

30 NOVEMBER 2022

ADVIES REGULERING MIDDENHUUR, EEN BALANCEEROEFENING

Referentie:

BOO3171/221020/BM/ISO:EvdL/JvL

BRINK

INHOUDSOPGAVE

01	Managementsamenvatting	1
01.01	Inleiding	1
01.02	Meer huurwoningen in het middensegment	1
01.03	Ongewijzigd doortrekken WWS werkt averechts	2
01.04	Voorstel aangepaste uitbreiding middenhuurregulering	2
02	Inleiding	4
02.01	Aanleiding	4
02.02	Doelstelling rapport	5
02.03	Deelvragen	6
02.04	Scope	6
02.05	Leeswijzer	6
03	Ongewijzigd doortrekken WWS	7
03.01	Inleiding	7
03.02	Gebruikte data	7
03.03	Impact ongewijzigde regulering tot 183 punten	8
03.04	Vertaling naar projectniveau	12

03.05	Vertaling naar gebiedsniveau	12
03.06	Deelconclusies	13
04	Afgestemde regulering	15
04.01	Noodzaak tot bijstelling doortrekken regulering	15
04.02	Toetsing maatregelpakket	15
04.03	Maatregelpakket nieuwbouw	16
04.04	Regulering uitbreiden tot 183 WWS-punten	16
04.05	Aanpassing puntprijs vanaf 141 punten	16
04.06	Extra WWS-punten voor duurzaamheid en gezamenlijke (buiten) ruimten	18
04.07	Regulering voor maximaal 15 jaar	18
04.08	Verruimen van de WOZ-cap in de G5 naar 50%	19
04.09	Deelconclusies	19
04.10	Indexatie WWS-huur (buiten scope)	20
05	Impact reguleringsvoorstel op bestaande bouw	21
05.01	Verschillen nieuwbouw en bestaande bouw	21
05.02	Deelconclusies	22
06	Bijlage I	23
07	Bijlage II	26
08	Bijlage III	35
09	Bijlage IV	47
10	Bijlage V	49

01 MANAGEMENTSAMENVATTING

01.01 Inleiding

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft aangekondigd de aanvangshuren in het middenhuursegment te reguleren door het bereik van het Woningwaarderingstelsel (WWS) uit te breiden. Conform het Coalitieakkoord van het kabinet Rutte IV is hierbij het uitgangspunt dat het investeringsklimaat voor institutionele beleggers aantrekkelijk (rendabel) moet blijven.

Nu de politiek stappen zet naar de daadwerkelijke uitbreiding van regulering naar de middenhuur leidt dit tot zorgen bij ontwikkelaars en beleggers. Zij zijn verenigd in de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) en in de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN). De onzekerheid over de (uitwerking van) de reguleringsplannen heeft inmiddels geleid tot een temporisering van de nieuwbouwproductie. Hiervoor hebben beide brancheorganisaties aandacht gevraagd bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Ondoordachte regulering kan ertoe leiden dat gemeenschappelijke doelstellingen ten aanzien van de nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad niet worden gehaald. Beide brancheverenigingen geven aan dat er voldoende marktconformiteit behouden moet blijven om de investeringen in het middenhuursegment op peil te houden of zelfs te intensiveren. Hierbij moet ook nadrukkelijk oog zijn voor het feit dat middenhuurwoningen vaak onderdeel zijn van een groter appartementengebouw of een grotere gebiedsontwikkeling, met daarin ook sociale huur en vrije sector koop- en huurwoningen. De mogelijke vrije sector huurwoningen dragen bij aan een evenwichtig woningbouwprogramma, een acceptabel risicoprofiel van de ontwikkeling en de financiële haalbaarheid van het appartementengebouw of de gebiedsontwikkeling. In het kader van de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt is het daarom essentieel dat deze ontwikkelingen onverminderd gerealiseerd kunnen worden.

NEPROM en IVBN hebben Brink gevraagd advies uit te brengen over de uitbreiding van de regulering. Dit advies bestaat enerzijds uit het inzichtelijk maken van de effecten van het reguleren van de middenhuur. Anderzijds zijn in dit rapport voorstellen gedaan voor de contouren waaraan uitbreiding van de regulering, op basis van onze analyses, zou moeten voldoen om zo goed mogelijk te voldoen aan de wensen vanuit de overheid en tevens ongewenste neveneffecten zo goed mogelijk worden voorkomen. Dit is een 'balanceeroefening'. Doelstelling van het rapport is het bijdragen aan het inzicht in de consequenties van een uitbreiding van regulering. Dit inzicht kan op haar beurt bijdragen aan gedragen en gedegen besluitvorming.

01.02 Meer huurwoningen in het middensegment

De maatschappelijke en politieke druk is groot om het aantal huurwoningen in het middensegment duurzaam te vergroten en om de huren voor mensen met een middeninkomen betaalbaar te maken. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil dat bereiken door de huurregulering, die nu tot 141 punten loopt, door te trekken. Op 14 oktober 2022 heeft de minister in een brief de Tweede Kamer ingelicht over de contouren van de voorgenomen regulering van de middenhuur. In deze brief maakt de minister al een aantal keuzes voor de voorgenomen regulering bekend en spreekt een aantal randvoorwaarden en doelen uit.

Keuzes:

- De minister stelt een huurprijsbescherming voor tot ca. 187 punten WWS-punten (€ 1.000,- per maand, prijspeil 1 januari 2022)¹.
- De regulering zal van kracht zijn vanaf 1 januari 2024.

Randvoorwaarden/doelen

- Het kabinet bekijkt of het puntensysteem gemoderniseerd moet worden, zodat het beter aansluit bij de kwaliteit van de huurwoningen.
 - Er wordt gekeken naar een algehele prijsopslag op het WWS, het aanpassen van de cap op de WOZ-waarde, de waardering van duurzaamheid en bijvoorbeeld de (gemeenschappelijke) buitenruimte van de huurwoning.
- Er wordt tot 2030 ingezet op 300.000 middenhuurwoningen/betaalbare koopwoningen die door de markt opgepakt moeten worden.

01.03 Ongewijzigd doortrekken WWS werkt averechts

In ons onderzoek, gebaseerd op een uitgebreide dataset van leden van zowel de NEPROM als IVBN, concluderen we dat een ongewijzigde doortrekking van het WWS grote nadelige effecten heeft. De nieuwbouwpijprijzen van middenhuurwoningen zal hiervan veel effect ondervinden, het woningtekort zal niet tijdig worden opgelost en ook de impact op gebiedsontwikkelingen is significant. Daarnaast ondervinden met name de kleinere huurwoningen (tot 70 m²) op de locaties met een hoge WOZ-waarde (de grote steden) grote effecten van ongewijzigde regulering. Dit terwijl er juist marktvraag is naar kleinere woningen op deze locaties. Middenhuurwoningen worden hiermee niet (meer) interessant voor ontwikkelaars en beleggers en de nieuwbouw zal hierop waar mogelijk aangepast worden (bijvoorbeeld naar koop en/of dure huur). Ten slotte is het verschil tussen de WWS-huur en de markthuur in veel gevallen zodanig groot dat projecten, en daarmee in gevallen ook de gehele bedrijfsvoering van ontwikkelaars en beleggers, in gevaar komen. Op de korte termijn zal vertraging ontstaan door de relatief grote waardedalingen. Op de langere termijn moeten optimalisaties mogelijk zijn om investeringen terug te (kunnen) verdienen. Ofwel, het investeringsklimaat in Nederland zal significant lijden onder ongewijzigde uitbreiding van de regulering.

01.04 Voorstel aangepaste uitbreiding middenhuurregulering

In dit onderzoek hebben we onderzocht met welke bijstellingen uitbreiding van de regulering wél kan. We hebben hiertoe een groot aantal analyses uitgevoerd op een dataset van circa 50.000 bestaande en nog te realiseren woningen van IVBN- en NEPROM-leden. De conclusie van die analyses is dat er geen variant te bedenken is die de nieuwbouw geheel onaantast laat én tegelijkertijd aan de doelstellingen van de minister tegemoet komt. Op basis van de uitgevoerde analyses is een variant gedefinieerd waarbij de negatieve impact op de nieuwbouw relatief beperkt is en waarmee bovendien ook de andere doelen worden bereikt. Dit is een 'balanceeroefening' waarbij zowel de betaalbaarheid van middenhuurwoningen alsook het investeringsklimaat moeten worden geborgd. In de uitwerking van het voorgestelde maatregelpakket is dan ook veel aandacht besteed aan de nuances en gevolgen van de ingrediënten van het pakket. Dit heeft geleid tot een totaalpakket aan uitgebalanceerde maatregelen.

¹ De minister stelt in zijn brief van 14 oktober dat de voorgenomen regulering tot ca. 187 WWS-punten zal zijn, wat neerkomt op circa € 1.000 per maand (prijspeil januari 2022). In de actuele WWS-puntentabel (1-7-2022) ligt deze grens als gevolg van indexatie op 183 punten. Omdat eerder onder de € 1.000 als grens werd genoemd, is in dit rapport steeds deze 183-puntengrens aangehouden en niet de 187-puntengrens..

Kort samengevat komt ons advies op het volgende neer:

- De huurregulering doortrekken van 141 punten tot aan 183 punten (dat komt op dit moment overeen met een huur van € 1.000,- per maand).
- Het invoeren van een maximale huur in dit middensegment bestaande uit een basishuur die gelijk is aan het huidige WWS-puntensysteem. En een hogere huurprijs per WWS-punt boven de 141 punten, zodat de huur geleidelijk oploopt tot maximaal 15% boven de ongewijzigde WWS-huur bij 182 punten.
- Extra WWS-punten voor duurzaamheid vanaf label C en voor gemeenschappelijke (buiten)ruimten, met een maximum van 20 extra punten.
- Tijdelijkheid van de regulering van maximaal 15 jaar, met als doel de waarde van de huurwoningen op lange termijn niet te schaden.
- Het verhogen van de WOZ-cap van 33% naar 50% in de G5.

Hierbij agenderen we additioneel de indexering van de WWS-huur. Deze maakt geen onderdeel uit van dit onderzoek, maar een passende indexatieregeling voor het WWS-stelsel is randvoorwaardelijk voor het behalen van de gestelde doelen. Immers, bij een indexatieregeling die niet passend is, verliest het geadviseerde maatregelpakket snel haar toegevoegde waarde.

De voorgestelde aanpassingen leiden nog steeds tot regulering van het middensegment, maar laten daarnaast passende resultaten met haalbare en rendabele businesscases zien voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. De aanpassingen dragen daarmee nog steeds bij aan de doelstellingen vanuit het ministerie voor een breder middensegment met voldoende aanbod in de middenhuur.

02 INLEIDING

02.01 Aanleiding

Sinds een aantal jaren staan de betaalbaarheid, toegankelijkheid en kwaliteit van huurwoningen hoog op de politieke agenda en liggen verhuurders onder een politiek vergrootglas. Ingegeven door de toenemende schaarste aan middenhuurwoningen en het misbruik dat door sommige verhuurende partijen wordt gepleegd, heeft de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aangekondigd de aanvangshuren in het middenhuursegment te gaan reguleren door het bereik van het Woningwaarderingssysteem (WWS) uit te breiden. Conform het Coalitieakkoord van het kabinet Rutte IV is hierbij het uitgangspunt dat het investeringsklimaat voor institutionele beleggers aantrekkelijk (rendabel) moet blijven. Uiteraard geldt dit ook in relatie tot de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad in het kader van het VN-Klimaatakkoord van Parijs en de Europese en nationale uitwerking daarvan.

Tijdens het Commissiedebat Wonen eind september 2022 in de Tweede Kamer heeft de minister aangekondigd de regulering van de middenhuur zodanig vorm te geven dat er meer huurwoningen in het middensegment beschikbaar komen en dat tegelijkertijd projectontwikkelaars en beleggers gestimuleerd worden door te bouwen en te verduurzamen.

