

ANDRÉ VAN SCHAİK

HUURBEPALING VAN  
NIEUWBOUW EN  
HUURANPASSINGEN  
IN DE VOORRAAD

2207 7175

13

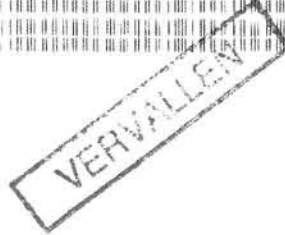
*Delftse Universitaire Pers*



---

# HUURBEPALING VAN NIEUWBOUW EN HUURANPASSINGEN IN DE VOORRAAD

C10090  
60128



BIBLIOTHEEK TU Delft  
P 2207 7175



C

906012

---

# VOLKSHUISVESTING IN THEORIE EN PRAKTIJK 13

Eerder verschenen in de serie 'Volkshuisvesting in theorie en praktijk' de volgende uitgaven:

- \* H. Priemus, *Volkshuisvesting in de vuurlinie* (premiebundel)  
ISBN 90-6275-120-2
- 1 H. Priemus, *Volkshuisvestingssysteem en woningmarkt*  
ISBN 90-6275-121-0
- 2 H. Priemus, *Huurprijbeheersing: omstreden instrument van volkshuisvestingsbeleid*  
ISBN 90-6275-122-9
- 3/4 H. Priemus, *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*  
ISBN 90-6275-123-7
- 5 H. Priemus, *Bouwproces en woningbouwmarkt*  
ISBN 90-6275-125-3
- 6 H. Priemus, *Nederlandse woontheorieën*  
ISBN 90-6275-126-1
- 8 J. van der Schaar, *De huisvestingssituatie in Nederland 1900-1982*  
ISBN 90-6275-128-8
- 9 L. G. Gerrichhauzen en M. van Giessen, *Naar nieuwe lokale bestuurlijke verhoudingen: het partnermodel*  
ISBN 90-6275-129-6
- 10 J. van der Schaar, *De non-profit huursektor: woningbeheer en -exploitatie*  
ISBN 90-6275-248-9
- 11 Kristien Baartmans, Frits Meijer en André van Schaik, *Woningonderhoud en informele sektor*  
ISBN 90-6275-242-X
- 12 H. Westra, *Non-profit woningexploitatie*  
ISBN 90-6275-277-2

In voorbereiding is:

- 7 J. van der Schaar, *Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid*  
ISBN 90-6275-127-X



---

# HUURBEPALING VAN NIEUWBOUW EN HUURANPASSINGEN IN DE VOORRAAD

*André van Schaik*



2204 7175

De serie 'Volkshuisvesting in theorie en praktijk' wordt uitgegeven door:  
Delftse Universitaire Pers  
Stevinweg 1  
2628 CN Delft  
telefoon: (015) 783254

Het onderzoek 'Hurbepaling van nieuwbouw en huuraanpassingen in de voorraad' is uitgevoerd door het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde (OTB), Technische Universiteit Delft, in opdracht van het ministerie van VROM.

Omslagontwerp: Ben Aalbers, Leidschendam  
Druk: Planeta BV, Haarlem

CIP-gegevens Koninklijke Bibliotheek, Den Haag

Schaik, A. van

Hurbepaling van nieuwbouw en huuraanpassingen in de voorraad / A. van Schaik. – Delft : Delftse Universitaire Pers. – Ill., tab. – (Volkshuisvesting in theorie en praktijk ; dl. 13) Uitg. van het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde. – Met lit. opg.

ISBN 90-6275-257-8

SISO 397.65 UDC 351.778.541

Trefw.: huurpolitiek.

Copyright © 1987 by Delft University Press, The Netherlands

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the publisher: Delft University Press.

---

# INHOUD

<b>0. Voorwoord .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Inleiding en doelstelling .....</b>	<b>3</b>
<b>2. De relatie huurbepaling-huuraanpassing in de literatuur.....</b>	<b>5</b>
2.1. Inleiding .....	5
2.2. Walrecht (1976) .....	5
2.3. Enkele harmonisatieonderzoeken.....	7
2.4. Het nieuwe woningwaarderingsselsel: de discussie tus- sen het Ministerie van VROM en de RAVO .....	12
2.5. Het Normkostensysteem .....	17
2.6. Samenvatting en konklusies.....	18
<b>3. Aanpak van het onderzoek en mate van representativiteit.....</b>	<b>21</b>
3.1. Onderscheid naar financieringscategorieën en huur- vaststellingsregimes .....	21
3.2. De keuze voor het gunningsjaar 1980 .....	22
3.3. De gestratificeerde steekproef.....	23
3.4. Gegevensverzameling ten behoeve van de huren en de woningwaarderingpunten .....	24
3.5. Bepalen van ophoogfactoren .....	27
3.6. Representativiteit van de gegevens .....	29
<b>4. Berekende puntentotalen en de opbouw ervan: het oude en het nieuwe woningwaarderingsselsel vergeleken.....</b>	<b>35</b>
4.1. Inleiding .....	35
4.2. Het 'oude' (tot 1 juli 1986 geldende) woningwaarde- ringsselsel.....	35
4.3. Het 'nieuwe' (vanaf 1 juli 1986 geldende) woning- waarderingsselsel.....	41
4.4. Puntentotalen en -opbouw voor oud en nieuw, bekeken voor andere variabelen .....	47
4.5. Samenvatting en konklusies.....	48
<b>5. De verhouding tussen punten en huren.....</b>	<b>53</b>
5.1. Inleiding .....	53
5.2. Prijzen per punt: huren, subsidies en stichtings- kosten .....	55
5.3. Het relatieve huurnivo: subsidiesektoren, financie- ringsselsel en subsidiekategorieën .....	58
5.4. Het relatieve huurnivo: de invloed van andere varia- belen .....	74
5.5. Samenvatting en konklusies.....	80
<b>6. Samenvatting en konklusies.....</b>	<b>83</b>

<b>BIJLAGEN</b> .....	<b>89</b>
Bijlage 1: Antwoordformulier deel A .....	89
Bijlage 2: Antwoordformulier deel B .....	91
Bijlage 3: Overige kenmerken van de onderzochte woningen .....	94
Bijlage 4: Tabellen bij hoofdstuk 4 .....	104
<b>LITERATUURLIJST</b> .....	<b>113</b>

---

## VOORWOORD

Deze publikatie maakt deel uit van de output van het onderzoeksproject "Woonlasten en Woonlastenbeleid". Dit project wordt uitgevoerd door een onderzoeksgroep van het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde, Technische Universiteit Delft, bestaande uit: C.A. Adriaansens, J.B.S. Conijn, H. van Fulpen, P. Groetelaers, F. Neuerburg, H. Priemus, J. van der Schaar en H. Westra.

Als projektmedewerkers zijn ingeschakeld: P.F.H. van Deudekom, H.M.H. van der Heijden, I.L. Ooms, A.A. van Schaik en A.M. Vervaet.

Bij het onderzoek is een begeleidingskommissie van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer betrokken. Met het oog op een aantal internationale dimensies van het onderzoek wordt nauw samengewerkt met de International Federation for Housing and Planning.

Voor het onderzoek, waarvan dit rapport het resultaat is, is door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer een financiële bijdrage beschikbaar gesteld.

Speciale dank gaat uit naar drs F.M. Meijer voor zijn inbreng tijdens de veldwerkfase van dit onderzoek.



In verschillende publikaties is gewezen op het onvoldoende op elkaar aansluiten van de huurbepaling van nieuwbouw en de huuraanpassingen in de voorraad. Aan een dergelijke kortsluiting kleven veel nadelen. Priemus (1984d, wp 18) wijst in dit verband op de mogelijke nadelige gevolgen voor zowel huurder, verhuurder als overheid. Indien een nieuwbouwwoning een te hoge huurprijs heeft, gemeten naar het aantal kwaliteitspunten, geldt na vijf jaar verplichte trend een beneden-trendmatige huuraanpassing. De exploitant krijgt te maken met een daling van het rendement, hetgeen gepaard kan gaan met exploitatieproblemen. De kans op een batig exploitatiesaldo na de eerste 10 jaar wordt dan aanzienlijk kleiner. De situatie lijkt voor de huurder wel gunstig, echter de huurverhoging onder de trend, of de huurbevrozing, of de huurverlaging moet worden gezien als het neutraliseren van een in eerste instantie zeer nadelige situatie voor de huurder, die een tijd lang relatief te veel huur betaalde.

Ook aan de situatie waarin woningen terecht komen bij boventrendmatige huurverhoging, kleven vele bezwaren, vooral voor de huurders. Indien men een woning betreft, zal men een soort kosten-baten afweging hebben gemaakt, met de begin-huurprijs als uitgangspunt. De kosten-baten verhouding kan aanzienlijk veranderen, indien de huur veel sneller stijgt dan het inkomen. Bewoners kunnen hierdoor in moeilijkheden raken. De voor de huurder gunstige lage aanvangshuur, mogelijk gemaakt door een efficiënte planontwikkeling, vergelijkingshuren en/of vraaghuurpercentage-af trek, wordt langzamerhand opgeschroefd.

Vooraf hier openbaart zich het feit dat huurbepaling en huuraanpassing deels tegenstrijdige uitgangspunten kennen. Bij huurvaststelling wordt het argument gehanteerd dat in stadsvernieuwingsgebieden bewoners relatief minder huur hoeven te betalen. De overheid verstrekt extra objectsubsidies. Bij huuraanpassing wordt voor alle woningen een gelijke huur-kwaliteitsverhouding (met overigens ruime marges) nagestreefd (1). Via halvering van de harmonisatie in stadsvernieuwingsgebieden (vanaf 1984) geeft het Ministerie deze vreemde situatie in principe toe. De pijn wordt er tijdelijk door verzacht. Echter, het is uitstel en geen afstel. Uitgangspunt blijft het streven naar een verhouding tussen huur en kwaliteit die voor alle woningen, ongeacht de huurvaststelling, gelijk is. Voor een verhuurder dreigt het gevaar dat door de harmonisatie huurders in problemen raken.

De genoemde nadelen maken duidelijk dat een goede aansluiting tussen de instrumenten voor huurbepaling en huuraanpassing noodzaak is. De vraag is

(1) Afgezien van de verschillende huuraanpassingsschema's voor de Randstad en overig Nederland, die tot 1-7-1986 golden.

of dit kan worden bereikt door aanpassingen van beide stelsels, of dat juist gestreefd moet worden naar één stelsel. Onder andere valt te denken aan het anticiperen op de gevolgen van het woningwaarderingstelsel bij de huurvaststelling van nieuwbouw en het invoeren van het NKS waarin kostenposten die geen kwaliteit opleveren, geen huurgevolgen hebben. Vanuit de huuraanpassing gaat het erom een betere aansluiting tussen kosten en punten te krijgen.

Het belangrijkste **doel van dit onderzoek** is het aandragen van empirisch materiaal om de actuele relatie tussen huurbepaling van nieuwbouw en huuraanpassingen in de voorraad nader te verkennen. Hoofdvraag daarbij is of de wijze waarop thans de nieuwbouwhuren worden bepaald, de huurharmonisatie-opgave in de voorraad gunstig of ongunstig beïnvloedt. Anders geformuleerd: **in hoeverre is er een kortsluiting te constateren tussen huurvaststelling van nieuwbouw en huuraanpassing in de voorraad.** Een belangrijke rol in dit onderzoek is weggelegd voor de meest recente ontwikkelingen in het huuraanpassingsbeleid. Er zijn berekeningen gemaakt voor zowel de situatie tot en met 30 juni 1986 als voor de situatie per 1 juli 1986. Op de laatstgenoemde datum treden immers het nieuwe woningwaarderingstelsel en het nieuwe huuraanpassingsregime in werking. Ook wordt (beperkt) aandacht besteed aan de introductie van het Normkosten Systeem. Belangrijk is de vraag of de veranderingen in huurvaststelling en huuraanpassingen leiden tot veranderingen in de relatie tussen deze twee. Aan de hand daarvan kan worden gekonkludeerd of de nieuwe situatie het bestaan van de twee deels tegenstrijdige instrumenten naast elkaar mogelijk maakt of dat misschien toch zou moeten worden gestreefd naar één stelsel.

De opbouw van dit rapport is als volgt. Hoofdstuk 2 bevat een literatuurstudie met betrekking tot de relatie tussen huurvaststelling en huuraanpassing. Er worden onderzoeken besproken die de discrepantie aangeven. Daarna wordt ingegaan op de gevolgen van de recente ontwikkelingen in het huur- en subsidiebeleid, waarbij veel aandacht wordt geschonken aan de discussie tussen de RAVO en het Ministerie van VROM. Hoofdstuk 3 behandelt de aanpak van het onderzoek. Beschreven wordt hoe het empirisch materiaal is verzameld en verwerkt. Tevens komt de representativiteit van de gegevens aan bod, alsmede de specifieke manier van wegen.

De hoofdstukken daarna gaan over de onderzoeksresultaten. In het vierde hoofdstuk wordt ingegaan op de puntenaantallen en de opbouw ervan, waarbij aandacht wordt geschonken aan het oude én het nieuwe woningwaarderingstelsel. Hoofdstuk vijf begint met een overzicht van de prijzen per punt: gekeken wordt naar huren, subsidies en stichtingskosten. Waar het in feite om gaat, komt daarna in dat hoofdstuk aan bod. Dit betreft de verhouding tussen woningwaarderingpunten en de hoogte van de redelijke huur: hoe is de score ten opzichte van de minimaal- en maximaal-redelijke huur voor de verschillende huurvaststellingsvarianten en enkele andere variabelen; wat verandert er met de introductie van het nieuwe woningwaarderingstelsel? In hoofdstuk 6 tenslotte worden naast een samenvatting van de voorgaande hoofdstukken ook nadere konklusies getrokken en beleidsaanbevelingen geformuleerd.



---

## DE RELATIE HUURBEPALING-HUURAAANPASSING IN DE LITERATUUR

### 2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden een aantal publikaties en/of onderzoeken besproken waarin wordt gewezen op de onevenwichtigheden tussen de bepaling van huren van nieuwbouwwoningen en de aanpassing van de huren in de voorraad door middel van het woningwaarderingsstelsel en het daarbij horende huuraanpassingschema. Begonnen wordt met een analyse van Walrecht, die reeds in 1976 op de diskrepantie wees. Daarna komen verschillende onderzoeksresultaten aan bod. Naast het welbekende Partners-onderzoek wordt ook ingegaan op enkele minder bekende analyses. Sinds de aankondiging van het Ministerie dat een nieuw woningwaarderingsstelsel ingevoerd zal gaan worden, is de discussie over de harmonisatie in intensiteit toegenomen. Er zal vooral worden ingegaan op de discussie tussen het Ministerie van VROM en de RAVO die in diverse adviezen op beleidsvoorstellen ingaat. Tenslotte zal worden bekeken wat de (voorlopige) gevolgen zullen zijn voor de huurbepaling-huuraanpassingen-relatie na invoering van het Normkostensysteem. Hierbij moet worden opgemerkt dat voor een deel van dit hoofdstuk gebruik is gemaakt van working paper 18 van Priemus (1984d), aangaande de plaatsbepaling van het beleidsinstrument objektsubsidiëring.

### 2.2. Walrecht (1976)

Een van de eersten die heeft gewezen op de mogelijke kortsluiting tussen het huurvaststellings- en huuraanpassingenbeleid is Walrecht (1976). Hij verwijst naar het Jaarverslag 1975 van het Algemeen burgerlijk pensioenfonds waarin te lezen staat (p. 18): "... dat na vijf jaar verplichte huurverhoging in het kader van de dynamische kostprijsuur, een huurder zich beroepende op het huurbedrag dat bij de puntenwaardering behoort, de volgende huurverhoging weigert te betalen, waardoor het principe van de dynamische kostprijsuur in de knel komt."

Een situatie die Walrecht aannemelijk acht is die waarbij de "puntenuur" de eerste jaren boven de dynamische kostprijsuur ligt, waarna tengevolge van de verouderingsfaktor, de puntenuur tot beneden de dynamische kostprijsuur en zelfs beneden de gesubsidieerde vraaghuur (volgens huurtabel en achtereenvolgende trendmatige huuraanpassingen) zakt.

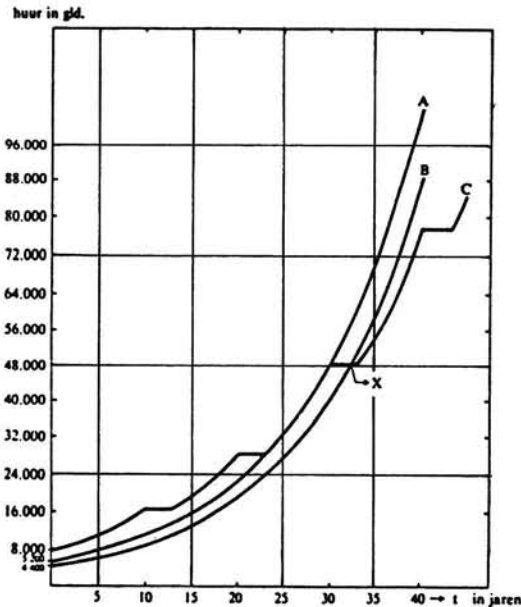
In afb. 2.1 is deze situatie geïllustreerd (Walrecht, 1976, p. 1078).

Bij deze illustratie zijn enige kanttekeningen te plaatsen

- zoals uit de latere ontwikkeling van het Besluit Huurprijzenwet Woonruimte blijkt, is er in het beleid geen begrip "puntenuur" tot stand gekomen, maar het begrippenpaar "minimaal en maximaal redelijke huur".

Lijn C zou dus moeten worden weergegeven door een (steeds breder wordende) zone;

- het verschil tussen de dynamische kostprijsuur en vraaghuur wordt in hoge mate bepaald door de rente op de kapitaalmarkt. Het is dus in de praktijk niet te verwachten dat vraaghuur en dynamische kostprijsuur 40 jaar lang een parallelle ontwikkeling doormaken. Het is zeker erg optimistisch om te veronderstellen dat het verschil tussen dynamische kostprijsuur en vraaghuur in 40 jaar zo weinig zal toenemen als Walrecht schetste (zie b.v. de schets van het exploitatieverloop van een woning bij de dynamische kostprijsmethode in Conijn, 1982, p. 26);
- het effect van de verouderingsfactor wordt door Walrecht waarschijnlijk overschat.



**Afb. 2.1: Dynamische kostprijsuur (A), vraaghuur (B) en puntenhuur (C)**  
(volgens Walrecht (1976))

Volgens het in 1974 aangekondigde regime zou, indien de ontwikkeling conform afb. 2.1 zou optreden, tot het dertigste jaar de huur volgens lijn B gelden en daarna de huur volgens C. Walrecht heeft verondersteld dat de totale huuropbrengst volgens lijn C gelijk is aan die volgens lijn A, alleen de verdeling in de tijd verschilt. De verhuurders zouden in dit geval tot ca. het twintigste jaar (als lijn A lager ligt dan lijn C) te kort komen, maar na het twintigste jaar worden zij voor de eerdere verliezen niet gecompenseerd. Walrecht wijst op de kans dat er door het Rijk na een jaar of dertig extra subsidies zullen moeten worden gegeven (om de afstand tussen B en C te

overbruggen) om de verhuurders schadeloos te stellen. Walrecht kan zich moeilijk voorstellen, voor het geval lijn C na 5 jaar hoger ligt dan lijn B, dat huurders bereid zouden zijn boventrendmatige huurverhogingen te betalen: "Op grond van goede kwaliteit zouden dan extra huurverhogingen plaats mogen vinden. Of dat politiek haalbaar is valt te betwijfelen (...). En men moet zich de huurders eens voorstellen, die eerst al onder het systeem van de dynamische kostprijs huur jaarlijks een verplichte huurverhoging moesten betalen, als deze na vijf jaar te horen krijgt dat een ander systeem van huurbepaling "zegt" dat een nog grotere huurverhoging zal worden toegepast." Inmiddels zijn wij zeer wel in staat ons die huurders voor te stellen. Ook de situatie die het Abp vreesde, kunnen we ons thans voorstellen: de situatie dat al na vijf jaar lijn C **onder** lijn B ligt, zodat de huurders huurbetreefing of zelfs huurverlaging kunnen eisen. Deze situatie komt in uitzonderingssituaties voor, met name in hoogbouwcomplexen, met de Bijlmer als extreem voorbeeld. De verwachting van Walrecht dat ook in deze situatie de overheid met extra subsidies over de brug zou komen om de huurders niet de dupe te laten worden van een systeemverandering is alleen via een indirecte weg uitgekomen: de huurharmonisatie heeft de overheid heel wat extra IHS gekost (Adviesgroep Partners, 1983). Niettemin is in de praktijk duidelijk geworden dat de overheid de afwijkingen tussen lijn B en lijn C beschouwt als behorend tot het normale bedrijfsrisiko voor verhuurders waaraan geen extra subsidieclaims vallen te onttelen. Bij woningen gebouwd vóór 1975, dus volgens de traditionele kalkulatie, ligt de "puntenhuur" zelden onder de vraaghuur. Het risico pakt hier meestal positief uit voor de verhuurders. De huurharmonisatie leidt hier primair tot een afbraak van objectsubsidies (gunstig voor het overheidsbudget). Zodra de woningen bijdraagend zijn, gaat de verhuurder de vruchten plukken van de harmonisatie. Bij een aantal hoogbouwcomplexen pakt het risico voor de verhuurders negatief uit. Vooral op wat langere termijn kunnen de gevolgen voor deze "kwade kans" voor de woningexploitatie fnuikend zijn. Hoewel niet alle voorstellingen van Walrecht zijn uitgekomen, wees hij toch terecht op de problemen die ontstaan bij het naast elkaar hanteren van "twee huurstelsels".

### 2.3. Enkele harmonisatie-onderzoeken

Er is een veelheid aan studies uitgevoerd met betrekking tot de gevolgen van de harmonisatie van de huren. Lebouille en Smeulders (1984) geven een overzicht van enkele recente analyses. Hieronder worden onderzoeksresultaten besproken waarbij vooral op de relatie tussen nieuwbouwhuurbepaling en huuraanpassingen in de voorraad zal worden ingegaan.

**Dams en anderen (1982)** hebben van 2500 woningwetwoningen de huren en punten bekeken voor 1980, aan de hand van huurprijsoverzichten van het Ministerie van VROM. Zij constateren dat "ondanks het feit dat het overheidsbeleid gericht is op de aansluiting van de voorraadhuren aan de nieuwbouwhuren, 38% van de nieuwbouwhuren zelf al meteen ongeharmoniseerd is". Volgens hen is dit te wijten aan de definitie van minimaal redelijk, dat afgeleid is van het gemiddeld nieuwbouwhuurniveau. Ze geven aan dat dit

vooral de stadsvernieuwingsbouw treft, hetgeen "oneerlijk" zou zijn voor de huurders, voor wie het wonen in eerste instantie zo aantrekkelijk was gemaakt via lage huren en hoge subsidies.

In een studie van **Arnoldussen en anderen (1983)** zijn voor 1982 de huren en woningwaarderingen van veel voorkomende woningtypen in een aantal gebieden/komplexen in Amsterdam bestudeerd. Bij de konklusies worden ook CBS-gegevens uit de huurenquête van 1982 gebruikt.

De gevolgen van het woningwaarderingstelsel werken volgens hen vooral door in de stadsvernieuwingsgebieden. "Zowel in de recente nieuwbouw als de renovatie waar de vergelijkingshuren zijn gehanteerd (omdat deze woningen zijn bedoeld voor de lagere inkomensgroepen) lopen de huurstijgingen op tot 7,5% à 8,5%" (voor de duidelijkheid dient er op gewezen te worden dat het gaat om 1982, toen in juli een huurtrend van 5% gold en een maximale boventrendmatige huurverhoging van 10%; AvS). In het verlengde hiervan stellen zij tevens het volgende: "Zodra in recente projecten het streven naar lage huur succes heeft gehad, vallen in de toekomst boventrendmatige huurverhogingen te verwachten".

Door de **Dienst Volkshuisvesting Rotterdam (1982)** is in 1982 een onderzoek gedaan naar de gevolgen van de harmonisatie-ineens. In de analyse werden alle complexen sociale woningbouw in Rotterdam betrokken, hetgeen neerkomt op zo'n 120.000 woningen. Men is uitgegaan van complexgemiddelden, 18% van de sociale woningvoorraad zou na de huurverhoging van 1982 in aanmerking komen voor de harmonisatie-ineens. Daarbij bestond bij de Dienst VH de verwachting dat dat percentage in de loop der jaren zou stijgen tot 25 à 30% wat voornamelijk wordt veroorzaakt door het ouder worden dan vijf jaar van complexen met vergelijkingshuur, zowel nieuwbouw als vernieuwbouw.

**Smeulders/Lebouille (1983)** en **Lebouille en anderen (1983)** hebben in 1983 in opdracht van de Dienst Volkshuisvesting van de gemeente Rotterdam huurharmonisatie-onderzoek verricht voor de naoorlogse sociale woningvoorraad aldaar. Voor een steekproef van een bestand van ruim 70.000 woningen zijn de huurprijzen van 1 juli 1982 en 1 juli 1983 en het aantal woningwaarderingpunten verzameld. In dit kader is tabel 2.1 interessant.

**Tabel 2.1: Huurpeil en bouwjaar (peildatum 1 juli 1983) voor de naoorlogse Rotterdamse woningvoorraad**

		Bouwjaarklasse			
		1945-1969	1970-1982 niet SV	1976-1982 wel SV	Totaal
aantal te harmo-	abs.	14.352	3.436	1.575	19.363
niseren woningen	%	31	20	20	27
totaal aantal woningen		46.797	17.619	7.821	71.237

Bron: Lebouille en Smeulders, 1984, p. 154.

Opvallend is dat slechts 20% van de nieuwbouwwoningen in de stadsvernieuwingsgebieden in aanmerking zou komen voor huurharmonisatie. Dit is een laag percentage, vergeleken met de konklusies uit andere onderzoeken. De onderzoekers konstateren dat de huren van nieuwbouwwoningen die onder de vergelijkingshuur tot stand zijn gekomen, zo'n 100 à 150 gulden per maand lager liggen dan de huren van de nieuwbouwwoningen in de buitengebieden. Blijkbaar is de kwaliteit van eerstgenoemde woningen naar rato (uitgaande van woningwaarderingssysteem en huuraanpassingschema) evenveel lager als de huurprijs. In de buitengebieden is het percentage te harmoniseren woningen immers net zo hoog (20%). En dat terwijl enkele van deze woningen al een aantal jaren huurharmonisatie achter de rug hebben.

Ook voor het L.O.S. hebben Smeulders en Lebouille een onderzoek verricht naar de gevolgen van de huurharmonisatie (zie **L.O.S., 1983** en **Lebouille en Smeulders, 1984**). In 16 gemeenten zijn 6.300 woningen onderzocht, verdeeld over 68 projecten. Het betrof geen representatieve steekproef, vooral als gevolg van het ontbreken van een regionale spreiding van de projecten. Toch zijn de resultaten duidelijk en komen ze overeen met die van het onderzoek van Adviesgroep Partners B.V., dat verderop aan de orde komt. Het totaalresultaat staat weergegeven in tabel 2.2.

**Tabel 2.2: Relatief huurniveau voor nieuwbouw- en renovatiewoningen en voor woningen na een onderhoudsbeurt, voor stadsvernieuwingsgebieden in Nederland, per 1 juli 1983, in procenten**

relatief huurniveau	nieuwbouw renovatie		onderhoud	totaal
	%	%	%	%
redelijk	33,6	16,1	14,0	24,1
1 klasse te laag	26,6	29,8	30,4	28,3
2 klassen te laag	28,1	22,6	34,2	26,2
meer dan 2 klassen te laag	11,3	31,5	21,4	21,1
te hoog	0,4	-	-	0,2
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0
Totaal aantal woningen	2.989	2.791	573	6.353

Bron: LOS, 1983 en Lebouille en Smeulders, 1984.

In het kader van ons onderzoek zijn vooral de cijfers met betrekking tot de nieuwbouw van belang: 66,4% van de nieuwbouwwoningen in stadsvernieuwingsgebieden zou per 1 juli 1983 onder de harmonisatie vallen. Dit cijfer geeft duidelijk aan dat de aansluiting tussen huurbepaling van nieuwbouw en huuraanpassing in stadsvernieuwingsgebieden slecht te noemen valt. Beide onderzoekers geven in de konklusie van hun afstudeerrapport (1984) aan dat door de onzekerheid over de hoogte van de huur van woningen 5 jaar na

nieuwbouw/renovatie/onderhoud het gevaar ontstaat dat de bereidwilligheid van bewoners voor stadsvernieuwing zal afnemen. "De overheid zet zich extra in voor de stadsvernieuwing, met behulp van afwijkende regels voor huurvaststelling en financiering. Dit geldt met name voor de beginperiode. Na 5 jaar worden de huren in de stadsvernieuwing geharmoniseerd. Dus de zogenaamde extra inzet blijkt een lokkertje om de bewoners mee te laten werken om de bouwwereld op poten te houden. Na 5 jaar moeten de bewoners opdraaien voor het harmonisatiebeleid."

Zij pleiten voor handhaving van de lage stadsvernieuwings-aanvangshuren.

Door de **Adviesgroep Partners B.V. (1980 en 1983)** is het Evaluatie-onderzoek huurprijzenwet gehouden. Dit onderzoek, dat in opdracht van het Ministerie van VROM werd gehouden, werd uitgevoerd in de periode september-oktober 1981. Er is een algemene steekproef getrokken én twee bijzondere steekproeven onder bewoners van sinds 1976 gereedgekomen nieuwe huurwoningen resp. bewoners van nieuwbouw of renovatie in stadsvernieuwingsgebieden. Vooral deze laatste twee zijn in dit kader van belang. De resultaten die daarop betrekking hebben, zijn samengevat in de onderstaande tabel.

De onderzoekers zelf konkluderen hier al uit dat het stelsel van redelijke huren niet goed aansluit op het stelsel van de huurprijvaststelling. Voor de nieuwbouw in heel Nederland is ook de situatie per 1 juli 1982 bekeken, op de datum waarop een herziening van de huuraanpassingsschema's heeft plaatsgevonden. De aansluiting wordt dan nog ongunstiger: nog maar 52,3% van de woningen zou een redelijke huur hebben. De situatie is in stadsvernieuwingsgebieden nog slechter. Overigens valt op dat de cijfers sterk overeenkomen met die van het L.O.S. (zie tabel 2.2).

**Tabel 2.3: Relatief huurniveau per 30 juni 1982 voor nieuwbouwwoningen en woningen in stadsvernieuwingsgebieden, in procenten**

relatief huurniveau	nieuwbouw Nederland	stadsvernieuwing			Totaal Nederland(1)
	%	nieuwbouw %	gerenoveerd %	te renoveren %	%
redelijk	61,4	41,9	11,9	11,3	31,3
1 klasse te laag	18,1	24,7	20,0	27,8	22,9
2 klassen te laag	6,9	13,4	24,4	27,8	21,4
meer dan 2 klassen te laag	6,0	11,3	43,8	33,0	19,1
te hoog	7,6	8,6	-	-	5,3
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Totaal aantal woningen	438	186	160	97	844

(1) Dit betreft het algemene bestand van Partners B.V.

Bron: Partners B.V., 1983.

Door Partners B.V. wordt voor de diskrepantie de volgende oorzaak gegeven: "In de huurtabel wordt een hogere woningkwaliteit (i.c. grotere wooncapaciteit, VE's) gewaardeerd met een relatief hogere subsidie en dus een relatief lagere aanvangshuur. Daarentegen leidt een hogere woningkwaliteit



in het stelsel van redelijke huren tot een hogere minimaal redelijke huur. Nieuwe woningen hebben ook een hogere kwaliteit" (1983, p. 85). Tevens wijst men verderop in het rapport op het feit dat de trendmatige huurverhogingen in de loop der jaren de ontwikkeling van de stichtingskosten niet hebben gevolgd. Vanaf 1983 stijgt de huur sterker dan de stichtingskosten; daarvoor was steeds sprake van een omgekeerde situatie. Dit wordt als belangrijke verklaring gezien voor het niet op elkaar aansluiten van huurbepaling en huuraanpassing. Daarnaast wordt ingegaan op de hoge gemiddelde prijs per punt, waarmee de schema's voor redelijke huuraanpassingen zijn opgebouwd en op het doorsnijden van de relatie tussen punten en kosten, waardoor met name eengezinshuizen in verhouding tot de kosten te veel punten kunnen scoren (1983, p. 173).

**Tabel 2.4: Stichtingskosten, vraaghuur en redelijke huren volgens het waarderingsstelsel per woningtype, volgens Progresbouw (1983)**

Type	stichtingskosten (f)	V.E.	volgens MG 82-50		waarderingspunten	volgens wws redelijke huur in f p maand		vraaghuur in % van minimaal redelijke huur	
			vraaghuur %	vraaghuur f/maand		minimaal	maximaal		
w.w. woon-eenheid	A	61.500	--	3,95	202	106	309	409	65,4
	B	76.500	--	4,35	277	112	401	540	69,1
woning-wet woning	C	100.200	3,5	4,45	372	154	456	798	81,6
	D	108.800	5,0	4,95	449	170	530	922	84,7
	E	117.400	5,5	4,95	484	183	530	922	91,3
premie-huur	C <sup>1</sup>	114.100	3,5	4,95	471	166	530	922	88,9
	E <sup>1</sup>	132.600	5,5	5,45	602	194	640	1057	94,1

De vereniging industriële woning- en utiliteitsbouw **Progresbouw (1983)** is in haar onderzoek over het woningwaarderingsstelsel vooral ingegaan op de relatie tussen bouwkosten en te waardenen kwaliteit. Men heeft enkele "representatieve" woningtypen door verschillende bouwbedrijven laten kalkuleren om zodoende de kosten per waarderingspunt te kunnen bepalen. Uit het onderzoek blijkt dat de (investerings-)kosten per punt voor de verschillende onderdelen van het woningwaarderingsstelsel sterk uiteenlopen en wel van f 270,- per punt voor warmte-isolatie tot f 1.650,- voor een punt berging-/zolder oppervlakte (1). De voor dit onderzoek belangrijkste resultaten uit deze studie van Progresbouw zijn bij elkaar gezet in tabel 2.4.

(1) Een punt van kritiek op de redenering van Progresbouw (1983) is dat het niet moet gaan om een vaste relatie tussen stichtingskosten en punten, maar om een consistente relatie tussen periodekosten en punten.

Progresbouw geeft de volgende toelichting bij deze cijfers: "Zoals in de tabel (...) is te zien treden er grote verschillen, wat betreft de huurprijs per woning, aan de dag. Het zou goed zijn om een grondige analyse van deze verschillen te laten uitvoeren. Het valt immers niet aan te nemen dat er, gemeten naar de kwaliteit, zodanige grote verschillen tussen bijvoorbeeld een nieuwe woningwetwoning en één van acht jaar oud zitten dat deze grote huurverschillen alleen door het leeftijdsverschil te verklaren zijn". Hiermee is de relevantie van ons onderzoek voldoende aangegeven.

De aansluiting tussen vraaghuur en minimaal redelijke huur is zeer gebrekkig. Alle becijferde woningtypen skoren onder minimaal redelijk, er zijn onderling wel grote verschillen. Vooral de vraaghuur van wooneenheden zit erg ver onder minimaal redelijk; de premiehuur-woningtypen zitten niet ver van minimaal redelijk af. Weliswaar moet hierbij worden aangetekend dat van nogal lage stichtingskosten is uitgegaan, anderzijds blijven komplikaties als een 0,75%-aftrek, vergelijkingshuren, lage waardering voor etagebouw, veroudering en buitengewone situaties nog buiten beschouwing, aldus Priemus (1984d).

#### **2.4. Het nieuwe woningwaarderingstelsel: de discussie tussen het Ministerie van VROM en de RAVO**

In de vorige paragraaf is een grote hoeveelheid aan studies besproken. De onderzoeken waren divers van aard, aanpak, uitgangspunt etc., doch er kwam duidelijk één lijn naar voren: er is iets wezenlijks mis met de aansluiting tussen huurbepaling van nieuwbouwwoningen en de huuraanpassingen in de voorraad. Een oorzaak van de grote hoeveelheid harmonisatie-studies in de eerste helft van de jaren tachtig is gelegen in het feit dat de discussie over het harmonisatiebeleid in een stroomversnelling kwam. Dit heeft mede te maken met de aankondiging van de kant van het Ministerie, dat op korte termijn een nieuwe versie van het woningwaarderingstelsel wordt ingevoerd. Daarbij is tweemaal advies aan de RAVO gevraagd. Daarvoor echter was de RAVO al meermalen ingegaan op de woningwaardering.

#### **Voorgeschiedenis**

Reeds in 1970, toen de harmonisatie nog in de kinderschoenen stond, kwam de RAVO met een advies inzake de huurharmonisatie (10-8-'70, nr. I/855). Huurharmonisatie werd gezien als panacé voor vele kwalen. In die tijd zaten er nog vele haken en ogen aan de gehanteerde puntenstelsels, er was veel kritiek op. Onder invloed van een nieuw kabinet werd de huurharmonisatie van 1973 tot 1975 op een laag pitje gezet. De Nota Huur- en Subsidiebeleid (1974) vormde de basis voor de harmonisatie nieuwe stijl, nu **huur-aanpassing** geheten. Op 25-8-'76 betuigt de RAVO in advies nummer 74 instemming met het streven om te komen tot een aanvaardbaar woningwaarderingssysteem, "waarmee een betere afstemming van de huren op de kwaliteit van de woningen kan worden nagestreefd". In hetzelfde jaar heeft nummer 76 (23-12-'76) ook betrekking op de huurharmonisatie: men wijst onder andere op de effecten die van het woningwaarderingstelsel uitgaan



op de (ver-)nieuwbouw. Volgens de raad zal de continuïteit alleen gewaarborgd kunnen worden, als de overheid slechts die nieuwbouwprojecten subsidieert, waarvan te verwachten is dat deze na vijf jaar voor de trendmatige huurstijgingen in aanmerking zullen komen. Zo ver is het echter nooit gekomen. Wel wordt in MG 79-33 (d.d. 31-7-'79) door staatssecretaris Brokx de aanbeveling gedaan aan exploitanten om bij nieuwbouw tijdig vast te stellen, dat het huurniveau van nieuw te stichten woningen overeenkomt met de huurprijzen die volgens het woningwaarderingstelsel redelijk is.

Per 1 juli 1979 is de **Huurprijzenwet Woonruimte** in werking getreden. De huurharmonisatie wordt daarmee algemeen geldend. Door de RAVO worden adviezen uitgebracht over de wijziging van het huuraanpassingsstelsel (nr. 101, 9-12-'80) en over de wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en de verplichte harmonisatie ineens (nr. 105,). Een voor dit onderwerp belangrijk advies is dat inzake

- de vervanging van de verblijfseenheid (V.E.) als grondslag voor de differentiatie van nieuwbouwhuren;
- de hoofdlijnen voor één waarderingstelsel voor huurbepaling en huuraanpassing (adviesnr. 108, 13-4-'83).

In de adviesaanvraag daartoe van de Minister van VRO (27-8-'82) wordt ingegaan op de gedachte om voor de huurvaststelling en huuraanpassing één waarderingssysteem te hanteren. De Minister wijst deze gedachte van de hand op grond van drie overwegingen:

- a. de uiteindelijke woningindeling wordt door met name de woningexploitant, conform de aanbevelingen in circulaire MG 79-33 (d.d. 31-7-'79), nu reeds in de praktijk getoetst aan het woningwaarderingstelsel als criterium voor de kwaliteit van de woningbouw;
- b. de capaciteitsmaatstaf 'm<sup>2</sup> binnenwerks kernoppervlak', door de Minister voorgesteld, heeft een vaste relatie met de woonoppervlakte, die via de te verrekenen vertrekoppervlakte mede een ingang is bij het woningwaarderingstelsel, waardoor een zeer nauwe relatie ontstaat;
- c. in het woningwaarderingstelsel wordt geen directe relatie gelegd tussen de potentiële capaciteit en de kosten van een woning.

Volgens Priemus (1984d) lijken deze argumenten weinig steekhoudend. Het eerste argument verwijst naar de in feite dubbele toetsing (aan V.E.-telling en waarderingstelsel) die nu plaatsvindt, waardoor de planontwikkeling extra wordt gekompliceerd. Het tweede argument gaat voorbij aan het feit dat de vertrekoppervlakte in het waarderingstelsel anders wordt betrokken dan in de bepaling van het woonoppervlak: een onderlinge afstemming wordt hier node gemist. Van een zeer nauwe relatie is geen sprake. Het derde argument legt het probleem bloot van de slechte aansluiting tussen de huurvaststelling (kennelijk geen directe relatie met deze kosten) en de huuraanpassing. Het gaat er juist om dat deze kloof wordt overbrugd.

De RAVO is mede daarom van mening dat er **één waarderingstelsel** zou moeten komen, voor zowel huurvaststelling als huuraanpassing. De Huurprijzenwet is volgens de RAVO

"niet alleen bedoeld om huurprijswijzigingen te doen plaatsvinden op basis van woningkwaliteit, maar ook om in het algemeen huurprijzen te doen ontstaan gebaseerd op woningkwaliteit, zulks binnen de marges van

de minimaal en maximaal redelijke huurprijs. Het woningwaarderingsstelsel speelt ook een rol bij de huurvaststelling na verbetering, bij woningsplitsing (1) en bij het bepalen van een huurbedrag bij harmonisatie-ineens. In het onlangs uitgebrachte advies inzake de wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en de verplichte harmonisatie-ineens (nr. 105), stelt de raad dat hij ermee kan instemmen dat in de gevallen waarin de wet niet rechtstreeks voorziet, uitsluitend de kwaliteit van de woonruimte een rol speelt bij de vaststelling van de huurprijzen. De noodzaak om hernieuwde aandacht te geven aan de werking van het woningwaarderingsstelsel voor het vaststellen van een huurbedrag neemt, door de vele verschillende situaties waarin het woningwaarderingsstelsel wordt gehanteerd, toe" (RAVO, 1983a, p. 12-13)."

Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht om te bepalen of werkelijk tot één waarderingsstelsel kan worden gekomen of dat dit slechts gedeeltelijk kan worden bereikt.

"De verwachting echter, dat zowel bij de woningbouwprogrammering, de huurvaststelling als de huuraanpassing met systemen kan worden gewerkt die in ieder geval op dezelfde grondslag berusten, acht de Raad reëel."

Vooralsnog heeft de RAVO voorkeur voor een waarderingsstelsel waarin de oppervlakte wordt gemeten in vierkante meters en uitgedrukt in punten en waarin de overige kwaliteitsaspecten eveneens worden gedifferentieerd in punten. Van groot belang lijkt de volgende passage in RAVO (1983a, p. 15):

"Een sterk argument van de tegenstanders van toepassing van een waarderingsstelsel bij de bepaling van aanvangshuren is, dat er op het niveau van woningcomplexen en afzonderlijke woningen geen consistente relatie is tussen stichtingskosten en huur. Aan het leggen van een relatie, direct of indirect, dient met voortvarendheid te worden gewerkt. Dat kan via het toepassen van budgetten in het kader van de decentralisatie van de woningbouwprogrammering."

Momenteel resulteren verschillende huurregimes in de nieuwbouw (normale huurtabel; 0,3% aftrek; 0,75% aftrek; vergelijkingshuren) in afwijkingen in de relatie huur-kwaliteit. Dit doorkruisen van de bedoelingen van het harmonisatiebeleid kan worden voorkomen door het hanteren van één stelsel.