In navolging van het Commissiedebat Wonen heeft de minister in een brief (14 oktober 2022) de Tweede Kamer ingelicht over de contouren van de voorgenomen regulering van de middenhuur. In deze brief maakt de minister al een aantal keuzes voor de voorgenomen regulering bekend en spreekt een aantal randvoorwaarden en doelen uit:

Keuzes:

- De minister stelt een huurprijsbescherming voor tot ca. 187 punten WWS-punten (€ 1.000,- per maand, prijspeil 1 januari 2022)².
- De regulering zal van kracht zijn vanaf 1 januari 2024.

Randvoorwaarden/doelen

- Het kabinet bekijkt of het puntensysteem gemoderniseerd moet worden, zodat het beter aansluit bij de kwaliteit van de huurwoningen.
 - Er wordt gekeken naar een algehele prijsopslag op het WWS, het aanpassen van de cap op de WOZ-waarde, de waardering van duurzaamheid en bijvoorbeeld de (gemeenschappelijke) buitenruimte van de huurwoning.
- Er wordt tot 2030 ingezet op 300.000 middenhuurwoningen/betaalbare koopwoningen die door de markt opgepakt moeten worden.

² De minister stelt in zijn brief van 14 oktober dat de voorgenomen regulering tot ca. 187 WWS-punten zal zijn, wat neerkomt op circa € 1.000 per maand (prijspeil januari 2022). In de actuele WWS-puntentabel (1-7-2022) ligt deze grens als gevolg van indexatie op 183 punten. Omdat eerder onder de € 1.000 als grens werd genoemd, is in dit rapport steeds deze 183-puntengrens aangehouden en niet de 187-puntengrens..

Op dit moment geldt het WWS alleen voor sociale huurwoningen, zowel van woningcorporaties alsook institutionele en particuliere beleggers. Wanneer de regulering ongewijzigd wordt doorgetrokken, bepaalt het WWS de maximaal redelijke huurprijs voor een veel groter aantal huurwoningen. Dit heeft grote gevolgen.

Recentelijk heeft er nog een wijziging plaatsgevonden in het WWS: vanaf 1 mei 2022 geldt een begrenzing van het aantal WWS-punten op basis van de WOZ-waarde van de woning (de zogeheten WOZ-cap). Deze cap houdt in dat het aantal punten dat de woning krijgt voor de WOZ-waarde niet meer dan 33% van het puntentotaal mag zijn bij woningen met meer dan 141 WWS-punten. Het doel van deze WOZ-cap is om de hoeveelheid gereguleerde huurwoningen (m.n. in de schaarste gebieden) stabiel te houden of te vergroten en te voorkomen dat veel gereguleerde huurwoningen 'doorschuiven' naar de vrije huursector.

Nu de politiek stappen zet naar de daadwerkelijke uitbreiding van regulering naar de middenhuur, leidt dit tot zorgen bij ontwikkelaars en beleggers. Zij zijn verenigd in de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) en in de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN). De onzekerheid over de (uitwerking van) de reguleringsplannen heeft inmiddels geleid tot een temporisering van de nieuwbouwproductie. Hiervoor hebben beide brancheorganisaties aandacht gevraagd bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

IVBN en NEPROM hebben zich als partners achter de regeringsdoelstellingen geschaard: het opvoeren van de woningproductie naar 100.000 nieuwe woningen per jaar (met als uiteindelijk doel 900.000 nieuwe woningen in 2030) en het bestrijden van excessen in de huurmarkt. Zij waarschuwen er echter voor dat ondoordachte regulering ertoe leidt dat gemeenschappelijke doelstellingen ten aanzien van de nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad niet worden gehaald. Beide brancheverenigingen geven aan dat er voldoende marktconformiteit behouden moet blijven om de investeringen in het middenhuursegment op peil te houden of zelfs te intensiveren.

Er moet ook nadrukkelijk oog voor zijn dat middenhuurwoningen vaak onderdeel zijn van een groter appartementengebouw of een grotere gebiedsontwikkeling, met daarin ook sociale huur en vrije sector koop- en huurwoningen. De mogelijke vrije sector huurwoningen dragen bij aan een evenwichtig woningbouwprogramma, een acceptabel risicoprofiel van de ontwikkeling en de financiële haalbaarheid van het appartementengebouw of de gebiedsontwikkeling. In het kader van de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt is het daarom essentieel dat deze ontwikkelingen onverminderd gerealiseerd kunnen worden.

NEPROM en IVBN hebben Brink gevraagd advies uit te brengen over de uitbreiding van de regulering.

02.02 Doelstelling rapport

Brink maakt in voorliggend rapport effecten inzichtelijk van het reguleren van de middenhuur. We doen vervolgens een voorstel voor de contouren waaraan uitbreiding van de regulering, op basis van onze analyses, zou moeten voldoen om zo goed mogelijk te voldoen aan de wensen vanuit de overheid. Dit is een 'balanceeroefening', want de hiervoor genoemde doelen moeten bereikt worden en tegelijkertijd moeten de ongewenste neveneffecten worden voorkomen. Doelstelling van het rapport is het bijdragen aan het inzicht in de consequenties van een uitbreiding van regulering. Dit inzicht kan op haar beurt bijdragen aan gedragen en gedegen besluitvorming.

02.03 Deelvragen

In dit rapport behandelen wij onderstaande twee deelvragen:

Wat zijn de effecten van het doortrekken van de WWS-systematiek als uitbreiding van de regulering van de middenhuur op de nieuwbouwwoningen?

Hierbij richten we ons op de impact van regulering tot 183 WWS punten, op dit moment €1.000,- per maand, zowel op het niveau van een woning of verhuureenheid (verder: VHE) als op gebiedsontwikkelingsniveau.

Wat is het advies voor de verdere contouren van uitbreiding van de regulering van de middenhuur die aan de gestelde doelen van de regulering van BZK voldoen?

Hierbij richten we ons op de onderdelen van de bestaande WWS-systematiek die kunnen worden ingezet om de nieuwbouwproductie op peil te houden, met ook aandacht voor het behoud van het investeringsklimaat voor bestaande woningen en het vermijden van ongewenste neveneffecten.

02.04 Scope

De analyse is grotendeels uitgevoerd aan de hand van door NEPROM- en IVBN-leden aangeleverde data. Hieronder is toegelicht wat binnen de scope van het onderzoek valt en wat nadrukkelijk niet.

In scope:

- nieuwbouwprojecten (pijplijn) en reeds gerealiseerde woningen (bestaande bouw)
- eengezinswoningen (EGW) en meergezinswoningen (MGW)
- alle oppervlakteklassen (in m² GBO)
- heel Nederland, verdeeld in de G4, de G20³ en Overig NL.

Out of scope:

- de impact van overige externe factoren (bouwkosten, hypotheekrente, et cetera)
- onderzoek naar een passende indexatieregeling van de WWS-huren

02.05 Leeswijzer

- In hoofdstuk 3 bepalen we de gevolgen van het doortrekken van regulering op de nieuwbouwprojecten tot 183 WWS-punten.
- In hoofdstuk 4 formuleren we de kenmerken van een regulering die passend is voor de nieuwbouwprojecten.
- In hoofdstuk 5 vertalen we het effect van de voorgestelde kenmerken naar de bestaande voorraad en wordt onderzocht hoe ook hier een positief investeringsklimaat kan blijven bestaan.

³ Betreft de G20 exclusief de G4 (aangezien dit een afzonderlijke categorie is).

03 ONGEWIJZIGD DOORTREKKEN WWS

03.01 Inleiding

In dit hoofdstuk onderzoeken we de impact van regulering bij het ongewijzigd doortrekken van het WWS tot 183 punten (zonder aanpassingen in punten, puntprijs en WOZ-cap) op de nieuwbouw van huurwoningen. Dat doen we aan de hand van de door NEPROM- en IVBN-leden aangeleverde informatie over een groot aantal huurwoningen, dat bij hen in ontwikkeling is of recentelijk is opgeleverd. Aan het einde van dit hoofdstuk trekken we conclusies over de impact van deze vorm van regulering. In het hierna volgende hoofdstuk onderzoeken we de impact van alternatieve, meer afgestemde, wijze van regulering, waarbij de doelen van de minister behaald kunnen worden.

03.02 Gebruikte data

In Nederland is (voor zover bekend) geen alomvattende dataset van vrije sector huurwoningen beschikbaar⁴. Brink heeft daarom voor voorliggend onderzoek een beroep gedaan op de leden van NEPROM en IVBN. In totaal is vanuit 20 leden data ontvangen. De ontvangen data hebben betrekking op 551 projecten, met in totaal 49.986 VHE's.

Alle data zijn getoetst op volledigheid. Hierbij zijn de data van een aantal VHE's en projecten niet bruikbaar gebleken. Dit is veelal het gevolg van ontbrekende data, zoals de m² GBO van de VHE's of het ontbreken van een markthuur⁵. De VHE's en projecten waarvan de data niet volledig zijn, zijn niet meegenomen in de verdere analyses. Na toetsing op volledigheid blijven er 489 projecten met in totaal 45.475 VHE's over in de dataset voor het onderzoek.

Bijlage I toont een aantal verschillende doorsnedes van de VHE's die onderdeel uitmaken van de analyse. Hieruit is op te maken dat:

- het merendeel van de VHE's, circa 83%, zich bevindt in de G4
- van de VHE's 64% een gebruiksoppervlak heeft van 90 m² of minder
- circa 24% van de VHE's tussen de 141 tot 183 punten WWS-punten telt. Dit deel zou daarmee onder uitbreiding van de regulering komen te vallen.
- de verhouding tussen reeds gerealiseerde projecten en projecten die in de pijplijn⁶ zitten circa 67% om 33% bedraagt
- bijna alle gerealiseerde projecten zijn gelegen in de G4. De pijplijnprojecten kennen een bredere spreiding.

⁴ Het verdient de aanbeveling aan het Rijk om deze te gaan samenstellen.

⁵ In de uitvraag voor data is leden gevraagd een markthuur aan te leveren. In de praktijk wordt bij het bepalen van de daadwerkelijke contractuur vaak van deze markthuur afgeweken. Dit kan ook komen door lokale gemeentelijke regulering. Bij gebrek aan een nationale dataset van huurwoningen is deze markthuur als vertrekpunt gehanteerd in de analyses in dit rapport.

⁶ De leden van de NEPROM en IVBN is gevraagd zowel gerealiseerde projecten aan te leveren als projecten die nog in de 'pijplijn' zitten. In enkele gevallen zijn heel recent gerealiseerde projecten (bouwjaar 2021-2022) aangeduid als 'pijplijn projecten'. Brink heeft geen wijzigingen in de aangeleverde data aangebracht.

In dit hoofdstuk zijn alleen de woningen die in ontwikkeling zijn (pijplijn) in de analyses betrokken. We beginnen daarmee, beredeneerd vanuit het uitgangspunt dat de wens is om de nieuwbouwproductie (van middenhuurwoningen) op peil te houden. In hoofdstuk 5 vindt de analyse van de impact op de woningen in de bestaande voorraad plaats.

In totaal zijn 15.121 woningen in de pijplijn in het onderzoek betrokken. Daarvan bevinden zich 8.793 in de G4, 3.678 in de G20 en 2.650 in de rest van het land.

- Van de VHE's heeft 87% een gebruiksoppervlakte van 90 m² of minder
- 39% van de VHE's telt tussen de 141 tot 183 punten en krijgt dus te maken met de beoogde regulering
- Een meerderheid van de VHE's heeft op dit moment al te maken met een vorm van gemeentelijke regulering (in de meeste gevallen in de G4), waardoor de (contract)huur (veelal aanzienlijk) onder de potentiële markthuur ligt.

Het is (bij gebrek aan een goede nationale database) onmogelijk om voor de gehele nieuwbouw in Nederland te bepalen hoeveel projecten er op dit moment in ontwikkeling zijn (pijplijn) en welk deel daarvan in de huursector valt.