De RAVO hecht veel belang aan **herstel van de volkshuisvestingsprijs** als uitgangspunt bij de relatie huur-kwaliteit voor het bepalen van een redelijke huurprijs van de afzonderlijke huurklassen. In advies nr. 112, inzake de grondslagen en instrumenten van het woonlastenbeleid (1983b) merkt de RAVO op dat de huur-kwaliteitverhouding nog steeds inkonsistent is, getuige de grote bandbreedte tussen minimaal en maximaal redelijk. "De grote bandbreedte leidt niet steeds tot de beoogde harmonisatie (...). De Raad pleit er voor deze bandbreedte bij verbetering van het stelsel aanmerkelijk te versmallen en de redelijke huurprijzen te relateren aan de volkshuisves-

(1) MG 80-36: "Hoewel bedoeld als middel ter bepaling van de hoogte van de huuraanpassingen, heb ik er geen bezwaar tegen indien U de redelijkheid van genoemd huurvoorstel toetst aan de hand van het waarderingsstelsel."

tingsprijs" (p. 36-37). Op die manier kan de vraaghuur van een nieuwbouw (woningwet-) woning door bewoners met een modaal inkomen (weer) worden opgebracht. Daarmee wordt de relatie huur - inkomen - kwaliteit benadrukt. Overigens dient daarvoor het begrip volkshuisvestingsprijs nader gedefinieerd en geaktualiseerd (kleiner huishouden) te worden. De volgende passage lijkt van betekenis: "De Raad realiseert zich dat de inkomens van een groot aantal huishoudens tekort schieten om de op de kwaliteit gebaseerde huur te kunnen betalen. Het afschaffen van huurregimes, voor zover die de afstemming van de huur op de kwaliteit doorkruisen, kan en mag dan ook alleen gebeuren als de volkshuisvestingsprijs wordt erkend en kan worden gerealiseerd en als daarnaast met financiële draagkracht wordt rekening gehouden in een wettelijk vastgelegde huursubsidieregeling" (RAVO, 1983-b, p. 44).

Het zijn vooral de stadsvernieuwingshuurregimes die de relatie huur-kwaliteit doorkruisen, blijkens de in de vorige paragraaf besproken onderzoeksresultaten. Op grond van het ontbreken van een keuze-mogelijkheid en op grond van het belang van het stadsvernieuwingsproces is het volgens de RAVO denkbaar/wenselijk dat stadsvernieuwingsurgente met een minimum inkomen een kleiner deel van het inkomen aan huren besteden dan elders in het land. Daarbij denkt de RAVO aan twee mogelijkheden voor specifiek beleid. Ten eerste wordt gedacht aan het verstrekken van extra objectsubsidies voor de nieuwbouw in stadsvernieuwingsgebieden. Dit komt sterk overeen met hetgeen momenteel de praktijk is. Als tweede mogelijkheid wordt de invoering van een bijzonder IHS-regime voor bewoners van stadsvernieuwingsgebieden in de lagere-inkomensgroepen genoemd. Deze tweede mogelijkheid lijkt het meest effectief. Het heeft als voordeel boven de eerste, dat de aanvullende subsidiemiddelen gericht worden besteed. Via extra bepalingen kan er tevens voor worden gezorgd dat subsidies alleen bij de eerste bewoners terechtkomen. Een ander voordeel boven de extra objectsubsidie is dat vanaf de aanvang de huur in overeenstemming is met de kwaliteit, net als bij andere nieuwe huurwoningen. Dat is juist iets waar het in de huidige praktijk aan schort, aldus de RAVO.

### **Een nieuw woningwaarderingstelsel**

In 1984 maakt het Ministerie van VROM een aanvang met de voorbereiding van wijzigingen in de huuraanpassingschema's en het woningwaarderingstelsel. In juni van dat jaar presenteerde het DGVH de wijzigingsvoorstellen, waarbij een uitvoerige toelichting werd gegeven. Dit vormde tevens de basis voor een nieuwe adviesaanvraag aan de RAVO. Het uitgangspunt van het Ministerie gaat duidelijk tegen de eerdere RAVO-adviezen in: er wordt niet overwogen om één integrale waarderings- en huurvaststellingsmethodiek te ontwikkelen. "Een systeem waarin bij voorbaat de spreiding in stichtingskosten rond een bepaalde woningkwaliteit wordt weggesubsidieerd, verdoezelt de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever en vergroot onnodig het budgettaire risico voor het Rijk" (MVRM, 1984, p. 12). Een tweede motief hiervoor betreft de gedachte dat één systeem te log en onbestuurbaar zou zijn om snel in te kunnen spelen op veranderingen, die te maken hebben met andere doelstellingen die aan huurvaststelling van (ver)nieuw-

bouw gekoppeld zijn (1). "Het handhaven van de drie huurvaststellingsregimes (2) blijft beleidsuitgangspunt. Dit neemt niet weg dat een betere aansluiting tussen de verschillende regimes wenselijk blijft; dit wordt in de voorstellen nagestreefd."

Het bereiken van deze aansluiting is volgens het Ministerie via de volgende twee stappen mogelijk:

- vervanging van de verblijfseenheden door het binnenwerks kernoppervlak als capaciteitsmaatstaf;
- aanpassing van het woningwaarderingstelsel.

De belangrijkste aanpassingen die worden voorgesteld zijn:

- de totale woonoppervlakte als uitgangspunt in plaats van de meting per vertrek; per vierkante meter één punt;
- het verbeteren van de relatie tussen punten en kosten, waarvoor de relatie tussen oppervlakte- en voorzieningenpunten wordt aangepakt;
- het invoeren van een glijdende schaal en het hanteren van vaste prijzen per punt bij de huuraanpassingen, ter vervanging van de huuraanpassingschema's met puntenklassestelsels;
- het verder objectiveren van subjectieve elementen in het woningwaarderingstelsel.

In het advies dat door de RAVO hierop wordt uitgebracht (nr. 121, 1984), wordt het volgende gemeld: "Hoewel de Raad de indruk heeft dat de voorstellen het streven naar één waarderingstelsel niet in de weg staan, en op onderdelen zelfs een stap in de goede richting zijn, betreurt hij het toch dat de voorstellen niet zijn gezien naar hun effecten op de wellicht aanwezige mogelijkheid om in de toekomst tot één waarderingstelsel voor huurvaststelling en huuraanpassing te komen (p. 23)". Tevens wordt weer ingegaan op de volkshuisvestingsprijs als referentiepunt voor de huurharmonisatie. In het huidige systeem is de gemiddelde huurprijs van de gesubsidieerde nieuwbouw in de voorgaande vijf jaar het referentiepunt. Het voor de RAVO vreemde feit dat nieuwbouwhuren moeten worden geharmoniseerd wordt veroorzaakt doordat de feitelijke nieuwbouw-huurvaststelling steeds meer afwijkt van de oorspronkelijke veronderstellingen. "De relatief steeds kleinere omvang van de nieuwbouw, alsmede de moeilijk te voorspellen ontwikkeling van de stichtingskosten pleiten voor een ander referentiepunt" (RAVO, 1984a, p. 8). De RAVO vindt dat de van de volkshuisvestingsprijs afgeleide puntprijs niet langer als minimaal redelijke prijs, doch als **gemiddeld redelijke prijs** gezien moet worden. Uitgaande van een bandbreedte van 60% komt de maximaal redelijke huur daar 30% boven en de minimaal redelijke huur 30% eronder. Uiteindelijk echter moet de bandbreedte smaller worden (zie hiervoor de opmerkingen eerder in deze paragraaf).

Het Ministerie houdt echter vast aan haar uitgangspunten. Dit blijkt onder andere uit de nieuwe aanvraag voor advies inzake herziening van het woningwaarderingstelsel en huuraanpassingschema (februari 1985). In het

(1) Het Ministerie noemt als voorbeelden hiervan:

- het selectief stimuleren van de bouw
- het verlagen van woonlasten voor bepaalde bewonersgroepen door middel van objectsubsidie

(2) Voor nieuwbouw, woningverbetering en de woningvoorraad.

advies dat daar op volgde (nr. 128, mei 1985) benadrukt de RAVO onder andere dat de hierboven besproken voorstellen met betrekking tot de volkshuisvestingsprijs vooral voor de lange termijn gelden. "Voor de korte termijn acht hij de systematiek voor de vaststelling van het minimaal en maximaal redelijk huurniveau niettemin aanvaardbaar" (p. 12). Men geeft aan niet overtuigd te zijn door de argumenten waarmee het Ministerie de integratie van o.a. de huurvaststellings- en huuraanpassingsregimes afwijst.

## 2.5. Het Normkostensysteem

Een nieuw argument van de kant van het Ministerie dat samenvoeging van de stelsels tegen zou gaan betrof de invoering van het Normkostensysteem (NKS). Men voert aan dat huurvaststelling op basis van kwaliteit geheel in strijd zou zijn met de basis-principes van het NKS. "dat er juist op gericht is om de plantoetsing te decentraliseren en de subsidierisico's voor het Rijk te beperken" (MVRM, 1985, p. 8). De afstemming tussen huurvaststelling en huuraanpassing zou tevens worden verbeterd door het NKS: "Want de overgang van de verblijfseenheden naar het binnenwerks kernoppervlak als subsidiemaatstaf vergroot de samenhang met de belangrijkste waarderingsmaatstaf in het huurbeleid: de vertrek-oppervlakte. Bovendien betekent het stelsel van kopkosten dat toevallige lokatiegebonden kostprijsverhogende factoren geen invloed hebben op de huurhoogte. Dit bevordert een nauwere samenhang tussen huur en kwaliteit" (p. 9). De gemeente zou tevens via de verdeling van de kopkostensubsidies over de verschillende in één jaar te bouwen complexen de mogelijkheid krijgen tot huurmiddeling per jaargang nieuwbouw. Zij kan er via de verschuivingen voor zorgen dat alle complexen een aanvangshuurniveau krijgen die tussen minimaal en maximaal redelijk in ligt (1).

Ook over het Normkostensysteem is aan de RAVO gevraagd advies uit te brengen. De beleidsvoornemens van het Ministerie zijn neergelegd in de conceptnota ten behoeve van deze aanvraag (29-8-1984).

Door de invoering van de kopkostensubsidies verdwijnen bij de vraaghuurbepaling de aftrekpercentages (0,3 en 0,75%) en het systeem van vergelijkingshuren. Ter compensatie van de effecten van de 0,75%-aftrek en de vergelijkingshuren zal een stadsvernieuwings toeslag worden ingevoerd, ter stimulering van het stadsvernieuwingsproces. Deze extra objectsubsidie ter verlaging van de vraaghuur zal echter alleen worden verstrekt ten behoeve van bouw in stedelijke gebieden waar de woningen dateren van vóór 1930 in de 22 gemeenten die ieder tenminste ca. 5000 huurwoningen van vóór 1930 hebben. De RAVO maakt hiertegen in het advies inzake het Normkostensysteem (nr. 125, 4-4-1985) bezwaar. Volgens de Raad zou een afzonderlijk huurregime moeten gelden voor alle nieuwbouw in stadsvernieuwingsgebieden met woningen ouder dan 50 jaar.

Verder is voor dit onderzoek de volgende passage van belang (p 8-9): "Door het verschil in financiering en subsidiëring van acceptabele stichtingskosten

(1) Het ministerie merkt hierbij zelf op dat nadere aandacht gewenst is naar de mogelijkheden tot huurmiddeling per jaargang nieuwbouw.



en extra kosten, verloopt de huur/kwaliteit-relatie ter weerszijden van het acceptabele stichtingskostenniveau niet overeenkomstig het huidige systeem. Onbekend is welke konsekventies het nieuwe nieuwbouwhuurregime voor het huurregime in de bestaande voorraad zal hebben. Doordat gemeenten en opdrachtgevers met kosten kunnen schuiven, zullen ten koste van de kwaliteit bepaalde kosten (aansluitkosten, kopkosten die niet volledig door subsidies worden afgedekt) in de huur tot uitdrukking kunnen worden gebracht".

Tevens maakt de RAVO bezwaar tegen het vervangen van de huurtabel door een subsidietabel, waardoor de huur weer sluitpost wordt en risico's en onzekerheden worden doorgeschoven naar de huurders. In advies nr. 128 (1985-b, p. 7-8) stelt men: "Overigens is een van de argumenten van het Ministerie tegen integratie van de huurvaststellings- en de huuraanpassingsstelsels gelegen in het feit dat de overheid bij huurvaststelling naar woningkwaliteit te zeer het risico van niet-efficiënte planvorming, aanbesteding of uitvoering zou dragen". De RAVO wijst er op dat terwille van integratie de overheid kwaliteit zou moeten subsidiëren. Men vraagt zich daarbij af of er geen techniek kan worden ontwikkeld, waarmee subsidies kunnen worden beheerst. Het lijkt er op dat deze gedachten prima zou aansluiten bij de subsidietabel in het NKS.

**Bron (1985)** gaat in een artikel in ESB in op de afstemming tussen puntenhuur en vraaghuur. Het betreft een kwalitatieve analyse van de gevolgen van de (vermoedelijke) invoering van het NKS en de wijzigingen in het woningwaarderingstelsel. Hij voorziet als gevolg van de veranderingen mogelijkheden tot een betere afstemming tussen huurvaststelling en huuraanpassing, echter diskrepanties zullen blijven bestaan. De auteur vraagt zich af waarom niet naar mogelijkheden wordt gezocht om de twee stelsels samen te voegen. Daarbij ziet hij zowel voor huurders, verhuurders als overheid voordelen:

"Voor de betrokkenen zal één systeem van huurvaststelling en huuraanpassing gevolgen hebben. De **huurders** hebben zekerheid rond de ontwikkeling van het huurniveau. Vanaf het eerste jaar van exploitatie wordt de huur bepaald door één systeem dat is toegesneden op de woning en woonomgeving. Dit zal tevens de verhuurbaarheid van nieuwbouwwoningen ten goede komen. De **verhuurder** kan in verhouding tot de verstrekte overheidssubsidies geen afwijkende huur meer in rekening brengen. Bovendien vergroot de zekerheid omtrent de ontwikkelingen in het huurniveau de verhuurbaarheid van de woningen. De **overheid** zal niet meer te veel of te weinig subsidie in verhouding tot het werkelijke huurniveau verstrekken. Bovendien kan worden gesteld dat één systeem van huurprijsbepaling de doelmatigheid van de regelgeving zal bevorderen."

## 2.6. Samenvatting en konklusies

Uit diverse onderzoeken blijkt dat de huurvaststelling van nieuwbouwwoningen slecht aansluit op de huuraanpassingen in de voorraad. De diskrepanctie is vooral in stadsvernieuwingsgebieden groot. Daarmee worden de effecten

van de aparte huurregimes die daar worden gehanteerd op de lange termijn teniet gedaan.

Walrecht had hierop in 1976 al gewezen. Van groot belang is de discussie die is ontstaan naar aanleiding van veranderingen in zowel huuraanpassing als huurvaststelling. Per 1 juli 1986 zal een vernieuwd woningwaarderingsstelsel worden ingevoerd. Tevens wordt op die datum een nieuwe manier van huuraanpassing van kracht. Op 1 januari 1988 wordt waarschijnlijk het Normkostensysteem ingevoerd.

Het ministerie voorziet door deze veranderingen een aanzienlijke verbetering in de eerder genoemde onevenwichtigheden. Overigens speelt hier nog een verandering doorheen: het opkrikken van de vraaghurpercentages: vier jaar lang een kwart procent verhoging, begonnen vanaf 1-1-1983. Door het opschroeven van de vraaghuren kan verwacht worden dat de aansluiting verbetert: veel nieuwbouwwoningen die eerst onder minimaal redelijk zouden skoren, komen nu terecht op een redelijke huur. Andere woningen, minder in getal, krijgen boven-maximale huren in plaats van redelijke.

De RAVO heeft zich tegen de meeste plannen van het Ministerie verzet. Het uitgangspunt van de Raad was dat beter naar één geïntegreerd stelsel gewerkt zou moeten worden. Het Ministerie stelt zich echter op het standpunt dat de bestaande stelsels moeten worden veranderd. De verwachting is algemeen dat de veranderingen zullen leiden tot betere aansluiting.





## AANPAK VAN HET ONDERZOEK EN MATE VAN REPRESENTATIVITEIT

### 3.1. Onderscheid naar financieringscategorieën en huurvaststellingsregimes

De gesubsidieerde nieuwbouw van huurwoningen in Nederland bestaat uit woningwet- en premiehuurwoningen. De volgende categorieën kunnen worden onderscheiden:

- **woningwet:** woningen die alleen gebouwd mogen worden in opdracht van korporaties of (bij uitzondering) gemeentelijke woningbedrijven. Het Rijk verstrekt de lening;
- **korporatie-A:** deze woningen verschillen slechts van de woningwetwoningen met betrekking tot de lening: deze moet op de kapitaalmarkt worden afgesloten. Het Rijk stelt zich via de gemeenten garant voor eventuele negatieve financiële gevolgen die uit deze vorm van lenen zouden kunnen voortvloeien voor zowel huurders als verhuurders;
- **non-profit:** dit zijn woningen die gebouwd worden in opdracht van instellingen/organisaties die niet zoals korporaties zijn toegelaten, maar wel het kenmerk hebben dat zij in principe geen winst nastreven;
- **korporatie-B:** hieronder vallen de woningen die door korporaties in de premiehuursektor worden gebouwd;
- **beleggers:** deze woningen worden gebouwd in opdracht van institutionele beleggers, die wel winst nastreven.

Een belangrijke variabele in dit onderzoek is de huurvaststellingsmethode: welk regime wordt toegepast? In dit onderzoek worden de volgende vier huurvaststellingsregimes onderscheiden (1):

- **gewone toepassing huurtabel/geen aftrek:** de bepaling van het huurpercentage is afhankelijk van de stichtingskosten en van het aantal VE;
- **0,3% aftrek:** huurbepaling is in principe identiek, met dit verschil dat van het verkregen percentage 0,3% mag worden afgetrokken. Deze methode wordt toegepast in de lokatiesubsidiegemeenten;
- **0,75% aftrek:** hier wordt 0,75% afgetrokken. Dit gebeurt in aangewezen stadsvernieuwingsgebieden;
- **vergelijkingshuren:** bij deze methode is de huur niet afhankelijk van de stichtingskosten. De huurbepaling vindt plaats via vergelijking met ver-

(1) De garantiehuur-methode, in 1980 nog toegepast, wordt in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten, omdat deze methode inmiddels is afgeschaft.

gelijkbare woningen in de omgeving van het nieuwe complex. Ook deze methode wordt alleen toegepast in stadsvernieuwingsgebieden.

De laatste twee huurregimes worden in dit onderzoek alleen binnen de financieringscategorie **woningwet** onderzocht. Voor de andere vier financieringscategorieën wordt alleen onderscheid gemaakt tussen de gewone huurtabel en 0,3% aftrek. De variabele huurvaststelling wordt dus alleen binnen de categorie woningwetwoningen geanalyseerd. Dit hangt samen met het feit dat deze categorie het grootst is (kwa aantal woningen) en heeft als tweede oorzaak dat hier de meeste variatie in huurvaststellingsmethoden voorkomt.

Komplexen en woningen zullen in dit onderzoek steeds worden ingedeeld in de volgende twaalf onderscheiden subsidiekategorieën:

	<b>Financieringscategorie</b>	<b>Subsidiekategorie</b>
Woningwet (in ruime zin)	= woningwet	<ul style="list-style-type: none"> <li>. geen aftrek</li> <li>. 0,3% aftrek</li> <li>. 0,75% aftrek</li> <li>. vergelijkingsshuren</li> </ul>
	= korporatie-A	<ul style="list-style-type: none"> <li>. geen aftrek</li> <li>. 0,3% aftrek</li> </ul>
Premiehuur	= korporatie-B	<ul style="list-style-type: none"> <li>. geen aftrek</li> <li>. 0,3% aftrek</li> </ul>
	= non-profit	<ul style="list-style-type: none"> <li>. geen aftrek</li> <li>. 0,3% aftrek</li> </ul>
	= belegger	<ul style="list-style-type: none"> <li>. geen aftrek</li> <li>. 0,3% aftrek</li> </ul>

Overigens moet worden opgemerkt dat in dit onderzoek alleen 'gewone' en bejaardenwoningen zijn onderzocht. De woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zijn buiten beschouwing gelaten.

### **3.2. De keuze voor het gunningsjaar 1980**

Om de relatie tussen huurbepaling van nieuwbouw en huuraanpassingen in de voorraad goed te kunnen onderzoeken is empirisch materiaal nodig. Vanuit het ministerie waren dossiers beschikbaar van gegunde woningcomplexen waarvoor subsidie is toegekend. Deze dossiers zijn voor dit onderzoek gebruikt.

In dit onderzoek is de faktor tijd zoveel mogelijk konstant gehouden om daardoor beter de invloed van andere variabelen te kunnen onderzoeken. Daarom is gekozen voor nieuwbouwprojecten die alle in hetzelfde jaar zijn gegund. Gezocht is naar een zo recent mogelijk gunningsjaar waarvan voldoende dossiers beschikbaar waren. Aanvankelijk was de hoop gevestigd op 1982 of 1983. Helaas werd het uiteindelijk het jaar 1980. Er is uitgegaan van gunningsgegevens in plaats van gegevens over uiteindelijk afgewerkte complexen omdat anders nog verder in de tijd teruggedaan had moeten wor-

den. Er blijken heel wat jaren overheen te gaan eer een complex is afge-  
 werkt (de definitieve kosten zijn berekend, zodat de definitieve huren be-  
 kend worden). Het is zelfs zo dat van bijvoorbeeld de korporatie-A wonin-  
 gen, waarvan de eerste in 1977 werden gegund (toen onder de noemer "wo-  
 ningwetwoningen, gefinancierd met kapitaalmarktleningen en eventueel  
 aanvullende rijksklimleningen") er nog geen enkel dossier definitief was af-  
 gehandeld, op het moment van de veldwerkfase van dit onderzoek (novem-  
 ber/december 1984). Hetzelfde geldt voor woningen met vergelijkingshuren.  
 Doordat van de gunningsgegevens is uitgegaan, moesten enkele aannames  
 worden gedaan. Aangenomen is dat tussen gunning en oplevering één jaar  
 verstrijkt. Wanneer dan de eerste verplichte huurtrendverhoging van toe-  
 passing is, hangt af van de vraag of de oplevering vóór 1 juli of ná 30 juni  
 van een bepaald jaar is. Voor dit onderzoek geldt het volgende schema:

Gunningsdatum	1 jan. t/m 30 juni '80	1 juli t/m 31 december '80
Fiktieve opleveringsdatum	1 jan. t/m 30 juni '81	1 juli t/m 31 december '81
Eerste trendmatige huurverhoging	per 1 juli 1982	per 1 juli 1983
Harmonisatie vanaf:	1 juli 1987	1 juli 1988

De gunningshuren zijn in dit onderzoek doorberekend naar het huurniveau  
 zoals dat geldt voor de periode **1 juli 1983 tot en met 31 juni 1984**. Bij de  
 interpretatie van de gegevens moet ter dege rekening gehouden worden met  
 het feit dat van de gunningshuren en niet van de definitieve huren wordt  
 uitgegaan. In bijlage 3 worden, voor zover bekend, de verschillen tussen  
 deze twee huren aangegeven.

### 3.3 De gestratificeerde steekproef

Belangrijk voor dit onderzoek is de vergelijking tussen de woningwet- en de  
 premiehuurwoningen. Daarom is bij het bepalen van het aantal dossiers per  
 categorie rekening gehouden met een ongeveer gelijk aantal complexen  
 voor deze twee soorten woningen. Uitgaande van in totaal 300 complexen  
 betekende dit dus 150 per sektor. Een andere randvoorwaarde was een mini-  
 mum aantal complexen van 30 per financieringscategorie: een aantal dat  
 voldoende groot wordt geacht om voor de gehele "populatie" redelijk be-  
 trouwbaar uitspraken te kunnen doen. Verder is per categorie zoveel moge-  
 lijk rekening gehouden met een verdeling van het aantal complexen over de  
 provincies naar rato van het aantal gegunde woningen per provincie in 1980.  
 Waar mogelijk is de gestratificeerde steekproeftrekking verlopen onder de  
 hierboven genoemde randvoorwaarden. Echter, vanwege het feit dat niet  
 voor elke subgroep naar rato voldoende dossiers aanwezig waren, is soms  
 van de steekproef afgeweken en is gewerkt met hetgeen wel aanwezig was.  
 Van de provincie Utrecht bleek geen enkel woningwet-dossier ter inzage  
 beschikbaar te zijn. Om toch complexen uit deze provincie te kunnen on-  
 derzoeken is contact gezocht met de Directie van de Volkshuisvesting al-  
 daar. Daar bleken de benodigde dossiers wél aanwezig te zijn en wel in  
 ruime mate. Uiteindelijk zijn extra veel Utrechtse complexen in het onder-  
 zoek betrokken, dit om de aantallen in de diverse subsidiekategoriën aan te  
 vullen. Een hieruit voortkomend nadeel is de relatieve oververtegenwoor-

diging van Utrechtse dossiers. In een volgende paragraaf zal worden aangegeven of deze pragmatische werkwijze ten koste is gegaan van de mate van representativiteit van de onderzochte woningen ten opzichte van alle gegunde woningen in 1980.

#### **3.4. Gegevensverzameling ten behoeve van de huren en de woningwaarderingspunten**

Voor een konfrontatie van huurvaststelling en huuraanpassing zijn in ieder geval twee soorten gegevens nodig: huren en woningwaarderingspunten. De gegevens zijn gehaald uit dossiers van het Ministerie van VROM in Zwolle en in Zoetermeer. Van alle complexen (zowel huur als koop), waarvoor rijkssubsidie wordt verstrekt, wordt een dossier bijgehouden door het Ministerie van VROM. Deze dossiers bestaan uit twee delen: een deel bevat financiële gegevens en met overige van belang zijnde documenten/korrespondentie; het andere deel bevat de tekeningen van de diverse woningen en het bestek. Beide delen zijn voor dit onderzoek gebruikt.

In paragraaf 3.2. is al aangegeven dat wordt uitgegaan van **gunningsgegevens**. De gunningshuren worden door het Ministerie op complexniveau vastgesteld. De verhuurder is in principe vrij deze gemiddelde complexhuur te differentiëren over de verschillende woningtypen. Deze differentiatie staat lang niet altijd in de dossiers aangegeven. Daarom is besloten uit te gaan van de **complexgemiddelden**, ook voor wat betreft het aantal woningwaarderingspunten. Huren en andere gegevens op complexniveau zijn ingevuld op exemplaren van formulier deel A (bijlage 1).

Voor het berekenen van het aantal woningwaarderingspunten is formulier deel B (bijlage 2) gebruikt. Voor alle voorkomende woningtypen binnen een complex is zo'n formulier ingevuld. Daarbij is uitgegaan van de ruwe gegevens (vierkante meters, aantallen etc). Bij het opstellen van het formulier is zoveel mogelijk geanticipeerd (1) op het nieuwe woningwaarderingsstelsel. De gegevens zijn dusdanig verzameld dat berekeningen voor verschillende varianten van het woningwaarderingsstelsel gemaakt konden worden. Dit gebeurde in overleg met het Ministerie. De complexgemiddelden zijn berekend door de puntentaallen per woningtype te combineren met het aantal woningen. Opgemerkt moet worden dat het gaat om **theoretische** puntentaallen, zoals het zou moeten zijn op grond van een juiste toepassing van het woningwaarderingsstelsel. Verhuurders passen in de praktijk vaak een waardering toe die afwijkt van de theoretisch juiste, mede om huurconflicten met huurders te voorkomen, of om de verhuurbaarheid van woningen er niet onder te laten lijden. In de praktijk zullen de puntentaallen, vooral in de sociale huursektor, wel eens lager liggen dan dat hier berekend is.

Niet altijd zijn alle voorkomende woningtypen van een complex onderzocht. Woningtypen die dusdanig op elkaar leken dat de verschillen geen verschillend aantal woningwaarderingspunten opleverden, zijn bij elkaar genomen

(1) De voorbereiding voor het veldwerk vond plaats in het najaar van 1984, het veldwerk zelf in november en december van dat jaar.

en beschouwd als één woningtype. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een complex eengezinshuizen waarbij woningtypen voorkomen die alleen van elkaar verschillen qua ligging van de berging: bij het ene type zit de berging aan het huis vast, bij het andere type ligt een even grote berging achter in de tuin, hetgeen voor het aantal woningwaarderingpunten niets uitmaakt. Verder zijn in enkele gevallen bepaalde woningtypen niet in de analyse meegenomen. Dit betreft vooral complexen met een ingewikkelde verkaveling. Binnen zo'n complex komen vaak woningtypen voor die bijvoorbeeld door het feit dat het een hoekoplossing betreft, qua indeling nogal van de andere typen verschillen. Daardoor kan het aantal woningtypen binnen het complex zeer groot worden. Van de afwijkende typen zijn dan alleen de meest voorkomende onderzocht: de relatief weinig voorkomende afwijkingen zijn echter alleen buiten beschouwing gelaten als ze qua oppervlakte en voorzieningenniveau niet van de rest van het complex verschillen. Opgemerkt moet worden dat een dergelijke werkwijze alleen kan worden gehanteerd in het geval met complexgemiddelden wordt gewerkt.

**Tabel 3.1.: Aantal woningen (onderzocht en complex totaal) en aantal woningtypen (onderzocht) per complex per subsidiekategorie.**

	financieringskategorie	subsidiekategorie	Aantal woningen gemiddeld			woningtypen onderzocht	totaal aantal woningen	aantal complexen
			onderzocht per complex	totaal per complex	totaal minus onderzocht			
Woningwet (in ruime zin)	woningwet	geen aftrek	15,95	16,00	0,05	1,55	640	40
		0,3% aftrek	48,31	51,59	3,28	2,67	2.012	39
		0,75% aftrek	34,69	34,85	0,16	2,77	453	13
		verg.huren	44,93	65,14	20,21	4,14	912	14
Premiehuur	corporatie-A	geen aftrek	40,44	51,28	10,84	2,52	1.282	25
		0,3%	91,28	98,36	7,08	2,88	2.459	25
non-profit	corporatie-B	geen aftrek	17,16	17,16	0,00	1,72	549	32
		0,3% aftrek	36,57	41,43	4,86	3,43	290	7
		geen aftrek	23,59	24,78	1,19	1,74	669	27
		0,3% aftrek	31,33	31,33	0,00	1,83	188	6
belegger	belegger	geen aftrek	33,38	35,62	2,24	2,62	1.211	34
		0,3% aftrek	69,83	72,34	2,51	3,10	2.098	29
<b>TOTAAL</b>			<b>40,15</b>	<b>43,86</b>	<b>3,71</b>	<b>2,44</b>	<b>12.763</b>	<b>291</b>

Het bovenstaande verklaart het verschil tussen het aantal woningen per complex en het aantal onderzochte woningen. Uit tabel 3.1 is dit af te lezen. De aantallen woningen zijn daar gemiddeld per groep en gemiddeld voor de hele steekproef weergegeven. Opvallend is dat in de categorie woningwet-vergelijkingshuren relatief veel woningen niet zijn onderzocht. Dit hangt samen met het aantal voorkomende woningtypen: het aantal onderzochte woningtypen is hier het grootst, het aantal voorkomende woningtypen ligt daar nog eens boven. In deze categorie wordt het meest gevarieerd gebouwd. Dit hangt waarschijnlijk samen met het feit dat het complexen betreft die in stadsvernieuwingsgebieden worden gerealiseerd.

De onderdelen (van het woningwaarderingstelsel):  
- kwaliteitsbijtelling,

- ligging en woonomgeving en  
 - extreme situaties in de woonomgeving (aftrekpunten);  
 waren niet uit de dossiergegevens af te leiden. Om hier toch achter te komen zijn in eerste instantie de eigenaren van de complexen telefonisch en/of schriftelijk benaderd (hetzelfde werd overigens gedaan indien andere gegevens onduidelijk waren of geheel niet in de dossiers stonden vermeld). Voor ongeveer twee-derde deel van alle complexen zijn op deze manier de puntenaantallen voor bovengenoemde onderdelen van het woningwaarderingstelsel verzameld. Er kleeft een nadeel aan deze methode. Vooral het onderdeel ligging en woonomgeving is een nogal subjektief punt, waarover vaak onenigheid bestaat. Zonder voorbehoud uitgaan van opgegeven puntenaantallen van verhuurders lijkt een gevaarlijke bezigheid. Daarbij is het van belang te weten dat we hier te maken hebben met complexen die in 1980 zijn gegund en daardoor op het moment dat de verhuurders werden benaderd, alle nog binnen de trendmatige huurverhoging vallen. Soms is daardoor nog geen puntenberekening gemaakt, of is een schatting gegeven van de gevraagde puntenaantallen. Ook kwam het voor dat bij de indiening van de plannen puntenberekeningen waren gemaakt, terwijl nu, enkele jaren later, een andere situatie kan zijn ontstaan. Zelfs een recent gemaakte puntenberekening hoeft nog niet volkomen juist te zijn. Door de nog verplichte trend heeft nog geen enkele huurder bezwaar kunnen en hoeven maken tegen de puntenaantallen: in nog geen enkel geval zijn de puntenaantallen getoetst door de huurcommissies.

**Tabel 3.2.: Puntenaantallen voor "ligging en woonomgeving" en "extreme situaties", opgegeven door verhuurders, vergeleken met die van de huurcommissie**

kategorie	volgens verhuurder		volgens huurcommissie	
	ligging/ woonomgeving	extreme situatie	ligging/ woonomgeving	extreme situatie
woningwet	18	0	19,5	0
(in ruime zin)	15	0	17,5	0
	21	0	21	0
premiehuur	16	0	19	0
	19	0	18	0
	22	0	21	0
	17	0	18	0
	18	0	19	0
	18	0	20,5	0

Om de puntenaantallen voor ligging en woonomgeving en extreme situaties in de woonomgeving toch naar hardheid te kunnen beoordelen, zijn de door de verhuurders opgegeven aantallen in de huurcommissie-ressorten Almelo en Enschede vergeleken met die van de huurcommissie aldaar (1). In tabel 3.2 staan deze puntenaantallen tegenover elkaar.

Op het eerste gezicht lijkt het vreemd dat de puntenaantallen voor ligging en woonomgeving volgens de verhuurders in de meeste gevallen lager zijn



dan die volgens de huurcommissie. De afwijking is maximaal 2,5 punt. De verklaring hiervoor is eerder in dit hoofdstuk al aangegeven: verhuurders kunnen er belang bij hebben een lager puntenaantal te hanteren dan theoretisch gezien mogelijk is. Voor dit onderzoek zou het het best zijn uit te gaan van de door de huurcommissie berekende puntenaantallen. Echter, lang niet alle huurcommissies hebben puntenboeken met puntenaantallen voor ligging en woonomgeving in extreme situaties voor alle straten van het ressort. Veel huurcommissies hebben alleen aantallen punten voor die gevallen waar huurder en verhuurder het niet eens konden worden, zodat de huurcommissie werd ingeschakeld. Dit was dan voor complexen uit dit onderzoek (alle in 1980 gegund) nog nooit het geval geweest.

Voor ongeveer één derde deel van de complexen waren we toch aangewezen op de huurcommissie, namelijk in de gevallen waarin de eigenaar de gegevens niet kon of wilde verstrekken. De meeste huurcommissies konden de puntenaantallen wel verstrekken. Soms is daarbij ook een schatting gegeven aan de hand van vergelijkbare complexen met ongeveer dezelfde ligging. Ook werden speciaal voor dit onderzoek berekeningen gemaakt. Uiteindelijk bleven voor slechts 5 complexen de gegevens onbekend, van de 296 bleven er nog 291 over, waarmee in dit onderzoek verder wordt gewerkt.

Overigens wordt in de voorstellen voor een nieuw woningwaarderingstelsel (vanaf 1 juli 1986) de wens uitgesproken dat elke huurcommissie met een puntenboek komt. Dit zou het verzamelen van gegevens in een dergelijk onderzoek aanzienlijk vergemakkelijken.

In de gevallen waarin de huurcommissies werden benaderd, bleef het aantal kwaliteitspunten onbekend. Hiervoor is een aanname gedaan, gebaseerd op het gemiddeld aantal punten hiervoor van de complexen waar dit wel bekend was. Voor de woningwetcomplexen is een puntenaantal van nul gehanteerd, voor de premiehuurwoningen anderhalf punt.

Een niet te voorkomen nadeel van deze werkwijze is dat voor wat betreft de overige punten voor één-derde deel van de complexen is uitgegaan van het theoretische puntenaantal en voor de rest van de complexen van het in de praktijk gehanteerde aantal. Deze puntenaantallen zullen dan ook met enige voorzichtigheid gehanteerd dienen te worden.

### **3.5. Bepalen van ophoogfactoren**

In tabel 3.3 wordt het aantal onderzochte woningen per financieringscategorie vergeleken met het totaal aantal in 1980 gegunde woningen. Vergelijking van de twee kolommen "in % van totaal" leert dat de premiehuurwoningen relatief gezien in het onderzoek zwaar vertegenwoordigd zijn.

Eerder in dit hoofdstuk werd de verklaring hiervoor al gegeven: dit is bewust zo gedaan om een betere vergelijking mogelijk te maken tussen de premiehuur- en de woningwetwoningen. De onderzoekspopulatie als geheel is dus geen representatieve doorsnee van de in 1980 gegunde nieuwbouwwoningen. Dit is echter geen bezwaar, omdat het in dit onderzoek juist gaat

om een vergelijking tussen de verschillende financieringscategorieën.

**Tabel 3.3.: Aantal woningen, bij het onderzoek betrokken, vergeleken met het aantal in 1980 gegunde woningen**

	financierings- categorie	in 1980 gegund (2)			in het onderzoek			onderzocht, in % v in '80 gegund, p categorie
		abs.	in % van sub- totaal	in % van totaal	abs.	in % van subtotaal	in % van totaal	
woningwet	woningwet	30.305	68,51	55,48	4.017	51,78	31,47	13,26
	corporatie-A	13.932	31,49	25,51	3.741	48,22	29,31	26,85
	subtotaal	(44.237)	(100,00)	(80,99)	(7.758)	(100,00)	(60,78)	17,54
premiehuur	corporatie-B	1.860	17,91	3,41	839	16,76	6,57	45,11
	non-profit (1) belegger (1)	8.523	82,09	15,60	4.166	83,24	32,64	48,88
	subtotaal	(10.383)	(100,00)	(19,01)	(5.005)	(100,00)	(39,21)	48,20
<b>TOTAAL</b>		<b>54.620</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>100,00</b>	<b>12.763</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>100,00</b>	<b>23,37</b>

(1) Deze twee categorieën zijn in deze tabel samen opgenomen, omdat zij in de tabellen over gunnings gegevens van 1980 ook onder een noemer zijn gezet, n.l. "premiebouw"

(2) Bron: Statistiek gesubsidieerde woningbouw 1980

Echter, dit vormt wel een bezwaar indien van variabelen gemiddelden voor de hele populatie worden uitgerekend. Daarom zullen gegevens per financieringscategorie moeten worden gewogen, zodat elke categorie een op de werkelijke situatie berust aandeel in het totaal krijgt. Per financieringscategorie is een ophoogfactor bepaald waarmee het aantal onderzochte woningen moet worden vermenigvuldigd, om op het totaal aantal gegunde woningen per categorie in 1980 uit te komen.

financieringscategorie	ophoogfactor	(afgerond)
woningwet	30.305 : 4.017	(= 7.54)
corporatie-A	13.932 : 3.741	(= 3.72)
corporatie-B	1.860 : 839	(= 2.22)
non profit en belegger	8.523 : 4.166	(= 2.05)

Tabel 3.4 geeft aan wat het aantal woningen (gewogen) per subsidiekategorie bedraagt. Aan de hand van deze woningaantallen zal in de loop van dit onderzoek de analyse worden uitgevoerd. Opgemerkt moet worden dat de woningaantallen in principe afgeronde cijfers zijn (op hele woningen). Dit is er bijvoorbeeld de verklaring van dat de optelling "geen aftrek" en "0,3%-aftrek" en van de non-profit categorie niet lijkt te kloppen. Deze schijnbare fouten kunnen in alle tabellen voorkomen.

Overigens blijkt dat bijna een kwart (23,4%) van de in 1980 gegunde woningen ook werkelijk is onderzocht.



Tabel 3.4.: Aantallen onderzochte complexen, woningen en 'gewogen' woningen, per financierings- en subsidiekategorie, in absolute aantallen

	financierings- categorie	subsidie categorie	aantal complexen	aantal woningen ongewogen	aantal woningen gewogen
W O N I N G	Woning- wet	geen aftrek	40	640	4.828
		0,3% aftrek	39	2.012	15.179
		0,75% aftrek	13	453	3.418
		vergelijkingshuur	14	912	6.880
		Totaal	106	4.017	30.305
W E T	Korpora- tie- A	geen aftrek	25	1.282	4.774
		0,3% aftrek	25	2.459	9.158
		Totaal	50	3.741	13.932
<b>TOTAAL</b>			<b>156</b>	<b>7.758</b>	<b>44.237</b>
P R E M I E	Korpora- tie- B	geen aftrek	32	549	1.217
		0,3% aftrek	7	290	643
		Totaal	39	839	1.860
I E H U U R	Non- Profit	geen aftrek	27	669	1.369
		0,3% aftrek	6	188	385
		Totaal	33	857	1.753
U R	Be- legger	geen aftrek	34	1.211	2.478
		0,3% aftrek	29	2.098	4.292
		Totaal	63	3.309	6.770
<b>TOTAAL</b>			<b>135</b>	<b>5.005</b>	<b>10.383</b>
<b>TOTAAL</b>			<b>291</b>	<b>12.763</b>	<b>54.620</b>

### 3.6. Representativiteit van de gegevens

Allereerst een vergelijking naar provincie. Tabel 3.5 geeft een volledig overzicht van de aantallen onderzochte woningen per provincie, uitgesplitst naar subsidiekategorie. Een dergelijke uitsplitsing voor alle in 1980 gegunde woningen is niet voorhanden. Een vergelijking is wel mogelijk, maar minder gedetailleerd. Tabel 3.6 geeft deze vergelijking weer. In de ter beschikking staande gunningscijfers per provincie worden korporatie-A, korporatie-B, non-profit en belegger samen genomen onder de noemer 'partikuliere huurwoningen'. Vandaar deze indeling in de tabel.

Het westen van het land is relatief sterker vertegenwoordigd dan de rest

van het land. Dit geldt zowel voor de woningwetkategorie als voor de andere kategoriën. Vooral het grote aantal onderzochte woningen uit de provincie Utrecht is hier debet aan. Van deze provincie zijn in totaal drie maal zoveel woningen in de steekproef terecht gekomen dan volgens een representatieve verdeling het geval geweest zou zijn. De oververtegenwoordiging is het grootst voor de woningwetwoningen. Eerder in dit hoofdstuk is de reden voor het relatief te grote aantal woningen uit de provincie Utrecht al aangegeven. Andere provincies zijn allemaal min of meer redelijk vertegenwoordigd (tussen 50% en 125%).

Of dit gevolgen heeft voor de representativiteit van de onderzoeksgegevens hangt af van de vraag hoe de Utrechtse woningen zich verhouden tot de overige woningen in Nederland (gegund in 1980). In tabel 3.7 wordt deze vergelijking gemaakt voor enkele variabelen.

Voor wat betreft de woningwetkategorie zijn de woningen zowel kwa stichtingskosten, huren als rijksbijdrage goedkoper in Utrecht dan in Nederland als geheel. De woningen zijn ook kleiner. Met uitzondering van het aantal VE's zijn de verschillen echter klein. Voor de overige financieringscategorieën is echter een heel ander beeld te zien. De stichtingskosten, huren en rijksbijdragen zijn in Utrecht hoger dan in Nederland als geheel. De woningen zijn er ook groter.

De oververtegenwoordiging aan Utrechtse complexen in dit onderzoek zal van invloed zijn op de gemiddelde stichtingskosten, huren, rijksbijdragen en aantal VE's voor zowel de woningwetkategorie als voor de overige subsidie-kategorieën. De verschillen in de woningwetkategorie tussen Utrecht en Nederland als geheel zijn weliswaar klein, maar ook hier zal de invloed merkbaar zijn. Dit wordt vooral veroorzaakt door de zeer grote oververtegenwoordiging van Utrecht in deze categorie: in deze provincie staat 4,5% van de in 1980 gegunde woningwetwoningen terwijl dit percentage voor de onderzochte woningen 24,9 bedraagt.