De leden van NEPROM en IVBN is gevraagd projecten aan te leveren die nu bij hen in ontwikkeling zijn, om de mogelijke impact van regulering inzichtelijk te kunnen maken. Omdat er geen inzicht is in de totale pijplijn en in het aandeel en de kwaliteit van de middenhuur daarin, kunnen we niet vaststellen hoe representatief de door IVBN- en NEPROM-leden aangeleverde projecten zijn, maar aangezien zij het merendeel van de nieuwbouw voor hun rekening nemen en gezien de spreiding over Nederland en de verschillende achtergronden van de indienende leden (ontwikkelaars, institutionele en andere professionele beleggers) gaan we ervan uit dat de resultaten een goede indicatie geven voor de middenhuurpijplijn. Daarbij moet bedacht worden dat in woningmarkten met een lagere druk de huurprijzen al lager liggen, zodat de effecten van regulering naar verwachting in die markten beperkter zullen zijn. Deze markten zijn ondervertegenwoordigd in de data.

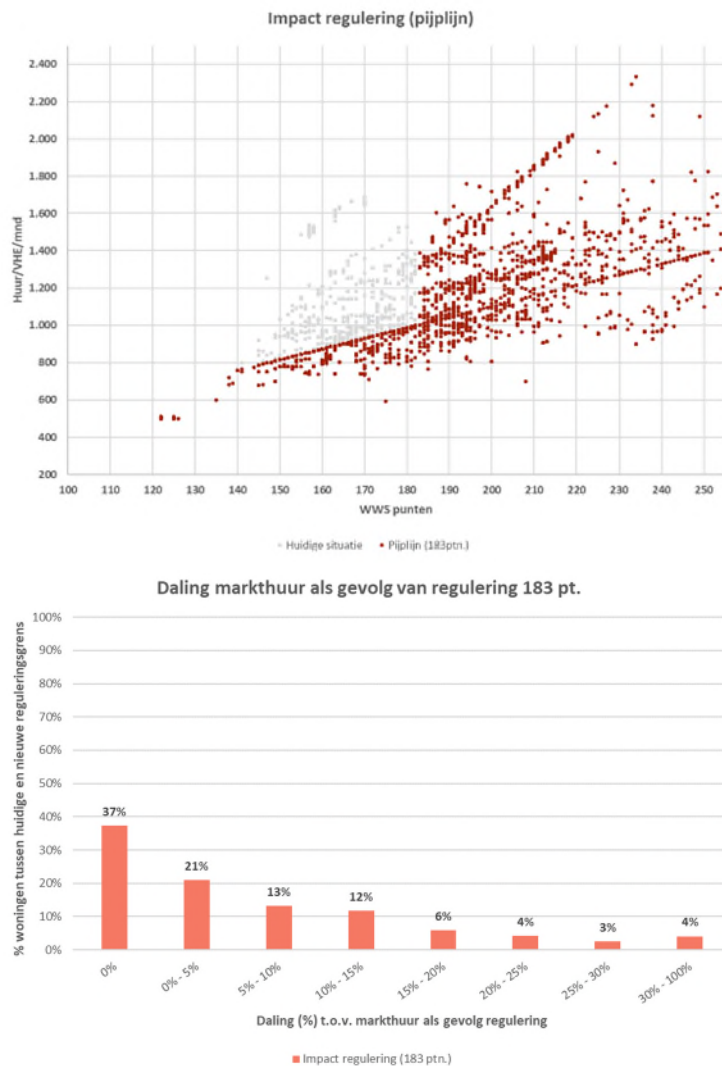
03.03 Impact ongewijzigde regulering tot 183 punten

De grafieken op de volgende pagina tonen de impact van de uitbreiding van de regulering tot 183 punten (op dit moment € 1.000,- per maand). In de bovenste grafiek zijn op de x-as de huidige WWS-punten te zien, en op de y-as de markthuren van de woningen. De stippen⁷ vertegenwoordigen de woning(en) in de dataset. Te zien is dat voor een deel van de woningen tussen de 141 tot 183 punten de markthuur (grijze stip) moet worden bijgesteld naar de nieuwe WWS-huur (rode stip) en daarmee fors daalt. Voor circa 63% van de VHE's tussen de 141 tot 183 punten geldt dat de huur omlaag moet worden bijgesteld. De overige woningen, met meer dan 183 WWS-punten, ondervinden geen effect van de uitbreiding van regulering.

In de onderste grafiek is vervolgens ook te zien dat de impact op de pijplijnprojecten significant is. Circa 42% van de markthuren wordt met meer dan 5% neerwaarts bijgesteld. Het is onmogelijk om zonder gedetailleerde projectkennis te beredeneren bij welke neerwaartse bijstelling van de huurprijs een project/woning niet meer rendabel te ontwikkelen of te verhuren is. Dat is immers van vele factoren afhankelijk. Denk hierbij aan de locatie van de woning, de kwaliteit, het bouwjaar, de samenstelling van de soorten woningen in de rest van het complex/project, et cetera. De gekozen grens van 5% is daarmee dus arbitrair.

⁷ Opmerking: de stippen in de getoonde grafieken hebben elk betrekking op één aangeleverde 'dataregel'. Voor de meeste projecten geldt dat voor elke afzonderlijke VHE een dataregel is ingevuld. Bij sommige projecten hebben de dataregels echter betrekking op 2 of meer VHE's. Dit betekent dat de stippen in de grafiek dus meer dan één VHE kunnen representeren.

Wél kunnen we stellen dat een impact van 5% of meer op de huurprijs per definitie significant is op elke businesscase van een belegger en/of ontwikkelaar. Ook zullen er woningen in de dataset zitten die bij een lagere neerwaartse bijstelling (<5%) van de huursom al zodanig effect ondervinden van regulering, dat dit problemen oplevert in de haalbaarheid van de ontwikkeling of exploitatie.



Belangrijk is om op te merken dat er bij veel pijplijnprojecten reeds rekening is gehouden met de eisen die (door de gemeente) worden gesteld aan de huurprijzen in lokale regulering. Immers, de kenmerken van nieuwbouwwoningen zijn hierop over het algemeen geoptimaliseerd. Denk hierbij onder andere aan de oppervlakte, indeling en andere kwalitatieve kenmerken die ervoor zorgen dat er binnen de lokale regulering een optimale businesscase wordt gezocht. Dit betekent dat voor een deel van de aangeleverde 'markthuren' van deze woningen de impact van lokale regulering reeds is meegenomen. De markthuur ligt hoger dan deze lokaal gereguleerde huur. Dit is met name het geval in de grotere steden (G20). In de grote steden is ook een bovengemiddelde impact te zien.

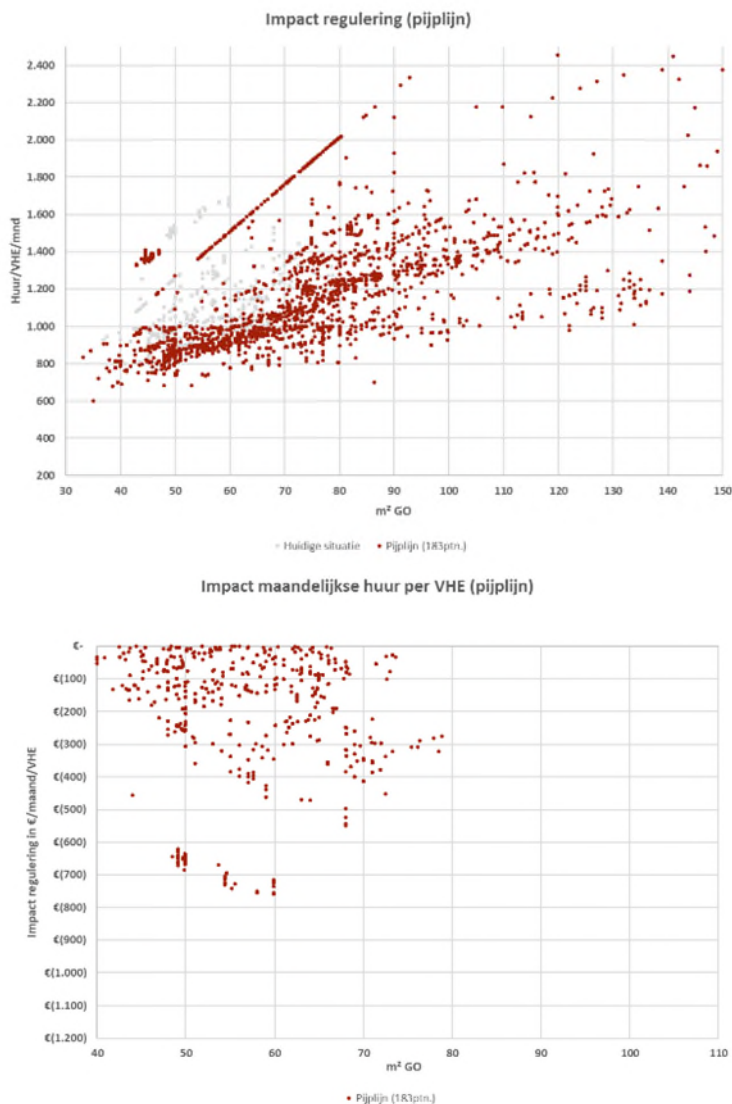
Hieruit volgt dat voor de VHE's tussen de 141 tot 183 punten het volgende geldt:

- voor 63% van de VHE's in de G4 wordt huur omlaag bijgesteld
- voor 62% van de VHE's in de G20 wordt huur omlaag bijgesteld
- voor 61% van de VHE's in overig Nederland wordt huur omlaag bijgesteld

Ter illustratie zijn hieronder de bijbehorende grafieken voor de G4 en G20 weergegeven.



In de bovenste grafiek op de volgende pagina wordt de impact van de ongewijzigde regulering tot 183 punten afgezet tegen het woningoppervlak. Te zien is dat deze met name impact heeft op de VHE's met een gebruiksoppervlak tot 70 m² GBO.



De omvang van de impact, uitgedrukt in het bedrag waarmee de maandelijkse huur daalt, is gevisualiseerd in de onderste grafiek hierboven. De gemiddelde impact bedraagt circa € 134,- per maand (-13%) voor de woningen die effect ondervinden van regulering. Ook deze grafiek laat zien dat met name VHE's tot 70 m² GBO het meeste effect ondervinden van regulering.

De procentuele afslag op de huurprijs zegt dus niet automatisch iets over het kantelpunt in de businesscase van de desbetreffende woning (haalbaarheid). Wél constateren we dat elke impact van 5% of meer significant is en daardoor de doelen van de minister voor een omvangrijker middenhuursegment onder druk komen te staan.

03.04 Vertaling naar projectniveau

Na het analyseren van de impact per VHE is de impact op projectniveau onderzocht. Dit is gedaan door eerst alle projecten te anonimiseren naar projecten van 100 VHE's. Vervolgens is gekeken hoeveel procent van de huurwoningen binnen een project effect ondervindt van regulering en met hoeveel procent de markthuur afneemt bij regulering. De resultaten per project zijn opgenomen in bijlage III.

De analyse laat zien dat van de 102 projecten 50% effect ondervindt van regulering tot 183 punten. De impact per project varieert sterk en is afhankelijk van het programma. Bij ongewijzigde regulering bedraagt het effect van regulering (daling ten opzichte van de markthuur) maximaal -32%. Let wel, dit is een maximum op projectniveau en op woningniveau zijn grotere effecten te zien. Ook hier geldt dat de specifieke kenmerken van een project bepalend zijn voor de mate waarin effect van regulering doorwerkt in de haalbaarheid van een project.

Onderstaande tabel toont het effect op de pijplijnprojecten, verdeeld naar G4, G20 en Overig Nederland. Te zien is dat de beoogde regulering met name invloed heeft op projecten in de G4. Hier ondervinden naar verhouding de meeste projecten effect van verdere regulering, maar is ook de grootste (spreiding in) daling van de huur te zien.

Type	Aantal projecten	% met impact	Impact
Alle projecten	102	50%	Tot -32%
G4	49	61%	Tot -32%
G20	28	39%	Tot -12%
Overig NL	25	40%	Tot -7%

03.05 Vertaling naar gebiedsniveau

Veelal maken VHE's en projecten onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling. De vraag rijst of ongewijzigde regulering maakt dat hele gebiedsontwikkelingen zodanig onder druk komen te staan dat deze geheel stil komen te liggen. In dat geval worden er niet alleen minder middenhuurwoningen gebouwd, maar is de indirecte impact van regulering ook dat andere woningen (waaronder alle koop en ook sociale huur) te lijden hebben onder de regulering van de middenhuur.