In de tabellen 3.8 en 3.9 worden de onderzochte woningen (de steekproef) vergeleken met de in 1980 gegunde woningen (populatie), aan de hand van enkele variabelen. Met betrekking tot de financieringscategorie blijken er wel wat verschillen te bestaan. Voor alle variabelen geldt eigenlijk dat er geen afwijking is van alléén hoger of alléén lager dan de populatie. Er is juist een gevarieerd beeld voor wat betreft de afwijkingen. Dit heeft als gevolg dat de verschillen op woningwet-(in ruime zin) en premiehuurniveau tussen steekproef en populatie gering zijn. Dus ondanks het feit dat de steekproef op provinciaal nivo niet voldoende representatief te noemen valt, blijkt dit wel het geval te zijn voor wat betreft financiële variabelen: stichtingskosten jaarhuur, rijksbijdrage, dynamische kostprijsuur, aantal V.E.'s en huur-, subsidie en dynamische kostprijsuurpercentage.

In bijlage 3 zijn enkele tabellen opgenomen, waarin andere kenmerken van de onderzochte woningen aan bod komen, voor zover deze niet op representativiteit getoetst konden worden.

Tabel 3.5: Aantallen onderzochte woningen (gewogen) per provincie, uitgeplitst naar subsidiekategorie

PROVINCIE		SUBSIDIEKATEGORIE											ROW TOTAL	
		WONINGW. IGN AFTR. 1.001	WONINGW. 0,3%AFTR. 2.001	WONINGW. 0,75%AFTR. 3.001	WONINGW. VERGELYK 4.001	KORP.-A. GN AFTR. 5.001	KORP.-A. 0,3%AFTR. 6.001	KORP.-B. GN AFTR. 7.001	KORP.-B. 0,3%AFTR. 8.001	NGN-PRCF GN AFTR. 9.001	NON-PROF 0,3%AFTR. 10.001	BELEGGER GN AFTR. 11.001		BELEGGER 0,3%AFTR. 12.001
A-GRONINGEN	1	935		626		60			91	72		243	2027 3.7	
B-FRIESLAND	2	136		45		782		44		65		135	1208 2.2	
D-DRENTHE	3	264		573		93		18				53	1001 1.8	
E-OVERIJSSSEL	4	551		158		708		73		383		123	1995 3.7	
G-NOORD HOLLAND	5		3206	558			2395						311 6470 11.8	
H-ZUID HOLLAND	6		4609	1086	566		3285		270		188		730 10735 19.7	
K-ZEELAND	7	241				588		60		55		16	961 1.8	
L-UTRECHT	8		7363		189		2227		137		16		2142 12075 22.1	
M-GELDERLAND	9	45		324		1609		395		237		661	280 3552 6.5	
N-NOORD BRABANT	10	1720				518		625		311	180	601	3955 7.2	
P-LIMBURG	11	935		45		417		2		246		644	2290 4.2	
U-ZUID.IJSSSELMEE	12												663 663 1.2	
X-AMSTERDAM	13				3138		328						3466 6.3	
Y-DEN HAAG	14				1041								1041 1.9	
Z-ROTTERDAH	15				1946		924		144				166 3180 5.8	
COLUMN TOTAL		4828 8.8	15179 27.8	3418 6.3	6880 12.6	4774 8.7	9158 16.8	1217 2.2	643 1.2	1369 2.5	385 .7	2478 4.5	4292 7.9	54620 100.0

**Tabel 3.6.: Aantallen woningen per provincie en per regio, voor de woningwetcategorie en de overige categorieën, voor wat betreft onderzocht (gewogen) en in 1980 gegund (1) (absoluut en procentueel)**

Provincie	Landsdeel	Woningwet in 1980 gegund		onderzocht		onderzocht in % van gegund	Overige Financieringscategorieën (2)		onderzocht in % van gegund	TOTAAL onderzocht in % van gegund		
		abs.	%	abs.	%		abs.	%				
Groningen		1.898	6,3	1.562	5,2	82,3	674	2,8	466	1,9	69,1	78,8
Friesland		936	3,1	181	0,6	19,3	1.443	6,0	1.027	4,2	71,2	50,8
Drenthe		444	1,5	837	2,8	188,5	491	2,0	164	0,7	33,4	107,1
	<b>NOORD</b>	<b>3.278</b>	<b>10,8</b>	<b>2.580</b>	<b>8,5</b>	<b>78,7</b>	<b>2.608</b>	<b>10,8</b>	<b>1.656</b>	<b>6,8</b>	<b>63,5</b>	<b>72,0</b>
Overijssel		1.270	4,2	709	2,3	55,8	1.570	6,5	1.286	5,3	81,9	70,2
Gelderland		2.514	8,3	370	1,2	14,7	2.739	11,3	3.182	13,1	116,2	67,6
Z.IJ.P.		251	0,8	0	0,0	0,0	1.212	5,0	663	2,7	54,7	43,3
	<b>OOST</b>	<b>4.035</b>	<b>13,3</b>	<b>1.079</b>	<b>3,6</b>	<b>26,7</b>	<b>5.521</b>	<b>22,8</b>	<b>5.131</b>	<b>21,1</b>	<b>93,3</b>	<b>65,0</b>
Utrecht		1.358	4,5	7.552	24,9	556,1	2.466	10,2	4.523	18,6	183,4	315,8
Noord Holland (3)		4.046	13,4	3.765	12,4	93,1	1.442	6,0	2.706	11,1	187,7	117,9
Amsterdam		2.297	7,6	3.138	10,4	136,6	528	2,2	328	1,3	62,1	122,7
Zuid-Holland (4)		7.278	24,0	6.262	20,7	86,0	3.022	12,5	4.474	18,4	148,0	104,2
Den Haag		566	1,9	1.042	3,4	183,9	1.189	4,9	0	0,0	0,0	59,3
Rotterdam		2.213	7,3	1.946	6,4	87,9	1.630	6,7	1.233	5,1	75,6	82,8
	<b>WEST</b>	<b>17.758</b>	<b>58,6</b>	<b>23.704</b>	<b>78,2</b>	<b>133,5</b>	<b>10.277</b>	<b>42,5</b>	<b>13.263</b>	<b>54,2</b>	<b>129,1</b>	<b>131,9</b>
Zeeland		483	1,6	241	0,8	49,9	536	2,2	720	3,0	134,3	94,3
Noord-Brabant		3.311	10,9	1.720	5,7	51,9	3.054	12,6	2.235	9,2	73,2	62,1
Limburg		1.440	4,8	981	3,2	68,1	2.178	9,0	1.309	5,4	60,1	63,3
	<b>ZUID</b>	<b>5.234</b>	<b>17,3</b>	<b>2.942</b>	<b>9,7</b>	<b>56,2</b>	<b>5.768</b>	<b>23,9</b>	<b>4.264</b>	<b>17,5</b>	<b>73,9</b>	<b>65,5</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>30.305</b>	<b>100,0</b>	<b>30.305</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>24.174</b>	<b>100,0</b>	<b>24.315</b>	<b>100,0</b>	<b>100,6</b>	<b>100,3</b>

- (1) Bron: statistiek gesubsidieerde woningbouw, 1980  
 (2) Korporatie-A, korporatie-B, non-profit, belegger  
 (3) Exklusief Amsterdam  
 (4) Exklusief Den Haag en Rotterdam  
 (5) Exklusief 141 woningen, waarvan de gegevens ontbreken

**Tabel 3.7.: Stichtingskosten, jaarhuur, rijksbijdragen en aantal VE's voor woningwetwoningen en woningen uit de andere financieringscategorieën, gemiddeld per in 1980 gegunde woning, voor de provincie Utrecht, vergeleken met heel Nederland.**

	Woningwet Utrecht		verschil	Overige financieringscategorieën		
	Utrecht	Nederland		Utrecht	Nederland	verschil
- stichtingskosten (gecorrigeerd)	f 105.846,56	f 106.629,07	- 782,51	f 131.347,25	f 119.246,75	f 12.100,50
- huur eerste jaar	f 5.029,73	f 5.094,97	- 65,24	f 6.769,50	f 6.111,--	f 68,50
- rijksbijdrage eerste jaar	f 3.667,73	f 3.756,85	- 89,12	f 4.348,74	f 4.022,--	f 326,74
- VE	3,5	3,9	- 0,4	4,4	4,1	f 0,3
- (aantal woningen)	(1.358)	(30.305)	n.v.t.	(1.358)	(30.305)	n.v.t.

Bron: Statistiek gesubsidieerde woningbouw, 1980

**Tabel 3.8.: Stichtingskosten, gunningsjaarhuur, rijksbijdrage en dynamische kostprijsuur, per financieringscategorie, voor de onderzochte woningen en de in 1980 gegunde woningen, gemiddeld en per woning**

Financieringscategorie	stichtingskosten		gunningsjaarhuur		rijksbijdrage	dynamische		
	onderzocht	gegund	onderzocht	gegund	lejaar onderzocht	gegund	kostprijsuur onderzocht	gegund
I Woningwet	105.777	106.624	4.863	5.100	4.028	3.757	8.891	8.857
II Korporatie-A	111.256	113.755	5.840	5.908	3.728	3.957	9.568	9.465
III Korporatie-B	108.287	106.925	5.746	6.120	3.454	3.847	9.200	9.967
IV Non-profit	104.789	-	5.513	-	3.301	-	8.814	-
V Belegger	138.380	-	7.663	-	4.504	-	12.167	-
<b>TOTAAL</b>	<b>111.269</b>	<b>112.246</b>	<b>5.510</b>	<b>5.549</b>	<b>3.967</b>	<b>3.875</b>	<b>9.477</b>	<b>9.423</b>
I+II Woningwetsector	108.419	108.873	5.334	5.228	3.883	3.820	9.217	9.048
III+IV+V Premiehuursektor	127.584	126.615	6.974	6.912	4.122	4.109	11.096	11.021
IV+V Premiebouw (1)	131.470	130.913	7.221	7.080	4.256	4.166	11.477	11.246

(1) In 1980 werden de non-profit- en beleggercategorie voor wat betreft de gegunde woningen samen genomen onder de noemer Premiebouw  
Bron (deels): Statistiek gesubsidieerde woningbouw, 1980

**Tabel 3.9.: Verblijfseenheden, huur-, subsidie- en dynamische kostprijsuurpercentage, per financieringscategorie, voor de onderzochte woningen en de in 1980 gegunde woningen, gemiddelde per woning**

Financieringscategorie	huurpercentage (1)		subsidiepercentage		dyn.kph percentage		verblijfseenheden	
	onderzocht	gegund	onderzocht	gegund	onderzocht	gegund	onderzocht	gegund
I Woningwet	4,66	4,58	3,29	3,38	7,98	7,96	3,75	4,00
II Korporatie-A	5,02	4,66	3,23	3,35	8,25	8,01	4,29	-
III Korporatie-B	5,07	5,56	3,07	3,42	8,14	8,98	3,76	-
IV Non-Profit	5,05	-	3,05	-	8,09	-	2,70	-
V Belegger	5,29	-	3,11	-	8,40	-	4,10	-
<b>TOTAAL</b>	<b>4,88</b>	<b>4,74</b>	<b>3,23</b>	<b>3,34</b>	<b>8,11</b>	<b>8,08</b>	<b>3,90</b>	<b>3,78</b>
I+II Woningwetsector	4,86	4,61	3,26	3,37	8,07	7,98	4,01	-
III+IV+V Premiehuursektor	5,21	5,33	3,09	3,11	8,30	8,44	3,80	3,50
IV+V Premiebouw (2)	5,24	5,28	3,10	3,04	8,34	8,32	3,81	-

1) De eventuele aftrek (0,3 of 0,75) is er al van afgetrokken

2) In 1980 werden de non-profit en beleggercategorie voor wat betreft de gegunde woningen samen genomen onder de noemer "premiebouw"

Bron (deels): Statistiek gesubsidieerde woningbouw, 1980



---

## BEREKENDE PUNTENTOTALEN EN DE OPBOUW ERVAN: HET OUDE EN HET NIEUWE WONINGWAARDERINGSSTELSEL VERGELEKEN

### 4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de puntenaantallen per woning aan bod. Gekeken wordt zowel naar de totalen als naar de samenstelling ervan. Er zullen vergelijkingen worden gemaakt tussen de verschillende financierings- en subsidiekategoriën. Verder wordt geprobeerd te achterhalen welke andere variabelen van invloed zijn op samenstelling en totalen. Tevens worden de tot en met 31 juni 1986 geldende puntenaantallen vergeleken met de per 1 juli 1986 geldende puntenaantallen. In dit hoofdstuk wordt overigens niet ingegaan op de wijze waarop de puntenaantallen zijn berekend. Dit is in het vorige hoofdstuk reeds aangegeven.

### 4.2. Het oude (tot 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingssysteem

Het gemiddeld aantal woningwaarderingpunten volgens het tot 1 juli 1986 geldende woningwaarderingssysteem bedraagt voor de hele populatie (waarbij de steekproef is gewogen naar financieringscategorie; zie hiervoor het vorige hoofdstuk) gemiddeld **151,4 punten** (zie tabel 4.1.: de linker twee kolommen geven respectievelijk de absolute en de procentuele opbouw van dit puntenaantal weer over de verschillende onderdelen van het woningwaarderingssysteem). Oppervlak en voorzieningen dragen elk om en nabij 40% van het totaal aantal punten bij; blijft over iets meer dan 20% voor de overige punten.

De waarde van deze cijfers kan pas worden beoordeeld wanneer vergelijkingen kunnen worden gemaakt met andere onderzoeksgegevens. In tabel 4.2. staan de puntenaantallen uit 'een toelichting op de wijzigingsvoorstellen' (DGVH 1984, p. 85). Daar is gebruik gemaakt van het bestand evaluatie huurprijzenwet woonruimte (Adviesgroep Partners 1983), waar voor nieuwbouw een aanvullende steekproef is getrokken. Het totaal aantal punten in het OTB-THD-onderzoek is iets lager dan dat van het ministerie. Tussen de onderdelen bestaan veel grotere verschillen. De oppervlakte scoort in het onderzoek van het ministerie hoger (OTB 61,8; ministerie 71 punten) terwijl 'voorzieningen' daar veel minder punten oplevert (OTB 55,7; ministerie 48 punten). Het aantal overige punten is in beide onderzoeken gelijk (33,9/34). De verschillen lijken te kunnen worden verklaard uit de verschillende aard van de steekproeven. Het onderzoek van het ministerie **neemt de nieuwbouw, gebouwd vanaf 1975 (t/m 1981) apart**, terwijl het OTB-THD-onderzoek gaat over in 1980 gegunde en in 1981 gebouwde woningen.

Tabel 4.1: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingsstelsel, voor de in 1980 gegunde woningen, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v d absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	56,5	37,4	66,1	46,4	+17,0
berging en zolder	5,3	3,4	10,4	6,9	+96,2
<b>Totaal Oppervlak</b>	<b>61,8</b>	<b>40,8</b>	<b>76,5</b>	<b>53,4</b>	<b>+23,8</b>
verwarming	21,7	14,4	14,0	9,8	-35,5
isolatie	12,9	8,6	6,7	4,7	-48,1
sanitair en keuken	21,2	14,0	16,2	11,5	-23,6
<b>Totaal Voorzieningen</b>	<b>55,7</b>	<b>37,0</b>	<b>36,9</b>	<b>26,1</b>	<b>-33,8</b>
tuin/buitenruimten	7,5	4,8	5,2	3,4	-30,1
woonvorm	10,9	7,1	9,1	6,1	-16,5
woonomgeving	15,5	10,3	15,5	11,0	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>33,9</b>	<b>22,2</b>	<b>29,7</b>	<b>20,6</b>	<b>-12,4</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>151,4</b>	<b>100,0</b>	<b>143,2</b>	<b>100,0</b>	<b>-5,4</b>

Tabel 4.2: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingsstelsel, berekend door DGVH (nieuwbouw 1975-1981), absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v d absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	62	40,3	70	47,6	+ 12,9
berging en zolder	9	5,8	12	8,2	+ 33,3
<b>Totaal Oppervlak</b>	<b>71</b>	<b>46,1</b>	<b>82</b>	<b>55,8</b>	<b>+ 15,4</b>
verwarming	23	14,9	12	8,2	- 47,6
isolatie	4	2,6	4	2,7	0,0
sanitair en keuken	21	13,6	15	10,2	- 28,6
<b>Totaal Voorzieningen</b>	<b>48</b>	<b>31,2</b>	<b>31</b>	<b>21,1</b>	<b>- 35,4</b>
tuin/buitenruimten	7	4,5	7	4,8	-
woonvorm	11	7,1	11	7,5	-
woonomgeving	16	10,4	16	10,9	-
<b>Totaal overige punten</b>	<b>34</b>	<b>22,1</b>	<b>34</b>	<b>23,1</b>	<b>-</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>154</b>	<b>100,0</b>	<b>147</b>	<b>100,0</b>	<b>- 4,5</b>



Groetelaers (1984) verrichtte op basis van de KWD een onderzoek naar de nieuwbouwkwaliteit van woningen tussen 1977 en 1981. Daaruit bleek ondermeer dat in deze periode de gemiddelde woonoppervlakte daalde van 75 naar 63 m<sup>2</sup>. Ook de oppervlakte voor bergingen daalde, van 7,1 naar 6,8 m<sup>2</sup>. Verder daalde de gemiddelde kernoppervlakte van 116 naar 97 m<sup>2</sup>. Bij elkaar kan dit een verklaring zijn voor het lagere aantal punten voor oppervlak in dit onderzoek.

Het verschil tussen de puntenaantallen voor voorzieningen komt bijna geheel voor rekening van isolatie (OTB 12,9; ministerie 4 punten). In de jaren zeventig werden woningen nog maar nauwelijks geïsoleerd, terwijl dit sinds + 1980 verplicht werd gesteld voor nieuwbouwwoningen.

Konkluderend kan worden gesteld dat de in dit onderzoek berekende puntenaantallen plausibel zijn te noemen. Er zijn verschillen met de gegevens uit het Partners-onderzoek, maar deze zijn te verklaren uit het feit dat het OTB-onderzoek slechts op gunningsjaar 1980 betrekking heeft, terwijl Adviesgroep Partners nieuwbouw van 1975 t/m 1981 heeft onderzocht.

In tabel 4.3. staat een verdeling van het totaal aantal woningwaarderingpunten in klassen; voor alle woningen, in tabel 4.4. wordt hetzelfde weergegeven, voor de woningwet- en de premiehuurwoningen.

**Tabel 4.3.: Aantal woningen (gewogen) per woningwaarderingpuntenklasse, voor het tot 1 juli 1986 geldende woningwaarderingstelsel, voor alle woningen, absoluut, procentueel en kumulatief.**

punten in klassen	oude stelsel		
	abs.	proc.	kum.
minder dan 110	380	0,7	0,7
v.a. 110 tot 120	1.808	3,3	4,0
v.a. 120 tot 130	3.780	6,9	10,9
v.a. 130 tot 140	11.618	21,3	32,2
v.a. 140 tot 150	5.553	10,2	42,4
v.a. 150 tot 160	9.833	18,2	60,4
v.a. 160 tot 170	13.363	24,5	84,9
v.a. 170 tot 180	5.943	10,9	95,8
v.a. 180 tot 190	1.875	3,4	99,2
190 en meer	467	0,9	100,0
<b>Totaal</b>	<b>54.620</b>	<b>100,0</b>	

De meeste woningen hebben tussen de 130 en 170 punten (73,9%), met de klassen 130-140 en 160-170 punten als meest voorkomende, met beide meer dan een vijfde deel van het totaal aantal woningen. Tussen de woningwet- en premiehuurwoningen bestaan grote verschillen ten aanzien van de spreiding over de puntenklassen. Ruim tachtig procent van de woningwetwoningen heeft een punten- aantal tussen 130 en 170 punten. Van de premiehuur-

woningen bevindt zich slechts de helft van de woningen tussen deze twee puntenwaarden. De spreiding over de verschillende punten-aantallenklassen is voor de premiehuurwoningen groter dan voor woningwetwoningen. Dit heeft te maken met het feit dat bij de premiehuurwoningen zowel de gemiddeld kleinste als grootste woningen voorkomen (resp. non-profit woningen en beleggerswoningen).

**Tabel 4.4.:** Aantal woningen (gewogen) per woningwaarderingspuntenklasse, voor het tot 1 juli 1986 geldende woningwaarderingsstelsel, voor woningwet en premiehuur, absoluut, procentueel en kumulatief.

punten in klassen	woningwet (in ruime zin)			premiehuur		
	abs.	proc.	kum.	abs.	proc.	kum.
minder dan 110	211	0,5	0,5	169	1,6	1,6
v.a. 110 tot 120	860	1,9	2,4	948	9,1	10,7
v.a. 120 tot 130	3.447	7,8	10,2	333	3,2	13,9
v.a. 130 tot 140	10.580	23,9	34,1	1.038	10,0	23,9
v.a. 140 tot 150	4.149	9,4	43,5	1.404	13,5	37,4
v.a. 150 tot 160	8.789	19,9	63,4	1.043	10,0	47,4
v.a. 160 tot 170	11.950	27,0	90,4	1.413	13,6	61,0
v.a. 170 tot 180	3.431	7,8	98,2	2.512	24,2	85,2
v.a. 180 tot 190	820	1,9	100,0	1.055	10,2	95,4
v.a. 190 en meer	0	0,0	100,0	467	4,5	100,0
<b>Totaal</b>	<b>44.237</b>	<b>100,0</b>		<b>10.383</b>	<b>100,0</b>	

Premiehuurwoningen (tabel 4.6) skoren kwa totaal aantal punten gemiddeld hoger dan woningwetwoningen (tabel 4.5): 157,1 tegenover 150,1 punten. Wordt dit naast het in het vorige hoofdstuk al behandelde verschil in huurprijs gezet, dan blijkt het verschil in punten maar klein te zijn. Dit wordt duidelijk indien men zowel voor wat betreft de punten als de huren de aantallen hiervan voor de woningwet op **100** stelt. Voor de premiehuurwoningen geldt dan een index voor punten van 104,6, terwijl voor de huren een de index 130,7 is. Dit zal tot uiting komen in de verhouding tussen punten en huren, waarop later wordt ingegaan.

Per onderdeel van het woningwaarderingsstelsel blijken de verschillen niet groot, zeker voor wat betreft oppervlak en voorzieningen. Het verschil in totaal aantal punten tussen woningwet en premiehuur wordt vooral veroorzaakt door meer 'overige' punten, resp. 32,8 en 38,8 punten. Dit komt vooral door de onderdelen woonvorm en woonomgeving.

Binnen de woningwetwoningen bestaat een groot verschil tussen de financieringscategorieën woningwet en korporatie-A (tabellen 4.7 en 4.8 (1)). Op

(1) De tabellen 4.7 tot en met 4.23 zijn opgenomen in bijlage 4.

alle onderdelen van het woningwaarderingssysteem scoort de laatstgenoemde categorie aanzienlijk hoger. In totaal komt het verschil op bijna 16 punten (145,1 tegenover 161,0). Ook bij vergelijking met de premiehuur-financieringscategorieën (tabellen 4.9 t/m 4.11) blijkt het puntenaantal van korporatie-A-woningen hoog te zijn. Dit heeft te maken met het feit dat de woningen in deze categorie ten opzichte van de andere groot zijn. Het gemiddeld aantal verblijfseenheden is het hoogst (zie tabel B5 uit bijlage 3): 4,29 tegenover 4,10 voor de tweede in de rij, de beleggerscategorie. Ondanks een lager VE-aantal voor deze laatstgenoemde categorie, blijkt het gemiddeld aantal punten toch hoger te zijn. Kwa oppervlak en voorzieningen scoren de beleggers- en de korporatie-A categorie nagenoeg gelijk. Het verschil zit in de overige punten, en dan met name de onderdelen woonvorm en woonomgeving.

Het totaal aantal punten voor de korporatie-B categorie komt sterk overeen met dat van woningwet: 146,0 tegenover 145,1. Net als bij het aantal VE is er ook nauwelijks verschil voor wat betreft het totaal aantal oppervlaktepunten. Bij de andere onderdelen komen die verschillen echter wel voor. De woningwetwoningen blijken beter geoutilleerd te zijn (54,6 resp. 51,9 punten voor voorzieningen), terwijl bij de overige punten een omgekeerd beeld voorkomt (30,9 resp. 34,4 punten).

De non-profit categorie heeft van alle categorieën het minste aantal punten: 131,2. Dit heeft sterk te maken met het in het overige hoofdstuk al geconstateerde lage VE-aantal van 2,70 (tegenover 3,93 voor de hele populatie). Vandaar dat op het onderdeel oppervlak zeer weinig punten worden geskoord. Echter, ook op het onderdeel voorzieningen is de score aan de lage kant. Dit heeft echter niet te maken met het feit dat deze woningen slechter zouden zijn geoutilleerd, maar komt toch ook weer voort uit het feit dat het vooral kleine woningen zijn, bedoeld voor kleine (bejaarden) huishoudens, waar de aanrechtlengte gering is en er meestal geen ruimte aanwezig is voor een tweede toilet.

Binnen de woningwetcategorie (tabellen 4.12 t/m 4.15) valt de subsidie categorie 'woningwetvergelijkingshuur' op door het lage aantal punten. Voor oppervlak zijn er iets minder punten en voor voorzieningen iets meer dan de andere woningwetcategorieën. Echter, het meest in het oog springt het lage aantal 'overige' punten. Dit heeft voor een groot deel te maken met de ligging van de vergelijkingshuurcomplexen in stadsvernieuwingsgebieden, waar weinig punten worden toegekend aan ligging en woonomgeving en relatief veel aftrekpunten voor extreme situaties die voorkomen. De woningwet-0,75% aftrek-categorie scoort iets gunstiger voor deze twee onderdelen. Het totaal aantal overige punten is voor deze categorie niet laag te noemen, wat wel te verwachten zou zijn omdat het hier toch ook stadsvernieuwingscomplexen betreft. Echter, het aantal punten voor tuin en woonvorm is hier normaal gemiddeld. Uit tabel B2 uit bijlage 3 bleek al dat de woningwetcomplexen met 0,75% aftrek voor ruim drie-kwart voorkomen in gemeenten met minder dan 50.000 inwoners, terwijl de vergelijkingshuurcomplexen voor meer dan 90% in steden met meer dan 100.000 woningen zijn gerealiseerd.

**Tabel 4.5:** Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingsstelsel, voor de woningwetwoningen, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v d absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	56,6	37,7	66,1	46,8	+17,8
berging en zolder	5,1	3,3	10,2	6,8	+100,0
<b>Totaal Oppervlak</b>	<b>61,7</b>	<b>41,1</b>	<b>76,3</b>	<b>53,6</b>	<b>+23,7</b>
verwarming	21,7	14,5	14,0	9,9	-35,5
isolatie	13,1	8,9	6,8	4,8	-48,1
sanitair en keuken	20,8	13,9	15,9	11,4	-23,6
<b>Totaal Voorzieningen</b>	<b>55,6</b>	<b>37,3</b>	<b>36,8</b>	<b>26,2</b>	<b>-33,8</b>
tuin/buitenruimten	7,4	4,8	5,1	3,5	-31,1
woonvorm	10,3	6,8	8,9	6,0	-13,6
woonomgeving	15,0	10,0	15,0	10,7	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>32,8</b>	<b>21,6</b>	<b>29,1</b>	<b>20,2</b>	<b>-11,3</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>150,1</b>	<b>100,0</b>	<b>142,2</b>	<b>100,0</b>	<b>-5,3</b>

**Tabel 4.6:** Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingsstelsel, voor de premiehuurwoningen, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v d absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	56,2	35,8	66,0	45,0	+17,4
berging en zolder	5,9	3,6	11,4	7,4	+93,2
<b>Totaal Oppervlak</b>	<b>62,2</b>	<b>39,4</b>	<b>77,4</b>	<b>52,3</b>	<b>+24,4</b>
verwarming	21,4	13,7	13,8	9,4	-35,5
isolatie	11,8	7,7	6,4	4,4	-45,8
sanitair en keuken	22,9	14,5	17,2	11,9	-24,9
<b>Totaal Voorzieningen</b>	<b>56,1</b>	<b>35,9</b>	<b>37,4</b>	<b>25,7</b>	<b>-33,3</b>
tuin/buitenruimten	7,6	4,6	5,2	3,2	-31,6
woonvorm	13,6	8,7	9,7	6,4	-28,7
woonomgeving	17,7	11,4	17,7	12,3	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>38,8</b>	<b>24,7</b>	<b>32,6</b>	<b>22,0</b>	<b>-16,0</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>157,1</b>	<b>100,0</b>	<b>147,4</b>	<b>100,0</b>	<b>-6,2</b>

Bij de premiehuurwoningen (tabellen 4.18 t/m 4.23) valt op dat 'geen aftrek' steeds meer punten oplevert dan 0,3% aftrek. Dit geldt zowel voor korporatie-B, non-profit als beleggers. Non-profit-0,3% aftrek heeft het laagste aantal punten. het andere uiterste is de categorie belegger-geen aftrek. Het verschil tussen deze twee subsidiekategorieën (resp. 122,3 en 170,2 punten in totaal) bedraagt maar liefst 47,9 punten.

### **4.3. Het 'nieuwe' (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingstelsel**

In dit onderzoek zijn voor de hier onderzochte nieuwbouwwoningen de gevolgen doorgerekend van de invoering van het nieuwe woningwaarderingstelsel, dat per 1 juli 1986 een feit is geworden. Bij de puntenberekening is uitgegaan van hetgeen staatssecretaris Brokx in de VROM-circulaire MG85-29 (d.d. 11 oktober 1985) heeft vermeld. In paragraaf 2.4. is een opsomming gegeven van de belangrijkste aanpassingen. De aard van de wijzigingen in het woningwaarderingssysteem is in dit onderzoek verder geen onderwerp van studie.

In tabel 4.1 staan de puntenaantallen voor oud en nieuw voor alle woningen tegenover elkaar. Duidelijk is dat het totaal aantal punten gemiddeld omlaag gaat, van 151,4 naar 143,2 hetgeen een daling inhoudt van 5,4 procent. Er vindt een grote verschuiving plaats tussen de verschillende onderdelen van het woningwaarderingstelsel. Het aantal oppervlaktepunten stijgt aanzienlijk (van 61,8 naar 76,5; stijging 23,8%) terwijl het aantal voorzieningenpunten drastisch daalt (van 55,7 naar 36,9: een daling van 33,8%). Het aantal overige punten daalt licht (van 33,9 naar 29,7, een daling van 12,4%). Een en ander is geheel konform de uitgangspunten bij het nieuwe stelsel: een zwaardere waardering van oppervlak tegenover een veel lichtere weging van de voorzieningen. Oppervlak bepaalt nu voor meer dan de helft (53,4%) het totaal aantal punten (was 40,8%), terwijl voorzieningen nog maar een kwart (26,1%) van het totaal uitmaken (was 37,0%). Deze verschuivingen zijn overigens ook uit figuur 4.1. af te leiden.

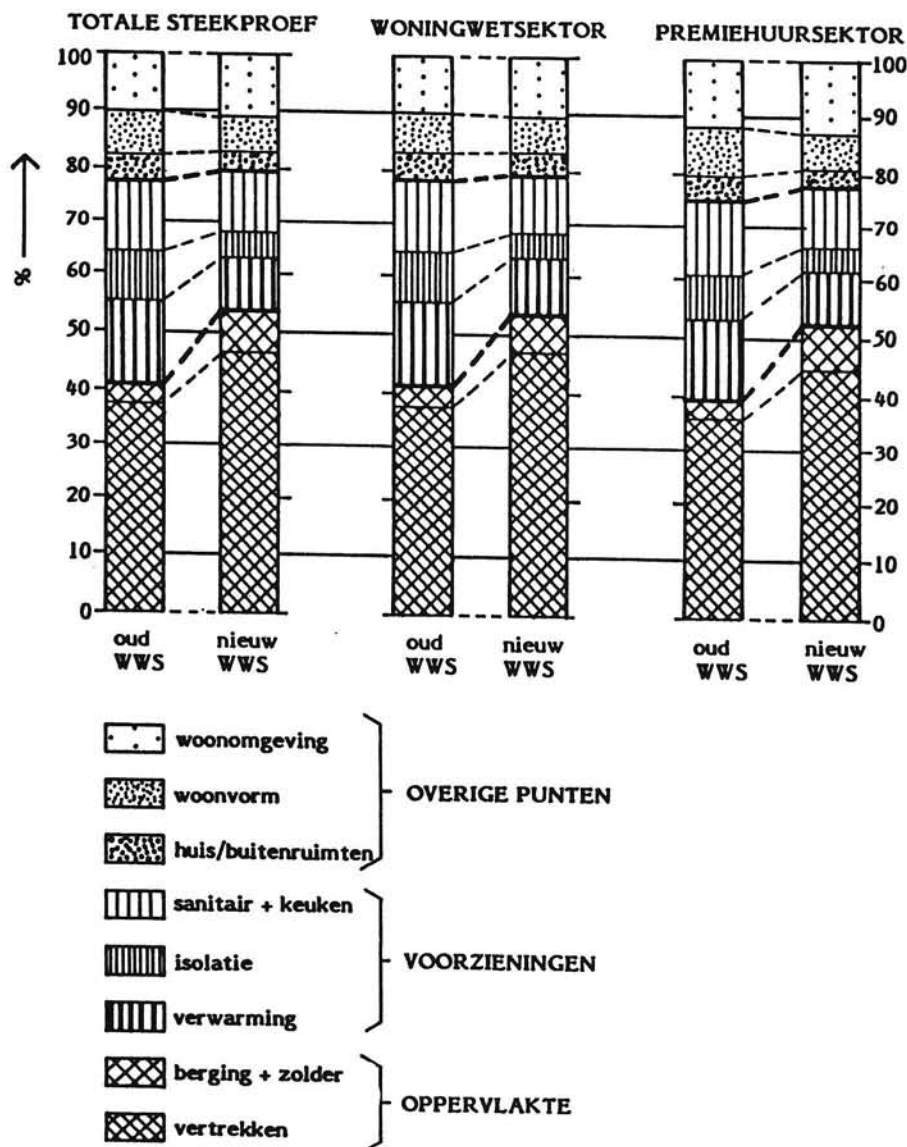
Opvallend is de grote stijging voor wat betreft het aantal punten voor berging en zolder. Blijkbaar heeft het feit dat carports niet meer bij dit onderdeel gerekend worden en dat garages niet meer een heel maar driekwart punt per vierkante meter krijgen, weinig invloed. Verhogend heeft gewerkt dat

- bijkeukens niet meer als vertrek, maar als overige oppervlak worden gerekend (overigens werkt dit voor het totaal aantal punten verlagend);
- drie-kwart punt wordt toegekend per vierkante meter in plaats van een half punt.

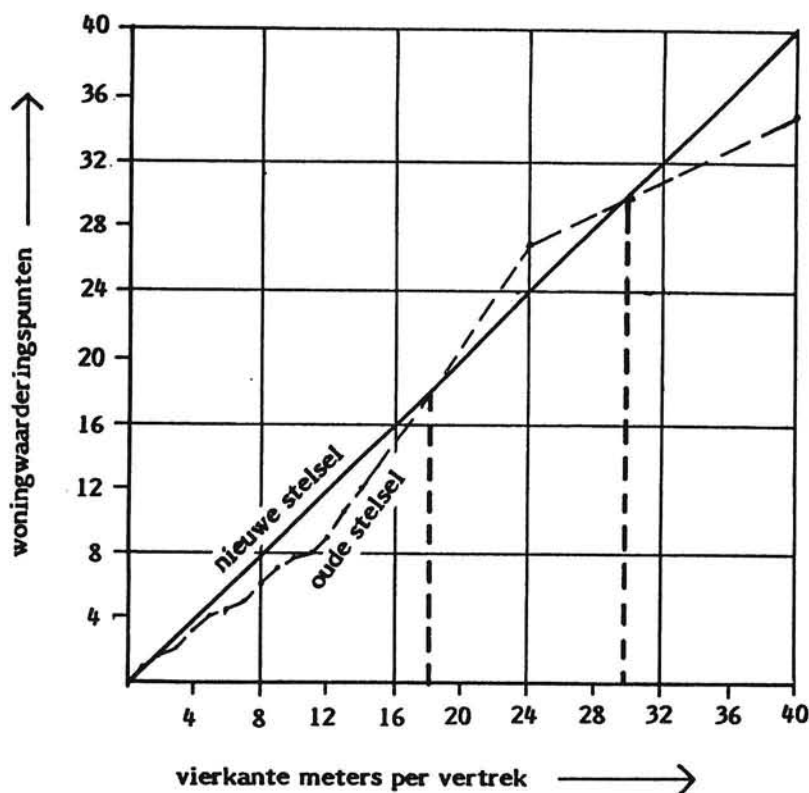
De stijging van het aantal punten voor vertrekken wordt vooral veroorzaakt door de nieuwe relatie tussen vierkante meters en punten. Uit figuur 4.2. worden de verschillen duidelijk. Het nieuwe stelsel kent een rechtlijnig verband, terwijl het oude stelsel een nogal grillig verloop laat zien. Alleen de vertrekken tussen 18 en 30 vierkante meter krijgen in het nieuwe stelsel minder punten, daarbuiten is er sprake van een omgekeerd beeld. Van nul tot 18 m<sup>2</sup> levert het nieuwe stelsel een puntenstijging van een half tot 3 punten op. Deze laatstgenemde (maximum-)stijging doet zich voor bij vertrekken van 11 en 12 m<sup>2</sup>, hetgeen vooral voor (ouder-)slaapkamers een

gangbare maat is. De verschillen in puntenwaardering voor vertrekken boven 30 m<sup>2</sup> kunnen behoorlijk oplopen: per 10 vierkante meters een verschil van 5 punten. Woningen met zeer grote vertrekken (een grote woonkamer; een 'beslaapbare' zolder) zullen daarom aanzienlijk stijgen kwa oppervlaktepunten.

**Figuur 4.1.** De procentuele opbouw van de puntentotalen voor het tot en met 30 juni 1986 en het vanaf 1 juli 1986 geldende woningwaarderingstelsel.



**Figuur 4.2.** De verhouding tussen vierkante meter per vertrek en puntenwaardering, een vergelijking tussen het oude en het nieuwe woning waarderingsstelsel



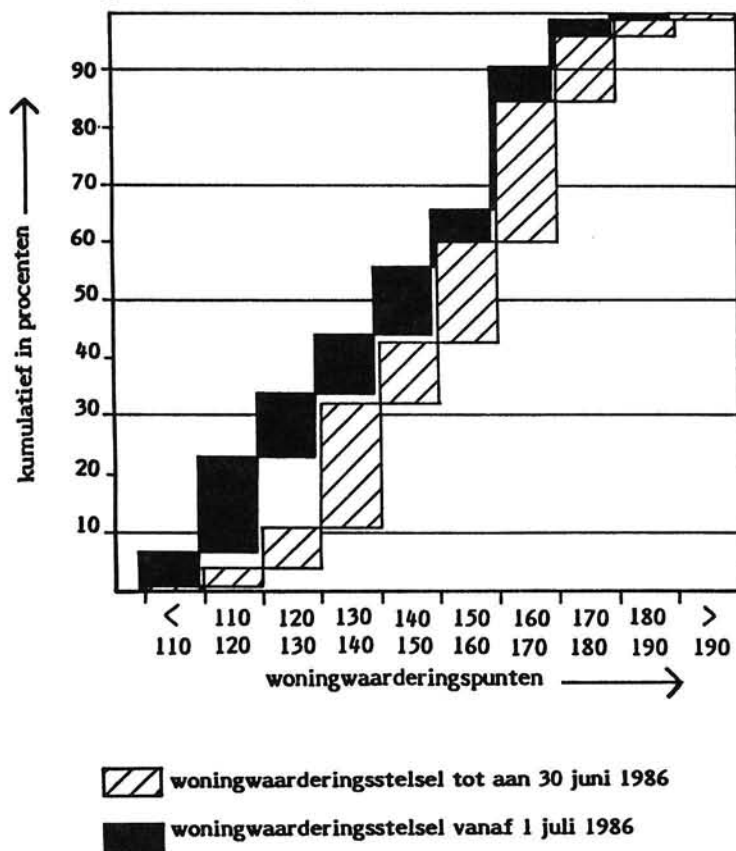
In 'Een toelichting op de wijzigingsvoorstellen' zijn door het DGVH ook berekeningen gemaakt van de opbouw van de nieuwe puntentotalen op basis van de op het moment van dat schrijven (juni 1984) bestaande ideeën over een nieuw woningwaarderingsstelsel. De daling in het aantal punten (zie tabel 4.2.) is iets lager dan dat van het OTB-onderzoek: 4,5% tegenover 5,4%. Dit wordt mede veroorzaakt doordat in de berekening van het Ministerie nog geen nieuwe puntentotaal waren berekend van de 'overige punten' (DGVH, 1984, p.83). Deze categorie kent in het OTB-onderzoek een puntendaling met 4 punten. Dezelfde puntendaling bij de DGVH-berekening zou tot gevolg hebben dat het nieuwe puntentotaal ( $147 - 4 = 143$ ) even hoog zou zijn als in het OTB-onderzoek. De opbouw van de puntentotalen blijft echter verschillend, al worden de verschillen wel kleiner.

De daling van de puntentotalen wordt ook duidelijk uit figuur 4.3. De woningwaarderingspunten zijn in deze figuur in klassen onderverdeeld. Door het nieuwe woningwaarderingsstelsel komen meer woningen terecht in de la-



gere puntenaantallen-classes, terwijl de hogere classes leger worden. Dit beeld komt zowel bij de woningwet- als bij de premiehuurwoningen voor (zie figuur 4.4).

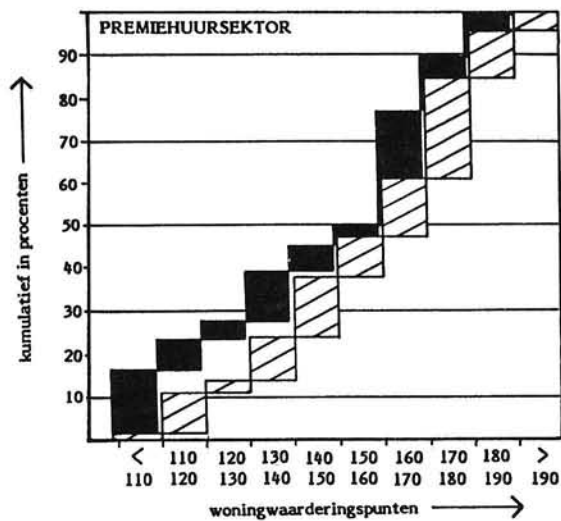
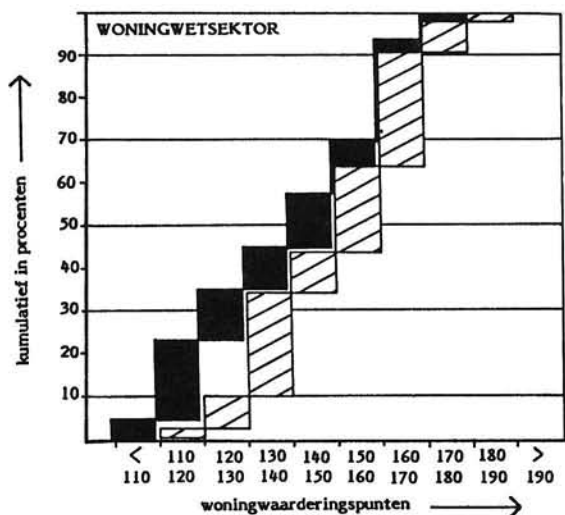
**Figuur 4.3** Woningwaarderingpunten in classes voor het oude (tot en met 30 juni 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingstelsel, kumulatief.



In alle financierings- en subsidiecategories daalt het totaal aantal punten door invoering van het nieuwe woningwaarderingstelsel (zie tabel 4.24). De puntendaling is voor premiehuurwoningen iets sterker dan voor woningwetwoningen (6,2% resp. 5,3%).

Deze sterkere puntendaling wordt veroorzaakt door een grotere daling van het aantal **overige** punten bij de eerstgenoemde soort woningen (zie tabellen 4.5 en 4.6 en ook figuur 4.1). Binnen de overige punten blijkt dat de woonvormpunten hieraan debet zijn. De ontwikkelingen voor wat betreft voorzieningen en oppervlak zijn voor beide categories nagenoeg gelijk.

**Figuur 4.4.** Woningwaarderingpunten in klassen voor het oude (tot en met 30 juni 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingstelsel, kumulatief, voor de woningwet- en de premiehuurwoningen



woningwaarderingsstelsel tot aan 30 juni 1986  
 woningwaarderingsstelsel vanaf 1 juli 1986

**Tabel 4.24. Puntenaantallen voor het oude en het nieuwe woningwaarderingsstelsel en het verschil daartussen per financierings- en subsidiekategorie.**

	financierings- categorie	subsidie categorie	punten oude stelsel	punten nieuwe stelsel	totaal daling in procenten	aantal woningen (gewogen)
W	Woning- wet	geen aftrek	148,6	144,8	2,6	4.828
O		0,3% aftrek	146,5	137,9	5,9	15.179
N		0,75% aftrek	148,6	138,5	6,8	3.418
I		verg.huur	137,7	125,3	9,0	6.880
N		totaal	145,1	136,2	6,1	30.305
G	Korporatie- A	geen aftrek	158,1	154,2	2,5	4.774
W		0,3% aftrek	162,6	155,7	4,2	9.158
E		totaal	161,0	155,2	3,6	13.932
T	<b>TOTAAL</b>		<b>150,1</b>	<b>142,2</b>	<b>5,3</b>	<b>44.237</b>
P	Korporatie- B	geen aftrek	147,8	142,7	3,5	1.217
R		0,3% aftrek	142,7	135,3	5,2	643
E		totaal	146,0	140,1	4,0	1.860
M	Non- profit	geen aftrek	133,7	121,7	9,0	1.369
I		0,3% aftrek	122,3	109,3	10,6	385
E		totaal	131,2	119,0	9,3	1.753
H	Beleg- ger	geen aftrek	170,2	159,9	6,1	2.478
U		0,3% aftrek	164,9	155,0	6,0	4.292
U		totaal	166,8	156,8	6,0	6.770
R	<b>TOTAAL</b>		<b>157,1</b>	<b>147,4</b>	<b>6,2</b>	<b>10.383</b>
<b>TOTAAL</b>			<b>151,4</b>	<b>143,2</b>	<b>5,4</b>	<b>54.620</b>

Bij een vergelijking per financieringscategorie valt op dat de sterkste puntendaling voorkomt in de non-profit categorie (9,3%). Het totale aantal punten voor deze categorie was bij het oude woningwaarderingstelsel al het laagst, zodat het relatief nu nog lager wordt ten opzichte van de andere categorieën. Uit de opbouw van de puntentotalen (tabel 4.7 t/m 4.11) blijkt dat de oorzaak te vinden is in de relatief geringe puntenstijging van de oppervlaktepunten voor de non-profit-woningen. Dit is te verklaren uit het feit dat dit vooral kleine woningen zijn. Eerder in deze paragraaf is er al op gewezen dat de stijging van het aantal oppervlaktepunten vooral zal gelden voor woningen met grote vertrekken, hetgeen in de non-profit categorie nauwelijks voorkomt.

Binnen de woningwetcategorie is er nogal wat verschil in daling van het aantal punten voor wat betreft de vier onderscheiden subsidiekategorieën. 'Geen aftrek' heeft een lichte daling van 2,2% terwijl de daling bij de woningen met vergelijkingshuur relatief zeer sterk is: 9,0%. De eerstgenoem-

de categorie kent een grote stijging van de oppervlaktepunten. Bij de vergelijkingshuur-woningen is de sterke daling in het aantal overige punten (vooral woonvorm) er de oorzaak van dat het totale puntenaantal sterk stijgt.

Opvallend is verder dat binnen de financieringscategorieën de puntendaling in procenten bij woningen zonder aftrek geringer is dan bij woningen met 0,3% aftrek. Dit overigens met uitzondering van de beleggers-kategorie.

#### **4.4. Puntentotalen en -opbouw voor oud en nieuw, bekeken voor andere variabelen.**

De belangrijkste variabelen in dit onderzoek zijn: financierings- en subsidiekategorie. Daar wordt dan ook het diepst op ingegaan. De verschillen tussen de categorieën kunnen veroorzaakt worden door de specifieke kenmerken van de woningen. Daarom is het van belang ook in te gaan op die kenmerken apart. In deze paragraaf wordt bekeken in hoeverre enkele variabelen bijdragen in de verschillen in puntentaallen en opbouw. De gegevens staan vermeld in de tabellen 4.25 tot en met 4.28.

Tussen woningen in de Randstad en overig Nederland bestaan weinig verschillen. Interessanter is het beeld dat naar voren komt indien gemeentegrootteklassen met elkaar worden vergeleken. Woningen in steden met meer dan 100.000 inwoners hebben beduidend minder punten dan de woningen in de kleinere steden. Absoluut gezien blijken de verschillen vooral te worden veroorzaakt door oppervlakte en overige punten: de woningen in de grootste gemeenten zijn kleiner dan gemiddeld; de woonomgeving kent een laag puntenaantal. Kwa voorzieningen zijn deze woningen echter net zo geoutilleerd als de andere woningen, zodat het aandeel van de voorzieningenpunten relatief hoog is. De puntendaling (verschil oud-nieuw) is groter dan gemiddeld.

Woningen in middelhoge complexen (tot en met 4 woonlagen) scoren veel minder punten dan woningen in laagbouwcomplexen. De eerstgenoemde categorie heeft voor alle drie soorten punten (oppervlak, voorzieningen, overig) een lager puntenaantal, al zijn de verschillen bij de voorzieningen kleiner dan bij de andere twee groepen.

Er bestaat een duidelijk positief verband tussen de woonoppervlakte (= het aantal vierkante meters voor alle vertrekken samen) en het aantal woningwaarderingpunten (Pearson korrelatie koëfficiënt  $r$  voor het oude en het nieuwe stelsel is respectievelijk + 0,83 en 0,84). Logischerwijze is het verband tussen voorzieningen-punten en overige punten enerzijds en de woonoppervlakte anderzijds lager dan het verband tussen oppervlakte-punten en woonoppervlakte. Het aandeel van de oppervlaktepunten neemt dan ook toe naarmate de woonoppervlakte groter wordt.

Uit tabel 4.25 valt af te leiden dat het totaal aantal punten ook toeneemt naarmate de huurprijs hoger is. Dezelfde toename geldt ook naarmate de stichtingskosten hoger zijn (tabel 4.26). Statistisch gezien zijn de verbanden echter beduidend kleiner dan die tussen woonoppervlak en puntentotaal (zie tabel 4.29). De verhouding tussen oppervlaktepunten, voorzieningenpunten en overige punten verandert niet duidelijk in een bepaalde richting, naarmate de huurprijs en/of de stichtingskosten van een woning toeneemt. In de

tabellen zijn de woningwaarderingpunten op twee manieren in klassen ingedeeld: op basis van de oude punten en op basis van de nieuwe punten. Zowel de oppervlaktepunten, voorzieningenpunten als overige punten stijgen duidelijk naarmate de puntentotalen toenemen. Dit verband is voor de oppervlaktepunten echter beduidend sterker dan voor de andere twee groepen (zie tabel 4.29). Het aandeel van de oppervlaktepunten stijgt dan ook naarmate het totaal aantal punten stijgt. Dit gaat ten koste van het aandeel voorzieningenpunten. De overige punten laten een ongeveer gelijkblijvend aandeel zien.

Opvallend is het volgende verband: hoe hoger het aantal punten, des te groter de puntendaling is (bij vergelijking tussen het oude en nieuwe stelsel). Dezelfde stijgende procentuele puntendaling doet zich voor naarmate het woonoppervlakte groter is. Een verklaring hiervoor is aan het begin van de vorige paragraaf reeds aangegeven.

#### **4.5. Samenvatting en conclusies**

De in dit onderzoek berekende woningwaarderingspuntentotalen lijken representatief voor de in 1980 gegunde woningen: de verschillen met andere onderzoeken kunnen worden verklaard uit de verschillende aard van de steekproef. Overigens moet uitdrukkelijk worden vermeld dat uitgegaan wordt van complexgemiddelden en dat het theoretische puntenaantallen betreft (zie vorige hoofdstuk). De puntentotalen van de woningwetwoningen zijn lager dan die van de premiehuurwoningen. Bij laatstgenoemde woningen komt bovendien een veel grotere spreiding over de puntenklassen voor: hier komen zowel de woningen met het minste als met het meeste aantal punten voor (non-profit resp. beleggers woningen).

Opvallend is de categorie vergelijkingshuurwoningen waarin het gemiddelde puntenaantal laag te noemen is.

Introductie van het nieuwe woningwaarderingstelsel heeft voor bijna alle in 1980 gegunde nieuwbouwwoningen een puntendaling tot gevolg, gemiddeld ongeveer 5 procent. Dit gaat gepaard met grote verschuivingen tussen de verschillende onderdelen van het woningwaarderingstelsel, konform de uitgangspunten voor de introductie van het nieuwe stelsel. De nieuwe verhouding tussen oppervlakte-, voorzieningen- en overige punten wordt 53:26:21 (dit was 41:37:22). Oppervlakte wordt in het nieuwe stelsel dus zwaarder gewogen. Het tegenovergestelde geldt voor de voorzieningen.

Opvallend is ook dat kleine woningen relatief meer in punten dalen dan de grotere woningen. Dit komt door de nieuwe relatie tussen vierkante meters van vertrekken en de daarbij horende punten. Tevens speelt hierbij een rol dat de daling van de voorzieningenpunten voor kleine woningen grotere gevolgen heeft dan voor grote woningen, omdat kleine woningen relatief meer voorzieningenpunten hebben in de uitgangssituatie. Het verband tussen oppervlak en totaal puntenaantal is hoog. Hieruit volgt dat woningen met weinig punten een relatief grotere puntendaling kennen dan woningen met veel punten. Hetzelfde verband kan daarmee worden aangetoond bij de huurprijs en de gemiddelde stichtingskosten van woningen.

Dit vormt tevens een verklaring voor het feit dat non-profit en vergelijkingshuurwoningen de grootste puntendalingen vertonen.

**Tabel 4.25. Opbouw van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingstelsel, uitgesplitst naar landsdeel, gemeentegrootteklasse, complexhoogte, woonoppervlakteklasse en huurprijsklasse in absolute aantallen.**

		oud stelsel				nieuw stelsel				Verschil oud en nieuw totaal in %
		oppervlak	voor- zieningen	overig	totaal	oppervlak	voor- zieningen	overig	totaal	
lands- deel	Randstad	61,3	56,2	32,1	149,6	75,7	36,6	28,1	140,4	- 6,1
	Overig Nederland	62,4	55,1	36,4	153,9	77,7	37,3	32,0	147,0	- 4,5
gemeen- te- grootte	t/m 20.000 inwoners	63,0	56,0	35,8	154,8	79,5	37,9	32,2	149,6	- 3,4
	20.000 t/m 50.000	63,5	55,2	35,3	154,0	78,3	36,9	31,2	146,3	- 5,0
	50.000 t/m 100.000	62,8	57,0	36,6	156,4	78,7	36,8	32,2	147,7	- 5,6
	100.001 en meer inwoners	57,0	55,6	27,9	140,4	68,9	35,9	23,1	127,9	- 8,9
complex- hoogte	alleen laagbouw	67,3	57,7	40,2	165,2	86,0	39,5	36,7	162,2	- 1,8
	alleen middelhoog	54,0	53,7	26,9	134,5	64,4	34,3	21,6	120,2	- 10,6
	alleen hoogbouw	(46,7)	(40,2)	(43,0)	(130,0)	(52,0)	(29,0)	(21,2)	(102,1)	(- 21,5)
	laag en middelhoog	60,6	54,9	30,9	146,4	73,7	35,6	26,9	136,2	- 7,0
woon- opper- vlakke (m <sup>2</sup> )	minder dan 50	45,3	48,1	30,1	123,4	52,8	30,2	24,4	107,4	- 13,0
	v.a. 50 t/m 60	52,8	52,0	28,8	133,6	62,1	33,9	24,3	120,3	- 10,0
	v.a. 60 t/m 70	60,6	56,0	32,3	148,9	75,4	36,9	28,0	140,3	- 5,8
	v.a. 70 t/m 80	69,2	58,0	38,3	165,5	87,8	39,4	34,7	161,9	- 2,2
	v.a. 80 t/m 90	75,9	61,7	39,7	177,3	93,3	41,1	35,3	169,7	- 4,3
	meer dan 90	(82,4)	(76,3)	(36,9)	(195,6)	(103,0)	(45,5)	(31,2)	(179,7)	- (8,1)
maand- huur bij gunning (f)	200 t/m 300	48,7	46,6	22,0	117,3	57,1	31,2	19,3	107,5	- 8,4
	300 t/m 400	54,8	53,7	27,7	136,2	65,8	34,6	23,7	124,1	- 8,9
	400 t/m 500	62,3	55,6	34,3	152,1	77,8	37,0	30,7	145,6	- 4,3
	500 t/m 600	66,6	57,1	37,0	160,7	82,8	38,4	31,6	152,8	- 4,9
	600 t/m 700	67,9	58,7	43,3	169,9	85,0	39,0	36,2	160,2	- 5,7
	700 t/m 800	70,9	63,2	41,4	175,5	90,6	42,3	38,1	171,0	- 2,6
<b>TOTAAL</b>		<b>61,8</b>	<b>55,7</b>	<b>33,9</b>	<b>151,4</b>	<b>76,5</b>	<b>36,9</b>	<b>29,7</b>	<b>143,2</b>	<b>- 5,4</b>

**Tabel 4.26. Opbouw van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingstelsel, uitgesplitst naar landsdeel, gemeentegrootteklasse, complexhoogte, woonoppervlakteklasse en huurprijsklasse in procenten van het totale puntenaantal.**

		oud stelsel			nieuw stelsel			totaal aantal woningen
		oppervlak	voor- zieningen	overig	oppervlak	voor- zieningen	overig	
lands- deel	Randstad	41,0	37,8	21,2	53,9	26,4	19,7	31.566
	Overige Nederland	40,4	36,0	23,6	52,7	25,6	21,7	23.054
gemeen- te- grootte	t/m 20.000 inwoners	40,5	36,4	23,1	53,0	25,5	21,5	14.916
	20.000 t/m 50.000	41,2	36,0	22,8	53,4	25,4	21,2	20.800
	50.000 t/m 100.000	40,1	36,6	23,3	53,2	25,2	21,6	6.453
	100.001 en meer	40,5	39,8	19,6	53,8	28,4	17,8	12.451
complex- hoogte	alleen laagbouw	40,7	34,9	24,3	52,9	24,4	22,7	23.434
	alleen middelhoog	40,1	40,0	19,9	53,4	28,6	18,0	13.717
	alleen hoogbouw	(36,0)	(30,9)	(33,1)	(50,9)	(28,4)	(20,8)	194
	laag- en middelhoog	41,4	37,6	21,0	54,0	26,3	19,7	17.274
woon- opper- vlakke (m <sup>2</sup> )	minder dan 50	36,6	39,1	24,3	49,2	28,1	22,7	4.161
	v.a. 50 t/m 60	39,6	39,0	21,4	51,7	28,3	20,1	8.943
	v.a. 60 t/m 70	40,8	37,7	21,4	54,0	26,4	19,6	20.619
	v.a. 70 t/m 80	41,8	35,1	23,1	54,2	24,4	21,4	18.138
	v.a. 80 t/m 90	42,9	34,8	22,3	55,1	24,2	20,7	2.707
	meer dan 90	(42,0)	(39,1)	(18,8)	(57,2)	(25,4)	(17,4)	52
maand- huur bij gunning (f)	200 t/m 300	41,7	39,7	18,6	53,3	29,0	17,7	435
	300 t/m 400	40,2	39,6	20,2	53,0	28,1	18,9	12.637
	400 t/m 500	40,9	36,7	22,4	53,4	25,6	21,0	27.593
	500 t/m 600	41,3	35,6	23,0	54,0	25,3	20,6	8.522
	600 t/m 700	39,9	34,6	25,6	53,0	24,5	22,5	3.990
	700 t/m 800	40,3	36,0	23,7	52,9	24,8	22,3	1.442
<b>TOTAAL</b>		<b>40,7</b>	<b>37,0</b>	<b>22,2</b>	<b>53,4</b>	<b>26,1</b>	<b>20,6</b>	<b>54.620</b>



**Tabel 4.27. Opbouw van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingstelsel, uitgesplitst naar stichtingskostenklasse en woningwaardering-puntenklasse, in absolute aantallen.**

		oud stelsel				nieuw stelsel				Verskil oud en nieuw to-taal in %
		oppervlak	voor- zieningen	overig	totaal	oppervlak	voor- zieningen	overig	totaal	
stich- tings- kosten (f)	minder dan 90.000	48,0	49,5	32,8	130,3	55,2	31,1	28,7	115,0	- 11,7
	90.000 - 100.000	54,6	51,8	32,1	138,5	66,5	34,3	28,4	129,1	- 6,8
	100.000 - 110.000	61,5	55,3	32,6	149,5	76,5	36,7	29,1	142,3	- 4,8
	110.000 - 120.000	63,8	57,0	33,3	154,1	78,9	37,7	28,6	145,2	- 5,8
	120.000 - 130.000	64,7	56,9	37,9	159,5	80,3	38,9	31,8	151,0	- 5,3
	130.000 - 140.000	70,6	59,9	44,4	174,9	89,7	38,9	38,6	157,1	- 6,2
	140.000 - 150.000	66,9	58,1	42,6	167,5	82,9	39,6	34,6	167,2	- 4,4
	150.000 - 160.000	67,4	61,0	40,7	169,2	86,7	41,3	37,2	165,2	- 2,4
	160.000 en meer	71,1	66,4	42,7	180,2	92,3	42,4	38,7	173,3	- 3,8
woning- waar- derings- punten oude stelsel	minder dan 110	38,1	49,8	19,0	106,9	47,2	31,5	15,8	94,4	- 11,7
	v.a. 110 tot 120	43,2	45,4	26,9	115,5	52,0	29,0	22,7	103,7	- 10,2
	v.a. 120 tot 130	50,4	50,9	24,9	126,2	59,4	32,6	21,8	113,8	- 9,8
	v.a. 130 tot 140	55,0	52,5	26,0	133,5	64,6	33,2	21,6	119,4	- 10,6
	v.a. 140 tot 150	58,8	55,1	32,3	146,3	72,1	36,5	26,5	135,1	- 7,7
	v.a. 150 tot 160	62,8	56,5	35,1	154,3	78,6	38,3	30,9	147,8	- 4,2
	v.a. 160 tot 170	67,9	57,9	39,0	164,7	87,0	39,2	35,6	161,9	- 1,7
	v.a. 170 tot 180	70,4	59,8	43,1	173,2	90,0	40,3	38,4	168,7	- 2,6
	v.a. 180 tot 190	77,0	62,4	42,6	182,0	94,2	42,0	37,7	173,8	- 4,5
	190 en meer	81,9	72,4	43,2	197,5	98,2	46,7	38,4	183,4	- 7,1
woning- waar- derings- punten nieuwe stelsel	minder dan 110	44,1	47,6	29,0	120,7	52,2	29,7	22,0	104,0	- 13,8
	v.a. 110 tot 120	54,1	51,8	24,8	130,7	62,7	32,5	20,8	116,0	- 11,2
	v.a. 120 tot 130	55,8	54,0	26,4	136,1	66,8	34,9	22,7	124,4	- 8,6
	v.a. 130 tot 140	58,9	57,0	32,4	148,3	71,4	37,8	27,2	136,4	- 8,0
	v.a. 140 tot 150	62,6	55,9	34,2	152,7	78,3	37,7	30,0	145,9	- 4,5
	v.a. 150 tot 160	65,1	56,8	38,7	160,6	81,8	38,5	34,7	155,0	- 3,5
	v.a. 160 tot 170	68,8	58,4	39,9	167,2	88,5	39,5	36,4	164,4	- 1,7
	v.a. 170 tot 180	73,3	60,2	41,8	175,3	94,3	41,5	37,9	173,6	- 1,0
	v.a. 180 tot 190	82,3	63,5	43,0	188,8	101,6	43,4	39,2	184,2	- 2,4
	190 en meer	(90,7)	(62,4)	(40,8)	(193,8)	(115,7)	(43,8)	(38,0)	(197,4)	- (1,9)
<b>TOTAAL</b>		<b>61,8</b>	<b>55,7</b>	<b>33,9</b>	<b>151,4</b>	<b>76,5</b>	<b>36,9</b>	<b>29,7</b>	<b>143,2</b>	<b>- 5,4</b>

**Tabel 4.28. Opbouw van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingstelsel, uitgesplitst naar stichtingskostenklasse en woningwaarderingstelsel, in procenten van het totale puntenaantal.**

		oud stelsel			nieuw stelsel			totaal aantal woningen
		oppervlak	voor- zieningen	overig	oppervlak	voor- zieningen	overig	
stichtings- kosten (f)	minder dan 90.000	36,8	38,0	25,1	48,1	27,0	24,9	1.682
	90.000 - 100.000	39,2	37,7	23,1	51,2	26,9	21,9	5.807
	100.000 - 110.000	41,2	37,2	21,6	53,8	26,0	20,2	25.491
	110.000 - 120.000	41,4	37,3	21,4	54,3	26,4	19,4	14.258
	120.000 - 130.000	40,5	35,7	23,7	53,2	25,9	21,0	2.181
	130.000 - 140.000	39,8	34,6	25,5	52,7	25,4	21,9	1.995
	140.000 - 150.000	40,3	34,3	25,4	53,6	23,3	23,1	1.680
	150.000 - 160.000	39,8	36,1	24,1	52,3	25,2	22,5	971
	160.000 en meer	39,5	36,7	23,8	53,2	24,4	22,3	556
woning- waar- derings- punten oude stelsel	minder dan 110	35,6	46,6	17,8	49,9	33,4	16,7	380
	v.a. 110 tot 120	37,4	39,3	23,3	50,1	27,9	22,0	1.808
	v.a. 120 tot 130	40,0	40,3	19,8	52,2	28,7	19,2	3.780
	v.a. 130 tot 140	41,2	39,3	19,5	54,1	27,9	18,1	11.618
	v.a. 140 tot 150	40,2	37,7	22,1	53,3	27,0	19,6	5.553
	v.a. 150 tot 160	40,7	36,6	22,7	53,1	26,0	20,9	9.833
	v.a. 160 tot 170	41,2	35,2	23,7	53,7	24,3	22,0	13.363
	v.a. 170 tot 180	40,6	34,5	24,9	53,3	23,9	22,8	5.943
	v.q. 180 tot 190	42,3	34,3	23,4	54,2	24,1	21,7	1.875
		190 en meer	41,5	36,6	21,9	53,6	25,5	20,9
woning- waar- derings- punten nieuwe stelsel	minder dan 110	36,6	39,6	23,8	50,2	28,6	21,2	3.792
	v.a. 110 tot 120	41,4	39,7	18,9	54,0	28,1	17,9	8.786
	v.a. 120 tot 130	41,0	39,6	19,4	53,7	28,1	18,2	5.816
	v.a. 130 tot 140	39,8	38,4	21,9	52,4	27,7	19,9	5.496
	v.a. 140 tot 150	41,0	36,6	22,4	53,6	25,8	20,5	6.189
	v.a. 150 tot 160	40,6	35,4	24,1	52,8	24,8	22,4	5.940
	v.a. 160 tot 170	41,2	35,0	23,9	53,8	24,0	22,1	13.621
	v.a. 170 tot 180	41,8	34,3	23,9	54,3	23,9	21,8	4.303
	v.a. 180 tot 190	43,7	33,4	22,8	55,2	23,5	21,3	659
		190 en meer	(46,6)	(32,3)	(21,1)	(58,5)	(22,2)	(19,3)
<b>TOTAAL</b>		<b>40,7</b>	<b>37,0</b>	<b>22,2</b>	<b>53,4</b>	<b>26,1</b>	<b>20,6</b>	<b>54.620</b>

### 5.1. Inleiding

In het oude (tot 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingssstelsel worden de puntenaantallen in klassen onderverdeeld. De huurstijging van een bepaald jaar is af te lezen uit de huuraanpassingsschema's. Daarin worden de puntenklassen verbonden met de huur in klassen. Tevens wordt aangegeven wat vanaf 1 juli de nieuwe minimaal en maximaal redelijke huren zijn. Zo komt men te weten of de huur na de toegepaste huurmutatie (verhoging, bevestiging of verlaging) inmiddels op een al dan niet redelijk niveau is gekomen. Voor de Randstad werd een ander schema gehanteerd dan voor overig Nederland.

Voor het nieuwe woningwaarderingssstelsel is de introductie van een glijdende schaal voorgesteld, met vaste prijzen per punt. Deze zijn voor de periode 1 juli 1983 tot en met 30 juni 1984 gesteld op **f 2,80 als de minimaal redelijke huur; voor de maximaal redelijke huur wordt een schijventarief toegepast van f 4,80 per kwaliteitspunt tot 80 punten en van f 5,30 voor het meerdere daarboven, met een maximum bij 250 punten.** Dit geldt voor heel Nederland, het verschil tussen Randstad en de rest van Nederland wordt opgeheven.

In dit hoofdstuk wordt de verhouding tussen punten en huren voor het oude stelsel met die van het nieuwe stelsel vergeleken. Daarbij zal worden bekeken wat de invloed is van enerzijds de verandering in het woningwaarderingssstelsel en anderzijds de introductie van de glijdende schaal, welke in de plaats komt van de huuraanpassingsschema's. Om dit mogelijk te maken is een soort "tussenvariant" bedacht: de puntentotalen van het oude woningwaarderingssstelsel worden toegepast op de puntprijzen die eigenlijk alleen voor het nieuwe stelsel gelden.

Voor alle drie de stelsels (oude stelsel, huuraanpassingsschema's: oude stelsel, prijzen per punt; nieuwe stelsel, prijzen per punt) wordt per variabele bekeken hoeveel woningen onder minimaal redelijk, tussen minimaal en maximaal redelijk en boven maximaal redelijk skoren. Ook is het interessant te bekijken hoe ver de huur van de minimaal/maximaal redelijke huur afligt. Gezocht is naar een manier om dit voor de drie stelsels eenduidig te kunnen vergelijken.

Hierbij is gekozen voor een procentuele vergelijking: de huren worden omgezet in een soort **procentenhuur**. De minimaal redelijke huur wordt steeds op **nul** gesteld: de maximale op 100. De huur van een bepaald complex met een bepaald aantal punten kan daarmee worden uitgedrukt in een cijfer; ligt dit cijfer tussen 0 en 100, dan betekent dit dat de huur tussen minimaal en maximaal redelijk in ligt, gegeven het aantal punten. Een negatief cijfer betekent onder minimaal; een cijfer boven de 100 houdt boven maximaal in.

**Tabel 5.1.: Huren, subsidies en stichtingskosten in guldens per punt (doorgerekend naar het niveau van 1 juli 1983) uitgesplitst naar financierings- en subsidiekategorie**

	Financierings-	Subsidie-	puntentotalen		huurprijs per maand (f)			subsidie per maand (f)			stichtingskosten (f)			totaal aantal woningen
			oude wws	nieuwe wws	gemiddeld	oude wws	nieuwe wws	gemiddeld	oude wws	nieuwe wws	gemiddeld	oude wws	nieuwe wws	
W O N I N G W E T	Wo- ning- wet	geen aftrek	148,6	144,8	446,13	3,03	3,12	267,84	1,83	1,90	98.974	673,73	696,15	4.828
		0,3% aftrek	146,5	137,9	462,30	3,17	3,40	295,28	2,04	2,19	105.046	723,00	776,71	15.179
		0,75% aftrek	148,6	138,5	422,33	2,87	3,10	329,94	2,24	2,43	104.332	707,52	764,17	3.418
		verg.huur totaal	137,7	125,3	364,64	2,66	2,94	475,08	3,48	2,85	112.881	826,05	913,20	6.880
			145,1	136,2	433,04	3,00	3,22	335,64	2,36	2,55	105.777	736,80	793,45	30.305
K O R P O R A T I E - A	Kor- po- ratie-A	geen aftrek	158,1	154,2	497,54	3,17	3,27	277,25	1,76	1,82	106.938	681,02	703,83	4.774
		0,3% aftrek	162,6	155,7	529,25	3,27	3,42	328,04	2,03	2,13	113.508	699,97	733,22	9.158
		totaal	161,0	155,2	518,38	3,23	3,37	310,64	1,94	2,03	111.256	693,47	723,15	13.932
<b>TOTAAL</b>			<b>150,1</b>	<b>142,2</b>	<b>459,92</b>	<b>3,07</b>	<b>3,27</b>	<b>327,77</b>	<b>2,22</b>	<b>2,38</b>	<b>107.503</b>	<b>723,15</b>	<b>771,31</b>	<b>44.237</b>
P R E M I E H U U R	Kor- po- ratie-B	geen aftrek	147,8	142,7	507,53	3,46	3,63	291,49	2,02	2,12	108.067	741,13	775,90	1.217
		0,3% aftrek	142,7	135,3	504,00	3,53	3,73	280,86	1,96	2,07	108.704	762,05	804,74	643
		totaal	146,0	140,1	506,31	3,49	3,66	287,82	2,00	2,10	108.287	748,36	785,87	1.860
N O N P R O F I T	Non- Profit	geen aftrek	133,7	121,7	503,39	3,76	4,15	275,63	2,09	2,31	106.612	801,49	885,32	1.369
		0,3% aftrek	122,3	109,3	436,11	3,59	4,04	273,10	2,24	2,53	98.301	808,93	909,91	385
		totaal	131,2	118,9	488,63	3,72	4,13	275,08	2,12	2,36	104.789	803,12	890,71	1.753
B E L E G G E R	Be- legger	geen aftrek	170,2	159,9	663,27	3,91	4,20	350,92	2,07	2,23	133.187	787,29	845,56	2.478
		0,3% aftrek	164,9	155,0	677,58	4,11	4,41	389,37	2,36	2,53	141.378	857,79	918,14	4.292
		totaal	166,8	156,8	672,34	4,04	4,33	375,08	2,26	2,42	138.380	831,99	891,58	6.770
<b>TOTAAL</b>			<b>157,1</b>	<b>147,4</b>	<b>611,58</b>	<b>3,89</b>	<b>4,18</b>	<b>342,70</b>	<b>2,19</b>	<b>2,35</b>	<b>127.317</b>	<b>812,14</b>	<b>872,50</b>	<b>10.383</b>
<b>TOTAAL</b>			<b>151,4</b>	<b>143,2</b>	<b>488,75</b>	<b>3,23</b>	<b>3,44</b>	<b>330,61</b>	<b>2,22</b>	<b>2,38</b>	<b>111.269</b>	<b>740,07</b>	<b>790,54</b>	<b>54.620</b>

De gunningshuren zijn opgehoogd met een aantal malen huurtrend, om voor alle woningen uit te komen op het niveau van de periode 1 juli 1983 tot en met 31 juni 1984. Van dit tijdvak zal steeds worden uitgegaan. Voordat in paragraaf 5.3 wordt ingegaan op de vergelijking tussen de drie stelsels, worden in de volgende paragraaf eerst de prijzen per punt behandeld.

## 5.2. Prijzen per punt: huren, subsidies en stichtingskosten

Als basis voor deze paragraaf gelden de tabellen 5.1, 5.2 en 5.3. In deze tabellen worden voor de belangrijkste variabelen de huur, subsidie en stichtingskosten per punt weergegeven voor zowel het oude als het nieuwe woningwaarderingstelsel.

De hoogte van de gemiddelde huurprijs per punt voor een bepaalde waarde van een bepaalde variabele, samen met de gemiddelde afwijking ten opzichte van dat gemiddelde, bepaalt natuurlijk in sterke mate hoeveel woningen onder minimaal, tussen minimaal en maximaal dan wel boven maximaal redelijk terecht komen. Daarom zal het beeld dat uit deze paragraaf naar boven komt, sterk overeenkomen met dat van de volgende paragraaf, althans voor zover het de stelsels betreft waarbij minimaal en maximaal redelijk in prijzen per punt worden uitgedrukt. De gemiddelde huurprijs per punt is voor het nieuwe woningwaarderingstelsel hoger dan voor het oude (3,41 resp. 3,23 voor alle in 1980 gegunde woningen). Dit is nogal logisch gezien het feit dat gemiddeld minder punten worden geskoord voor het nieuwe stelsel, althans voor de nieuwbouwwoningen. Aangezien dit voor alle bedragen per punt geldt, worden in het vervolg meestal alleen de prijzen per punt voor het nieuwe stelsel genoemd.

Woningwetwoningen zijn voor de bewoners duidelijk goedkoper per punt dan premiehuurwoningen (althans voorzover wordt uitgegaan van de gunningshuren). Vanuit het Rijk bezien zijn de woningen in deze twee sectoren echter ongeveer even duur. In nominale guldens betekent dit overigens dat premiehuurwoningen aan subsidie meer kosten, vanwege het hogere puntentotaal. Ook kwa stichtingskosten zijn de premiehuurwoningen duurder dan de woningwetwoningen.

Bij een vergelijking per financieringscategorie blijkt dat voor woningwet het laagste huurbedrag per punt geldt bij de aanvang van de huur. Vervolgens komen de korporatie-A, korporatie-B, non-profit en beleggerswoningen. Deze volgorde van laag naar hoog gaat voor laatstgenoemde vier categorieën bij het criterium 'subsidie per punt' ook op; het vreemde is dat de woningwetwoningen juist het hoogste subsidiebedrag per punt kennen.

Ook in dit verband vallen de vergelijkingshuurwoningen op. Nergens is de gunningshuur per punt zo laag als in deze categorie, terwijl de subsidie per punt er het hoogst is. Tevens blijken het kwa stichtingskosten zeer dure woningen te zijn. Dit beeld was wel te verwachten: het komt overeen met de doelstelling achter deze zwaar-gesubsidieerde woningen. De woningen worden in stadsvernieuwingsgebieden gebouwd, wat extra kosten met zich brengt. Er wordt gebouwd voor huishoudens met de lage inkomens, zodat extra (objekt-) subsidie op z'n plaats wordt geacht.

**Tabel 5.2: Huren, subsidies en stichtingskosten in guldens per punt (doorgerekend naar het nivo van 1 juli 1983) landsdeel, gemeentegrootteklasse, complexhoogte, woonoppervlakteklassen en maand gunningshuur in klassen**

		puntentotalen		huurprijs per maand (f)			subsidie per maand (f)			stichtingskosten (f)			aantal woningen
		oude wws	nieuwe wws	gemid- deld	per punt oude wws	nieuwe wws	gemid- deld	per punt oude wws	nieuwe wws	gemid- deld	per punt oude wws	nieuwe wws	
Landsdeel	Randstad	149,6	140,4	474,17	3,16	3,39	349,13	2,38	2,57	112.682	757,83	816,44	31.566
	Overig Nederland	153,9	147,0	508,71	3,32	3,50	305,25	2,00	2,11	109.335	715,76	755,09	23.054
Gemeente grootte	t/m 20.000 inwoners	154,8	149,6	489,71	3,17	3,30	295,77	1,93	2,02	107.819	699,86	729,40	14.916
	20.001 t/m 50.000	154,0	146,3	503,69	3,27	3,47	318,06	2,08	2,20	111.005	724,13	768,73	20.800
	50.001 t/m 100.000	140,4	127,9	436,10	3,10	3,42	390,85	2,83	3,14	112.288	805,28	891,13	12.451
complex hoogte	Alleen laagbouw	165,2	162,2	524,52	3,17	3,23	315,72	1,91	1,95	115.051	696,38	710,26	23.434
	Alleen middelhoog	134,5	120,2	437,85	3,25	3,64	353,99	2,64	2,97	106.998	797,36	894,96	13.717
	Alleen hoogbouw	130,0	102,1	539,35	4,15	5,28	286,42	2,20	2,81	12.932	868,71	1.106,09	194
	Laag- en middelhoog	146,4	136,2	480,07	3,28	3,54	332,73	2,29	2,48	109.512	752,39	812,99	17.274
Woon opper vlak (m2)	minder dan 50 m <sup>2</sup>	123,4	107,4	412,27	3,35	3,85	285,26	2,33	2,68	97.125	790,34	909,13	4.161
	v.a. 50 t/m 60 m <sup>2</sup>	133,6	120,3	418,22	3,14	3,50	338,19	2,55	2,84	104.336	784,54	875,25	8.943
	60 70	148,9	140,3	476,59	3,20	3,41	344,28	2,34	2,51	111.162	750,06	801,05	20.619
	70 80	165,5	161,9	536,70	3,24	3,32	321,54	1,95	2,00	115.952	700,73	717,70	18.138
	80 90	177,3	169,7	605,75	3,42	3,57	331,10	1,87	1,95	124.669	703,06	735,75	2.707
	meer dan 90 m <sup>2</sup>	195,6	179,7	743,94	3,83	4,19	366,49	1,88	2,06	147.482	758,37	828,23	52
gun- nings huur per maand (f)	f 200,-- t/m 300,--	117,3	107,5	304,59	2,60	2,84	522,49	4,48	4,89	111.326	953,08	1.040,76	435
	300 400	136,2	124,1	370,23	2,74	3,03	375,44	2,76	3,06	102.863	760,32	840,07	12.637
	400 500	152,1	145,6	478,80	3,17	3,35	300,55	2,00	2,11	106.709	707,81	747,04	27.593
	500 600	160,7	152,8	567,34	3,56	3,78	314,61	1,97	2,10	117.094	734,42	778,26	8.522
	600 700	169,9	160,2	685,59	4,06	4,33	374,46	2,21	2,36	139.789	827,05	882,67	3.990
	700 800	175,5	171,0	764,20	4,36	4,48	427,99	2,44	2,50	158.838	908,27	931,19	1.442
	<b>TOTAAL</b>		<b>151,4</b>	<b>143,2</b>	<b>488,75</b>	<b>3,23</b>	<b>3,44</b>	<b>330,61</b>	<b>2,22</b>	<b>2,38</b>	<b>111.269</b>	<b>740,07</b>	<b>790,54</b>

**Tabel 5.3: Huren, subsidies en stichtingskosten in guldens per punt (doorgerekend naar het nivo van 1 juli 1983) uitgesplitst naar stichtingskosten in klassen en naar woningwaardingspunten (oud en nieuw) in klassen**

		puntentotalen		huurprijs per maand (f)			subsidie per maand (f)			stichtingskosten (f)			aantal woningen
		oude wws	nieuwe wws	gemiddeld	per punt oude wws	nieuwe wws	gemiddeld	per punt oude wws	nieuwe wws	gemiddeld	per punt oude wws	nieuwe wws	
stichtingskosten (f)	minder dan 90.000	130,3	115,0	340,99	2,65	3,01	362,43	2,03	2,31	85,514	664,23	755,75	1.682
	90.000 - 100.000	138,5	129,1	401,76	2,95	3,20	277,31	2,04	2,22	96,027	704,20	763,99	5.807
	100.000 - 110.000	149,5	142,3	466,24	3,14	3,32	312,34	2,12	2,26	106,341	718,42	762,71	25.491
	110.000 - 120.000	154,1	145,2	487,53	3,16	3,38	368,03	2,46	2,66	114,955	754,80	810,44	14.258
	120.000 - 130.000	159,5	151,0	585,71	3,72	3,95	334,99	2,13	2,25	123,136	782,02	827,54	2.181
	130.000 - 140.000	167,5	157,1	670,93	4,03	4,35	361,42	2,17	2,35	135,697	816,39	880,90	1.995
	140.000 - 150.000	174,9	167,2	708,11	4,06	4,24	407,68	2,34	2,44	145,547	834,43	872,51	1.680
	150.000 - 160.000	169,2	165,2	725,46	4,28	4,38	406,64	2,44	2,50	154,534	917,47	940,09	971
	160.000 en meer	180,2	173,3	797,06	4,43	4,60	477,64	2,66	2,76	166,477	925,46	960,98	556
woningwaardingspunten oude stelsel	tot 110 punten	106,9	94,4	387,91	3,62	4,11	346,92	3,25	3,70	104,114	974,27	1.108,17	380
	vanaf 110 - 120	115,5	103,7	381,84	3,30	3,67	305,10	3,65	2,94	95,369	825,50	919,00	1.808
	120 - 130	126,2	113,8	412,02	3,27	3,62	329,11	2,60	2,91	101,042	800,77	889,98	3.780
	130 - 140	133,5	119,4	418,82	3,14	3,52	341,52	2,56	2,87	105,887	793,43	889,50	11.618
	140 - 150	146,3	135,1	477,65	3,27	3,56	356,89	2,44	2,66	111,313	761,17	828,04	5.553
	150 - 160	154,3	147,8	506,72	3,29	3,44	330,14	2,14	2,24	109,854	712,36	745,52	9.833
	160 - 170	164,7	161,9	511,01	3,10	3,16	308,09	1,87	1,91	112,962	685,86	698,53	13.363
	170 - 180	173,2	168,7	586,91	3,38	3,48	339,62	1,96	2,02	124,781	719,48	740,54	5.943
	180 - 190	182,0	173,8	617,62	3,39	3,56	333,68	1,83	1,92	127,325	699,49	734,71	1.875
	190 - en meer	197,5	183,4	695,67	3,53	3,80	371,14	1,88	2,03	139,761	708,17	763,53	467
woningwaardingspunten nieuwe stelsel	tot 110 punten	120,7	104,0	408,50	3,38	3,93	318,64	2,66	3,07	99,317	825,44	957,04	3.792
	vanaf 110 - 120	130,7	116,0	428,20	3,28	3,69	338,78	2,59	2,92	105,846	810,37	913,23	8.786
	120 - 130	136,1	124,4	413,36	3,04	3,32	343,78	2,92	2,77	105,387	774,17	847,89	5.816
	130 - 140	148,3	136,4	490,16	3,31	3,59	377,57	2,54	2,77	111,534	752,49	817,82	5.496
	140 - 150	152,7	145,9	494,66	3,24	3,39	310,84	2,04	2,13	108,751	712,53	745,35	6.189
	150 - 160	160,6	155,0	494,35	3,08	3,19	319,31	1,99	2,06	109,458	682,09	707,10	5.940
	160 - 170	167,2	164,4	537,83	3,21	3,27	320,02	1,91	1,95	117,388	701,68	714,37	13.621
	170 - 180	175,3	173,6	584,51	3,33	3,37	317,28	1,81	1,85	123,434	703,19	710,87	4.303
	180 - 190	188,8	184,2	665,14	3,54	3,62	386,71	2,07	2,10	136,263	727,17	740,85	659
	190 en meer	193,8	197,4	511,62	2,65	2,60	265,06	1,38	1,35	107,026	554,63	543,89	18
<b>TOTAAL</b>		<b>151,4</b>	<b>143,2</b>	<b>488,75</b>	<b>3,23</b>	<b>3,44</b>	<b>330,11</b>	<b>2,22</b>	<b>2,38</b>	<b>111,269</b>	<b>740,07</b>	<b>790,54</b>	<b>546,20</b>



Woningen in de Randstad zijn kwa stichtingskosten en subsidie per punt duurder dan elders, terwijl de huren per punt er lager zijn.

Hoe groter een gemeente, des te duurder zijn de nieuwbouwwoningen voor wat betreft de subsidie per punt. Voor de huur per punt is geen eenduidig verband aanwezig.

Woningen in laagbouwcomplexen hebben bij toepassing van het nieuwe stelsel een flink wat lagere huurprijs dan de woningen in middel-hoog-complexen. Voor de subsidie per punt geldt een zelfde verband, echter veel sterker. De verschillen in puntentotalen zijn daar immers groter dan de verschillen in huren en subsidies.