De praktijk leert dat de (huidige) vrije sector woningen -zowel koop als huur- grotendeels de kosten van een gebiedsontwikkeling dragen. Immers, de grondprijs onder de gereguleerde sociale huur is veelal verlieslatend. Ongewijzigde uitbreiding van het gereguleerde deel maakt dat een significant deel van de (huidige) vrije sector huurwoningen te maken krijgt met een waardedaling.

Om de impact globaal te onderzoeken is gebruik gemaakt van data die openbaar beschikbaar zijn gemaakt over de subsidieaanvragen voor de Woningbouwimpuls van het Ministerie van BZK. De beschikbare data bestaan uit alle 93 gebiedsontwikkelingen die een subsidie toegewezen hebben gekregen.

In onderstaande tabel is een korte doorsnede gegeven van de data uit de verschillende tranches, uitgesplitst per regio.

	G4	G20	Overig NL	Totaal
Aantal projecten	17	26	50	93
Netto woningen toegevoegd	40.428	45.293	54.243	139.964
% aandeel toevoegingen	29%	32%	39%	100%
Sociale huur	11.639	13.640	14.707	39.986 (29%)
Middenhuur	8.762	10.442	7.962	27.166 (19%)
Betaalbare koop	5.511	6.753	11.517	23.781 (17%)
Vrije sector	14.515	14.458	20.057	49.031 (35%)

In totaal zitten er in de 93 projecten bijna 140.000 netto toegevoegde woningen, waarbij 19% van het toegevoegde programma bestaat uit middenhuurwoningen. Uitgaande van een businesscase die na WBI-bijdrage sluit op € 0, zou dit betekenen dat elk effect van regulering van de middenhuur maakt dat deze gebiedsontwikkelingen financieel, ondanks de bijdrage uit de Woningbouwimpuls, een negatief resultaat zullen laten zien.

Op het moment dat middenhuurwoningen niet meer rendabel blijken, zal niet alleen het middenhuurprogramma niet worden gerealiseerd. Ook de rest van de gebiedsontwikkeling kan niet zonder meer worden gerealiseerd. Daar waar mogelijk zal het middenhuurprogramma herontwikkeld worden, bijvoorbeeld tot duurdere vrije sector huurwoningen en/of tot koopwoningen. Dit leidt in elk geval tot (grote) vertraging in de uitvoering van projecten, het deels wegvallen van het middensegment en potentieel zelfs tot het geheel niet ontwikkelen van de desbetreffende locatie (namelijk daar waar aanpassing van het programma niet mogelijk is). Als dit in omvangrijke gebiedsontwikkelingen voorkomt, kan dit de bedrijfsvoering van ontwikkelaars en beleggers in gevaar brengen.

03.06 Deelconclusies

De gepresenteerde grafieken uit de data-analyse laten een eenduidig beeld zien. Voor de pijplijnprojecten geldt dat de impact van uitbreiding van de regulering van de middenhuur door het doortrekken van het WWS een significante negatieve impact heeft. Een significant deel van de woningen tussen de 141 tot 183 punten ondervindt dusdanig effect van uitbreiding van de regulering, dat de haalbaarheid van projecten onder grote druk komt te staan.

Daar komt nog bij, dat bij een groot aantal van de pijplijnprojecten een aanzienlijk deel van de woningen op dit moment al valt onder lokale (gemeentelijke) regulering. Voor deze projecten geldt dat de markthuurlen al naar beneden is bijgesteld om aan de lokale regulering te voldoen.

Ofwel: de gevolgen van uitbreiding van de nationale regulering van de middenhuur waren voor deze projecten nog groter geweest op het moment dat er geen lokale (gemeentelijke) regulering was geweest.

Geconcludeerd kan worden dat de impact van ongewijzigde uitbreiding van regulering, zonder verdere aanpassingen, grote nadelige effecten heeft:

- De nieuwbouwpijplijn van middenhuurwoningen zal op de korte termijn stokken, zo niet stilvallen. Regulering vraagt om grootschalige optimalisaties van projecten om deze (weer) haalbaar te krijgen. Het woningtekort zal niet tijdig worden opgelost en op korte termijn zal er veel vertraging bij de realisatie van projecten optreden.
- De impact op gebiedsontwikkelingen is significant. Door de middenhuur te reguleren, komen gebiedsontwikkelingen waarvan middenhuur onderdeel uitmaakt niet, of niet ongewijzigd, tot ontwikkeling. Regulering heeft daarmee ook effect op de ontwikkeling van andere typen woningen zoals koop en sociale huur.
- Met name de kleinere huurwoningen (tot 70 m² GBO) op de locaties met een hoge WOZ-waarde (de grote steden) ondervinden grote effecten van ongewijzigde regulering. Dit terwijl er juist marktvraag is naar dit type woningen op deze locaties. Het aanbod zal niet (meer) matchen met de vraag. Extra aanbod van andere typen woningen (groter/duurder) is echter niet altijd zonder meer af te zetten.
- Middenhuurwoningen zijn niet meer interessant voor ontwikkelaars en zullen in veel projecten niet meer vrijwillig gerealiseerd worden. De vraag voor substantieel meer middenhuurwoningen wordt hiermee niet ingevuld en er ontstaat een onbediend middensegment (kloof tussen sociaal en vrije sector) op het moment dat deze woningen niet meer gebouwd worden. Als gevolg daarvan kan een gebalanceerd woningbouwprogramma daarmee vaak niet meer worden gegarandeerd.
- Het verschil tussen de WWS-huur en de markthuur is in veel gevallen zodanig groot dat projecten, en daarmee in gevallen ook de gehele bedrijfsvoering van ontwikkelaars en beleggers, in gevaar komt. Het investeringsklimaat in Nederland zal lijden onder uitbreiding van de regulering.

04 AFGESTEMDE REGULERING

04.01 Noodzaak tot bijstelling doortrekken regulering

Uit de deelconclusies van het vorige hoofdstuk valt op te maken dat een ‘simpele’ uitbreiding (doortrekking) van het WWS-stelsel naar een nieuwe reguleringsgrens vele ongewenste neveneffecten tot gevolg zal hebben. Zij vormen een significant risico voor de nieuwbouwproductie, de kwaliteit van de woningen, maar ook de beoogde investeringen in de verduurzaming en het absolute aantal middenhuurwoningen.

NEPROM en IVBN hebben oog voor de politieke realiteit die regulering van het middensegment betekent, maar zien ook de risico's van voornoemde (deel)conclusies. Brink onderbouwt en onderschrijft dat de gevolgen van alleen een ‘simpele’ doortrekking van de WWS-systematiek dusdanige schadelijke gevolgen met zich meebrengt voor de nieuwbouwproductie, dat nuances aangebracht dienen te worden op het doortrekken van het WWS.

We hebben onderzoek gedaan naar aanpassingen voor de uitbreiding van de regulering die ongewenste neveneffecten voorkomen en/of dempen. Er is gekeken naar een aantal oplossingsrichtingen waaraan gedacht kan worden bij de optimalisatie van de nieuwe regulering. Dit is gedaan in een rekenmodel dat aan de hand van verschillende instellingen, of ‘knoppen’ de impact van verschillende aanpassingen op de regulering inzichtelijk kan maken. Op basis van deze analyses komen we tot een combinatie van aanpassingen van de regulering, die ertoe leiden dat de nieuwbouw daardoor slechts in beperkte mate effect ondervindt en dus doorgang kan blijven vinden. In de volgende hoofdstukken analyseren we vervolgens wat de impact van deze aangepaste regulering is op de huurwoningen in de bestaande voorraad.

04.02 Toetsing maatregelpakket

In dit hoofdstuk presenteren we een aantal oplossingsrichtingen en stellen we een pakket aan maatregelen op de voorgenomen regulering voor. Deze combinatie aan maatregelen hebben we op basis van ‘botsproeven’, met redeneren en door middel van ‘trial and error’ samengesteld. Het pakket is zodanig samengesteld dat de nieuwbouw die op dit moment in de pijplijn zit beperkt effect ondervindt en ook andere nadelige effecten beperkt blijven, maar zodanig dat de doelen van de voorgenomen regulering ook worden bereikt. Tegelijkertijd is het uitgangspunt geweest om het huidige stelsel tot 141 punten ongemoeid te laten, om grote mutaties in de sociale sector te voorkomen. Alle maatregelen die worden voorgesteld hebben dan ook alleen betrekking op het nieuw te reguleren middenhuursegment.

Dit betekent overigens expliciet niet dat er geen andere invulling of combinatie van maatregelen denkbaar is die een vergelijkbaar effect heeft. Hoewel we er dus van overtuigd zijn dat er een compleet pakket nodig is dat uit alle voorgestelde ingrediënten bestaat, is de exacte uitwerking van de maatregelen nog voor discussie vatbaar. Het samenstellen van zo'n pakket aan aanpassingen dient zorgvuldig te gebeuren, omdat de impact op de bestaande voorraad aan huurwoningen en op de nieuw te ontwikkelen projecten met daarin huurwoningen in het middensegment groot kan zijn. Wijzigingen in de ene maatregel vergen vaak ook aanpassingen van andere maatregelen. Het pakket moet zodanig samengesteld worden dat de betaalbaarheid wordt geborgd, er voldoende woningen duurzaam in het middensegment aanwezig zijn en blijven en de nieuwbouw niet nadelig beïnvloed wordt.

04.03 Maatregelpakket nieuwbouw

Navolgend doen we een voorstel voor een evenwichtig pakket aan aanpassingen, dat naar ons oordeel zo goed en evenwichtig mogelijk tegemoet komt aan alle doelen. Vervolgens worden ze stuk voor stuk toegelicht.

- De huurregulering doortrekken van 141 punten tot 183 punten (dat komt op dit moment overeen met een huur van € 1.000,- per maand).
- Het invoeren van een maximale huur in dit middensegment bestaande uit een basishuur die gelijk is aan het huidige WWS-puntensysteem en een hogere huurprijs per WWS-punt boven de 141 punten, zodat de huur geleidelijk oploopt tot maximaal 15% boven de ongewijzigde WWS-huur bij 182 punten.
- Extra WWS-punten voor duurzaamheid vanaf label C en/of voor gemeenschappelijke (buiten)ruimte, met een maximum van 20 extra punten.
- Tijdelijkheid van de regulering van maximaal 15 jaar, met als doel de waarde van de huurwoningen op lange termijn niet te schaden.
- Het verhogen van de WOZ-cap van 33% naar 50% in de G5.

04.04 Regulering uitbreiden tot 183 WWS-punten

Vanuit BZK is de ambitie uitgesproken dat uitbreiding van de middenhuurregulering een significante impact moet hebben. Vanuit dit oogpunt wordt dus idealiter een zo groot mogelijk deel van de (nu nog) vrije huursector gereguleerd. Immers, op deze wijze worden meer woningen gereguleerd en dus ook meer woningen bereikbaar gemaakt voor de (lage) middeninkomens. Daarmee wordt de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment duurzaam vergroot. Met een reguleringsgrens tot 183 WWS-punten wordt op termijn een significant deel van de (nieuwe) huurwoningen gereguleerd.

04.05 Aanpassing puntprijs vanaf 141 punten

De markthuur van de woningen in het middensegment tussen 141 tot 183 punten ligt significant hoger dan de huur die zou gelden indien het WWS zou worden doorgetrokken tot aan 183 punten zonder aanpassingen.