Er is geen duidelijk verband aanwezig tussen het woonoppervlakte en de huren en subsidies per punt. Dit is wel het geval bij de huurhoogte: hoe lager de huurprijs van een woning, des te minder kost ook een (woningwaardering-punt) voor de bewoner. De verschillen zijn aanzienlijk. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de huurprijsverschillen nominaal groter zijn dan de verschillen in woningwaarderingpunten: hoe meer men betaalt voor een woning, des te minder extra punten leveren de woningen op. Het subsidiebedrag per punt geeft een heel ander beeld. De woningen met de laagste huren zijn kwa subsidie relatief gezien het duurst voor de overheid. De woningen met de hoogste huren hebben echter niet het laagste subsidiebedrag per punt: dit is wel te vinden bij de middengroepen. Eenzelfde "U-vormig" verloop is te zien bij de stichtingskosten per punt.

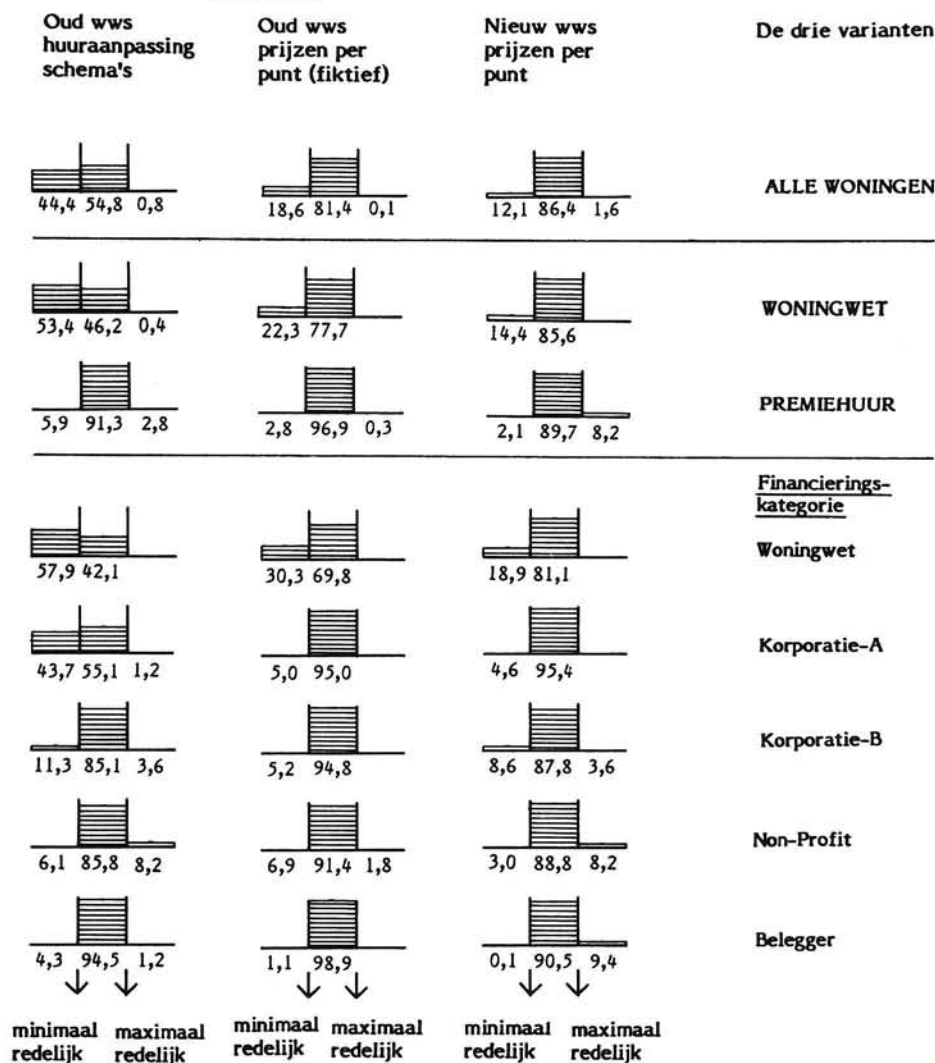
Hoe hoger de stichtingskosten van een woning, des te hoger ook de stichtingskosten per punt. Ook hier geldt dat de verschillen in stichtingskosten relatief groter zijn dan de verschillen in punten. Ook de huurprijs per punt stijgt naarmate de stichtingskosten van een woning hoger zijn. Met het subsidiebedrag per punt is geen verband te constateren.

De huurprijs per punt toont geen verband met het aantal woningwaarderingpunten. Het stijgen van de puntentotalen loopt parallel aan die van de huurprijs. Het totale subsidiebedrag per maand blijft per woning wel gelijk, naarmate het aantal woningwaarderingpunten toeneemt. Vandaar dat er een negatief verband bestaat tussen puntentotalen en subsidie per punt.

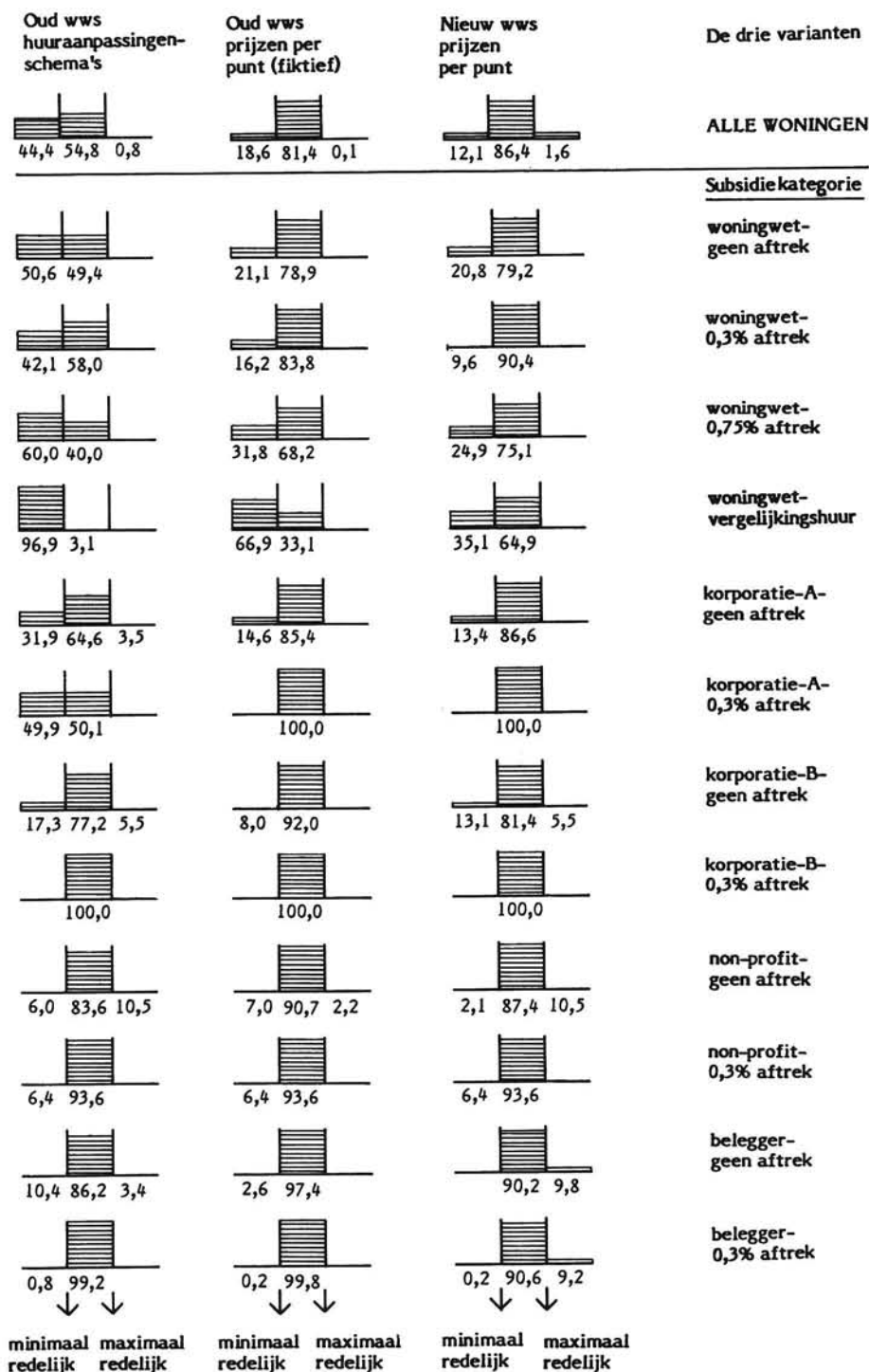
### **5.3. Het relatieve huurniveau: financierings- en subsidiekategorieën**

Met de gunningshuur als uitgangspunt blijkt dat slechts iets meer dan de helft van de in 1980 gegunde woningen een redelijke huur heeft, gemeten naar het aantal punten en de huuraanpassingsschema's van het tot aan 1 juli 1986 gekende woningwaarderingstelsel (zie figuren 5.1 en 5.2). Slechts een klein deel (0,8%) van de woningen kent een boven maximaal-redelijke huur. Veel groter is het aandeel woningen met een huur onder de minimaal-redelijke grens: 44,4%. Dit betekent dat er een slechte aansluiting bestaat tussen de huurvaststelling van nieuwbouw en de huuraanpassingen in de voorraad. Slechts iets meer dan de helft van de woningen, in 1980 gegund en (voornamelijk) in 1981 gebouwd, zou, indien al in 1983 de huuraanpassingsschema's op deze woningen van toepassing zouden zijn, een trendmatige huurverhoging kennen. Voor bijna de helft zou een boventrendmatige huurverhoging nodig zijn. Dit beeld komt overeen met hetgeen in diverse literatuurbronnen al eerder is gesignaleerd.

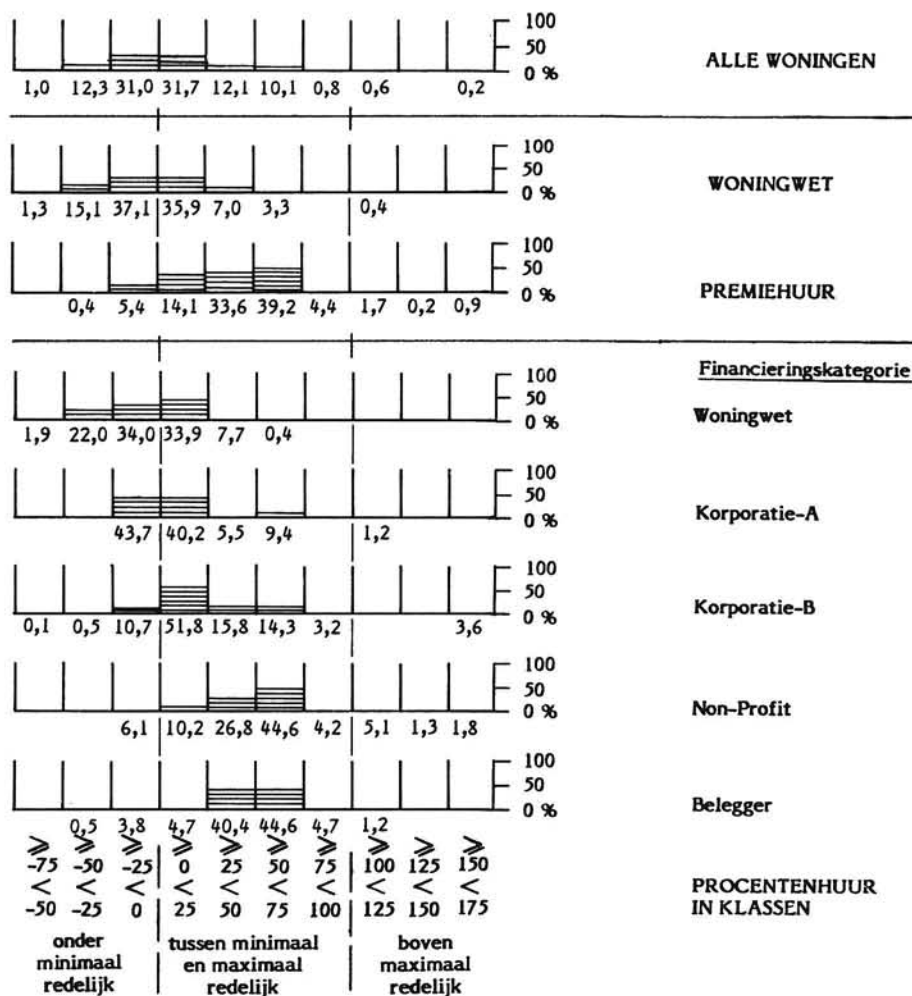
**Figuur 5.1: Relatieve huursituatie (onder minimaal redelijk, tussen minimaal en maximaal redelijk en boven maximaal redelijk) voor de financieringscategorieën, uitgesplitst voor de drie varianten**



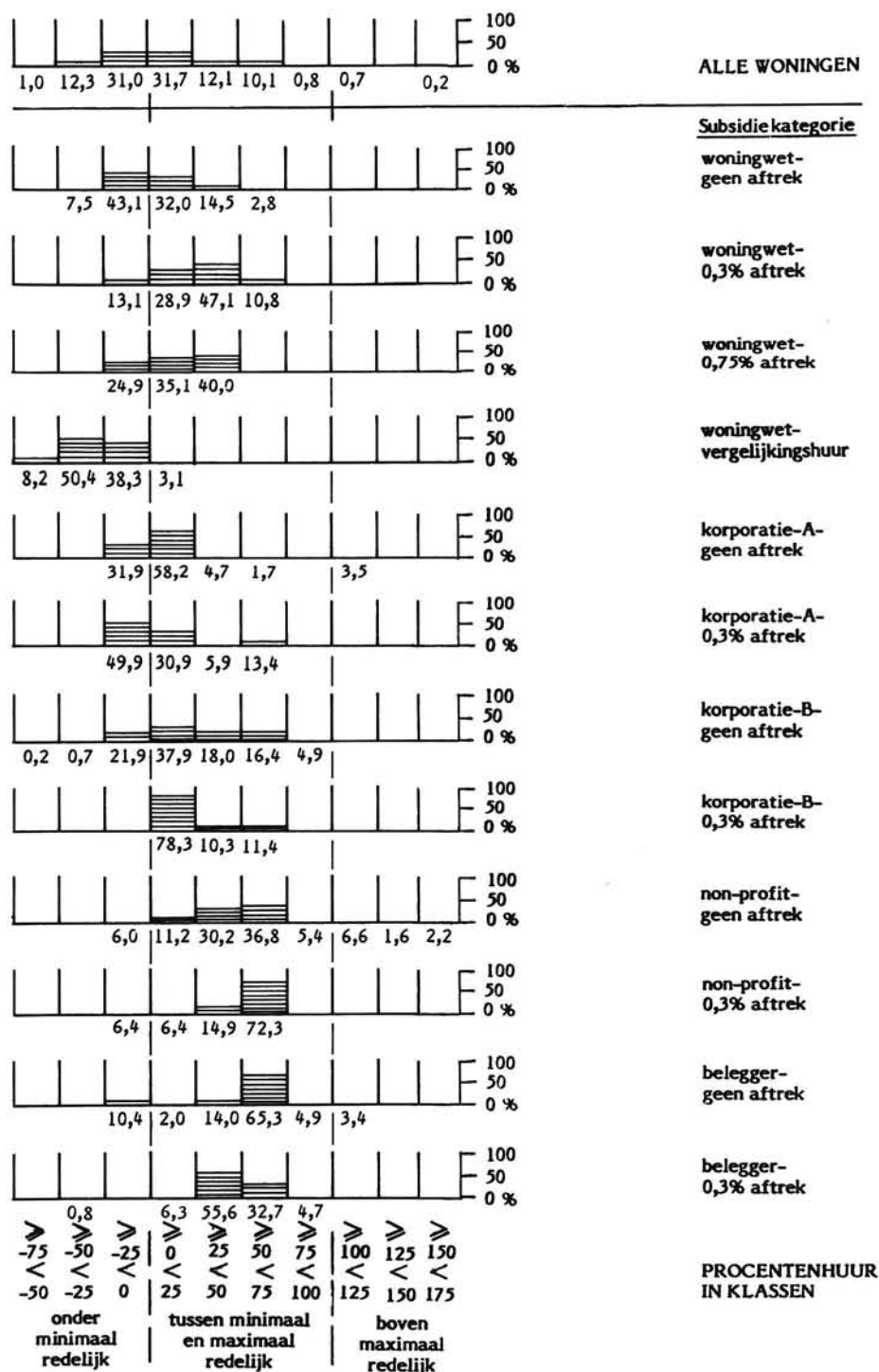
**Figuur 5.2: Relatieve huursituatie voor de subsidiekategorieën, uitgesplitst voor de drie varianten**



**Figuur 5.3: Aandeel van het totaal aantal woningen (per financieringskategorie) per procentenhuurklasse voor het tot 1 juli 1986 geldende woningwaarderingssstelsel, huuraanpassingsschema's**



**Figuur 5.4:** Aandeel van het totaal aantal woningen (per subsidiekategorie) per procentenhuurklasse voor het tot 1 juli 1986 geldende woningwaarderingssstelsel, huuraanpassingsschema's



Uit de figuren 5.3 en 5.4 blijkt dat de huren van de meeste woningen rond minimaal redelijk zijn te vinden. Meer dan 60% van alle woningen heeft een procentenhuur (zie par. 5.1.) met een waarde van tussen -25 en +25. Dit betekent dat kleine verschuivingen in de hoogte van de minimaal redelijke huren grote gevolgen kunnen hebben voor het aantal woningen onder minimaal redelijk dan wel tussen minimaal en maximaal redelijk.

Tussen de woningwet- en de premiehuurwoningen komen zeer grote verschillen voor. Van de premiehuurwoningen heeft meer dan 90% van de woningen een redelijke huur; voor de woningwetwoningen geldt een percentage van slechts 46,2%. Meer dan de helft van de woningwetwoningen heeft een huur onder minimaal redelijk.

Boven maximaal komt nauwelijks voor bij woningwetwoningen maar is wel aanwezig bij premiehuurwoningen (2,8%).

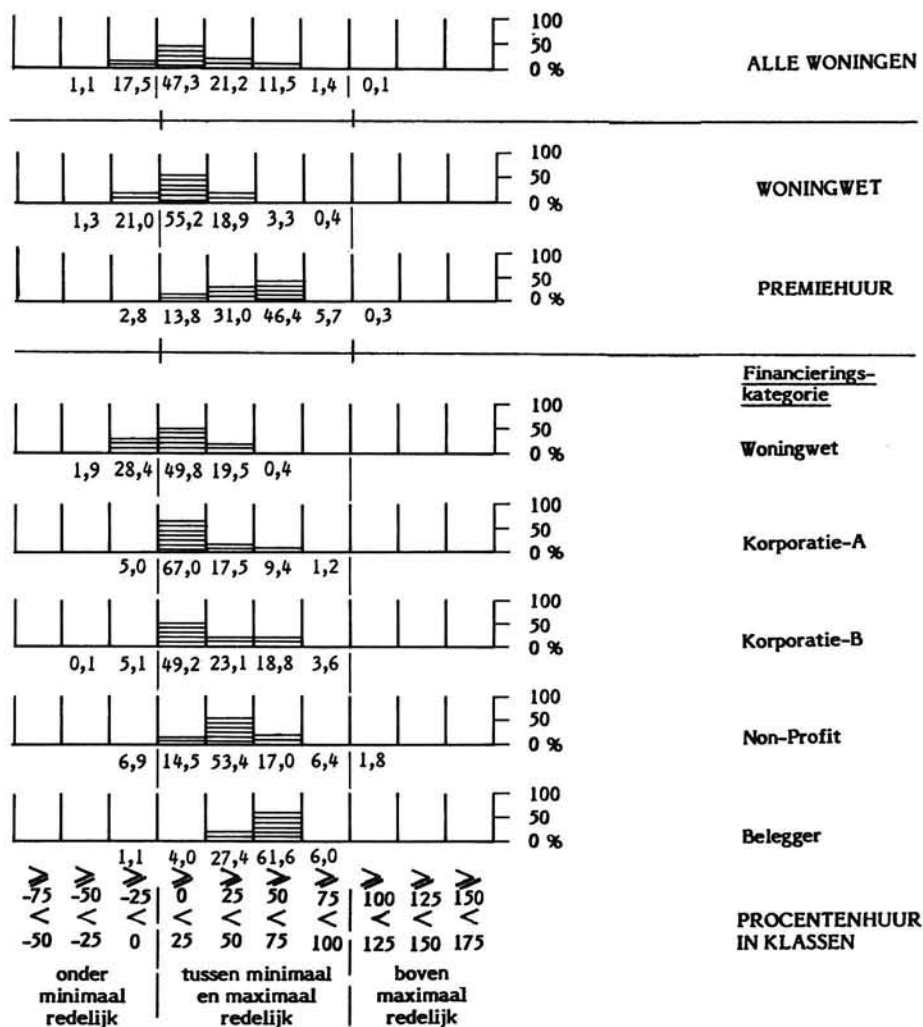
Ook per financieringscategorie komen verschillen voor. De woningwetcategorie kent een slechtere aansluiting tussen huurvaststelling en huuraanpassing dan de korporatie-A-categorie (respektievelijk 42,1 en 55,1 tussen minimaal en maximaal redelijk). De beste aansluiting wordt bereikt in de beleggerscategorie, met 94,5 procent tussen minimaal en maximaal. Opvallend is ook dat maar een gering deel van de woningen in deze categorie boven maximaal scoort. Dit komt relatief vaak voor in de non-profit categorie (8,2%).

Ook binnen de financieringscategorieën komen aanzienlijke verschillen voor tussen de diverse subsidiekategorieën. Het meest opvallend is het zeer hoge percentage woningen onder minimaal redelijk in de woningwet-vergelijkingshuurcategorie. Liefst 96,9% van deze woningen staat een boven-trendmatige huurverhoging te wachten.

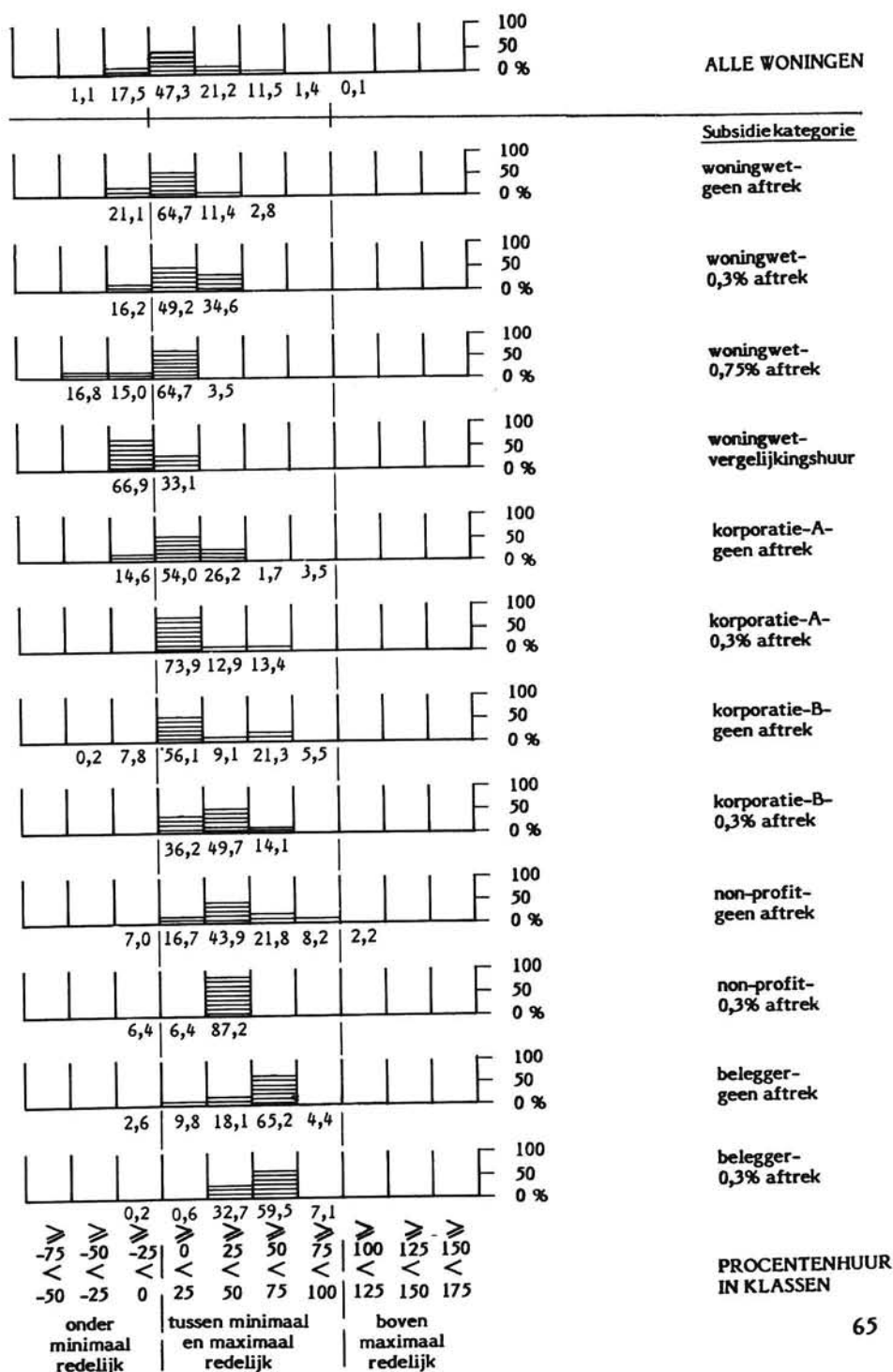
Bij de premiehuurwoningen komen steeds bij de 0,3%-aftrek categorieën de meeste woningen voor tussen minimaal en maximaal redelijk. De geen-aftrek categorieën skoren daarentegen zowel bij onder minimaal als boven maximaal redelijk bijna steeds hogere percentages (met uitzondering van de non-profit categorie, waar een hoger percentage woningen onder minimaal in de 0,3% aftrek-categorie voorkomt). De spreiding is bij 'geen aftrek' dus groter dan bij '0,3% aftrek'. Een verklaring hiervoor is moeilijk te geven. Bij de woningwetwoningen komen overigens ook nog een paar woningen voor die boven maximaal skoren en wel 3,5% van de woningen uit de korporatie-A-geen aftrek categorie. Opvallend is dan dat over de hele linie alleen in de geen-aftrek-categorieën woningen voorkomen die een huurbefriazing zouden moeten hebben dan wel een huurverhoging onder de trend.

Het bovenstaande beeld verandert drastisch met toepassing van het **nieuwe (per 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingsstelsel**. De rechterkolom van figuur 5.1 geeft aan dat het aandeel woningen dat in de huurklasse tussen minimaal en maximaal redelijk terecht komt, aanzienlijk groter is dan in de oude situatie. Liefst 86,4% van de in 1980 gegunde huurwoningen blijkt nu een redelijke huur te hebben. Nog maar 12,1% van de woningen zit met de huur onder de minimaal redelijke. Iets meer woningen krijgen een boven-maximale redelijke huur (1,6%, was 0,8%). Door de introductie van het nieuwe woningwaarderingsstelsel lijkt er een aanzienlijke verbetering te ontstaan in de aansluiting tussen huurvaststelling en huuraanpassing. Dit is geheel konform een van de doelstellingen die zijn gehanteerd bij de introductie van dit nieuwe stelsel (zie hoofdstuk 2).

**Figuur 5.5: Aandeel van het totaal aantal woningen (per financieringskategorie) per procentenhuurklasse voor het tot 1 juli 1986 geldende woningwaarderingstelsel, prijzen per punt (fiktief)**

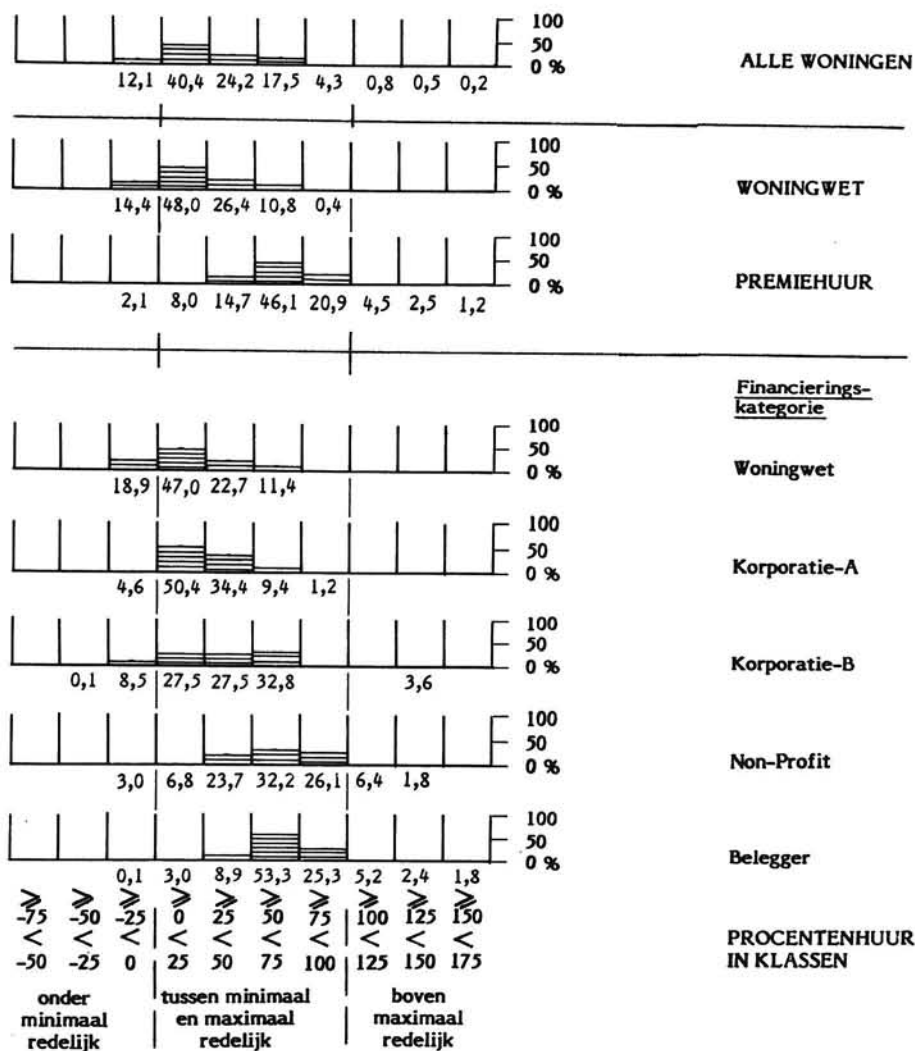


**Figuur 5.6:** Aandeel van het totaal aantal woningen (per subsidiekategorie) per procentenhuurklasse voor het tot 1 juli 1986 geldende woningwaarderingstelsel, prijzen per punt (fiktief)

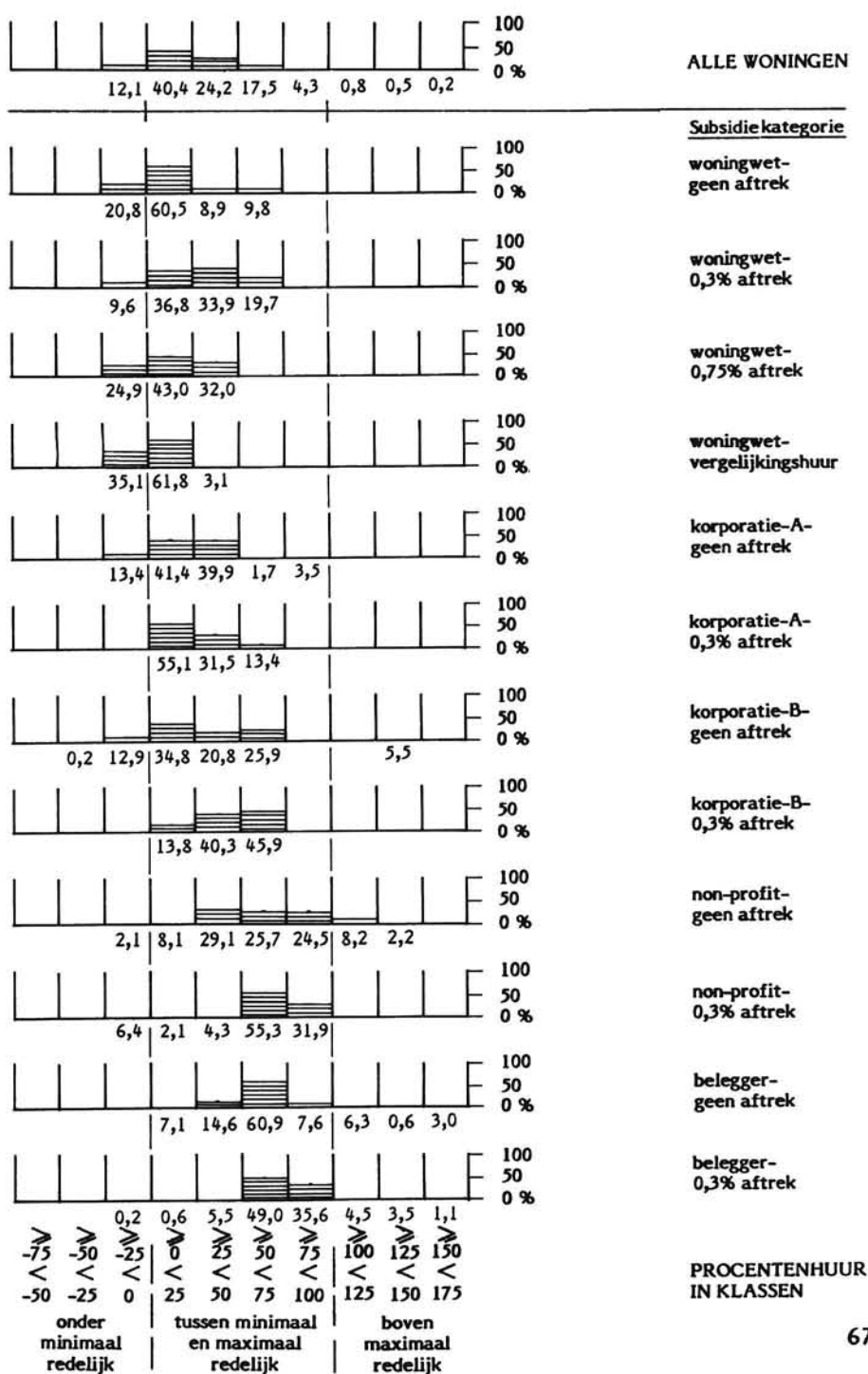




**Figuur 5.7: Aandeel van het totaal aantal woningen (per financieringskategorie) per procentenhuurklasse voor het vanaf 1 juli 1986 geldende woningwaarderingstelsel**



**Figuur 5.8:** Aandeel van het totaal aantal woningen (per subsidiekategorie) per procentenhuurklasse voor het vanaf 1 juli 1986 geldende woningwaarderingstelsel



Uit de middelste kolom van de al eerder genoemde figuur 5.1 wordt duidelijk dat deze verbeterde aansluiting voornamelijk het gevolg is van de gehanteerde prijzen per punt, die in de plaats komen van de huuraanpassings-schema's. Indien de nieuwe prijzen per punt worden gekombineerd met de puntenaantallen, zoals deze uit het oude stelsel zijn afgeleid, blijkt 81,4% van de woningen een huur te hebben tussen minimaal en maximaal redelijk. De verschillen tussen de middelste (oude stelsel, prijzen per punt) en de rechter kolom (nieuw stelsel, prijzen per punt) zijn gelegen in de puntenaantallen. De puntenaantallen voor de in 1980 gegunde nieuwbouwwoningen zijn in het nieuwe stelsel bijna altijd lager dan in het oude stelsel; als gevolg daarvan zijn de huurprijzen per punt steeds hoger. De verschillen tussen de twee varianten voor wat betreft de relatieve huursituatie zijn hieruit te verklaren. Er vindt een verschuiving naar "rechts" plaats: door het nieuwe stelsel gaat een aantal woningen van onder minimaal redelijk naar tussen minimaal en maximaal redelijk; tevens schuift een (kleiner) aantal woningen van de laatstgenoemde categorie naar boven maximaal redelijk. In het navolgende worden voornamelijk de twee niet-fiktieve varianten met elkaar vergeleken.

Opvallend is dat de verbeterde aansluiting tussen huurvaststelling en huuraanpassing alleen opgaat voor de woningwetwoningen. Het aandeel premiehuurwoningen met een huur tussen minimaal en maximaal redelijk wordt zelfs iets kleiner. Een niet te verwaarlozen aandeel (8,2%) komt in de categorie boven-maximaal redelijk terecht. Deze categorie is bij de woningwetwoningen totaal niet aanwezig, het omgekeerde doet zich voor bij de categorie onder minimaal redelijk. Is het aandeel woningen met een huur tussen minimaal en maximaal redelijk voor woningwet en premiehuur bijna even groot, de verdeling over de procentenhuurklassen is wezenlijk verschillend (figuur 5.7 en 5.8). De meeste premiehuurwoningen zitten met hun huur ver van minimaal redelijk af. In de woningwetsektor heeft bijna de helft van de woningen een puntprijs net boven deze grens. Een kleine verandering in de hoogte van de minimaal-redelijke puntprijs of in het aantal berekende woningwaarderingspunten kan hierdoor grote gevolgen hebben voor het aantal woningen met een huur onder dan wel boven minimaal redelijk.

Tabel 5.4 geeft aan wat voor verschuivingen in de procentenhuren plaatsvinden als gevolg van de invoering van het nieuwe stelsel. De daarop volgende tabel 5.5 is daarvan een samenvatting. Slechts een kwart van de in 1980 gegunde woningen blijft met de huur relatief in dezelfde positie ten opzichte van de minimaal en maximaal redelijke huurgrenzen. Bij de rest van de woningen heeft de overgang van het tot 1 juli 1986 geldende woningwaarderingsstelsel (met de huuraanpassings-schema's) naar het vanaf 1 juli geldende stelsel (met prijzen per punt) wel duidelijke gevolgen. Slechts 2 procent van de woningen komt in een lagere klasse terecht, de rest van de woningen "schuift naar boven". In tabel 5.6 wordt aangegeven wat dit oplevert voor het al dan niet redelijk (= tussen minimaal en maximaal) zijn van de huren. De grootste verschuiving vindt plaats van onder minimaal redelijk naar tussen minimaal en maximaal redelijk. Dit wordt bijna geheel veroorzaakt door de woningwetwoningen; vandaar ook de grote verbetering in de aansluiting tussen huurvaststelling en huuraanpassing voor deze woningen.

**Tabel 5.4: Verschuivingen in de procentenhuren (in klassen) door invoering van het nieuwe woningwaarderingstelsel, voor alle in 1980 gegunde woningen**  
 (horizontaal: het wws vanaf 1 juli 1986;  
 vertikaal: het wws tot 1 juli 1986)

CROSS TABULATION OF												
PROCHUUR HUUR TOV MIN EN MAX REDELIJK, KLASSEN				BY PROCHU86					HUUR TOV MIN EN MAX REDELIJK, KLASSEN			
PAGE												
PROCHU86												
ROW PCT	VA -050	VA -025	VA 000	VA +025	VA +050	VA +075	VA +100	VA +125	VA +150	FOV		
	TOT -025	TOT 000	TOT +025	TOT +050	TOT +075	T/M +100	TOT +125	TOT +150	TOT +175	TOTAL		
PROCHUUR	2.500	3.300	4.000	5.000	6.000	7.000	8.000	9.000	10.000			
VA -075	1.00	.4	99.6							568		
TOT -050										1.0		
VA -050	2.00		56.6	43.4						6718		
TOT -025										12.3		
VA -025	3.00		12.4	81.0	6.4	.2				16958		
TOT 000										31.6		
VA 000	4.00		.6	28.7	51.0	19.5	.2			17342		
TOT +025										31.7		
VA +025	5.00			6.9	47.4	37.3	5.5	2.9		6602		
TOT +050										12.1		
VA +050	6.00				2.7	65.7	29.1	2.4		5517		
TOT +075										10.1		
VA +075	7.00					13.2	37.3	2.2	36.4	10.8		
T/M +100										455		
VA +100	8.00						49.1	29.4		21.6		
TOT +125										.6		
VA +125	9.00							100.0		23		
TOT +150										.0		
VA +150	10.00								100.0	97		
TOT +175										.2		
COLUMN TOTAL	2.0	6585	22083	13208	9553	2340	462	263	123	54620		
		12.1	40.4	24.2	17.5	4.3	.8	.5	.2	100.0		
NUMBER OF MISSING OBSERVATIONS =	0											

**Tabel 5.5: Aard van de verschuivingen in de procentenhuren (in klassen) door invoering van het nieuwe woningwaarderingstelsel.**

	woningwet		premiehuur		totaal	
	abs	%	abs	%	abs	%
één klasse lager	669	1,5	398	3,8	1.067	2,0
dezelfde klasse	10.245	23,2	3.863	37,2	14.108	25,8
één klasse hoger	25.840	58,4	4.613	44,4	30.453	55,8
twee klassen hoger	7.483	16,9	1.197	11,5	8.680	15,9
drie klassen hoger	-	-	312	3,0	312	0,6
<b>Totaal</b>	<b>44.237</b>	<b>100,0</b>	<b>10.383</b>	<b>100,0</b>	<b>54.620</b>	<b>100,0</b>

De andere verschuivingen vallen daarbij in het niet. Het enige dat nog opvalt, is het percentage premiehuurwoningen (5,3%) dat met de huur opschuift van tussen minimaal en maximaal redelijk naar boven maximaal redelijk.

De financieringscategorieën binnen premiehuur verschillen onderling niet veel van elkaar. In geen van de drie categorieën komen grote verschuivingen voor. In het algemeen kruipt de huur dichterbij naar de maximaal redelijke grens toe (vergelijk figuur 5.7/8 met 5.3/4). Opvallend is dat de lichte verslechtering in de aansluiting tussen huurvaststelling en huuraanpassing (1) in deze sector voor rekening komt van de beleggerswoningen, de andere twee categorieën gaan er zelfs licht op vooruit.

Binnen woningwet in ruime zin vallen de korporatie-A-woningen op. Bijna al deze woningen (95,4%) zouden door invoering van het nieuwe stelsel een huur hebben van tussen minimaal en maximaal redelijk, terwijl dit in de oude situatie slechts voor ruim de helft van de woningen het geval was. Ondanks een aanzienlijke positieverbetering blijft de vergelijkingshuurcategorie toch de slechtste aansluiting tussen minimaal en maximaal redelijk te behouden. Nog meer dan één derde van deze woningen zou na vijf jaar verplichte trend een boven-trendmatige huurverhoging moeten krijgen. Het verschil met andere woningwetwoningen is hiermee wel kleiner geworden. Overigens blijkt uit figuur 5.8 dat bijna al de vergelijkingshuurwoningen net onder dan wel net boven de minimaal redelijke huurgrens terecht komen. Dit maakt het interessant te bekijken wat er zou gebeuren indien de puntenaantallen iets hoger, dan wel iets lager zouden zijn dan hetgeen nu is berekend. Er zijn nog twee andere redenen die een dergelijke analyse (voor alle onderzochte woningen) zinvol maken. Ten eerste kunnen hiermee onderzoeksmarges worden aangegeven: wat kan het gevolg zijn van eventuele berekeningsfouten? Ten tweede is er al op gewezen dat het berekeningen betreft van de theoretische puntenaantallen, terwijl het in de praktijk zo kan zijn dat verhuurders (en huurders) hiervan afwijken.

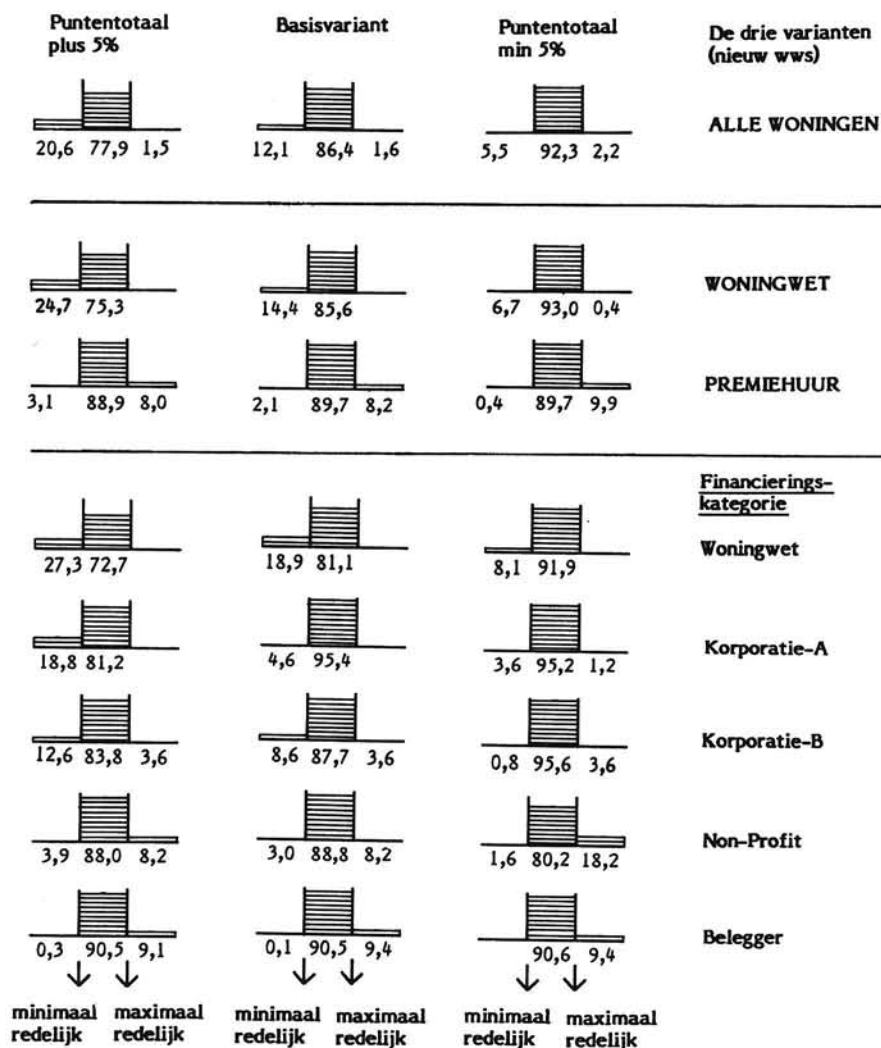
(1) Hier gemeten naar het percentage woningen in de klasse "tussen minimaal en maximaal redelijk" waarbij geldt: hoe hoger dit percentage, des te beter de aansluiting.

**Tabel 5.6: Verschuivingen in de relatieve huursituatie door invoering van het nieuwe woningwaarderingstelsel.**

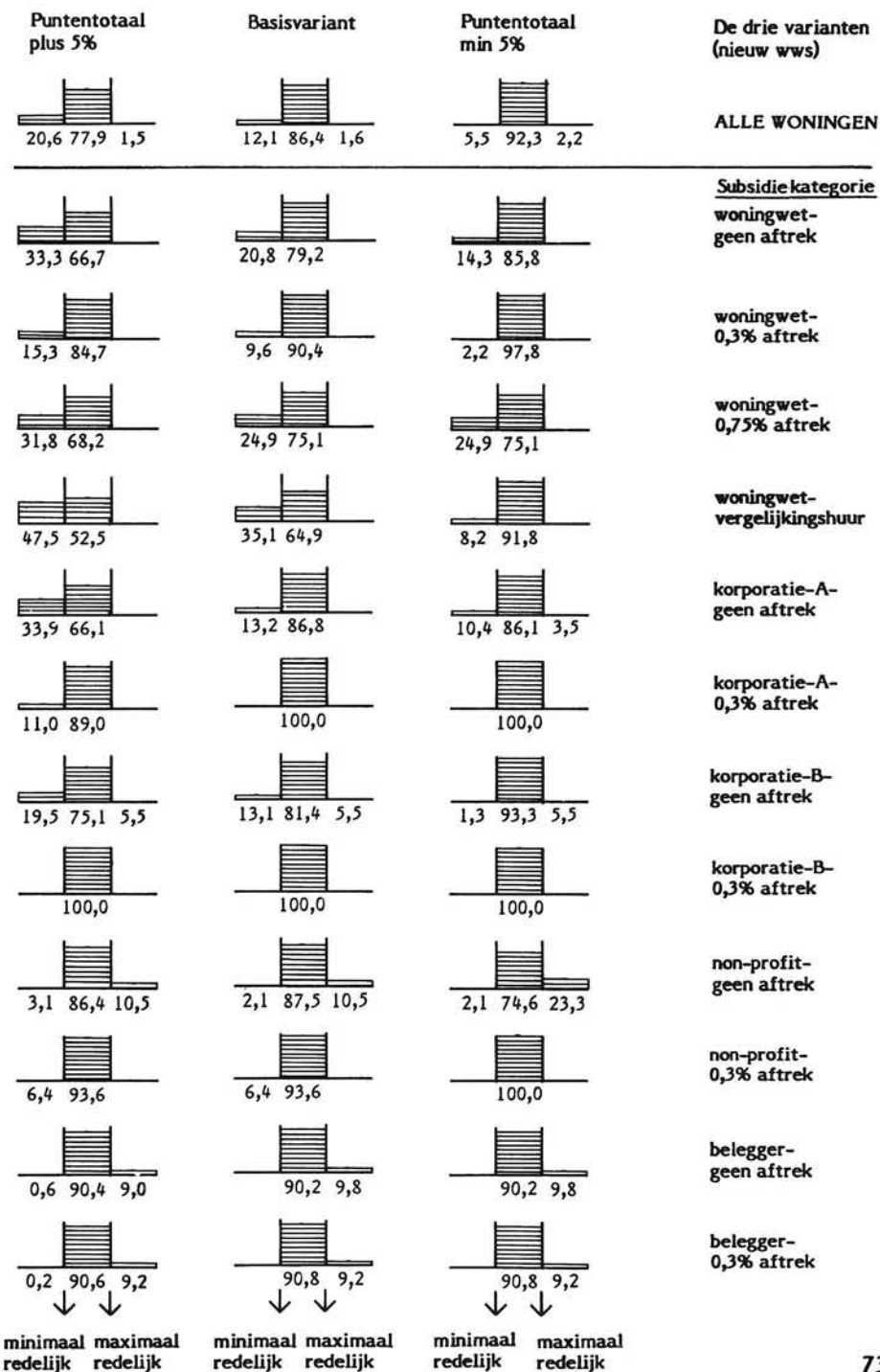
oude stelsel		nieuw stelsel		tussen min. en		boven max.		N (=100%)
		onder min. redelijk abs	%	max. redelijk abs	%	redelijk abs	%	
<u>Alle woningen</u>								
onder min. redelijk	(cel %)	6.476 (11,9)	26,7	17.768 (32,5)	73,3	0 (0,0)	-	24.244
tussen min. en max. redelijk	(cel %)	112 (0,2)	0,4	29.248 (53,4)	97,8	554 (1,0)	1,9	29.914
boven max. redelijk	(cel %)	0 (0,0)	-	168 (0,3)	36,3	294 (0,5)	63,7	462
<u>Woningwetwoningen</u>								
onder min. redelijk	(cel %)	6.322 (14,3)	26,7	17.315 (39,1)	73,3	0 (0,0)	-	23.637
tussen min. en max. redelijk	(cel %)	45 (0,1)	0,2	20.387 (46,1)	99,8	0 (0,0)	-	20.432
boven max. redelijk	(cel %)	0 (0,0)	-	168 (0,4)	100,0	0 (0,0)	-	168
<u>Premiehuurwoningen</u>								
onder min. redelijk	(cel %)	154 (1,5)	25,4	453 (4,4)	74,6	0 (0,0)	-	607
tussen min. en max. redelijk	(cel %)	67 (0,6)	0,7	8.861 (85,3)	93,5	554 (5,3)	5,8	9.482
boven max. redelijk	(cel %)	0 (0,0)	-	0 (0,0)	-	294 (2,8)	-	294

Figuur 5.9/10 geeft aan wat de gevolgen zijn voor de relatieve huursituatie indien de woningwaarderingpunten voor alle in 1980 gegunde woning 5% hoger dan wel 5% lager zouden uitkomen. Het meest interessant is de "min 5%-variant": verhuurders zullen tegenwoordig eerder geneigd zijn puntenaantallen laag in te schatten dan hoog. De aansluiting tussen huurvaststelling en huuraanpassing wordt dan nog rooskleuriger: aanzienlijk minder woningen zouden binnen de boven-trendmatige huurverhoging vallen. Echter, het aantal woningen met een boven-maximaal redelijke huur zou iets toenemen. De verschillen met de nulvariant zijn niet zo heel groot, indien wordt gekeken naar alle woningen. Binnen de categorieën zijn de verschuivingen soms veel groter, vooral in de gevallen waarbij de procentenhuur zich in de uitgangssituatie (nulvariant) vlak bij de minimaal en/of maximaal redelijke huurgrenzen bevindt. Dit is duidelijk het geval bij de vergelijkingshuurwoningen. Indien het puntentotaal van alle woningen in deze categorie 5 procent lager zou zijn dan hier (theoretisch) berekend, dan zouden bijna alle woningen (91,8%) een huur hebben tussen minimaal en maximaal redelijk.

**Figuur 5.9: Relatieve huursituatie voor de financieringscategorieën, uitgesplitst voor verschillende puntentotalen (nieuwe woningwaarderingstelsel)**



**Figuur 5.10: Relatieve huursituatie voor de subsidiekategorieën, uitgesplitst voor verschillende puntentotalen (nieuwe woningwaarderingstelsel)**





Binnen de woningwetsektor zijn het dan woningen die er helemaal niet meer negatief uitspringen. Opvallend is verder het grote aantal non-profit-geen aftrek woningen dat boven de maximaal redelijke huurgrens uitkomt. Bij de interpretatie van de onderzoeksresultaten dient dit zich aanmerkelijk wijzigende beeld, dat optreedt bij een geringe mutatie van de puntentotalen, nauwlettend in het oog te worden gehouden.

#### **5.4. Het relatieve huurniveau: de invloed van andere variabelen (fig. 5.11 t/m 5.15)**

De aansluiting tussen huurvaststelling en huuraanpassing voor het oude stelsel is in de Randstad beduidend slechter te noemen dan in overig Nederland. Daarbij konsentreert zich deze situatie vooral in steden met meer dan 100.000 inwoners. In het nieuwe stelsel verdwijnen deze verschillen.

De situatie blijkt voor de laagbouwcomplexen minder gunstig te zijn dan voor de middelhoge complexen. Dit is een vreemde zaak, aangezien het aandeel woningwetwoningen bij de middelhoge complexen groter is dan bij de laagbouwcomplexen. De beste aansluiting tussen huurvaststelling en huuraanpassing wordt aangetroffen in de complexen waar zowel laag- als middelhoogbouw voorkomt, met bijna drie-kwart tussen minimaal en maximaal redelijk.

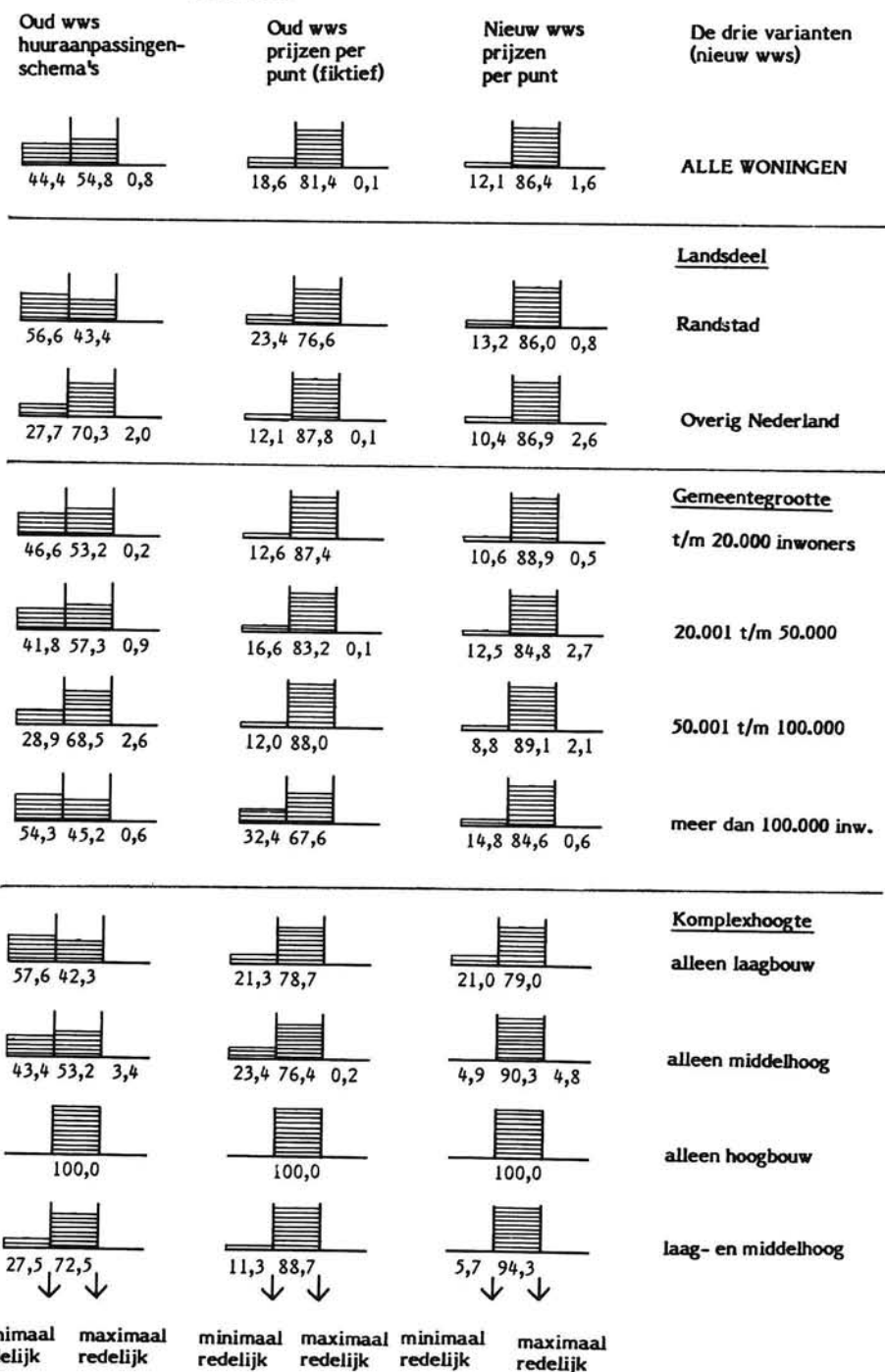
Dit beeld is nog vreemder, aangezien deze combinatieklasse voor maar liefst 92,6% uit woningwetwoningen bestaat. Nadere analyse leert echter dat in zowel woningwet- als premiehuursektor het vooral de woningen uit gemengde complexen blijken te zijn die een nogal gunstige verhouding tussen huurvaststelling en huuraanpassing kennen.

Zowel bij laag- als bij middelhoogbouw verbetert de situatie met de invoering van het nieuwe woningwaarderingstelsel; de onderlinge verhouding blijft ongeveer gelijk.

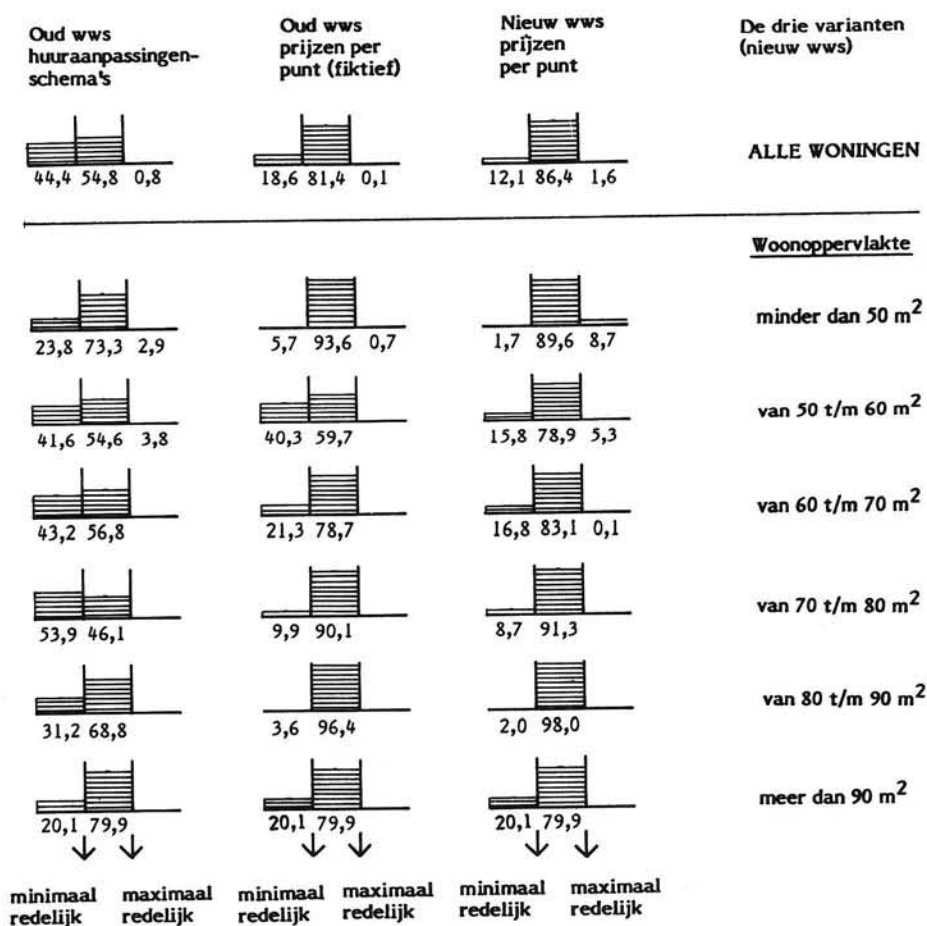
Bij de kleinste (minder dan 50 m<sup>2</sup> woonoppervlak) en de grootste (meer dan 80 m<sup>2</sup>) woningen doen zich de minste aansluitingsproblemen voor. Een boventrendmatige huurverhoging is het meest voor de middelgrote woningen nodig. Bij het nieuwe stelsel worden de verschillen veel kleiner. Voor beide stelsels valt op dat de woningen die met de huur in relatie tot het aantal punten boven de maximaal-redelijke grens zitten, alleen in de lage klassen voorkomen.

Er is een duidelijk verband aanwezig tussen de hoogte van de maandgunningshuur (doorberekend naar het niveau van 1 juli 1983) en de aansluiting tussen huurvaststelling en huuraanpassing: hoe lager de huur, des te groter het percentage woningen dat een huur heeft onder minimaal redelijk. Boven maximaal komt overal beperkt, maar vooral toch in de hogere huurklassen voor. Dit laatste is verrassend, aangezien hierboven is gekonstateerd dat boven-maximaal alleen bij de kleinere woningen voorkwam. Dit doet een zwak verband vermoeden tussen woonoppervlakte en gunningshuur, hetgeen inderdaad het geval blijkt te zijn (Pearson-korrelatie koëfficiënt R = 0,49).

**Figuur 5.11: Relatieve huursituatie voor de variabelen landsdeel, gemeentegrootte en complexhoogte, uitgesplitst voor de drie varianten**



**Figuur 5.12: Relatieve huursituatie voor de variabele woonoppervlakte, uitgesplitst voor de drie varianten**



De hoogte van de huur blijkt dus een belangrijke variabele te zijn bij het bepalen van de aansluiting tussen huurvaststelling en huuraanpassing. Dit hangt overigens wel sterk samen met het feit dat de huur van woningwoningen gemiddeld veel lager is dan de huren van de andere financieringscategorieën. Het verband tussen de hoogte van de huren en het al dan niet hebben van een goede aansluiting tussen huren en punten kan nader worden duidelijk gemaakt door middel van het berekenen van een rang-korrelatie. Aan de twaalf subsidiekategorieën zijn twee rangorden toegekend: één voor wat betreft de hoogte van de huren (laagste huur = 1, hoogste huur = 12); een voor wat betreft het percentage woningen met een redelijke huur (laagste percentage = 1, hoogste percentage = 12). De Spearman rangkorrelatiecoëfficiënt levert een waarde van 0,75 op, hetgeen duidt op een grote (positieve) samenhang tussen de huurhoogte per subsidiekategorie en het percentage woningen met een naar puntenaantal redelijke huur, eveneens per subsidiekategorie.

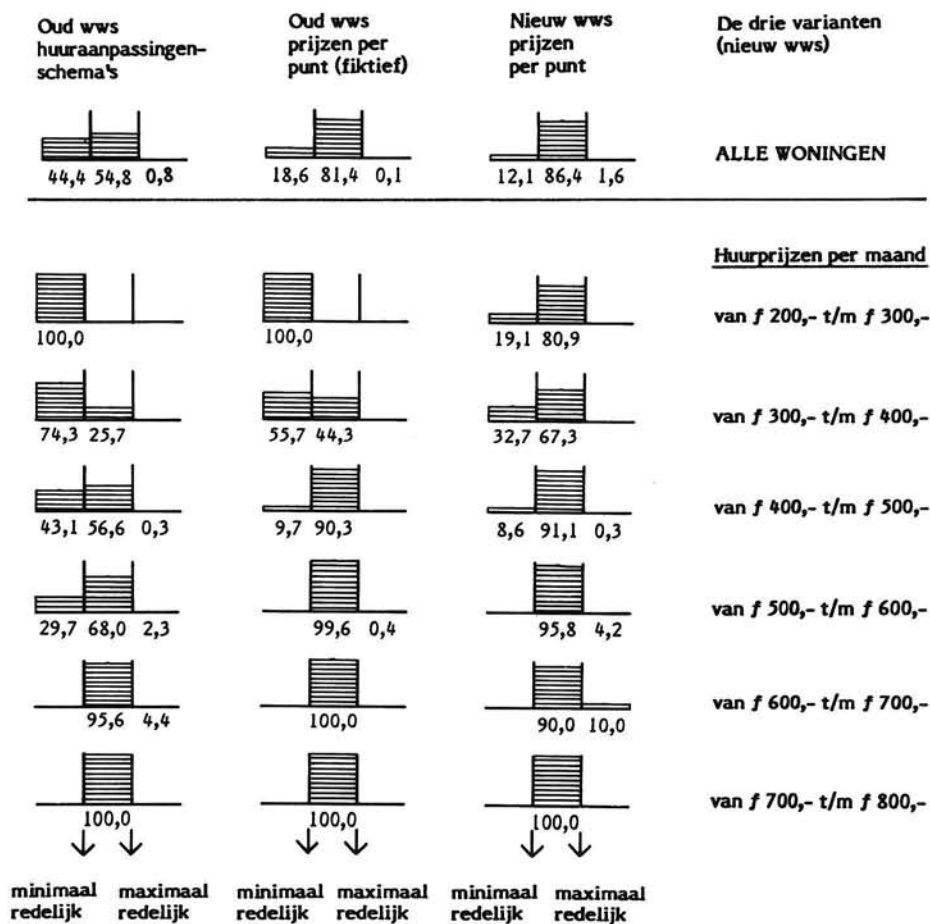
Bij introductie van het nieuwe stelsel gaat het verband tussen hoogte van de huur en aantal woningen met een huur tussen minimaal en maximaal redelijk huur nog steeds op, zij het in veel mindere mate.

De stichtingskosten geven een min of meer gelijk beeld te zien als de gunningshuren (dit is niet verwonderlijk, gezien de vrij hoge korrelatie tussen deze twee variabelen:  $R = 0,81$ ). Toch is het verband iets zwakker. Dit heeft te maken met het feit dat de stichtingskosten verschillen tussen de diverse subsidiekategorieën minder groot zijn dan de verschillen in huur. De stichtingskosten van de woningwetcategorie bevinden zich om en nabij die van korporatie-B en non-profit, maar de huur van deze categorie is duidelijk lager dan die van alle andere categorieën. Wanneer we de aantallen woningwaarderingpunten in klassen uitdrukken, valt het op dat boven-maximale redelijke huren alleen bij woningen met relatief weinig punten voorkomen. Voor de rest lijken alle klassen op dit punt sterk op elkaar, echter met één duidelijke "dissonant": de klasse 160 tot 170 punten. Alleen in deze klasse komt het aantal woningen onder minimaal boven het gemiddelde uit; tot zelfs drie-kwart van deze klasse, die overigens het meest voorkomt.

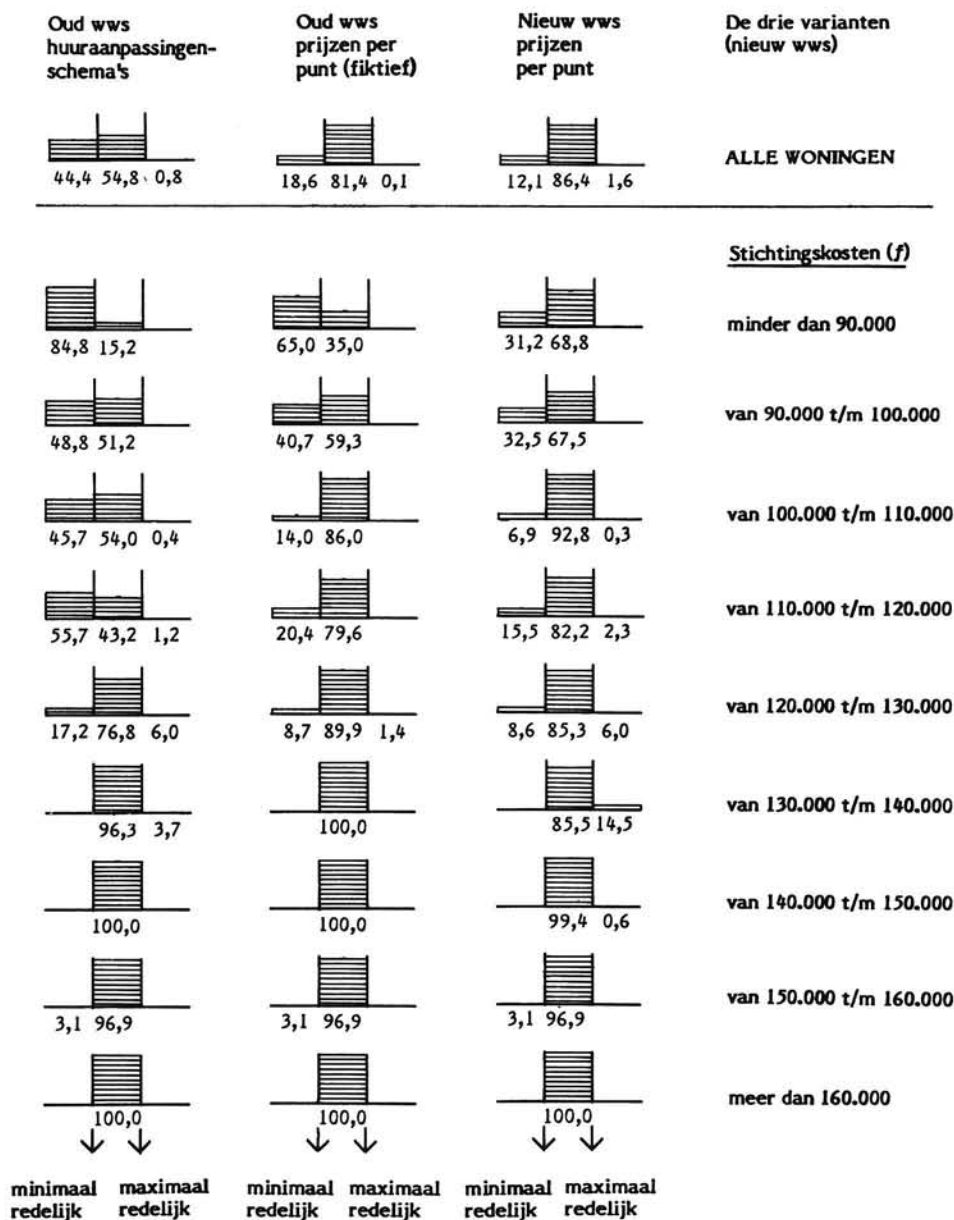
Bij het nieuwe stelsel valt deze klasse niet meer op. Ook hier blijft er geen verband bestaan tussen de relatieve huursituatie en het aantal woningwaarderingpunten, hoewel boven-maximaal nog steeds alleen in de lagere klassen voorkomt.

Het geschetste beeld voor de woningwaarderingpunten komt sterk overeen met dat van de hierboven behandelde woonoppervlakte. Beide variabelen vertonen onderling dan ook een sterk verband:  $R = 0,83$  voor het oude stelsel en  $R = 0,84$  voor het nieuwe stelsel. Woonoppervlak verklaart hiermee voor een aanzienlijk deel de woningwaardering. Overigens worden de verbanden nog sterker indien niet de oppervlakte in vierkante meters, maar het aantal oppervlaktepunten wordt genomen (vertrekken + berging). De Pearson korrelatie-coëfficiënten komen hiermee op respectievelijk  $R = 0,89$  en  $R = 0,95$ ! Dit doet de gedachte ontstaan aan een simpel waarderingstelsel, waarbij alleen gekeken wordt naar oppervlakte. Voor de overige onderdelen hoeft dan geen waardering plaats te vinden, eventueel kunnen afrekpunten worden toegepast bij het niet aanwezig zijn van bepaalde voorzieningen en buitenruimten, of bij hinderlijke situaties in de woonomgeving.

**Figuur 5.13: Relatieve huursituatie voor de variabele huurprijs, uitgesplitst voor de drie varianten**



**Figuur 5.14: Relatieve huursituatie voor de variabele stichtingskosten, uitgesplitst voor de drie varianten**



Een misschien nog betere maat hiervoor zou het binnenwerkse kernoppervlak kunnen zijn. Ook deze variabele vertoont voor de hier onderzochte, in 1980 gegunde nieuwbouwwoningen, een hoge correlatie met de puntenaantallen voor het oude en het nieuwe stelsel:  $R = 0,85$  respectievelijk  $R = 0,92$ . Introductie van het binnenwerkse kernoppervlak zou gepaard moeten gaan met de introductie van een binnenwerks-kernoppervlak-tabel ten behoeve van de huurvaststelling van nieuwbouwwoningen. De hoogte van de kostprijs huur is dan afhankelijk van stichtingskosten en het binnenwerkse kernoppervlak. Bezien moet worden in hoeverre het binnenwerkse kernoppervlak ook in een huurvaststellingsmethodiek kan passen, waarbij de huursluitpost is (NKS).

Het lijkt aannemelijk dat, indien één maatstaf wordt geïntroduceerd bij zowel huurbepaling als huuraanpassing, de aansluiting tussen deze twee instrumenten geen problemen meer zou opleveren. Nader onderzoek is gewenst om te bekijken of de introductie hiervan een reële gedachte is. De hier gepresenteerde konklusies zijn namelijk alleen van toepassing op nieuwbouwwoningen. Het is de vraag of in de voorraad dezelfde verbanden voorkomen. Tevens moet hier nogmaals worden benadrukt dat gewerkt is met gegevens op complexniveau, zodat geen informatie beschikbaar is op woningtype-niveau.

## 5.5. Samenvatting en konklusies

In dit hoofdstuk is de relatie bekeken tussen woningwaarderingpunten en (naar het niveau van 1 juli 1983 doorberekende) gunningshuren. Daarbij zijn het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingssysteem met elkaar vergeleken. De aansluiting tussen huurvaststelling van nieuwbouwwoningen en huuraanpassingen in de voorraad is, voor het oude stelsel, slecht. Een aanzienlijk deel (44,4%) van de in 1980 gegunde nieuwbouwwoningen heeft een beneden-minimaal redelijke huur. Verder heeft slechts een klein deel (0,8%) een huur boven maximaal redelijk. Blijft over slechts iets meer dan de helft (54,8%) met een huur tussen minimaal en maximaal redelijk.

De slechte aansluiting konsentreert zich duidelijk bij een aantal soorten huurvaststellingsmethoden, terwijl andere juist een zeer florissant beeld laten zijn. Allereerst is er het verschil tussen de woningwet- en premiehuurwoningen. In de eerstgenoemde sektor heeft nog niet de helft (46,2%) van de woningen een redelijke (= tussen minimaal en maximaal redelijk) huur, terwijl van de premiehuurwoningen meer dan 90% zich in deze situatie bevindt. Van de woningwetwoningen springen de woningen die onder vergelijkingshuren tot stand zijn gekomen er nog eens in negatieve zin uit: bijna al deze woningen (96,8%) zouden na vijf jaar trend een boven-trendmatige huurverhoging moeten hebben.

Introductie van het nieuwe woningwaarderingssysteem levert voor de woningwetwoningen een aanzienlijke verbetering in de aansluiting tussen huurvaststelling en huuraanpassing op. Maar liefst 85,6% van deze woningen heeft een huur tussen minimaal en maximaal redelijk. Vergelijkingshuurwoningen skoren ook hier het slechtst, echter nog maar één derde van de woningen heeft een beneden-minimaal redelijke huur. Voor de premiehuur-

woningen verslechtert de aansluiting iets: de categorie woningen met een boven-maximaal redelijke huur gaat nu meespreken. Het totaalbeeld verbetert overigens (86,4% i.p.v. 54,8% tussen minimaal en maximaal redelijk).

Overigens blijkt dat de verbeterde aansluiting grotendeels wordt veroorzaakt door de introductie van de (vaste) prijzen per punt, ter vervanging van de in het oude stelsel geldende huuraanpassingsstelsel. Toepassing van de prijzen per punt op het oude woningwaarderingstelsel, resulteert in een situatie waarbij reeds 81,4% van de woningen een redelijke huur heeft.

Benadrukt moet worden dat de hier gehanteerde puntenaantallen zijn voortgekomen uit een theoretische berekening. In de praktijk kan het voorkomen dat een verhuurder hiervan afwijkt. In dit onderzoek zijn daarom twee varianten op het nieuwe stelsel doorberekend. Indien alle puntentotalen met 5% worden opgehoogd, dan zou 77,9% van alle woningen een redelijke huur hebben, bij een verlaging van dezelfde orde van grootte wordt dit percentage 92,3%. Dit verschil wordt groter, naarmate de huur van meer woningen zich vlak bij minimaal redelijk bevindt.

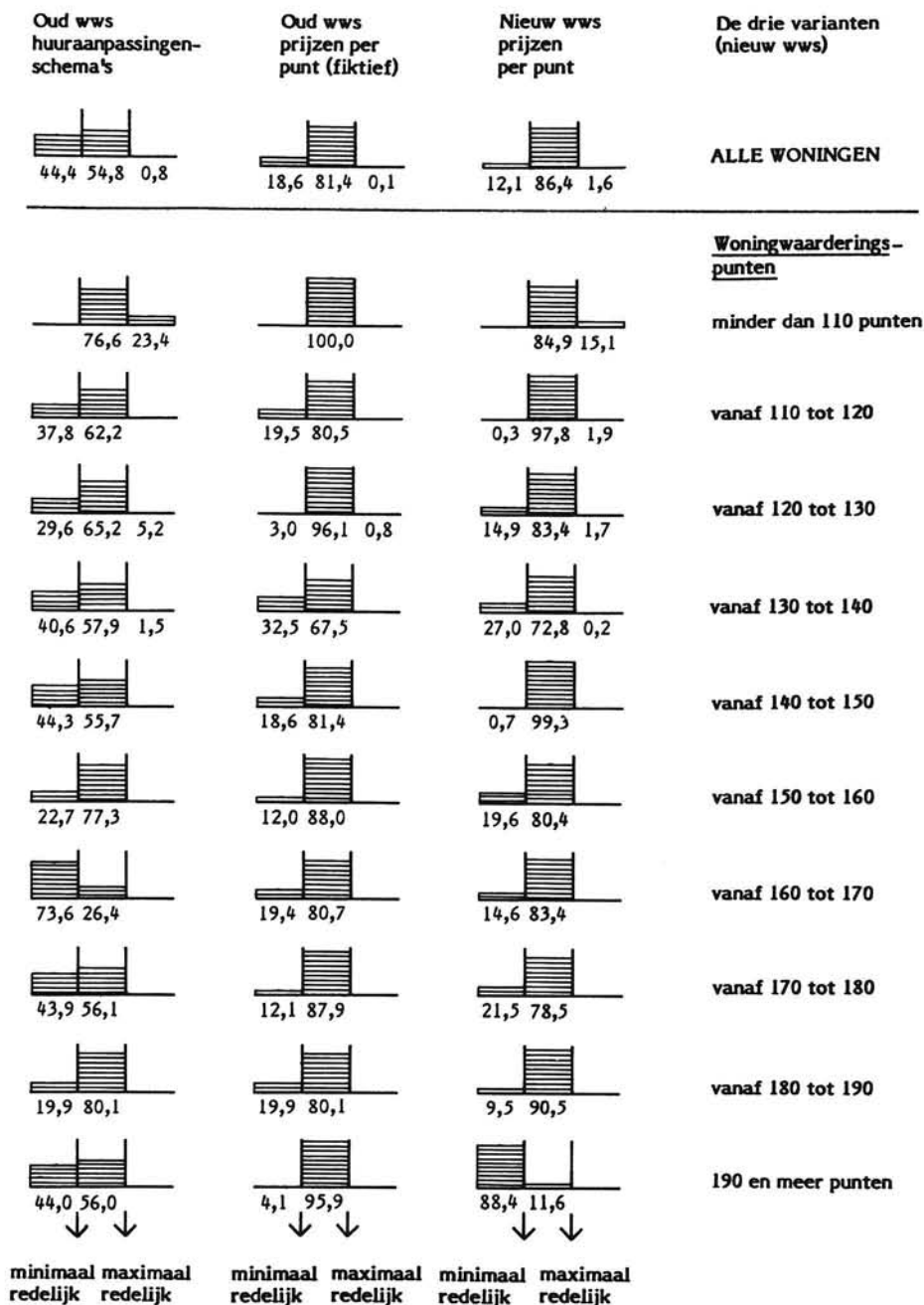
Bij het oude stelsel konsentreert zich de slechte aansluiting in de Randstad; in steden met meer dan 100.000 inwoners; in laagbouwcomplexen; die middelgroot te noemen zijn: met een lage huur; met relatief lage stichtingskosten. Met het puntenaantal bestaat geen verband.

Bij de introductie van het nieuwe stelsel worden de verschillen kleiner. De minder goede aansluiting blijft gekonsentreerd in woningen in laagbouwcomplexen, met een lage huur en lage stichtingskosten. Boven maximaal redelijke huur komt in beide stelsels voornamelijk voor in de kleinere woningen met een hoge huur en een laag puntenaantal.

Een andere opvallend feit dat uit dit hoofdstuk naar voren kwam, is het grote verband tussen woonoppervlak/binnenwerkse kernoppervlak en het aantal woningwaarderingpunten. Daarbij ontstond een hier niet verder uitgewerkte gedachte een woningwaarderingstelsel te ontwikkelen, dat alleen gebaseerd is op het binnenwerkse kernoppervlak.



**Figuur 5.15: Relatieve huursituatie voor de variabele woningwaarderingpunten, uitgesplitst voor de drie varianten**



---

## SAMENVATTING EN KONKLUSIES

Dit onderzoek heeft als **doel** de samenhang tussen huurvaststelling van nieuwbouw en huuraanpassingen in de voorraad te bekijken. Aanleiding hier-  
toe was het feit dat in diverse publikaties werd gewezen op het bestaan van  
een discrepantie tussen deze twee belangrijke volkshuisvestingsinstrumen-  
ten.

In het tweede hoofdstuk van dit rapport is uitvoerig op deze **publikaties** in-  
gegaan. Zo wees Walrecht reeds in 1976 als een van de eersten op de moge-  
lijke kortsluiting tussen het huurvaststelling- en huuraanpassingenbeleid.  
Aan het begin van de jaren tachtig is veel empirisch materiaal beschikbaar  
gekomen, dat de slechte aansluiting bevestigde. Bekende onderzoeken zijn  
die van het L.O.S. (1983), Adviesgroep Partners (1983) en Progresbouw  
(1983). Echter ook andere, vaak meer kleinschalige en/of op één gemeente  
gerichte onderzoeken, wijzen in dezelfde richting. Vooral in stadsvernieu-  
wingsgebieden blijkt de huur van relatief veel woningen onder minimaal re-  
delijk te liggen. Het gevolg daarvan is, dat deze woningen na vijf jaar trend  
tenminste enkele jaren boven-trendmatige huurverhoging moeten onder-  
gaan.

In dit onderzoek wordt bekeken **hoe de aansluiting is tussen huurvaststelling  
en huuraanpassing voor nieuw gebouwde woningen**. Daarbij is van belang de  
vraag of er een verschillend beeld bestaat voor de verschillende methoden  
van huurbepaling en/of financiering.

Om dit te onderzoeken is **empirisch materiaal** verzameld. Gezocht is naar  
een zo recent mogelijk jaar, waarvoor voldoende dossiers over (gegunde)  
gesubsidieerde nieuwbouwkomplexen aanwezig waren voor het trekken van  
een representatieve steekproef. Wij moesten teruggaan tot 1980.

In totaal kwamen 291 nieuwbouwkomplexen in aanmerking voor analyse.  
Van elk complex werd het aantal voorkomende woningtypen onderzocht.  
Per type zijn gegevens verzameld die nodig waren om het aantal woning-  
waarderingpunten (zowel voor het huidige als het toekomstige stelsel) uit  
te kunnen rekenen. Via weging kon zo een complexgemiddelde worden bere-  
kend. Deze gemiddelde complexgegevens zijn in dit onderzoek als uitgangspunt  
gehanteerd. Er zijn nadelen verbonden aan het werken met deze gemiddelden.  
Deze waren voor dit onderzoek onvermijdelijk, aangezien de financiële  
gunningsgegevens ook slechts op complexniveau beschikbaar zijn. Essentieel  
hier is dat in een dergelijk onderzoek de financiële gegevens gekoppeld  
worden aan de puntgegevens. Bij de interpretatie van de gegevens moet  
ook rekening worden gehouden met het feit dat met gunningsgegevens  
is gewerkt. Van slechts de helft van de in het onderzoek betrokken  
woningen was de definitieve huur bekend. Deze was gemiddeld f 150,-  
hoger dan de gunningshuur.

De belangrijkste te onderzoeken variabelen waren de **financieringscategorie**

**en de huurvaststellingsmethode.** Door koppeling hiervan kwamen wij tot twaalf subsidiekategorieën, voortkomend uit vijf financieringscategorieën. In schema ziet deze onderverdeling er als volgt uit:

	Financieringscategorie	Subsidiekategorie
Woningwet (in ruime zin)	woningwet	geen aftrek 0,3% aftrek 0,75% aftrek vergelijkingshuur
	corporatie A	geen aftrek 0,3% aftrek
	corporatie B	geen aftrek 0,3% aftrek
Premiehuur	non-profit	geen aftrek 0,3% aftrek
	belegger	geen aftrek 0,3% aftrek

De **291 onderzochte complexen** tellen bij elkaar 12.763 woningen (gemiddeld 40,15 woningen per complex). Er zijn ongeveer evenveel woningwet- als premiehuurcomplexen onderzocht. In 1980 zijn echter veel meer woningwet- dan premiehuurwoningen gegund (44.237 resp. 10.383 woningen). Vandaar dat voor de berekeningen van totaal gemiddelden in dit onderzoek steeds een weging heeft plaatsgevonden per financieringscategorie. Dit kon zonder bezwaar worden gedaan, aangezien de onderzochte woningen als redelijk representatief konden worden aangemerkt, indien gekeken werd naar de hoogte van huur, subsidie en stichtingskosten, VE's etc.

Ook de berekende puntenaantallen zijn **representatief** te noemen. De verschillen met berekeningen van het Ministerie vanuit het Partners-nieuwbouw- bestand zijn te verklaren uit het feit dat een andere definitie van nieuwbouw wordt gehanteerd.

Het gemiddelde **puntentotaal** voor alle woningen (gewogen) bedraagt 151,4 voor het oude, tot 1 juli 1986 geldende woningwaarderingstelsel.