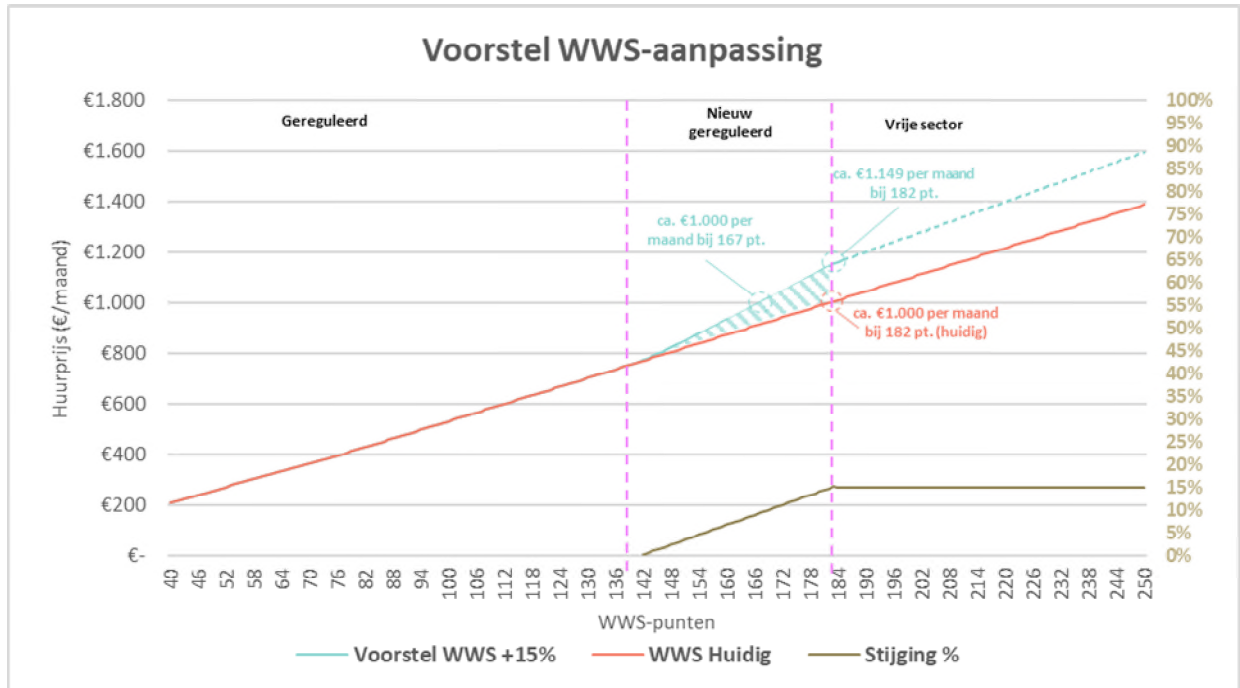
Dat komt onder andere omdat het WWS is bedoeld voor sociale huurwoningen en de huren in dat segment in de afgelopen jaren zich niet marktconform ontwikkeld hebben doordat de overheid slechts beperkte huurverhogingen heeft toegestaan.

Daar komt bij dat het WWS en de punten die daarbij aan bepaalde kwaliteiten worden toegekend in zekere mate verouderd is en niet de woonvoorkeuren van huurders in het middensegment weerspiegelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het gebrek aan WWS-punten voor: een kookeiland versus een 'regulier' keukenblad, extra kwaliteit in de afwerking van ruimten (buiten de badkamer en keukens) en punten voor gemeenschappelijke (buiten)ruimten. Het verdient daarom de aanbeveling om het stelsel te moderniseren.

Het verschil tussen de markthuur en WWS-huur is nu zodanig groot, dat bij uitbreiding van het WWS-stelsel in de huidige vorm veel ((nieuwbouw)projecten met) huurwoningen significant effect ondervinden van de regulering. De bouwproductie zou in de komende jaren daardoor onder druk komen te staan, omdat projecten niet doorgaan of 'on hold' worden gezet in afwachting van een geoptimaliseerd ontwerp en/of een voordeliger investeringsklimaat. Dit heeft uiteraard grote nadelige economische consequenties en leidt tot verdere problemen op de woningmarkt.

Om deze negatieve gevolgen voor de nieuwbouw te voorkomen hebben we voor het middensegment gekozen voor een combinatie van extra punten en een hogere puntprijs voor de punten tussen 141 tot 183 punten. De hogere puntprijs hebben wij zodanig ingericht dat deze geleidelijk oploopt tot +15% (dan bij het hanteren van de reguliere puntprijs in het WWS) bij 182 punten.

Doel hiervan is om de huren geleidelijk te laten oplopen en een overgang van de huidige WWS-huren naar de voorgestelde 15% te faciliteren. Ter illustratie: op deze wijze is de huur bij 153 punten minder dan 5% hoger dan in het huidige puntenstelsel en bij 167 punten minder dan 10% hoger. Door dit geleidelijke verloop sluiten de huren aan de bovenkant van het nieuw te reguleren segment ook beter aan op de markthuren vanaf 183 punten.



Doel van dit voorstel is in eerste instantie om het reeds gereguleerde segment tot aan de liberalisatiegrens ongemoeid te laten en de voorgestelde aanpassing te laten ingaan vanaf die grens.

De huurruimte die ontstaat is het blauw gearceerde gebied in de grafiek tussen de oranje en blauwe lijn en tussen de met paars aangegeven (opgeschoven) reguleringsgrens. Het gebied aan de rechterzijde van de grafiek blijft de vrije sector en valt niet onder de gereguleerde WWS-huren (ondanks dat deze in de grafiek wel doorgetrokken zijn). De voorgestelde aanpassing zorgt ervoor dat het verschil (de delta) tussen markthuur en WWS-huur wordt beperkt en er minder projecten niet van de grond zullen komen. In bijlage V is de uitwerking van dit nieuwe voorstel voor het WWS opgenomen en naast het huidige stelsel gezet.

Het nieuw in te voeren middensegment loopt van 141 tot aan 183 punten; de huren lopen na deze aanpassing van € 765,18 (bij 141 punten) tot € 1.148,93 (bij 182 punten) per maand.

Als onderdeel van het maatregelpakket stellen we ook voor om extra punten toe te kennen voor duurzaamheid en gezamenlijke (buiten)ruimten (zie 04.06).

04.06 Extra WWS-punten voor duurzaamheid en gezamenlijke (buiten) ruimten

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt voor de overheid. Naast de doelen uit het Klimaatakkoord is ook de actuele energiecrisis dagelijks onderwerp van gesprek. Ook ontwikkelaars en beleggers zien de noodzaak voor de verduurzaming van hun vastgoed. Door duurzaamheid in de regulering met meer punten te belonen, worden investeringen in de verduurzaming van de woningen gestimuleerd. Het effect is dat voor een duurzame woning (met een lagere energierekening) een iets hogere huur gevraagd kan worden dan voor een minder duurzame woning en de investering terugverdiend kan worden. Tevens worden de energielasten van de huurder beperkt. Vooralsnog hebben we in onze doorrekeningen rekening gehouden met een maximale extra puntenopslag van maximaal 20 punten voor de hogere energielabels.

Energielabel	WWS-punten (huidig)*	Voorstel Brink (opslag punten)
A++++	40	20
A+++	40	20
A++	40	20
A+	36	16
A	32	12
B	28	8
C	15	4
D	11	-
E	5	-
F	1	-
G	0	-

* Maximale punten voor een meergezinswoning (MGW) van meer dan 40 m² GBO. Het voorstel geldt ook voor de overige categorieën.

Te overwegen valt om een combinatie te maken van het extra waarderen van duurzaamheid met het toekennen van extra punten voor gemeenschappelijke (buiten)ruimten. Deze laatste categorie wordt nu niet in het voorstel meegenomen, maar van gemeenschappelijke (buiten)ruimten is bekend dat het onder andere zorgt voor ontmoeting, gemeenschapsgevoel en het tegengaan van eenzaamheid. Ook dit heeft nu nog geen plek in het huidige WWS-stelsel. Hiertoe is nader onderzoek nodig.

Voor de systematiek en de analyses in dit rapport heeft een dergelijke combinatie van extra punten geen effect. De keuze of en in welke mate een dergelijke combinatie van extra punten voor duurzaamheid en/of gemeenschappelijke (buiten)ruimten gewenst is, hangt af van de doelstellingen. In voorliggende rapportage is alleen het effect van duurzaamheid in beeld gebracht.

04.07 Regulering voor maximaal 15 jaar

De businesscases van ontwikkelaars en beleggers ondervinden een significante impact als gevolg van uitbreiding van de regulering. De grootste impact van regulering zit in de verkoopwaarde van het vastgoed (exit-waarde) aan het einde van de exploitatieperiode. Veelal hanteren ontwikkelaars en beleggers een langjarige beleggingshorizon, waarbij de woning uiteindelijk wordt verkocht tegen een marktconforme prijs (exit-waarde). Hierop zijn ook de businesscases en rendementsberekeningen afgestemd. Tijdelijkheid van regulering betekent dat er voor een groot deel van de exploitatieperiode wordt voldaan aan de regulering. Op het moment dat woningen niet verkocht kunnen worden voor marktconforme prijzen betekent dit een significante verslechtering van de businesscases (met als effect dat de middenhuur dan niet of minder wordt aangeboden). Het is van belang om de regulering ook weer te laten eindigen, zodat dit negatieve effect niet plaatsvindt.

Daarmee vindt voor geruime tijd dus wel de regulering plaats, zonder het grote nadelige effect op de exit-waarde. Met name voor bestaand vastgoed, waar niet (meer) geanticipeerd kan worden op regulering is dit een essentieel onderdeel van uitbreiding van de regulering. Hierin is het belangrijk dat de overheid betrouwbaar is en de termijn ook gehandhaafd blijft. Vaak maakt tijdelijkheid van regulering om deze redenen deel uit van lokale (gemeentelijke) regulering.

04.08 Verruimen van de WOZ-cap in de G5 naar 50%

Het laatste voorstel is het verruimen van de in 2022 ingevoerde WOZ-cap. De WOZ-cap zorgt ervoor dat woningen met een (relatief) hoge WOZ-waarde worden begrensd in het aantal WWS-punten dat gescoord kan worden voor de WOZ-waarde. De grens ligt momenteel op 33% voor heel Nederland. Hiermee kan een fictieve woning, die 120 WWS-punten behaalt voor de overige kwalitatieve kenmerken, dus maximaal 60 punten behalen voor de WOZ-component. Uit de eerder gepresenteerde analyses blijkt dat met name de kleinere woningen op de locaties met een relatief hoge WOZ-waarde (per m²) worden beïnvloed door deze WOZ-cap. Alleen de woningen waar de verhouding tussen oppervlakte en WOZ-waarde een bepaalde grens door gaat, worden 'gecapt'.

In de praktijk betekent dit dat met name woningen in de grote steden (G5) vallen onder de huidige WOZ-cap. Uit de botsproeven van BZK in o.a. Utrecht en Zwolle blijkt dat er buiten de grote steden feitelijk geen sprake is van impact van de WOZ-cap.

We stellen voor om de WOZ-cap voor de grote steden (G5) te versoepelen naar 50%. Dit betekent feitelijk dat er meer huurruimte ontstaat voor de kleinere woningen (tot 70 m² GBO) in de grote steden. Dit is juist het type woning waar momenteel behoefte aan is en dat door de WOZ-cap nu grootschalig uit plannen wordt geschrapt in de grote steden. Niet alleen ontstaat er hierdoor meer huurruimte voor deze kleinere woningen, maar dit heeft ook effect op de haalbaarheid van gehele projecten en gebiedsontwikkelingen in de grote steden.

We zien in onze analyses dat deze maatregel vooral haar effect zal hebben in Amsterdam. Deze maatregel hangt hiermee minder sterk samen met de overige maatregelen. Wel zorgt deze maatregel ervoor dat de ontwikkeling van de kleinere woningen (weer) interessant wordt en deze productie bij kan dragen op de locaties waar juist het meeste behoefte is aan meer kleine woningen in het middenhuursegment.

04.09 Deelconclusies

De verschillende maatregelen die in dit hoofdstuk worden voorgesteld zijn getoetst aan de beschikbare dataset vanuit de leden van de NEPROM en IVBN. Omdat een belangrijk uitgangspunt is dat de nieuwbouw doorgang moet blijven vinden, is eerst gekeken naar de impact die dit maatregelenpakket heeft op de pijplijnprojecten.