Het puntenaantal van de woningwetwoningen is lager dan dat van de premiehuurwoningen (150,1 resp. 157,1). Echter, de verschillen zijn veel kleiner dan de huurprijverschillen. De spreiding over de puntenaantallen- klassen is in de woningwetsektor veel kleiner dan in de premiehuursektor. De laatstgenoemde sektor bevat kwa puntenaantal de twee 'uiterste' financieringscategorieën: de non-profit categorie (131,2 punten) en de beleggerscategorie (166,8 punten gemiddeld). Verder valt hier op dat de 'geen-aftrek- categorieën' steeds een hoger puntenaantal hebben dan de '0,3%-aftrek- categorieën'.

Dit laatste is in de woningwetsektor precies andersom, terwijl de verschillen ook kleiner zijn. Binnen de woningwetsektor vallen de vergelijkings-

huurwoningen op door het relatief lage aantal punten (137,7), wat wordt veroorzaakt door een gering aantal 'overige punten'.

De **verhouding** tussen oppervlaktepunten - voorzieningenpunten - overige punten is voor alle woningen 41%-37%-22%. In bijna geen enkele categorie wordt hiervan sterk afgeweken. Uitzonderingen hierop zijn de al eerder genoemde vergelijkingshuur-woningen (42-41-17) en de woningen uit de non-profit categorie, waar de verhouding gemiddeld 38-38-24 bedraagt. Dit laatste komt door het feit dat het voornamelijk kleine (bejaarden-) woningen zijn die deel uitmaken van deze categorie.

Ook de punten voor het **nieuwe, vanaf 1 juli 1986 geldende woningwaarderingsstelsel** zijn doorberekend. Voor alle categorieën zou invoering een puntendaling opleveren van gemiddeld ruim vijf procent, van 151,4 naar 143,2 punten. De puntendaling van de premiehuurwoningen is sterker (6,2%) dan die van de woningwetwoningen (5,3%), zodat de verschillen tussen deze twee sectoren kleiner worden (totaal aantal punten respectievelijk 147,4 en 142,2). Verder valt nog op dat de non-profit-categorie de grootste relatieve puntendaling kent (9,3%), zodat het aantal punten ten opzichte van de andere woningen relatief nog lager wordt. Ditzelfde geldt voor de vergelijkingshuur-woningen. Hiermee hangt samen dat kleine woningen relatief meer in punten dalen dan de grotere woningen. Dit komt door de nieuwe relatie tussen vierkante meters van vertrekken en de daarbij horende punten. Het verband tussen oppervlak en totaal puntenaantal is sterk. Hieruit volgt dat woningen met weinig punten een relatief grotere puntendaling kennen dan woningen met veel punten. Hetzelfde verband kan worden aangetoond tussen de huurprijs en de gemiddelde stichtingskosten van woningen. Dit wordt veroorzaakt door een relatief geringe stijging in de non-profit categorie van het aantal oppervlakte punten.

De **opbouw** van de puntentotalen wordt in het nieuwe woningwaarderingsstelsel anders, door een andere weging van voornamelijk oppervlak en voorzieningen: het oppervlak gaat zwaarder wegen, de voorzieningen minder zwaar. De verhouding oppervlak-voorzieningen-overige punten komt nu op 53-26-21. Dezelfde categorieën als bij het oude stelsel wijken hiervan weer af (non-profit: 49-28-23, vergelijkingshuur: 56-29-15). De onderlinge verhoudingen tussen de verschillende categorieën blijft ongeveer gelijk.

De **aansluiting tussen huurbepaling en huuraanpassing** is voor het oude woningwaarderingsstelsel slecht te noemen. Gekeken is naar de situatie per 1 juli 1983, de gunningshuren zijn naar die datum toe doorgerekend. Slechts iets meer dan de helft van alle woningen heeft een redelijke huur (54,8), maar liefst 44,8% van de woningen heeft een onder-minimaal redelijke huur, nog geen procent (0,8%) heeft een te hoge huur (boven maximaal redelijk dus).

Het verschil op dit punt tussen woningwet en premiehuur is zeer groot. Van de woningwetwoningen scoort meer dan de helft van de woningen onder minimaal redelijk, terwijl meer dan 90 procent van de premiehuurwoningen een redelijke huur kent. Boven-maximaal komt nauwelijks bij de woningwetwoningen voor, maar wel bij de premiehuurwoningen, al is het percentage woningen daar ook gering (2,8%). Het meest opvallend is de vergelijkingshuurcategorie, waar 96,9% van de woningen in aanmerking zou komen

voor een boven-trendmatige huurverhoging!

De 0,3% aftrek categorieën skoren, met uitzondering van de korporatie-A-kategorie, steeds gunstiger dan de geen-aftrek categorieën. Opvallend is verder dat boven-maximaal redelijk alleen in deze geen-aftrek-woningen voorkomt.

Beneden-minimaal komt vrij veel voor in de Randstad, in gemeenten met meer dan 100.000 inwoners en in laagbouwcomplexen. De woningen zijn middelgroot (kwa woonoppervlak), de gunningshuur en het stichtingskostenbedrag zijn relatief laag. Met het aantal woningwaarderingpunten is geen verband aanwezig.

Kenmerken van woningen met een boven-maximale huur zijn: ligging in overig Nederland, middelhoge complexen, kwa woonoppervlak kleine woningen, relatief hoge huurprijzen, gemiddeld niveau stichtingskosten, laag aantal woningwaarderingpunten.

**De introductie van het nieuwe woningwaarderingstelsel** betekent een zeer grote verbetering van de aansluiting tussen huurvaststelling en huuraanpassing. Het zou betekenen dat 86,4% van de nieuwbouwwoningen een huur heeft tussen minimaal en maximaal redelijk, nog maar 12,1% heeft een huurniveau onder de minimaal-redelijke huur, terwijl het aandeel woningen boven maximaal redelijk iets stijgt, naar 1,6% van de woningen.

De verbetering komt bijna geheel ten goede aan de woningwetwoningen (nog maar 14,4% van de woningen heeft een onder-minimaal redelijke huur, geen enkele woning een boven-maximaal redelijke huur). In de premiehuur-sektor daalt het aandeel woningen onder minimaal redelijk (naar 2,1%), maar het aandeel woningen met een boven-maximaal redelijke huur stijgt aanzienlijk (van 2,8 naar 8,2%).

De onderlinge verhoudingen tussen de subsidiekategorieën blijven grotendeels gehandhaafd. De vergelijkingshuurkategorie blijft de categorie met de minst goede aansluiting. De korporatie-A-woningen worden nu 'koploper', met 95,4% van de woningen met een redelijke huur. Woningen met 0,3% aftrek skoren nog steeds beter dan de geen-aftrek woningen, nu met de beleggerskategorie als uitzondering, waar nauwelijks verschil aanwezig is.

Beneden-minimaal redelijke huren blijven vaker voorkomen in laagbouwcomplexen dan in andere complexen. Ook zijn het nog steeds woningen in de lagere huurprijs- en stichtingskostenklassen. Verbanden met andere variabelen zijn niet meer aanwezig.

Woningen met een boven-maximale huur komen nog steeds vaker voor in overig Nederland dan in de Randstad. Ook blijken het nog steeds woningen uit middelhoogbouw-complexen te zijn, met een klein woonoppervlak, relatief weinig woningwaarderingpunten en een relatief hoge huurprijs. Kwa stichtingskosten blijven deze woningen gemiddeld skoren.

Opvallend is overigens dat in het nieuwe woningwaarderingstelsel veel woningen net boven minimaal-redelijk skoren. Dit betekent dat een kleine verandering in de gehanteerde prijzen per punt ter bepaling van de minimaal-redelijke huur grote gevolgen kan hebben voor het aantal woningen met een beneden minimaal dan wel tussen minimaal en maximaal redelijke huur. Indien de hier berekende puntenaantallen in werkelijkheid 5 procent lager zouden zijn, dan zou het aandeel woningen met een redelijk huurniveau nog groter zijn, namelijk 92,3% (was 86,4%). Hiermee dient rekening

gehouden te worden, aangezien veel verhuurders in de huidige tijd een lager puntenaantal berekenen dan hetgeen in theorie juist zou zijn.

Uit dit onderzoek is tevens naar voren gekomen, dat de nieuw te hanteren bepaling van minimaal en maximaal-redelijke huur (met **prijzen per punt** in plaats van met de huuraanpassingsschema's) de grootste verschuivingen te weeg brengt. Om de invloed hiervan goed te kunnen meten is een variant bedacht, waarbij de puntenaantallen van het oude stelsel werden toegepast op de bepaling van minimaal en maximaal redelijk op de manier van het nieuwe stelsel (namelijk via prijzen per punt). Dan blijkt al 81,4% van de woningen een redelijke huur te hebben.

De **konklusie kort samengevat** luidt als volgt: tot 1 juli 1986 is de aansluiting tussen de huurbepaling van nieuwbouw en de huuraanpassingen in de voorraad slecht te noemen. Invoering van het nieuwe stelsel betekent een aanzienlijke verbetering in deze situatie. Echter, voor de vergelijkingshuren blijft de aansluiting tussen huurvaststelling en huuraanpassing nog onbevredigend.

In principe wordt een van de doelstellingen van het Ministerie bij introductie van het nieuwe woningwaarderingssstelsel gehaald: de aansluiting tussen huurbepaling en huuraanpassing verbetert inderdaad sterk. Overigens dacht men dit te bereiken door onder andere de aanpassing van het woningwaarderingssstelsel. Dit onderzoek heeft echter uitgewezen dat invoering van de nieuwe manier van bepalen van wat minimaal en maximaal redelijk is, daartoe veel meer heeft bijgedragen: het vervangen van de huuraanpassingsschema's door vaste prijzen per punt.

Door de verbeterde aansluiting zal het Ministerie gesterkt worden in zijn mening dat het verschil in methode voor het vaststellen van de huur van nieuwbouwwoningen enerzijds en het aanpassen van de huur van woningen in de voorraad, kan blijven voortbestaan. Bij een verbeterde aansluiting zal de noodzaak naar het streven tot het komen tot één stelsel afnemen, iets waar de RAVO juist jarenlang op gehamerd heeft. Een verdere verbetering van de aansluiting zou misschien nog kunnen worden bereikt door het verplicht stellen van de toepassing van het woningwaarderingssstelsel bij de huurdifferentiatie binnen een complex, gegeven de gemiddelde huur. Hierdoor worden latere eventueel noodzakelijke boven- of beneden-trendmatige huurverhogingen in ieder geval eenduidig en gelijkmatig over het hele complex verdeeld.

Een opvallend aspekt in dit onderzoek is de hoge korrelatie die bestaat tussen het **binnenwerks kernoppervlak** en het aantal woningwaarderingpunten. Hierbij ontstaat de gedachte aan het ontwikkelen van een woningwaarderingssstelsel, alleen of grotendeels gebaseerd op deze maatstaf. Andere onderdelen van het stelsel zouden alleen in de vorm van aftrekpunten kunnen worden opgenomen, bijvoorbeeld indien bepaalde basisvoorzieningen niet aanwezig zijn, of in het geval van extreme situaties in de woonomgeving. Een dergelijk simpel waarderingssstelsel zou goed aansluiten bij de huurbepaling die momenteel bij het Normkostensysteem wordt gehanteerd: ook daar gebruikt men het binnenwerks kernoppervlak als maatstaf.

Hierbij moet worden aangetekend dat deze konklusies zijn gebaseerd op ge-

gevens op komplexniveau, van nieuwbouwwoningen. Daarom is nader onderzoek gewenst om te bezien wat voor mogelijkheden deze gedachte biedt voor de volkshuisvesting.



# BIJLAGE 1: ANTWOORDFORMULIER DEEL A

0. Algemeen. Casenummer en kaart/regelnummer.

1	2	3	4
			1

1. Kompleksnummer provincie en V of P . . .

a	b	2					
	3	10	11	12	13		
	14						
	15						

2. Gemeente . . . . . (grootteklasse. . . . .)

Deel van de gemeente. . . . .

Komplexnaam en/of straat. . . . .

3. Randstad of overig Nederland. . . . .

4. Eigenaar/Opdrachtgever

naam. . . . .

straat. . . . .

postkode en plaats. . . . .

telefoonnummer. . . . .

naam kontaktpersoon. . . . .

afpraak/terugbellen. . . . .

5. Aantal woningen . . .

16	17	18

6. Hoogbouw/Laagbouwdifferentiatie . . . . .

7. Woningtype-differentiatie

19

type-naam	kode-naam	aantal woningen	VE's	omschrijving
TOTAAL/GEM				







6. Verwarming

aantal vertrekken met radiator.....	b1		b2
aantal verwarmde vertrekken.....	b3		b4
overige radiatoren.....	b5		
stadsverwarming aanwezig ?.....	b6		
meetbaarheid verbruik.....	b7		
privé ketel, eventueel HR.....	b8		
thermostaten of thermostatische ventielen.....	b9		
vertrekken met therm. ventielen.....	b10		b11

0. Casenummer en kaartnummer

1						2
---	--	--	--	--	--	---

7. Warmte- isolatie

vierkante meters glasisolatie woonkamer.....	b12		b13
vierkante meters glasisolatie keuken.....	b14		b15
vierkante meters glasisolatie slaapkamers.....	b16		b17
in hoeveel slaapkamers glasisolatie aanwezig is.....	b18		b19
of er gevelisolatie is.....	b20		b21
of er vloerisolatie is.....	b22		b23
of er dakisolatie is.....	b24		b25

8. Keukens

aanrechlengte in decimeters.....	b26		b27
extra kwaliteitspunten keukenuitrusting:			
1/4: dubbele spoelbak/extra onder- of boven- kastjes .....			
1/2: extra staande kast/luxe indeling per kast...../ luxe afwerking/afzuigkap/wasautomaat aan- sluiting/vaatwasmachine aansluiting .....			
1/10: aantal m <sup>2</sup> extra betegeling .....			
1: luxe aanrechtblad/inbouw kookplaat/ inbouw: fornuis - oven - koelkast - diepvriezer - vaatwasmachine .....			

TOTAAL AANTAL KWALITEITSPUNTEN X 100 .....

b28	b29	b30
-----	-----	-----

9. Sanitair

aantal baden.....	15	
aantal douches.....	1b	
idem in daarvoor bestemde ruimtes.....	1j	
aantal toilets (/waarvan in aparte ruimte)...../.....	28	29
aantal wastafels/fonteintjes.....	30	
extra kwaliteitspunten sanitair:		
1/10: aantal m <sup>2</sup> extra betegeling .....		
1/4: thermische mengkraan .....		
1/2: plaatsingsmogelijkheid wasmachine .....		
1: warmwaterinstallatie/toilet in badruimte/bidet/douchekabine in combinatie met bad .....		

TOTAAL AANTAL KWALITEITSPUNTEN X 100 .....

21	22	23
----	----	----

10. Tuinen / privé buitenruimten

of er een eigen voortuin is.....	34	3b	3j
aantal m <sup>2</sup> eigen zij/achtertuin.....	35		
aantal m <sup>2</sup> privé buitenruimten.....	38		40

	34	3b	3j
			40

11. Woonvorm

	OUD		NIEUW	
	aantal woningen	maal punten	aantal woningen	maal punten
vrijstaand	... x 20 =	....	... x 15 =	....
hoekeengezins	... x 15 =	....	... x 15 =	....
tussengezins	... x 12 =	....	... x 12 =	....
etagewoning begane grond (met/zonder lift)	... x 8 =	....	... x 8 =	....
1 <sup>o</sup> verdieping	.../... x 8/7 =	....	.../... x 6/6 =	....
2 <sup>o</sup> verdieping	.../... x 8/5 =	....	.../... x 5/4 =	....
3 <sup>o</sup> verdieping	.../... x 8/3 =	....	.../... x 5/2 =	....
4 <sup>o</sup> en hoger	.../... x 8/1 =	....	.../... x 5/0 =	....
duplex begane grond	... x 4 =	....	... x 4 =	....
duplex 1 <sup>o</sup> verdieping	... x 1 =	....	... x 1 =	....
TOTAAL AANTAL PUNTEN x 10	.....	OUDE: .....	.....	NIEUW: .....

41	42	43

12. <u>Kwaliteitsbijtelling</u> .....	47	48
13. <u>Ligging en woonomgeving</u> .....	49	50
14. <u>Extreme situaties in de woonomgeving</u> .....	51	52
15. <u>Gemeentegrootteklasse</u> .....	53	54

		48
		50
		52
		54

---

## BIJLAGE 3: OVERIGE KENMERKEN VAN DE ONDERZOCHE WONINGEN

In deze bijlage komen enkele kenmerken van de onderzochte woningen aan bod, die niet op representativiteit getoetst kunnen worden omdat er geen vergelijkingsmateriaal voor is.

### **Randstad of overig Nederland (tabel B.1.)**

Onder Randstad wordt hier verstaan: de provincie Utrecht, de provincie Zuid-Holland met uitzondering van Goeree-Overflakkee en Noord-Holland met uitzondering van het gebied benoorden de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Heemskerk en Castricum, alsmede de gemeente Almere. Dit is dezelfde definitie als degene die in de loop der jaren bij de huuraanpassingschema's wordt gebruikt.

Het beeld dat hier naar voren komt, komt overeen met hetgeen in paragraaf 3.6 al was aangegeven: door de oververtegenwoordiging aan onderzochte woningen uit de provincie Utrecht is het aandeel Randstad-woningen groter dan dat uit overig Nederland. Dit is voor de woningwetwoningen sterker het geval dan voor de premiehuurwoningen.

### **Aangewezen gemeenten volgens de meerjarenplanning stadsvernieuwing (tabel B.1)**

In 1984 en 1985 is voor de huuraanpassingen de huurharmonisatie bij verbeterde of nieuwe woningen in de stadsvernieuwingsgebieden binnen 22 aangewezen gemeenten (1) gehalveerd. Een kwart van de onderzochte woningen is in één van deze gemeenten gerealiseerd. Een aftrek van 0,75% en vergelijkingshuur duidt op de bouw in een stadsvernieuwingsgebied van zo'n gemeente. Een klein deel van alle woningwet- 0,75% aftrekoningen die zijn onderzocht valt hier binnen, terwijl voor woningwet-vergelijkingshuren geldt dat alle onderzochte woningen hier binnen vallen. De halve huurharmonisatie is in totaal voor 13,6% van de onderzochte woningen van toepassing.

### **Gemeentegrootteklasse (tabel B.2)**

De gemeenten zijn ingedeeld in grootteklassen, analoog aan de CBS-indeling. In de twee kleinste grootteklassen (tot en met 50.000 inwoners) wijken de woningwet- en de premiehuurwoningen relatief gezien niet van het totale gemiddelde af. In de klasse "tussen 50.000 en 100.000" is er sprake van een relatieve oververtegenwoordiging van de premiehuurwoningen; het om-

(1): Amsterdam, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Delft, Dordrecht, Eindhoven, Enschede, 's-Gravenhage, Groningen, Haarlem, Heerlen, Hilversum, Leeuwarden, Leiden, Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, Schiedam, Tilburg, Utrecht, Zaanstad.

gekeerde is het geval in de grootste gemeenteklasse. Opvallend is overigens dat "woningwetwoningen met 0,75% aftrek" juist veel in de kleinere gemeenten voorkomen, terwijl de woningen die onder de vergelijkingshuren tot stand zijn gekomen, alleen in de grotere gemeenten worden gebouwd.

### **Hoogbouw-laagbouw differentiatie (tabel B.3)**

Van elk complex is aangegeven of het een laagbouw-, middelhoogbouw- of hoogbouwcomplex, dan wel een combinatie ervan is. Middelhoog omvat woongebouwen tot en met 4 woonlagen, of tot en met 5 woonlagen zonder lift.

Er is slechts één hoogbouwcomplex onderzocht. Zonder daarover vergelijkende cijfers te hebben, kunnen we stellen dat dit een normaal beeld is: aan het begin van de jaren 80 is zeer weinig hoogbouw gebouwd. Bijna de helft van de onderzochte woningen bestaat uit laagbouwoningen. Verder valt een kwart onder middelhoog en bijna één derde onder de combinatie van laag en middelhoog.

Bij premiehuurwoningen komt relatief meer laagbouw voor dan bij de woningwetwoningen (58,1 tegenover 39,3%). Vooral in de categorie beleggerswoningen komt veel laagbouw voor: ruim tweederde (67,1%). Middelhoog komt relatief het meest in de non-profit categorie voor: dit zullen veelal bejaardenwoningen zijn. Ook bij woningwet-vergelijkingshuur is middelhoog dominerend: 69,9%. Dit hangt samen met het feit dat het hier gaat om bouw in stadsvernieuwingsgebieden.

### **Gunningsdatum (tabel B.4)**

Voor wat de gunningsdatum betreft, is in dit onderzoek van belang of in de eerste of in de tweede helft van 1980 werd gegund (zie paragraaf 3.2). Opvallend is dat bijna twee-derde deel van de onderzochte woningen in de tweede helft van 1980 is gegund. Er is een duidelijk verschil hierin tussen de woningwet- en de premiehuurwoningen. In de woningwetsector ligt de verhouding 1e helft '80 - 2e helft '80 op 40-60. Daarbinnen vallen vooral de woningwet-subsidiekategorieën "geen aftrek", "0,75% aftrek" en "vergelijkingshuur" op, met respectievelijk 63,1, 60,3 en 65,1% van de onderzochte woningen in de eerste helft van 1980 gegund. Van de woningen uit de premiehuursector is 85,8% pas in de 2e helft van 1980 gegund. Indien de beleggerscategorie apart wordt genomen, loopt dit percentage zelfs op tot 93,1%. Deze merkwaardige verdeling hangt samen met maatregelen ter stimulering van de bouw van huurwoningen door beleggers die in de loop van 1980 zijn genomen.

### **Toegepaste huurtabel bij huurbepaling (B.4)**

Om verschillende redenen kan bij gunning worden afgeweken van de dan geldende huurtabel. Bij een vergelijking van de linker- met de rechterhelft van tabel B.4 blijkt dat dit voor de onderzochte woningen diverse malen ge-

beurd is. Opgemerkt moet worden dat de categorie woningwet-vergelijkingshuren hier "niet van toepassing" scoort. De huurbepaling vindt daar immers niet plaats met behulp van een huurtabel.

#### **Verblijfseenheden per woning (tabel B.5)**

De onderzochte woningwetwoningen blijken (gemeten in verblijfseenheden) iets groter te zijn dan de premiehuurwoningen (resp. 3,92 en 3,80 V.E. gemiddeld per woning). Opvallend is dat de korporatie-A-woningen gemiddeld het grootst zijn. Verder springen de non-profitwoningen er duidelijk uit: 2,70 V.E. In deze categorie worden veel bejaardenwoningen gerealiseerd.

#### **Gekorrigeerde stichtingskosten per woning (tabel B.5)**

Hier zijn de **gekorrigeerde** stichtingskosten genomen. Dit betekent dat rekening is gehouden met de funderingsaftrek. De prijzen worden op deze manier regionaal gezien beter vergelijkbaar. Woningwetwoningen zijn duidelijk goedkoper dan premiehuurwoningen. Wordt gekeken naar de financieringscategorie, dan valt op dat woningwet, korporatie-A, korporatie-B en non-profit niet zo veel van elkaar verschillen. Het zijn de beleggers-woningen die in prijs ver boven de anderen categorieën uitsteken. Binnen de woningwetcategorie zijn de woningen met vergelijkingshuren het duurst.

#### **Gunningsjaarhuur per woning (tabel B.5)**

Premiehuurwoningen hebben een veel hogere huur dan woningwetwoningen. Anders dan bij de stichtingskosten het gevolg was, wijkt de woningwetcategorie hier wél af van korporatie-A, korporatie-B en non-profit. Woningwetwoningen hebben duidelijk de laagste huur, iets wat weinig verbazing zal wekken. Korporatie-A-woningen zouden dezelfde aanvangshuur voor de bewoners moeten opleveren als de woningwetwoningen. Dat de korporatie-A-woningen hier toch duurder blijken, hangt samen met het grotere aantal V.E.'s: 4,3 voor korporatie-A tegenover 3,8 voor woningwet. Huurvaststelling volgens vergelijkingshuren blijkt de laagste huur op te leveren. Beleggerswoningen hebben de hoogste huren.

#### **Jaarlijkse bijdrage (tabel B.5)**

Premiehuurwoningen zijn ook voor het Rijk duurder dan woningwetwoningen, al zijn de verschillen hier kleiner dan bij de huren. De te geven subsidies voor woningen met een vergelijkingshuur zijn beduidend hoger dan voor enige andere subsidiekategorie. Wordt deze categorie buiten beschouwing gelaten, dan komen de gemiddelden voor woningwet, korporatie-A, korporatie-B en non-profit redelijk met elkaar overeen. De beleggerscategorie vergt aanmerkelijk hogere subsidies.

#### **Dynamische kostprijsuur (tabel B.5)**

Een optelling van de gunningsjaarhuur en de jaarlijkse bijdrage geeft de dynamische kostprijsuur. Het is dus geen wonder dat de extremen weer de beleggers- en woningwet-vergelijkingshuurwoningen zijn, ten opzichte van de andere subsidiekategorieën.

#### **Verschil tussen definitieve huur en de gunningsuur (tabel B.5)**

Voor 40,3% van de woningen bleek de definitieve huur al bepaald te zijn. In geen enkel geval betrof dit woningen met vergelijkingshuren of korporatie-A-woningen. Gemiddeld blijkt de definitieve  $f$  150,- hoger te zijn dan de gunningsuur (dit op jaarbasis), wat een stijging betekent van 2,2%. Echter, opvallend is dat de verschillen tussen de verschillende categorieën zeer groot zijn, terwijl per categorie ook de standaard-deviatie groot is. Ondanks de zich hier manifesterende nadelen van het uitgaan van gunningsgegevens, kan niet worden overgestapt op de definitieve huren, omdat de steekproef dan te klein en te selectief zou worden.

#### **Dynamische kostprijsuurpercentage, huurpercentage en subsidiepercentage (tabel B.6)**

In het jaarhuurpercentage, zoals hier gehanteerd, is de eventuele aftrek reeds verdiskonteerd. Woningwet-vergelijkingsuur scoort hier "niet van toepassing", evenals bij het subsidiepercentage. Binnen de financieringscategorieën worden de verschillen in huurpercentage voornamelijk veroorzaakt door de aldaar niet toegepaste aftrek. De woningwetcategorie heeft gemiddeld het laagste huurpercentage: 4,66%. Korporatie-A, korporatie-B en non-profit verschillen nauwelijks van elkaar (respektievelijk 5,02%, 5,07% en 5,05%). De categorie beleggers steekt overal boven uit met 5,29%. Dit hoge percentage is terug te voeren op de relatie tussen de gekorrigeerde stichtingskosten en het aantal V.E., de beide assen van de huurtabel.

Het subsidiepercentage is voor de woningwetwoningen hoger dan voor de premiehuurwoningen (resp. 3,23 en 3,09%). Binnen deze twee sectoren is de variatie klein.

Subsidie- en huurpercentage geven samen het dynamisch kostprijsuurpercentage. Dit is voor de premiehuurwoningen hoger dan voor de woningwetwoningen (8,30% tegenover 8,06%).



**Tabel B.1: Aantal (gewogen) onderzochte woningen in de Randstad en in overig Nederland enerzijds en in wel en niet aangewezen gemeenten anderzijds, uitgesplitst per financierings- en subsidiekategorie, absoluut en procentueel.**

	financierings- kategorie	subsidie- kategorie	randstad		overig Nederland		een van de 22 MPS- gemeenten		geen MPS- gemeente	
			abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
W O N I N G W E T		geen aftrek	-	0,0	4.828	100,0	-	0	4.828	100,0
		0,3% aftrek	12.214	80,5	2.965	19,5	2.067	13,6	13.112	86,4
	Woning- wet	0,75% aftrek	1.645	48,1	1.773	51,9	558	16,3	2.859	83,7
		vergelijkings- huur	6.880	100,0	-	0,0	6.880	100,0	-	-
		Totaal	20.739	68,4	9.566	31,6	9.506	31,4	20.799	68,6
K O R P O R A T I E A	Kor- poratie	geen aftrek	-	0,0	4.774	100,0	600	12,6	4.175	87,4
		0,3% aftrek	6.979	76,2	2.179	23,8	1.374	15,0	7.783	85,0
		Totaal	6.979	50,1	6.953	49,9	1.974	14,2	11.958	85,8
<b>TOTAAL</b>			<b>27.718</b>	<b>62,7</b>	<b>16.519</b>	<b>37,3</b>	<b>11.479</b>	<b>25,9</b>	<b>32.758</b>	<b>74,1</b>
P R E M I E H U U R	Kor- poratie	geen aftrek	-	-	1.217	100,0	-	-	1.217	100,0
		0,3% aftrek	552	85,8	91	14,2	324	50,4	319	49,6
	B	Totaal	552	29,7	1.308	70,3	324	17,4	1.536	82,6
N O N- P R O F I T		geen aftrek	-	-	1.369	100,0	477	34,8	892	65,2
		0,3% aftrek	41	10,6	344	89,4	123	31,9	262	68,1
		Totaal	41	2,3	1.712	97,7	599	34,2	1.154	65,8
B E- L E G G E R	Be- legger	geen aftrek	-	-	2.478	100,0	718	29,0	1.759	71,0
		0,3 aftrek	3.255	75,8	1.037	24,2	446	10,4	3.846	89,6
		Totaal	3.255	48,1	3.515	51,9	1.164	17,2	5.606	82,8
<b>TOTAAL</b>			<b>3.848</b>	<b>37,1</b>	<b>6.535</b>	<b>62,9</b>	<b>2.087</b>	<b>20,1</b>	<b>8.296</b>	<b>79,9</b>
<b>TOTAAL</b>			<b>31.566</b>	<b>57,8</b>	<b>23.054</b>	<b>42,2</b>	<b>13.567</b>	<b>24,8</b>	<b>41.053</b>	<b>75,2</b>

**Tabel B.2: Aantal (gewogen) onderzochte woningen per gemeentegrootteklasse (CBS-indeling 1-1-1984), uitgesplitst per financierings en subsidiekategorie, absoluut en procentueel.**

	financierings- categorie	subsidie- categorie	Aantal inwoners per gemeente							
			tot en met 20.000		20.001 t/m 50.000		50.001 t/m 100.000		100.001 en meer	
			abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
W O N I N G W E T	Wo- ning- wet	geen aftrek	3.418	70,8	1.411	29,2	-	-	-	-
		0,3% aftrek	3.161	20,8	8.110	53,4	1.841	12,1	2.067	13,6
		0,75% aftrek	1.132	33,1	1.524	44,6	204	6,0	558	16,3
		vergelijkings- huur	-	-	-	-	566	8,2	6.314	91,8
		Totaal	7.710	25,4	11.045	36,4	2.610	8,6	8.940	29,5
E T A	Korpo- ratie- A	geen aftrek	1.970	41,3	2.112	44,2	261	5,5	432	9,0
		0,3% aftrek	2.320	25,3	3.679	40,2	1.784	19,5	1.374	15,0
		Totaal	4.290	30,8	5.791	41,6	2.045	14,7	1.806	13,0
		<b>TOTAAL</b>	<b>12.000</b>	<b>27,1</b>	<b>16.836</b>	<b>38,1</b>	<b>4.655</b>	<b>10,5</b>	<b>10.746</b>	<b>24,3</b>
P R E M I E H U U R	Korpo- ratie- B	geen aftrek	902	74,1	129	10,6	186	15,3	-	-
		0,3% aftrek	164	25,5	155	24,1	-	-	324	50,3
		Totaal	1.066	57,3	284	15,3	186	10,0	324	17,4
I E H U U R	Non- Profit	geen aftrek	436	31,8	381	27,8	76	5,5	477	34,8
		0,3% aftrek	188	48,9	-	-	74	19,1	123	31,9
		Totaal	624	35,6	381	21,7	149	8,5	599	34,2
U R	Be- legger	geen aftrek	835	33,7	802	32,4	505	20,4	336	13,5
		0,3% aftrek	391	9,1	2.498	58,2	957	22,3	446	10,4
		Totaal	1.225	18,1	3.300	48,7	1.463	21,6	782	11,5
		<b>TOTAAL</b>	<b>2.916</b>	<b>28,1</b>	<b>3.964</b>	<b>38,2</b>	<b>1.798</b>	<b>17,3</b>	<b>1.705</b>	<b>16,4</b>
<b>TOTAAL</b>			<b>14.916</b>	<b>27,3</b>	<b>20.800</b>	<b>38,1</b>	<b>6.453</b>	<b>11,8</b>	<b>12.451</b>	<b>22,8</b>

Tabel B.3: Aantal (gewogen) onderzochte woningen in laag-, middelhoog of hoogbouwcomplexen, uitgesplitst per financierings- en subsidiekategorie, absoluut en procentueel.

	financierings- categorie	subsidie- categorie	type complex				laag en mid- delhoogbouw			
			alleen laagbouw abs.	%	alleen middelhoogbouw abs.	%	alleen hoogbouw abs.	%	abs.	%
W O N I G W E T	Wo- ning- wet	geen aftrek	3.583	74,2	951	19,7	-	0,0	294	6,1
		0,3% aftrek	4.941	32,6	2.278	15,0	-	0,0	7.959	52,4
		0,75% aftrek	1.260	36,9	460	13,5	-	0,0	1.697	49,6
		vergelijkings- huur	754	11,0	4.806	69,9	-	0,0	1.320	19,2
		Totaal	10.539	34,8	8.495	28,0	-	0,0	11.271	37,2
T	Korpo- ratie-	geen aftrek	2.417	50,6	868	18,2	-	0,0	3.244	35,4
		0,3% aftrek	4.450	48,6	1.464	16,0	-	0,0	3.244	35,4
<b>TOTAAL</b>			<b>17.407</b>	<b>39,3</b>	<b>10.826</b>	<b>24,5</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>16.004</b>	<b>36,2</b>
P R E M I E H U U R	Korpo- ratie- B	geen aftrek	749	61,5	468	38,5	-	0,0	0,0	-
		0,3% aftrek	133	20,7	437	68,0	-	0,0	73	11,4
		Totaal	882	47,4	905	48,7	-	0,0	73	3,9
I E H U U R	Non- Profit	geen aftrek	567	41,4	624	45,6	-	0,0	178	13,0
		0,3% aftrek	33	8,6	352	91,4	-	0,0	-	0,0
		Totaal	599	34,2	976	55,7	-	0,0	178	10,2
R	Be- legger	geen aftrek	1.651	66,6	411	16,6	-	0,0	415	16,7
		0,3% aftrek	2.895	67,5	599	14,0	194	4,5	604	14,1
		Totaal	4.546	67,1	1.011	14,9	194	2,9	1.019	15,1
<b>TOTAAL</b>			<b>6.028</b>	<b>58,1</b>	<b>2.891</b>	<b>27,8</b>	<b>194</b>	<b>1,9</b>	<b>1.270</b>	<b>12,2</b>
<b>TOTAAL</b>			<b>23.424</b>	<b>42,9</b>	<b>13.717</b>	<b>25,1</b>	<b>194</b>	<b>0,4</b>	<b>17.274</b>	<b>31,6</b>

**Tabel B.4: Aantal (gewogen) onderzochte woningen naar gunningsdatum en naar datum van de toegepaste huurtabel, uitgesplitst per financierings- en subsidiekategorie, absoluut en procentueel.**

	financierings- kategorie	Subsidie- kategorie	Gunningsdatum				Datum van toegepaste huurtabel			
			1 <sup>e</sup> helft van 1980		2 <sup>e</sup> helft van 1980		1 juli 1979		1 juli 1980	
			abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
W O N I N G W E T	Wo- ning- wet	geen aftrek	3.048	63,1	1.780	26,9	3.048	63,1	1.780	36,9
		0,3% aftrek	4.202	27,7	10.977	72,3	10.041	66,2	5.138	33,8
		0,75% aftrek	2.060	60,3	1.358	29,7	2.060	60,3	1.358	39,7
		vergelijkings- huur	4.481	65,1	2.399	34,9	-	nvt	-	nvt
		Totaal	13.791	45,5	16.514	54,5	15.149	64,7	8.276	35,3
E T A	Korpo- ratie- A	geen aftrek	1.538	32,2	3.236	67,8	1.538	32,2	3.236	67,8
		0,3% aftrek	3.411	37,2	5.746	62,8	3.583	39,1	5.575	60,9
		Totaal	4.949	35,5	8.983	64,5	5.121	36,8	8.811	63,2
<b>TOTAAL</b>			<b>18.740</b>	<b>42,4</b>	<b>25.497</b>	<b>57,6</b>	<b>20.269</b>	<b>54,3</b>	<b>17.087</b>	<b>45,7</b>
P R E M I E H U U R	Korpo- ratie- B	geen aftrek	106	8,7	1.111	91,3	191	15,7	1.026	84,3
		0,3% aftrek	244	37,9	399	62,1	366	56,9	277	43,1
		Totaal	350	18,8	1.510	81,2	556	29,9	1.304	70,1
I E H U U R	Non- Profit	geen aftrek	499	36,4	869	63,6	716	52,3	653	47,7
		0,3% aftrek	155	40,3	229	59,7	180	46,8	205	53,2
		Totaal	655	37,4	1.099	62,6	896	51,1	857	48,9
U R	Be- legger	geen aftrek	358	14,4	2.119	85,6	966	39,0	1.512	61,0
		0,3% aftrek	108	2,5	4.184	97,5	1.092	25,4	3.200	74,6
		Totaal	466	6,9	6.303	93,1	2.058	30,4	4.712	69,6
<b>TOTAAL</b>			<b>1.471</b>	<b>14,2</b>	<b>8.912</b>	<b>85,8</b>	<b>3.511</b>	<b>33,8</b>	<b>6.872</b>	<b>66,2</b>
<b>TOTAAL</b>			<b>20.212</b>	<b>37,0</b>	<b>34.408</b>	<b>63,0</b>	<b>23.780</b>	<b>49,8</b>	<b>23.960</b>	<b>50,2</b>

**Tabel B.5: Verblijfseenheden, gecorrigeerde stichtingskosten, gunningsjaarhuur, subsidie, dynamische kostprijsuur, definitieve jaarhuur en definitieve jaarhuur min de gunningsjaarhuur, gemiddeld per onderzochte woning, uitgesplitst per financierings- en subsidie-kategorie, absoluut en procentueel.**

	financierings- kategorie	subsidie- kategorie	VE	gecorrigeerde stichtingskosten	gunnings jaarhuur	jaarbedrag subsidie	dynamische kostprijsuur	definitieve jaarhuur	definitieve min gun- ningsuur	totaal aantal woningen gewogen	percentage woningen waarvan def. huur bekend is
W	Wo- ning- wet	geen aftrek	3,85	98.974	4.972	3.214	8.186	5.069	+ 98	4.828	100,0
O		0,3% aftrek	3,76	105.046	5.224	3.543	8.767	5.518	+ 180	15.179	53,4
N		0,75% aftrek	3,68	104.332	4.711	3.959	8.670	5.496	+ 277	3.418	17,7
I		vergelijkingsuur	3,70	112.881	4.067	5.701	9.768	-	-	6.880	0,0
N		totaal	3,75	105.777	4.863	4.028	8.891	5.357	+ 155	30.305	44,7
G	Korpo- ratie-A	geen aftrek	4,10	106.938	5.609	3.327	8.936	-	-	4.774	0,0
W		0,3% aftrek	4,39	113.508	5.960	3.937	9.896	-	-	9.158	0,0
E		totaal	4,29	111.256	5.840	3.728	9.567	-	-	13.932	0,0
T		<b>TOTAAL</b>	<b>3,92</b>	<b>107.503</b>	<b>5.171</b>	<b>3.933</b>	<b>9.104</b>	<b>5.357</b>	<b>+ 155</b>	<b>44.237</b>	<b>30,6</b>
P	Korpo- ratie-B	geen aftrek	3,78	108.067	5.776	3.498	9.277	5.676	- 45	1.217	63,7
R		0,3% aftrek	3,72	108.704	5.685	3.370	9.055	5.841	+ 398	643	49,3
E		totaal	3,76	108.278	5.746	3.454	9.200	5.724	+ 84	1.860	58,8
M	Non- Profit	geen aftrek	2,76	106.612	5.683	3.308	8.990	5.743	+ 27	1.369	97,3
I		0,3% aftrek	2,45	98.301	4.909	3.277	8.186	5.457	+ 549	385	100,0
E		totaal	2,70	104.789	5.513	3.301	8.814	5.679	+ 144	1.753	97,9
H	Be- legger	geen aftrek	4,20	133.187	7.534	4.211	11.745	7.647	+ 140	2.478	92,2
U		0,3% aftrek	4,04	141.378	7.738	4.672	12.410	7.851	+ 162	4.292	78,9
U		totaal									
R		<b>TOTAAL</b>	<b>3,80</b>	<b>127.317</b>	<b>6.957</b>	<b>4.112</b>	<b>11.069</b>	<b>7.082</b>	<b>+ 142</b>	<b>10.383</b>	<b>81,7</b>
		<b>TOTAAL</b>	<b>3,90</b>	<b>111.269</b>	<b>5.510</b>	<b>3.967</b>	<b>9.477</b>	<b>6.021</b>	<b>+ 150</b>	<b>54.620</b>	<b>40,3</b>

**Tabel B.6: Dynamisch kostprijsuur percentage, jaaruurpercentage en subsidiepercentage, gemiddeld per onderzochte woning, uitgesplitst per financierings- en subsidiekategorie, absoluut en procentueel.**

financierings- categorie		subsidie categorie	dynamische kostprijs percentage	jaaruur percentage	subsidie percentage	totaal aantal woningen (gewogen)
W O N I N G W E T	Wo- ning- wet	geen aftrek	8,10	4,91	3,19	4.828
		0,3% aftrek	7,94	4,65	3,29	15.179
		0,75% aftrek	7,76	4,34	3,42	3.418
		vergelijkings- huur	8,08	-	-	6.880
		Totaal	7,98	4,66	3,29	30.305
E T A	Korpo- ratie- A	geen aftrek	8,21	5,10	3,11	4.774
		0,3% aftrek	8,28	4,98	3,30	9.158
		Totaal	8,25	5,02	3,23	13.932
<b>TOTAAL</b>			<b>8,06</b>	<b>4,79</b>	<b>3,27</b>	<b>44.237</b>
P R E M I E H U U R	Korpo- ratie- B	geen aftrek	8,28	5,13	3,15	1.217
		0,3% aftrek	7,87	4,95	2,92	643
		Totaal	8,14	5,07	3,07	1.860
I E H U U R	Non- Profit	geen aftrek	8,12	5,11	3,01	1.369
		0,3% aftrek	7,98	4,80	3,18	385
		Totaal	8,09	5,05	3,05	1.753
U R	Be- legger	geen aftrek	8,54	5,47	3,07	2.478
		0,3% aftrek	8,32	5,19	3,13	4.292
		Totaal	8,40	5,29	3,11	6.770
<b>TOTAAL</b>			<b>8,30</b>	<b>5,21</b>	<b>3,09</b>	<b>10.383</b>
<b>TOTAAL</b>			<b>8,11</b>	<b>4,88</b>	<b>3,23</b>	<b>54.620</b>

## BIJLAGE 4: TABELLEN BIJ HOOFDSTUK 4

Tabel 4.7: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingsstelsel, voor de woningwet (financierings-) categorie, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	54,9	37,9	64,0	47,3	+16,6
berging en zolder	4,7	3,2	9,0	6,2	+91,5
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>59,6</b>	<b>41,0</b>	<b>73,0</b>	<b>53,5</b>	<b>+22,5</b>
verwarming	21,1	14,6	13,5	9,9	-36,0
isolatie	13,4	9,3	6,6	4,9	-50,7
sanitair en keuken	20,1	14,0	15,8	11,8	-21,4
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>54,6</b>	<b>37,9</b>	<b>35,9</b>	<b>26,6</b>	<b>-34,2</b>
tuin/buitenruimten	6,7	4,5	4,7	3,3	-29,9
woonvorm	9,6	6,5	8,1	5,7	-15,6
woonomgeving	14,6	10,1	14,6	10,9	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>30,9</b>	<b>21,1</b>	<b>27,3</b>	<b>19,8</b>	<b>-11,7</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>145,1</b>	<b>100,0</b>	<b>136,2</b>	<b>100,0</b>	<b>-6,1</b>

Tabel 4.8: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingsstelsel, voor de korporatie-A-categorie, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	60,2	37,4	70,7	45,7	+17,4
berging en zolder	6,0	3,7	12,9	8,1	+115,0
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>66,2</b>	<b>41,1</b>	<b>83,6</b>	<b>53,8</b>	<b>+26,3</b>
verwarming	23,2	14,5	15,2	9,9	-34,5
isolatie	12,6	7,9	7,3	4,7	-42,1
sanitair en keuken	22,2	13,8	16,3	10,6	-26,6
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>58,0</b>	<b>36,1</b>	<b>38,8</b>	<b>25,1</b>	<b>-33,1</b>
tuin/buitenruimten	9,0	5,8	6,1	3,9	-32,2
woonvorm	11,8	7,3	10,7	6,8	-9,3
woonomgeving	16,0	9,9	16,0	10,4	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>36,8</b>	<b>22,8</b>	<b>32,8</b>	<b>21,1</b>	<b>-10,9</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>161,0</b>	<b>100,0</b>	<b>155,2</b>	<b>100,0</b>	<b>-3,6</b>

Tabel 4.9: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaardingsstelsel, voor de korporatie-B-kategorie, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	54,3	37,1	64,0	45,9	+17,9
berging en zolder	5,5	3,7	10,2	7,0	+85,5
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>59,8</b>	<b>40,8</b>	<b>74,2</b>	<b>52,9</b>	<b>+24,1</b>
verwarming	21,4	14,7	14,3	10,3	-33,2
isolatie	11,2	7,8	5,9	4,2	-47,3
sanitair en keuken	19,3	13,2	15,4	11,1	-20,2
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>51,9</b>	<b>35,8</b>	<b>35,6</b>	<b>25,7</b>	<b>-31,4</b>
tuin/buitenruimten	7,2	4,7	5,0	3,3	-30,6
woonvorm	10,9	7,4	9,1	6,4	-16,5
woongeving	16,3	11,3	16,3	11,9	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>34,4</b>	<b>23,4</b>	<b>30,4</b>	<b>21,5</b>	<b>-11,6</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>146,0</b>	<b>100,0</b>	<b>140,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-4,0</b>

Tabel 4.10: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaardingsstelsel, voor de non-profit-kategorie, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	45,4	34,5	52,8	44,4	+16,3
berging en zolder	4,6	3,3	6,5	5,3	+41,3
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>50,0</b>	<b>37,8</b>	<b>59,3</b>	<b>49,7</b>	<b>+18,6</b>
verwarming	18,0	13,8	11,4	9,6	-36,7
isolatie	12,8	10,0	6,5	5,6	-49,2
sanitair en keuken	18,9	14,4	14,9	12,6	-21,2
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>49,7</b>	<b>38,2</b>	<b>32,7</b>	<b>27,8</b>	<b>-34,2</b>
tuin/buitenruimten	3,2	2,1	2,1	1,4	-3,4
woonvorm	11,4	8,6	7,9	6,5	-30,7
woongeving	17,0	13,2	17,0	14,6	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>31,6</b>	<b>24,0</b>	<b>26,9</b>	<b>22,5</b>	<b>-14,9</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>131,2</b>	<b>100,0</b>	<b>119,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-9,3</b>



Tabel 4.11: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingstelsel, voor de beleggers categorie, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	59,6	35,7	70,0	44,8	+17,4
berging en zolder	6,4	3,7	13,0	8,0	+103,1
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>66,0</b>	<b>39,4</b>	<b>83,0</b>	<b>52,8</b>	<b>+25,8</b>
verwarming	22,3	13,4	14,3	9,2	-35,9
isolatie	11,8	7,0	6,6	4,2	-44,1
sanitair en keuken	24,9	14,9	18,3	11,9	-26,5
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>58,9</b>	<b>35,3</b>	<b>39,2</b>	<b>25,2</b>	<b>-33,4</b>
tuin/buitenruimten	8,8	5,1	6,1	3,7	-30,7
woonvorm	14,9	9,1	10,3	6,4	-30,9
woonomgeving	18,2	11,0	18,2	11,9	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>41,9</b>	<b>25,3</b>	<b>34,7</b>	<b>22,0</b>	<b>-17,2</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>166,8</b>	<b>100,0</b>	<b>156,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-6,0</b>

Tabel 4.12: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingstelsel, voor woningwet geen-af trek, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	54,6	36,7	64,6	44,6	+18,3
berging en zolder	5,4	3,5	10,6	7,0	+96,3
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>60,0</b>	<b>40,2</b>	<b>75,2</b>	<b>51,6</b>	<b>+28,4</b>
verwarming	22,0	14,9	14,5	10,1	-34,1
isolatie	11,4	7,8	6,7	4,6	-41,2
sanitair en keuken	19,5	13,2	15,4	10,9	-21,0
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>52,9</b>	<b>35,8</b>	<b>36,6</b>	<b>25,5</b>	<b>-30,8</b>
tuin/buitenruimten	9,2	6,0	7,3	4,9	-20,7
woonvorm	12,2	8,1	11,3	7,6	-7,4
woonomgeving	14,4	9,9	14,4	10,3	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>35,7</b>	<b>24,0</b>	<b>33,0</b>	<b>22,9</b>	<b>-7,6</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>148,6</b>	<b>100,0</b>	<b>144,8</b>	<b>100,0</b>	<b>-2,6</b>

Tabel 4.13. Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingssstelsel, voor woningwet-0,3% aftrek, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	55,2	37,7	64,2	46,8	+16,3
berging en zolder	5,0	3,4	9,5	6,6	+90,0
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>60,3</b>	<b>41,1</b>	<b>73,7</b>	<b>53,3</b>	<b>+22,2</b>
verwarming	20,6	14,1	12,9	9,3	-37,4
isolatie	12,9	8,9	6,5	4,7	-49,6
sanitair en keuken	20,2	13,9	15,8	11,7	-21,8
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>53,7</b>	<b>36,8</b>	<b>35,2</b>	<b>25,7</b>	<b>-34,5</b>
tuin/buitenruimten	6,7	4,4	4,8	3,3	-28,4
woonvorm	9,8	6,6	8,3	5,8	-15,3
woonomgeving	16,0	11,0	16,0	11,9	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>32,5</b>	<b>22,1</b>	<b>29,1</b>	<b>21,0</b>	<b>-10,5</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>146,5</b>	<b>100,0</b>	<b>137,9</b>	<b>100,0</b>	<b>-5,9</b>

Tabel 4.14: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingssstelsel, voor de woningwet-0,75% aftrek, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	56,2	37,8	63,8	46,4	+13,5
berging en zolder	4,5	3,0	10,0	6,8	+122,2
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>60,7</b>	<b>40,8</b>	<b>73,7</b>	<b>53,1</b>	<b>+21,4</b>
verwarming	22,4	15,2	14,3	10,4	-36,2
isolatie	13,1	8,9	6,6	4,7	-49,6
sanitair en keuken	20,4	13,8	15,8	11,6	-22,5
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>55,9</b>	<b>37,8</b>	<b>36,8</b>	<b>26,8</b>	<b>-34,2</b>
tuin/buitenruimten	7,3	4,9	4,4	3,2	-39,7
woonvorm	10,2	6,8	9,2	6,5	-9,8
woonomgeving	14,4	9,7	14,4	10,4	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>32,0</b>	<b>21,4</b>	<b>28,0</b>	<b>20,1</b>	<b>-12,5</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>148,6</b>	<b>100,0</b>	<b>138,5</b>	<b>100,0</b>	<b>-6,8</b>

**Tabel 4.15.: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaardingsstelsel, voor woningwet-vergelijkingshuur, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.**

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	53,8	39,2	63,3	50,8	+17,7
berging en zolder	3,5	2,5	6,2	4,7	+77,1
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>57,4</b>	<b>41,7</b>	<b>69,5</b>	<b>55,5</b>	<b>+21,1</b>
verwarming	20,7	15,1	13,7	11,0	-33,8
isolatie	16,0	11,7	6,8	5,4	-57,5
sanitair en keuken	20,2	14,8	16,1	13,0	-20,3
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>56,9</b>	<b>41,5</b>	<b>36,5</b>	<b>29,4</b>	<b>-35,9</b>
tuin/buitenruimten	4,6	3,3	2,8	2,2	-39,1
woonvorm	7,2	5,2	4,8	3,6	-33,3
woonomgeving	11,7	8,4	11,7	9,2	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>23,5</b>	<b>16,8</b>	<b>19,3</b>	<b>15,1</b>	<b>-17,9</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>137,7</b>	<b>100,0</b>	<b>125,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-9,0</b>

**Tabel 4.16.: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaardingsstelsel, voor korporatie-A-geen aftrek, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.**

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	58,9	37,3	68,6	44,7	+16,5
berging en zolder	6,7	4,1	15,1	9,4	+125,4
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>65,6</b>	<b>41,5</b>	<b>83,7</b>	<b>54,2</b>	<b>+27,6</b>
verwarming	22,5	14,3	15,0	9,8	-33,3
isolatie	11,2	7,1	6,4	4,1	-42,9
sanitair en keuken	22,3	14,1	16,4	10,7	-26,5
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>55,9</b>	<b>35,5</b>	<b>37,8</b>	<b>24,7</b>	<b>-32,4</b>
tuin/buitenruimten	9,7	6,1	6,7	4,3	-30,9
woonvorm	11,3	7,1	10,5	6,7	-7,1
woonomgeving	15,5	9,8	15,5	10,1	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>36,5</b>	<b>23,0</b>	<b>32,7</b>	<b>21,1</b>	<b>-10,4</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>158,1</b>	<b>100,0</b>	<b>154,2</b>	<b>100,0</b>	<b>-2,5</b>

Tabel 4.17.: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingssstelsel, voor korporatie-A-0,3% aftrek, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	60,9	37,4	71,8	46,2	+17,9
berging en zolder	5,6	3,4	11,7	7,4	+108,9
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>66,5</b>	<b>40,9</b>	<b>83,5</b>	<b>53,5</b>	<b>+25,6</b>
verwarming	23,6	14,5	15,3	9,9	-35,2
isolatie	13,3	8,2	7,8	5,0	-41,4
sanitair en keuken	22,2	13,7	16,3	10,5	-26,6
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>59,1</b>	<b>36,5</b>	<b>39,3</b>	<b>25,4</b>	<b>-33,5</b>
tuin/buitenruimten	8,7	5,3	5,8	3,7	-33,3
woonvorm	12,0	7,4	10,8	6,9	-10,0
woonomgeving	16,3	10,0	16,3	10,5	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>37,0</b>	<b>22,7</b>	<b>32,9</b>	<b>21,1</b>	<b>-11,1</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>162,6</b>	<b>100,0</b>	<b>155,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-4,2</b>

Tabel 4.18.: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingssstelsel, voor korporatie-B-geen aftrek, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	54,1	36,5	64,0	45,0	+18,3
berging en zolder	6,2	4,0	11,8	7,9	+90,3
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>60,2</b>	<b>40,5</b>	<b>75,8</b>	<b>53,0</b>	<b>+25,9</b>
verwarming	21,5	14,7	14,3	10,2	-33,5
isolatie	12,0	8,3	6,3	4,5	-47,5
sanitair en keuken	19,6	13,3	15,3	10,9	-21,9
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>53,1</b>	<b>36,3</b>	<b>35,9</b>	<b>25,6</b>	<b>-32,4</b>
tuin/buitenruimten	7,6	4,9	5,1	3,2	-32,9
woonvorm	11,1	7,5	10,1	7,0	-9,0
woonomgeving	15,8	10,8	15,8	11,3	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>34,4</b>	<b>23,2</b>	<b>31,0</b>	<b>21,5</b>	<b>-9,9</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>147,8</b>	<b>100,0</b>	<b>142,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-3,5</b>

Tabel 4.19: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaardingsstelsel, voor korporatie-B-0,3% aftrek, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	54,6	38,4	64,1	47,5	+17,4
berging en zolder	4,3	3,0	7,0	5,2	+62,8
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>59,0</b>	<b>41,4</b>	<b>71,1</b>	<b>52,7</b>	<b>+20,5</b>
verwarming	21,1	14,8	14,2	10,5	-32,7
isolatie	9,7	6,9	5,1	3,7	-47,4
sanitair en keuken	18,7	13,1	15,6	11,6	-16,6
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>49,5</b>	<b>34,7</b>	<b>34,9</b>	<b>25,8</b>	<b>-29,5</b>
tuin/buitenruimten	6,4	4,3	4,7	3,3	-26,6
woonvorm	10,6	7,3	7,3	5,2	-31,1
woonomgeving	17,3	12,3	17,3	13,0	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>34,2</b>	<b>23,9</b>	<b>29,2</b>	<b>21,5</b>	<b>14,6</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>142,7</b>	<b>100,0</b>	<b>135,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-5,2</b>

Tabel 4.20: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaardingsstelsel, voor non-profit-geen aftrek, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	46,6	34,8	53,6	44,1	+15,0
berging en zolder	4,8	3,4	6,7	5,3	+39,6
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>51,4</b>	<b>38,2</b>	<b>60,3</b>	<b>49,3</b>	<b>+17,3</b>
verwarming	18,2	13,6	11,8	9,8	-35,2
isolatie	12,4	9,6	6,7	5,7	-46,0
sanitair en keuken	19,5	14,7	15,4	12,8	-21,0
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>50,0</b>	<b>37,8</b>	<b>33,9</b>	<b>28,2</b>	<b>-32,2</b>
tuin/buitenruimten	3,6	2,3	1,9	1,1	-47,2
woonvorm	11,8	8,8	8,6	7,1	-27,1
woonomgeving	16,9	12,9	16,9	14,2	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>32,3</b>	<b>24,0</b>	<b>27,4</b>	<b>22,5</b>	<b>-15,2</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>133,7</b>	<b>100,0</b>	<b>121,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-9,0</b>

Tabel 4.21: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingsstelsel, voor non-profit-0,3%, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	41,2	33,6	49,9	45,7	+21,1
berging en zolder	3,6	3,0	6,0	5,4	+66,7
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>44,8</b>	<b>36,6</b>	<b>55,8</b>	<b>51,1</b>	<b>+24,6</b>
verwarming	17,6	14,4	9,8	8,9	-44,3
isolatie	14,2	11,6	5,6	5,1	-60,6
sanitair en keuken	16,7	13,7	13,1	12,0	-21,6
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>48,4</b>	<b>39,7</b>	<b>28,5</b>	<b>26,1</b>	<b>-41,1</b>
tuin/buitenruimten	2,0	1,5	2,5	2,2	+25,0
woonvorm	9,7	8,0	5,1	4,5	-46,9
woonomgeving	17,4	14,3	17,4	16,1	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>29,1</b>	<b>23,7</b>	<b>25,0</b>	<b>22,8</b>	<b>-14,1</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>122,3</b>	<b>100,0</b>	<b>109,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-10,6</b>

Tabel 4.22.: Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingsstelsel, voor belegger-geen aftrek, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	60,0	35,2	71,6	45,0	+19,3
berging en zolder	8,3	4,7	13,0	7,9	+56,6
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>68,3</b>	<b>40,0</b>	<b>84,7</b>	<b>52,9</b>	<b>+24,0</b>
verwarming	22,6	13,2	15,0	9,4	-33,6
isolatie	12,0	7,1	6,8	4,2	-43,3
sanitair en keuken	25,2	14,8	18,8	11,9	-25,4
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>59,7</b>	<b>35,1</b>	<b>40,6</b>	<b>25,5</b>	<b>-32,0</b>
tuin/buitenruimten	9,2	5,3	6,5	3,8	-29,3
woonvorm	15,2	9,1	10,4	6,3	-31,6
woonomgeving	17,8	10,6	17,8	11,4	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>42,1</b>	<b>24,9</b>	<b>34,6</b>	<b>21,5</b>	<b>-17,8</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>170,2</b>	<b>100,0</b>	<b>159,9</b>	<b>100,0</b>	<b>-6,1</b>

**Tabel 4.23:** Samenstelling van de puntentotalen voor het oude (tot 1 juli 1986 geldende) en het nieuwe (vanaf 1 juli 1986 geldende) woningwaarderingssysteem, voor belegger 0,3 % aftrek, absoluut en in procenten (gemiddelden) van de puntentotalen.

	oud stelsel		nieuw stelsel		verschil v.d. absolute aantallen in procenten
	abs	proc	abs	proc	
vertrekken	59,3	36,0	69,0	44,7	+16,4
berging en zolder	5,2	3,1	12,9	8,0	+148,1
<b>Totaal oppervlak</b>	<b>64,6</b>	<b>39,1</b>	<b>82,0</b>	<b>52,8</b>	<b>+26,9</b>
verwarming	22,1	13,4	13,8	9,0	-37,6
isolatie	11,6	7,0	6,5	4,1	-44,0
sanitair en keuken	24,7	15,0	18,1	11,8	-26,7
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>58,5</b>	<b>35,4</b>	<b>38,4</b>	<b>25,0</b>	<b>-34,4</b>
tuin/buitenruimten	8,6	5,1	5,9	3,7	-31,4
woonvorm	14,7	9,1	10,2	6,4	-30,6
woonomgeving	18,5	11,3	18,5	12,2	0,0
<b>Totaal overige punten</b>	<b>41,8</b>	<b>25,5</b>	<b>34,7</b>	<b>22,2</b>	<b>-17,0</b>
<b>TOTAAL AANTAL PUNTEN</b>	<b>164,9</b>	<b>100,0</b>	<b>155,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-6,0</b>

---

## LITERATUURLIJST

Abma, R., 1984, Rapport inzake wijzigingsvoorstellen huuraanpassingschema's en woningwaarderingssstelsel, Rotterdam (Kok Beheer B.V.), augustus.

Adviesgroep Partners, 1980, Huurprijzenwet Woonruimte, inventariseren vooronderzoek, Maastricht, december.

Adviesgroep Partners, 1983, Huurprijzenwet Woonruimte, evaluatie van de huurharmonisatie, Maastricht, maart.

Arnoldussen, E., A.G. Koldermans en G.J. Zwiers, 1983. Huurharmonisatie: een gevecht om de punten. De werking van het woningwaarderingssysteem, Amsterdam (Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting), juli.

Berg, A.N.M. van den, 1983. Evaluatierapport over huurharmonisatie: veel nuttige gegevens maar aanvechtbare konklusies. Woningraad 12, 9 augustus, 9 3-5.

Bouwcentrum, JBBC-TNO, JG-TNO en RIW, 1976. Naar een integrale registratie-, waarderings- en normeringsmethodiek voor woning en woonomgeving, Delft (+ bijlagen).

Brokx, G.Ph., 1985, Het Normkostensysteem, Den Haag (Direktie Beleidskoördinatie en Financiën. Hoofdafdeling Beleidskoördinatie), mei (brief aan de voorzitter van de Tweede Kamer).

Bron, K., 1985, Afstemming tussen puntenhuur en vraaghuur. Economische Statistische Berichten, 19 juni, p. 609-611.

Bron, K. en J. van Poelgeest, 1984, Een alternatief woningwaarderingssysteem. Amsterdam (Vrije Universiteit, Economische Fakuliteit, Vakgroep Ruimtelijke Economie), februari.

Centraal Bureau voor de Statistiek, 1976-1984, De nieuwe huurenquête, (diverse jaren), Maandstatistiek Prijzen.

Conijn, J.B.S., 1982, Evaluatie van de dynamische kostprijsuur, Amsterdam (EIB), oktober.

Dams, J. en anderen, 1982. Huurharmonisatie, wie wordt er beter van?, Eindhoven (TH Eindhoven, diktaat nr. 7017), februari.

Dienst Volkshuisvesting Rotterdam, 1982, Rotterdam huurharmonisatie ex artikel 17 HPW, Rotterdam (Afdeling Financiële Zaken Vernieuwbouw), november.



Direktoraat Generaal van de Volkshuisvesting (DGVH), Hoofdafdeling Financiële Zaken, Statistische gegevens van gesubsidieerde woningbouw, 1981, Zoetermeer.

Direktoraat Generaal van de Volkshuisvesting (DGVH), 1984-a, Het woningwaardering- en huuraanpassingensysteem voor zelfstandige huurwoningen: een toelichting op de wijzigingsvoorstellen, Zoetermeer (Directie Rijkssteun Volkshuisvesting en Huurzaken. Afdeling Huurzaken), juni.  
Direktoraat Generaal van de Volkshuisvesting (DGVH), 1984-b, Het Normkostensysteem, konsept-nota t.b.v. de adviesaanvraag aan de RAVO, Zoetermeer (Hoofdafdeling Beleidscoördinatie), augustus.

Direktoraat Generaal van de Volkshuisvesting (DGVH), 1985, De herziening van het woningwaarderingstelsel en huuraanpassingschema, Zoetermeer (Directie Rijkssteun Volkshuisvesting en Huurzaken, Hoofdafdeling Huurzaken, afdeling Huurbeleid), februari.

Fitié, H.J., 1976-a, Huuraanpassingen en woningkwaliteit; een onderzoek naar het stelsel van huuraanpassingen gegeven het huidige huurniveau en het in 1975 voorgestelde woningwaarderingssysteem, Den Haag (Centrale Directie van de Volkshuisvesting), april.

Fitié, H.J., 1976-b, Huuraanpassingen en woningkwaliteit II; een onderzoek naar het stelsel van huuraanpassingen gegeven het huidige huurniveau en het in 1975 voorgestelde woningwaarderingssysteem; Den Haag, (Centrale Directie van de Volkshuisvesting), juli.

Fulpen, H. van, 1984, Woonuitgaven 1980-2000; een analyse van mogelijke ontwikkelingen, Den Haag (Distributiecentrum Overheidspublicaties), SCP-cahier no. 40.

Gruijters, J.P.A., J.L.N. Schaefer en M.P.A. van Dam, 1974, Nota huur- en subsidiebeleid, Den Haag (Staatsuitgeverij).

Heer, W.F. de en W.P.G. Toonen, 1983, Huurharmonisatie: fata morgana in de volkshuisvesting, Bouw, 38, 11 juni, p.28-29.

Heer, W.F. de, 1984 Huurharmonisatie en woonlasten, Delft (Stichting Postdoctoraal onderwijs in het bouwen), februari (syllabus van de leergang "Woonlastenproblemen en woonlastenbeleid" gehouden op 24 en 25 november 1983, p. 109-128).

Heese, R. van, 1983, Wat is Brokk van plan met de huurharmonisatie? Afzwakking van beleid "scheelt" huursubsidie, Het Parool, 27 mei.

Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing, 1983-a, Bouwen voor de huurharmonisatie, onderzoek naar de gevolgen van de huurharmonisatie voor de stadsvernieuwing, Alkmaar, april.

Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing, 1983-b, Evaluatie van de huurharmonisatie, bijdrage van het LOS, Alkmaar, juni.

Lebouille, N. en T. Smeulders, 1983, Onderzoek huurharmonisatie Rotterdam, Rotterdam, maart.

Lebouille, N. en anderen, 1983, Vervolgonderzoek huurharmonisatie Rotterdam, Rotterdam, september.

Lebouille, N. en T. Smeulders, 1984, Punten en guldens, de ontwikkeling van huurharmonisatie in Nederland, Delft (afstudeeronderzoek), juni.

Nationale woningraad, 1976, Onderzoek huuraanpassing 1976, Amsterdam.

Nationale woningraad, 1977, Onderzoek huuraanpassing 1977, Amsterdam.  
Priemus, H. 1984-a, Nieuwbouw van gesubsidieerde huurwoningen 1970-1982: de ontwikkeling van objektsubsidies en aanvangshuren, Delft (Delftse Universitaire Pers), (onderzoeksproject Woonlasten en Woonlastenbeleid, working paper no. 15).

Priemus, H., 1984-b, Toepassing van de BGSN 1975 bij woningwetwoningen (1981- medio 1983): kwantitatieve analyse van het gebruik van de huurtafel, Delft (Delftse Universitaire Pers), juli (onderzoeksproject Woonlasten en Woonlastenbeleid, working paper no. 16).

Priemus, H., 1984-c, Huurvaststelling van gesubsidieerde nieuwbouw: ontwikkelingen van het beleid in de periode 1974-1984, Delft (Delftse Universitaire Pers), juli (onderzoeksproject woonlasten en Woonlastenbeleid, working paper no. 17).

Priemus, H., 1984-d, Plaatsbepaling van het beleidsinstrument objektsubsidiëring: Delft (Delftse Univesitaire Pers), augustus (onderzoeksproject Woonlasten en Woonlastenbeleid, working paper no. 18).

Priemus, H., 1984-e, Objektsubsidiëring en huurbepaling, Den Haag (Ministerie van VROM), december.

Progresbouw, 1983, Het huurwoningwaarderingssstelsel; een analyse van de relatie tussen kosten en punten, Bodegraven (research rapport 38), augustus.

Raad voor Volkshuisvesting (RAVO), (Zoetermeer),

- 1970, Advies inzake huurharmonisatie, nr. I/855, 10 augustus.
- 1976-a, Advies inzake huurprijzenwet, adviesnr. 74, 25 augustus.
- 1976-b, Advies inzake woningwaarderingssstelsel, adviesnr. 79, 23 december.
- 1980, Advies inzake de wijziging van het huuraanpassingenstelsel, adviesno. 101, december.
- 1981, Advies inzake de relatie tussen stichtingskosten, kwaliteit en vraaghuren van woningwetwoningen, adviesno. 94, februari.

- 1983-a, Advies inzake:
  - de vervanging van de verblijfseenheid (V.E.) als grondslag voor de differentiatie van nieuwbouwhuren
  - de hoofdlijnen voor één waarderingstelsel voor huurbepaling en huuraanpassing, adviesno. 108, april.
- 1983-b, Advies inzake grondslagen en instrumenten van het woonlastenbeleid, adviesno. 112, juni.
- 1984, Advies inzake de beleidsvoornemens met betrekking tot het huuraanpassingschema en het woningwaarderingstelsel, adviesno. 121, oktober.
- 1985-a, Advies inzake het normkostensysteem, adviesno. 125, april.
- 1985-b, Advies inzake de nadere beleidsvoornemens, met betrekking tot het huuraanpassingstelsel en het woningwaarderingstelsel, adviesno. 128, mei.

Research Instituut Gebouwde Omgeving (RIGO), 1983, Budgetstelsel in de volkshuisvesting. Ervaringen in vijf experiment gemeenten, Den Haag (Ministerie van VROM), mei.

Stein, H.M., 1980, Huurprijzenwet woonruimte, Deventer (Kluwer), mei (Serie Recht en Praktijk, deel 6-b).

Verstegen, M.G., 1985, Volkshuistingsinstrumenten januari 1985, Den Haag (Ministerie van VROM).

Vroomans, M., 1983, Huren minder omhoog in oude wijken, ministerie staat puntenaftrek toe bij nieuwbouwwoningen, Haagse Courant, 9 juni.

Walrecht, J., 1976, Puntenhuur en dynamische kostprijsuur, ESB, 61, 3 november, p. 1077-1079.

---

## VERWANTE BOEKEN

De op de volgende pagina's vermelde uitgaven van de Delftse Universitaire Pers zijn verkrijgbaar via de erkende boekhandel of rechtstreeks te bestellen bij:

Delftse Universitaire Pers  
Stevinweg 1  
2628 CN Delft  
telefoon: (015) 783254

## Woonlasten en woonlastenbeleid

1. H. van Fulpen, 'Het kostprijsvraagstuk in de volkshuisvesting'  
1983/60 blz./ISBN 90-6275-201-1/f 17,80
2. P. Groetelaers en H. Priemus, 'Woonuitgaven, woonkwaliteit en woningproductie: inventarisatie van Nederlandse statistieken'  
1983/164 blz./ISBN 90-6275-202-0/f 28,00
3. H. Priemus, 'Woonlasten en doelstellingen van volkshuisvestingsbeleid'  
1983/32 blz./ISBN 90-6275-203-9/f 10,20
4. C.A. Adriaansens, 'De begrippen inkomen en woonlasten in de regelgeving'  
1983/36 blz./ISBN 90-6275-204-7/f 12,70
5. H. van Fulpen, 'Woonlasten- en inkomensbegrippen in onderzoek en statistiek'  
1984/III + 50 blz./ISBN 90-6275-205-5/f 15,30
6. J. van der Schaar, 'Woningcorporaties en non-profitverhuur'  
1983/60 blz./ISBN 90-6275-206-3/f 15,30
7. J. van der Schaar, 'Trends in woonlasten'  
1984/III + 84 blz./ISBN 90-6275-207-1/f 20,15
8. H. van Fulpen en H. Priemus, 'Relaties tussen woonlasten en woning-, resp. bewonerskenmerken'  
1984/IV + 44 blz./ISBN 90-6275-208-X/f 15,30
9. J. van der Schaar, 'Woonsubsidies en overheidsbudget'  
1984/III + 32 blz./ISBN 90-6275-209-8/f 12,70
10. P. Groetelaers, 'De ontwikkeling van de nieuwbouwkwaliteit van woningen, 1977-1981; analyse op basis van de kwalitatieve woningbouwdocumentatie'  
1984/VI + 72 blz./ISBN 90-6275-210-1/f 15,30
11. H. Priemus, 'Financiële stromen bij woningbouw en woningvoorraadbeheer'  
1984/III + 24 blz./ISBN 90-6275-211-X/f 10,10
12. C.A. Adriaansens, 'Subsidiëring van de volkshuisvesting'  
1984/III + 60 blz./ISBN 90-6275-214-4/f 17,80
13. H. van Fulpen, 'Een internationale vergelijking van woonuitgaven'  
1984/III + 49 blz./ISBN 90-6275-213-6/f 15,30
14. H.A. Caron, H. Priemus, 'Lokale woonlastenonderzoekingen als maatschappelijk signaal'  
1985/IV + 382 blz./ISBN 90-6275-212-8/f 50,35
15. H. Priemus, 'Nieuwbouw van gesubsidieerde huurwoningen; de ontwikkeling van objectsubsidies en aanvangshuren 1970-1982'  
1984/III + 80 blz./ISBN 90-6275-215-2/f 17,80
16. H. Priemus, 'Toepassing van de BGSN 1975 bij woningwetwoningen (1982 - medio 1983); kwantitatieve analyse van het gebruik van de huurtabel'  
1984/III + 44 blz./ISBN 90-6275-216-0/f 15,30

17. H. Priemus, 'Huurvaststelling van gesubsidieerde nieuwbouw: de ontwikkelingen van het beleid in de periode 1974-1984'  
1984/IV + 67 blz./ISBN 90-6275-217-9/f 17,80
18. H. Priemus, 'Plaatsbepaling van het beleidsinstrument "Objektsubsidiëring"'  
1984/III + 74 blz./ISBN 90-6275-219-5/f 20,40
19. H. Westra, 'Exploitatie van woningwetwoningen, fondsen en reserves'  
1984/IV + 82 blz./ISBN 90-6275-218-7/f 20,40
20. F.E. Neuerburg, 'De premie-A, -B en C-regeling: een analyse'  
1986/circa 100 blz./ISBN 90-6275-256-X/circa f 20,00  
verschijnt: voorjaar 1987
21. H. Westra, 'Exploitatie van woningwetwoningen: analyse per complex'  
1985/VI + 94 blz./ISBN 90-6275-181-4/f 17,80
22. J. van der Schaar, 'Verdelingsbeleid en subsidietechniek: subject-subsidies en -heffingen'  
1985/VIII + 62 blz./ISBN 90-6275-174-1/f 17,80
23. J.B.S. Conijn, P.F.H. van Deudekom en I.L. Ooms, 'De hoogte en de verdeling van de individuele woonuitgaven 1981-2000; De huursektor'  
1986/circa 60 blz./ISBN 90-6275-290-X/circa f 16,00  
verschijnt: najaar 1986
24. A.M. Vervaet, 'Individuele huursubsidie tussen volkshuisvestings- en inkomensbeleid'  
1986/circa 100 blz./ISBN 90-6275-259-4/f 28,00
25. H.M.H. van der Heijden en H. Westra, 'Aankopen van particuliere woningen door toegelaten instellingen en gemeenten'  
1986/circa 100 blz./ISBN 90-6275-258-6/circa f 20,00  
verschijnt: voorjaar 1987
26. A.M. Vervaet, 'Huren en inkomens in en buiten stadsvernieuwingsgebieden; een verkenning'  
1986/circa 60 blz./ISBN 90-6275-253-5/circa f 16,00

### **Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting**

waarin ook opgenomen rapporten "TH Beleidsruimteonderzoek Zelfwerkzaamheid in de woningbouw"

1. H. Priemus, 'Zelfwerkzaamheid in de volkshuisvesting. Inleidende analyse'  
1985/III + 188 blz./ISBN 90-6275-222-5/f 28,00
2. J.H.M. van Bokhoven en P. Groetelaers, 'Vroege experimenten met zelfwerkzaamheid in Nederland'  
1987/circa 120 blz./ISBN 90-6275-303-5/circa f 23,00  
verschijnt: voorjaar 1987
3. P. Groetelaers, 'Evaluatie van het projekt van 49 casco-koopwoningen te Kockengen'  
1984/IV + 140 blz./ISBN 90-6275-221-7/f 22,90

4. A.L.M. Hoenderdos, A.W.C. Metselaar, 'Huurderszelfwerkzaamheid in een ERA-flat, Zoetermeer'  
1985/IV + 192 blz./ISBN 90-6275-223-3/f 28,00
5. J.H.M. van Bokhoven, 'Zelfbouw in houtskeletbouw; 64 patiobungalows in Rotterdam'  
1987/circa 100 blz./ISBN 90-6275-249-7/circa f 20,00  
verschijnt: voorjaar 1987
6. J.H.M. van Bokhoven, A.W.C. Metselaar, 'Evaluatie van Bouw-T-Zelf huizen in Amsterdam'  
1986/circa 60 blz./ISBN 90-6275-250-0/circa f 15,00  
verschijnt: voorjaar 1987
7. C.A. Adriaansens, 'Juridische aspecten van zelfwerkzaamheid in huurwoningen'  
1986/III + 140 blz./ISBN 90-6275-197-0/f 22,90
8. A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 'Beleid en ervaringen van non-profit verhuurders bij huurderszelfwerkzaamheid'  
1986/III + 40 blz./ISBN 90-6275-233-0/f 15,30
9. A.W.C. Metselaar, 'Cascowoningen: exploitatie en woonuitgaven'  
1986/circa 60 blz./ISBN 90-6275-302-7/circa f 15,00  
verschijnt: voorjaar 1987
10. F. Meijer, 'Zelfwerkzaamheid en renovatie. Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen en zelfwerkzaamheid bij renovatie van aangekocht particulier bezit in de gemeente Den Haag'  
1987/circa 100 blz./ISBN 90-6275-302-7/circa f 20,00  
verschijnt: najaar 1986
11. A. Graafland, 'Zelfwerkzaamheid in de woonomgeving; de omvang in Nederland, de houding van gemeenten en bewoners'  
1986/354 blz./ISBN 90-6275-296-9/circa f 50,00  
verschijnt: najaar 1986
12. A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 'Evaluatie van de plan-procedure van 93 huurcascowoningen in Huizen'  
1986/circa 100 blz./ISBN 90-6275-251-9/circa f 20,00  
verschijnt: voorjaar 1987
13. A. Graafland, 'Evaluatie experimenteel drager-inbouw project in Dronten:  
Ex 82/06 Naar flexibel wonen'  
1986/circa 125 blz./ISBN 90-6275-297-7/circa f 23,00  
verschijnt: voorjaar 1987

#### **Exploitatatieproblemen van naoorlogse woningen**

waarin ook opgenomen rapporten van het onderzoek: 'Dreigende sloop van naoorlogse woningen: oorzaken, lessen en preventie'

1. A.L.M. Hoenderdos, N.L. Prak, H. Priemus, 'Verval van naoorlogse woningen: een probleemschets'  
1986/IV + 44 blz./ISBN 90-6275-269-1/f 15,30
2. P. Groetelaers, 'Betonschade, oorzaken, herstel en financiële konsekwensties'  
1985/IV + 82 blz./ISBN 90-6275-169-5/f 17,80

3. N.L. Prak, 'De Linnaeusstraat e.o. Gebouwd in 1947, gesloopt in 1977'  
1985/IV + 70 blz./ISBN 90-6275-180-6/f 17,80
4. H. Priemus, 'The Spirit of St. Louis': de neergang van Pruitt-Igoe'  
1986/IV + 88 blz./100 blz./ISBN 90-6275-254-3/f 20,40
5. A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 'Beleid en ervaringen van non-profit verhuurders met exploitatieproblemen en leegstand van naoorlogse woningen'  
1986/circa 200 blz./ISBN 90-6275-255-1/circa f 40,00  
verschijnt: voorjaar 1987
6. A.L.M. Hoenderdos, (voorlopige titel) 'De Bijlmermeer Amsterdam'  
1987/circa 120 blz./ISBN 90-6275-304-3/circa f 23,00  
verschijnt: voorjaar 1987
7. H.P. Heeger, A.L.M. Hoenderdos, A.W.C. Metselaar en J. Vermeeren, (voorlopige titel) 'Het Grevelingencomplex te Den Helder'  
1987/circa 120 blz./ISBN 90-6275-305-1/circa f 23,00  
verschijnt: voorjaar 1987
8. M.F. Coenen, 'Potentiële probleemcomplexen in Nederland. Een eerste inventarisatie'  
1986/IV + 38 blz./ISBN 90-6275-289-6/f 10,20

#### **Leegstand en huurderving**

1. H.M.H. van der Heijden, 'Leegstand: begrippen en statistische gegevens'  
1986/III + 68 blz./ISBN 90-6275-270-5/f 17,80
2. F. van der Zon, 'Hurderving in de korporatiesektor en verhuurproblemen in naoorlogse korporatiecomplexen'  
1986/III + 65 blz./ISBN 90-6275-268-3/f 17,80

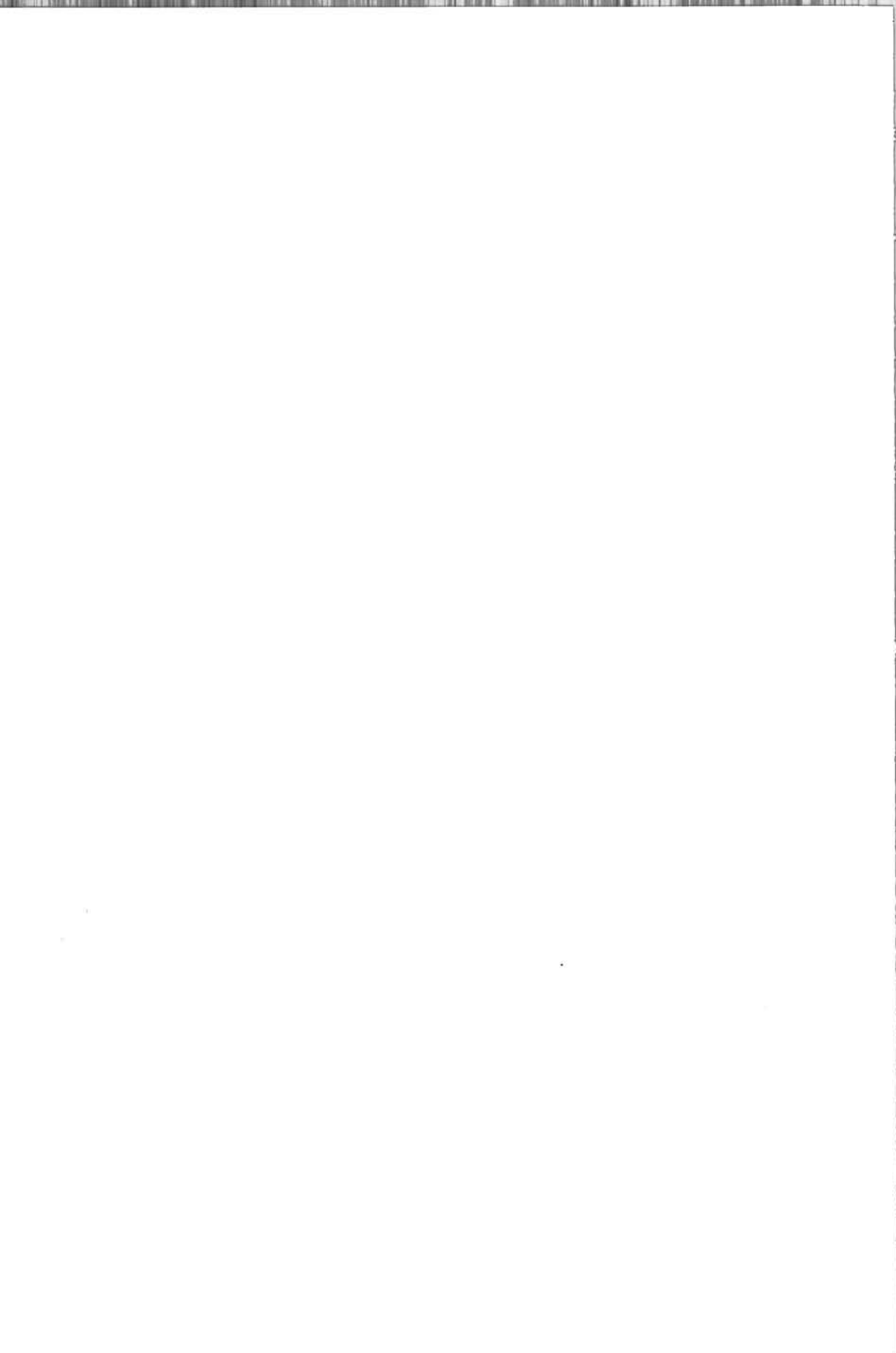
#### **Engelstalige uitgaven**

1. H. Priemus, 'Who will pay the Housing Bill in the Eighties?'  
1983/VI + 128 pp./ISBN 90-6275-119-9/f 40,25  
Joint edition with international Federation for Housing and Planning
2. H. Priemus, 'Housing Allowances in the Netherlands: product of a conservative or progressive ideology?'  
1984/VI + 126 pp./ISBN 90-6275-146-6/f 40,25
3. N.L. Prak en H. Priemus, 'Post-war Public Housing in trouble'  
1985/VI + 200 pp./ISBN 90-6275-167-9/f 40,25

#### **Diversen**

1. H.W.M. Toneman, 'Sociale alarmeringssytemen. Advies aan Patrimoniums Woningstichting Ridderkerk'  
1986/IV + 67 blz./ISBN 90-6275-294-2/f 12,70







Deze aflevering in de serie 'Volkshuisvesting in theorie en praktijk' behandelt de discrepantie tussen de huurbepaling van nieuwbouwwoningen en de huuraanpassingen in de voorraad. Allereerst wordt ingegaan op enkele publikaties die op de relatie tussen deze twee overheidsinstrumenten wijzen. Vervolgens worden onderzoeksresultaten gepresenteerd: er zijn bijna 300 dossiers van nieuwbouwkomplexen onderzocht.

Van verschillende kanten wordt er op gewezen dat gestreefd zou moeten worden naar één integrale waarderings- en huurvaststellingsmethodiek. In de situatie van het tot en met 31 juni 1986 geldende woningwaarderingsstelsel lijkt deze gedachte gerechtvaardigd. De aansluiting tussen huurvaststelling en huuraanpassing is slecht. Opvallend is dat dit vooral is gekonsentreerd bij de woningwetwoningen. Het beeld is voor de premiehuursektor veel gunstiger.

Introductie van het nieuwe woningwaarderingsstelsel per 1 juli 1986 levert een aanzienlijke verbetering op. Alleen de nieuwbouwhuren in stadsvernieuwingsgebieden blijven voor een belangrijk deel nog onder de minimaal redelijke huurgrens. Toch wordt de noodzaak tot het komen tot één stelsel door de verbeterde aansluiting veel minder groot. Overigens lijkt een waarderingsmethodiek, gebaseerd op het binnenwerkskernoppervlak, nog meer mogelijkheden te bieden voor een zo optimaal mogelijke aansluiting tussen de huurbepaling en huuraanpassing.