Het door ons voorgestelde maatregelenpakket zorgt ervoor dat de nieuwbouw slechts beperkt effect ondervindt van regulering en doorgang kan vinden. Immers, de woningen zijn al voorbereid op regulering voordat ze gebouwd worden. We zagen eerder dat bij het ongewijzigd doortrekken van het WWS tot 183 punten zonder compenserende maatregelen 63% van de VHE's tussen 141 tot 183 punten (bij 50% van de projecten) effect zou ondervinden, met (sterk) nadelige gevolgen voor de haalbaarheid. Bij het voorgestelde maatregelenpakket wordt het investeringsklimaat voor de nieuwbouw voor een groot deel behouden. Deels komt dat door de hogere puntprijs vanaf 141 punten, waardoor die projecten toch kunnen doorgaan. Voor een deel van de nieuwbouwwoningen geldt dat deze door de extra punten voor duurzaamheid boven de 183 punten uitkomen en daarmee buiten de regulering komen te vallen.

Hiermee kunnen we concluderen dat het overgrote deel van de nieuwbouwprojecten doorgang kan vinden met het voorgestelde maatregelenpakket en ook de overige doelen van BZK bereikt worden.

In een subset van de data m.b.t. de pijplijnprojecten hebben we een meer gedetailleerde analyse kunnen uitvoeren op de gevolgen van het maatregelenpakket. In die subset zitten bijna 6.000 woningen (allen in de pijplijn, waarvan ruim de helft op dit moment tussen de 141 tot 183 punten telt. De huurprijzen van die woningen lopen van € 680,- t/m € 1.400,-. Op een deel van die woningen is reeds lokale (gemeentelijke) regulering van toepassing.

Wanneer de nieuwe regulering inclusief de door Brink voorgestelde aanpassingen (max. 20 punten extra voor duurzaamheid, 15% opslag op WWS-punten en WOZ-cap van 50% in G5) wordt toegepast, heeft nog circa 30% van de woningen een puntenaantal tussen de 141 tot 183 punten⁸. Daarvan is dan dus op dat moment de huurprijs gereguleerd. Vrijwel al deze woningen (ca. 95%) kunnen met de voorgestelde aanpassingen de (reeds gereguleerde) markthuurlen realiseren. De gereguleerde huren van deze woningen lopen op basis van deze punten van € 765,18 (bij 141 punten) tot € 1.148,93 (bij 182 punten), conform het WWS-stelsel met de voorgestelde hogere puntprijs.

Brink heeft in de uitwerking van het voorgestelde maatregelenpakket dan ook veel aandacht besteed aan de nuances en gevolgen van de ingrediënten van het pakket. Bij een te hoge opslag voor duurzaamheid zou een groot deel van de woningen de reguleringsgrens overstijgen. En een te hoge opslag op de WWS-punten zou tot huurprijzen leiden die niet meer als middenhuur gezien kunnen worden. In het kader van de impact op de bestaande bouw wordt hierop ook verder ingegaan in het volgende hoofdstuk.

04.10 Indexatie WWS-huur (buiten scope)

De indexering van de WWS-huur maakt geen onderdeel uit van dit onderzoek, maar is wél essentieel voor de werking van dit maatregelenpakket. Om die reden brengen we dit onderdeel dan ook expliciet onder de aandacht. Er is aanleiding voor een evenwichtige indexatieregeling voor het WWS-stelsel, die ervoor zorgt dat de uitbreiding van de middenhuur, inclusief het voorgestelde maatregelenpakket, passend wordt geïndexeerd. Doel van de indexatieregeling zou moeten zijn dat de marktconformiteit van de middenhuur ook in de toekomst geborgd blijft. Immers, op het moment dat de indexatie niet passend is bij het nieuwe middensegment gaan markthuren en gereguleerde huren verder uiteen lopen. Daarmee neemt de relatieve waarde van het middensegment af en komt de haalbaarheid van de middenwoningen onder druk te staan.

⁸ Binnen dit onderzoek is enkel gekeken naar woningen die momenteel 141 tot 183 WWS-punten hebben. Woningen die momenteel als sociale huurwoning zijn aangemerkt (< 141 WWS-punten) en als gevolg van de extra punten voor duurzaamheid mogelijk meer dan 141 krijgen zijn dus niet onderzocht.

05 IMPACT REGULERINGSVOORSTEL OP BESTAANDE BOUW

Met het voorgestelde pakket aan maatregelen uit het vorige hoofdstuk is aangetoond dat de nieuwbouw grotendeels doorgang kan vinden. In dit hoofdstuk wordt geanalyseerd welke impact het voorgestelde maatregelenpakket op de bestaande huurwoningen.

05.01 Verschillen nieuwbouw en bestaande bouw

We signaleren een aantal essentiële verschillen tussen de voorraad nieuwbouwprojecten en de bestaande bouw:

- Er zit een wezenlijk verschil tussen de bestaande voorraad en de (recent opgeleverde) pijplijnprojecten. Immers lokale (gemeentelijke) regulering is niet van toepassing.
- Anderzijds is er bij bestaand vastgoed geen of slechts beperkte mogelijkheid om de woning te ‘optimaliseren’ op het beleid (in dit geval verdere regulering). Daar waar de nieuwbouw in de ontwerpfase nog enigszins geoptimaliseerd kan worden op de regulering, kan dit niet in bestaande portefeuilles. Hierdoor ondervinden bepaalde soorten woningen (omvang en kwaliteit) meer nadelige effecten van regulering dan andere.
- We zien dat de institutionele beleggers veelal portefeuilles bezitten waarin de laatste jaren fors is (en wordt) geïnvesteerd in de verduurzaming. Ter indicatie: in de dataset heeft ruim 90% van de VHE’s in de bestaande bouw een B-label of beter. Een opslag voor duurzaamheid zal hier dus een direct effect hebben in de verruiming van de haalbaarheid van de businesscases. Met deze opslag blijft er dus (direct) een positief investeringsklimaat bestaan voor vastgoedbeleggers en blijven ook de investeringen in duurzaamheid geborgd.
- In onze praktijk zien wij echter ook andere portefeuilles (dus buiten de in dit onderzoek geanalyseerde portefeuilles) waar investeringen in duurzaamheid achterblijven. In combinatie met een (te) hoge huurprijs ontstaan daar mogelijk excessen in de markt (prijs en kwaliteit staan niet meer in verhouding tot elkaar). In de systematiek die wordt voorgesteld, ondervinden woningen met lagere energielabels meer effect van regulering. Daarmee worden én de excessen uit de markt gehaald, én wordt er een duidelijke prikkel afgegeven die het interessanter maakt om te verduurzamen in de deze portefeuilles. Hoewel het vaak moeilijk is om bestaande woningen te verduurzamen naar de maximale 20 extra punten voor duurzaamheid (vanaf A++) kunnen ook de extra punten voor de lagere labels een stimulerend effect hebben.
- Met de huidige hoge prijzen voor gas en elektra zijn het vooral de lage en middeninkomens die relatief gezien het zwaarst worden getroffen door de stijgende prijzen. Huurders worden ook (door)belast met deze hoge kosten en zouden geholpen zijn bij de verduurzaming van hun woning. Daarin gaat verduurzaming dus hand in hand met het bereikbaar en betaalbaar houden van het middenhuursegment.

05.02 Deelconclusies

In het maatregelpakket dat wordt voorgesteld is met name een balans gezocht tussen het (extra) belonen van duurzaamheid en de waardering van de WWS-punten. Om al eerder aangehaalde redenen dienen deze in balans te zijn.

Vanuit die gedachtegang is ook de data van het bestaande vastgoed getoetst aan het maatregelpakket. Ook hier zien we een balans tussen de opslag op de puntprijs van het WWS en de extra punten voor duurzaamheid.

- Een te grote ophoging van het aantal punten voor duurzaamheid heeft een averechts effect. Hierdoor zouden veel woningen de voorgenomen regulering ontstijgen. Ter illustratie: alle woningen die tussen de 158 en 183 WWS-punten in het huidige systeem vallen, vallen na een opslag van bijvoorbeeld 25 punten buiten de nieuwe regulering. Dit is een significant deel van het te reguleren segment. Verdere regulering mist hierbij haar effect.
- De opslag op de puntprijs uit het WWS (vanaf 141 punten) zorgt voor meer huurruimte. Dat is op zichzelf positief, maar moet niet zodanig oplopen dat de huurprijzen in het gereguleerde segment niet meer als betaalbaar te classificeren zijn. Ook hier zit dus een maximum aan.

Het voorstel voor een aanpassing van de puntprijs, in combinatie met een duurzaamheidsopslag die oploopt tot 20 punten voor de woningen met een A++-label of beter laat voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw passende resultaten zien. In combinatie met de aanpassingen op de WOZ-cap en de tijdelijkheid van regulering blijven er voor zowel de nieuwbouw als de bestaande woningen haalbare en rendabele businesscases bestaan. Tegelijkertijd dragen de aanpassingen bij aan de doelstellingen vanuit het ministerie voor een breder middensegment met voldoende aanbod in de middenhuur. Daarmee is het maatregelenpakket inzake de regulering in balans. In bijlage IV is de impact op drie fictieve woningen van dit voorstel inzichtelijk gemaakt.

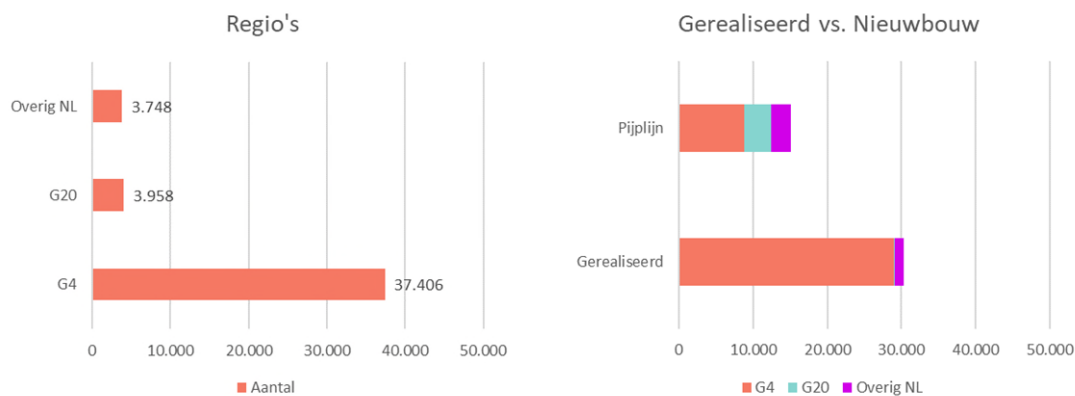
06 BIJLAGE I

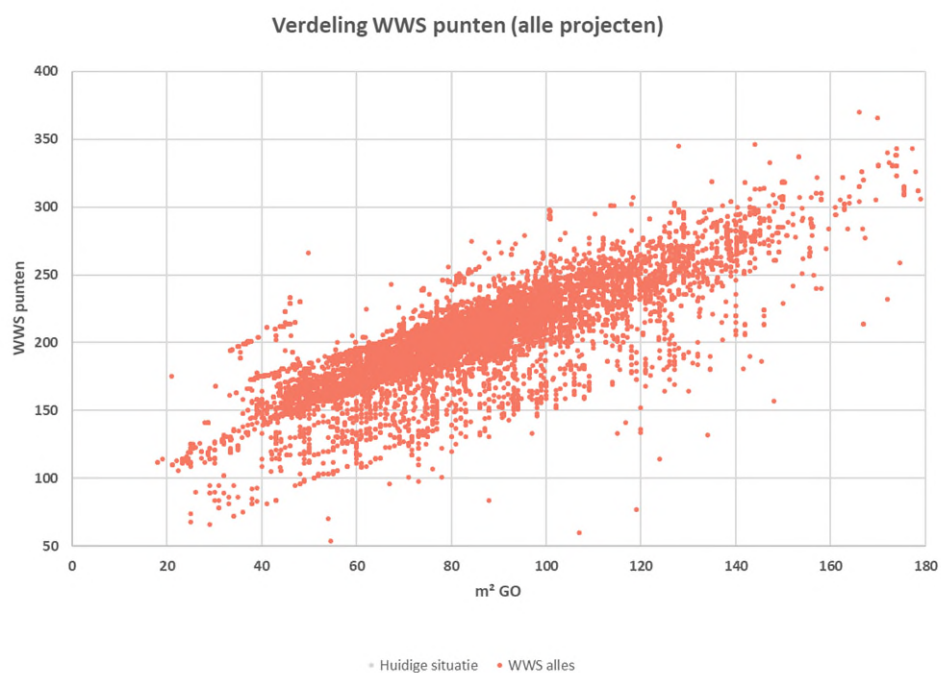
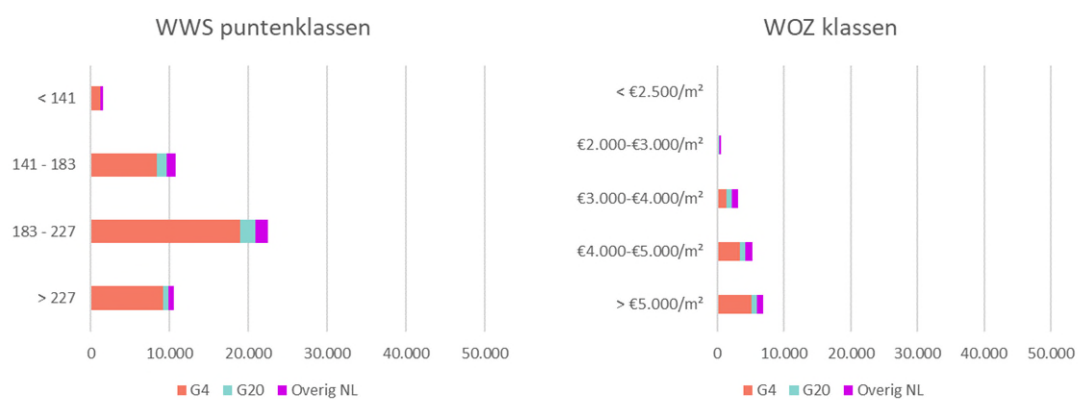
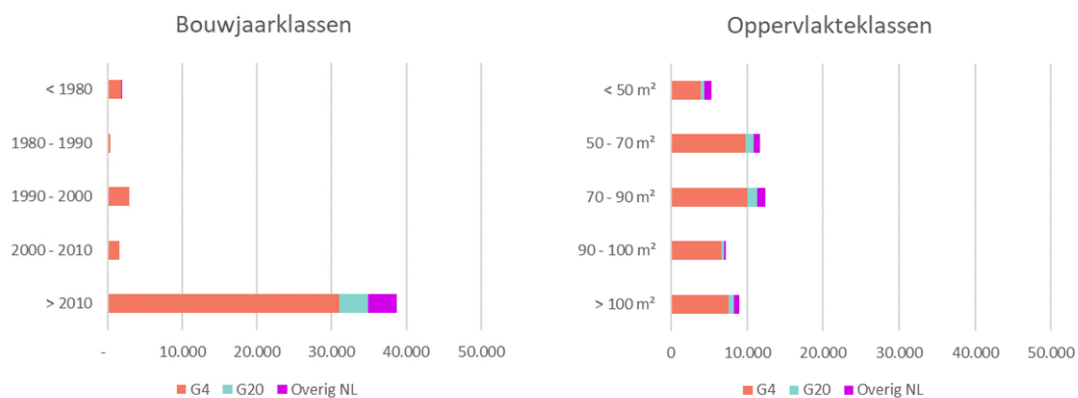
Overzicht uitgevraagde data

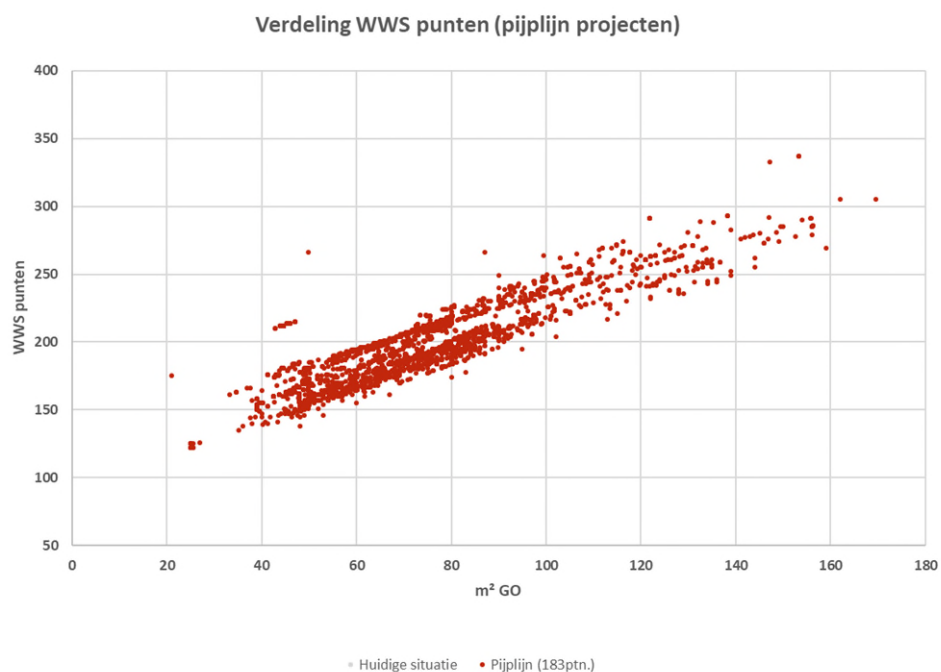
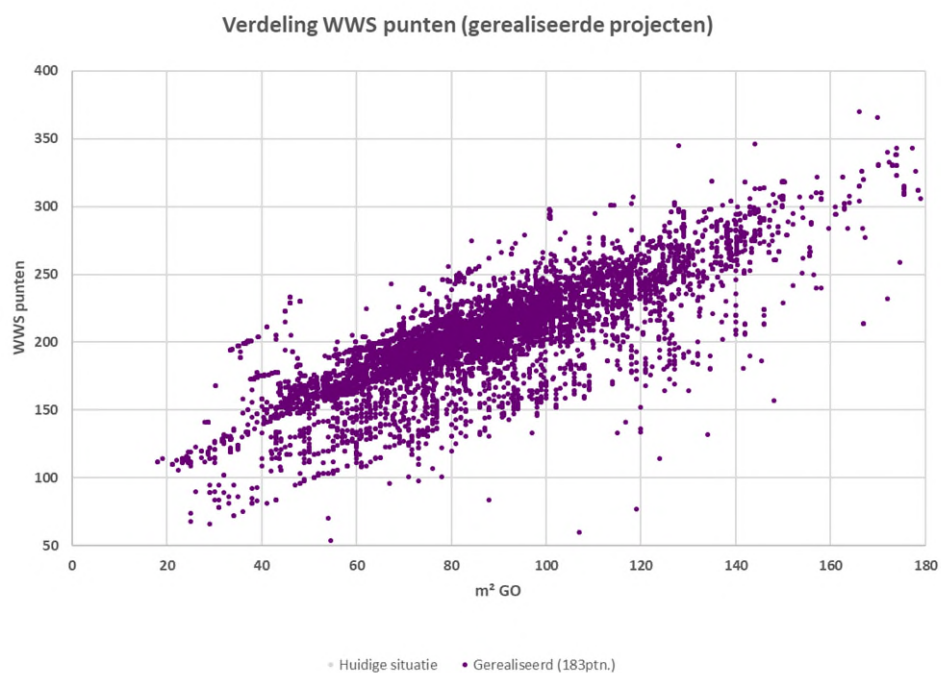
- Naam project/complex
- Status (gerealiseerd/pijplijn)
- Eengezinswoning (EGW) of meergezinswoning (MGW)
- Aantal (per VHE of geheel complex)
- Gebruiksoppervlakte per VHE (hierna: GBO)
- Bouwjaar
- Energielabel
- Markthuur per maand per VHE
- WWS-punten totaal, verdeeld in
 - WWS-punten woning
 - WWS-punten WOZ
- WOZ-waarde
- Leegwaarde

Doorsnedes ontvangen data

De hierna volgende grafieken tonen verschillende doorsnedes van de ontvangen data die onderdeel uitmaken van de uitgevoerde analyse.

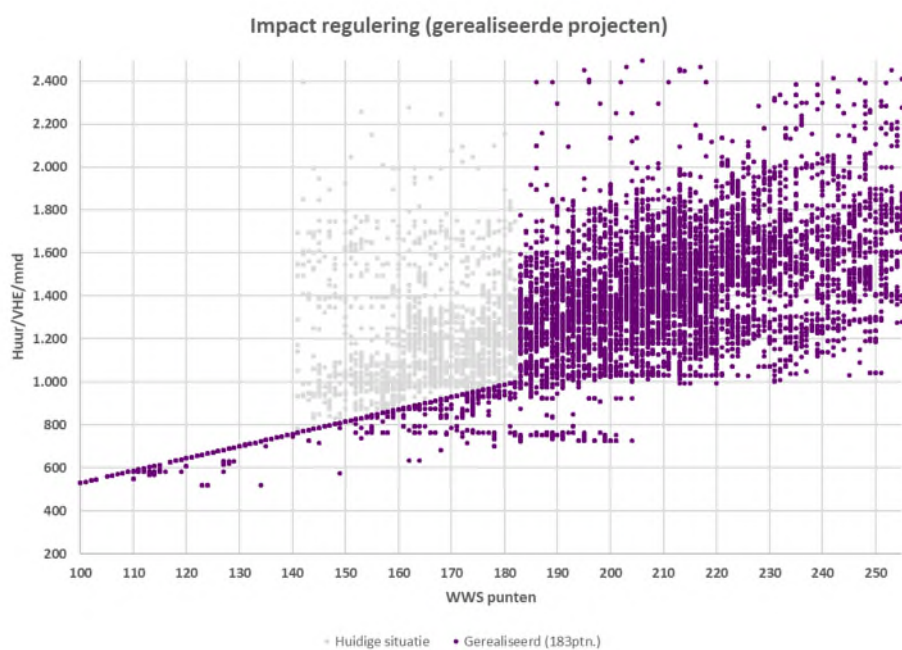
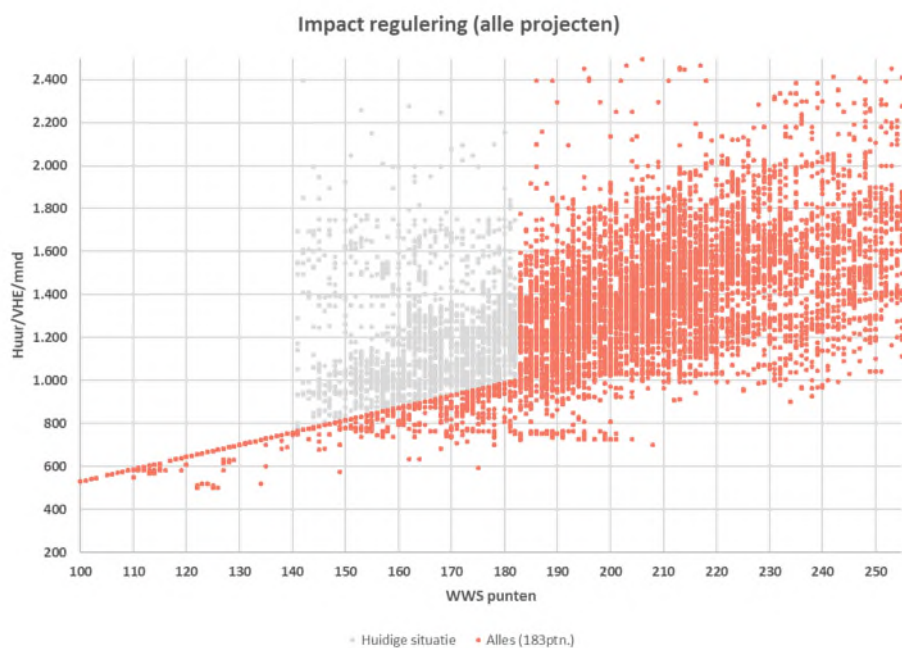




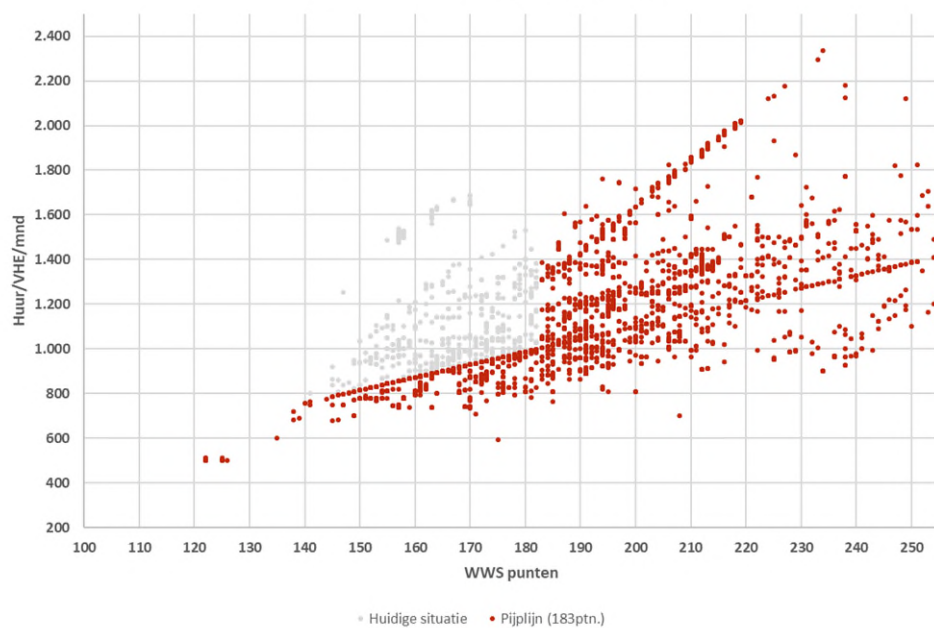


07 BIJLAGE II

Doorsnedes regulering tot 183 punten



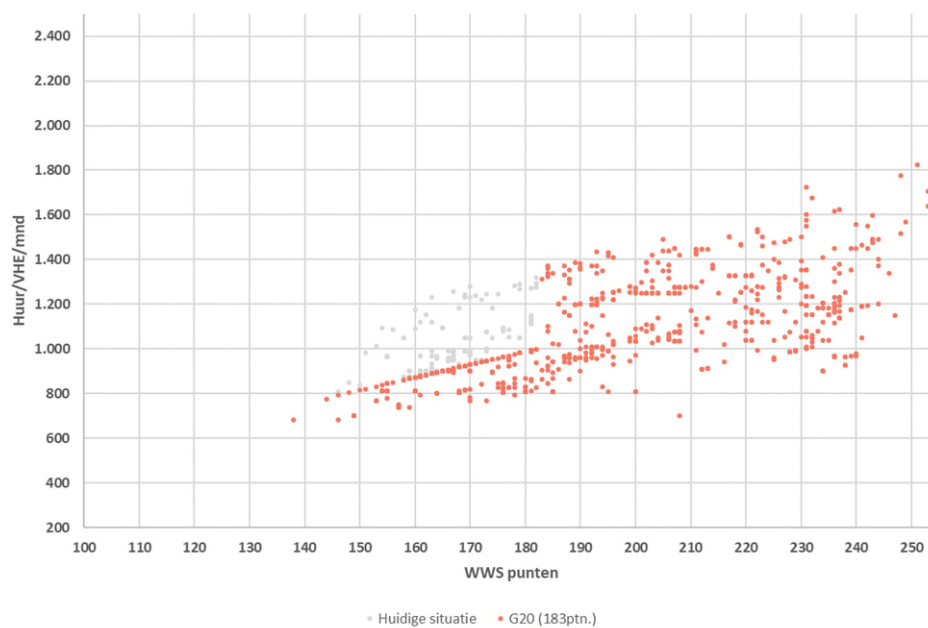
Impact regulering (pijplijn projecten)



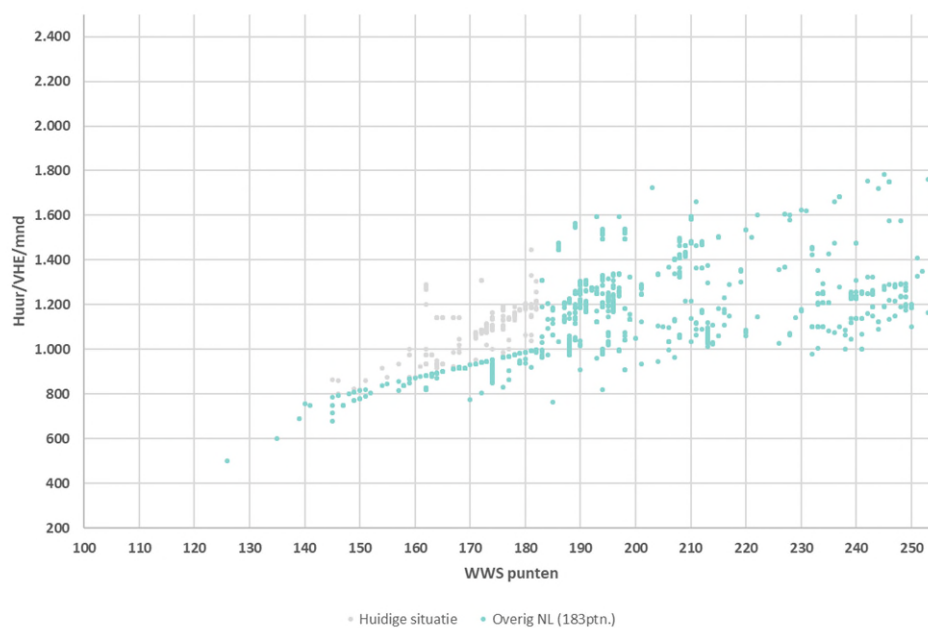
Impact regulering (G4 projecten)

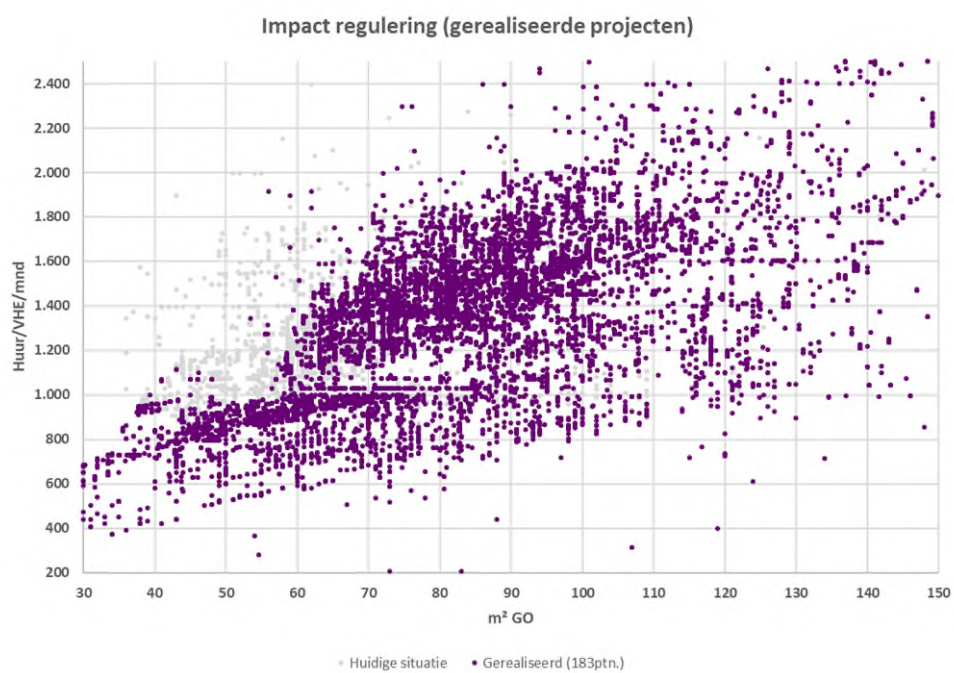
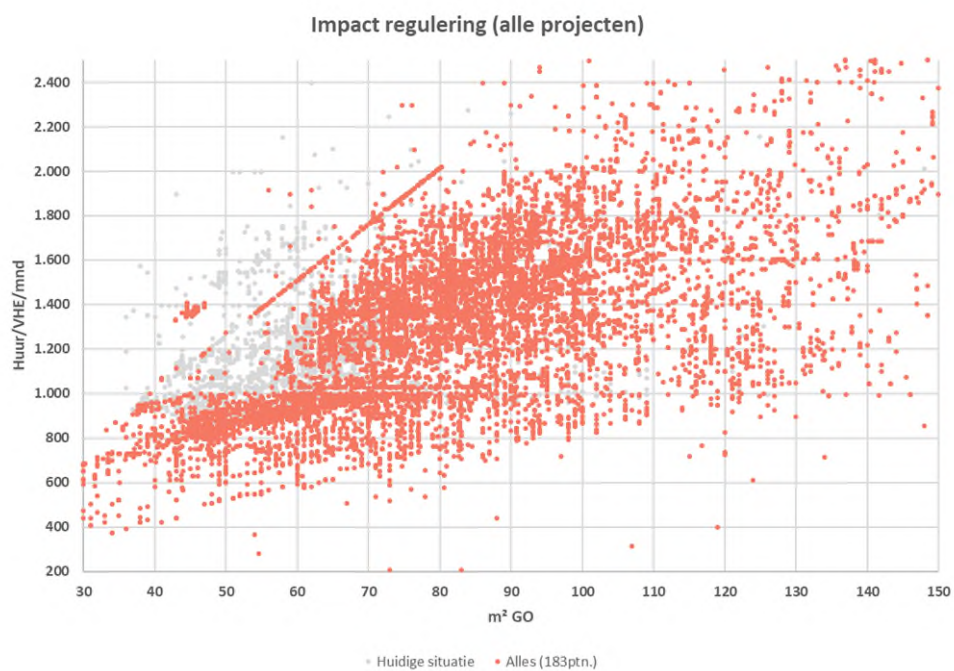


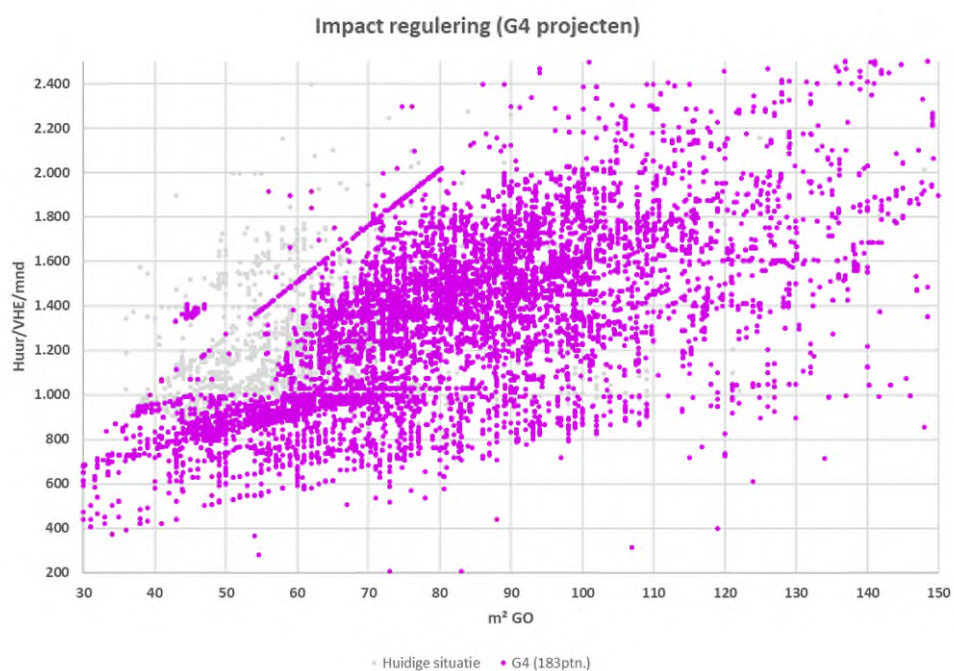
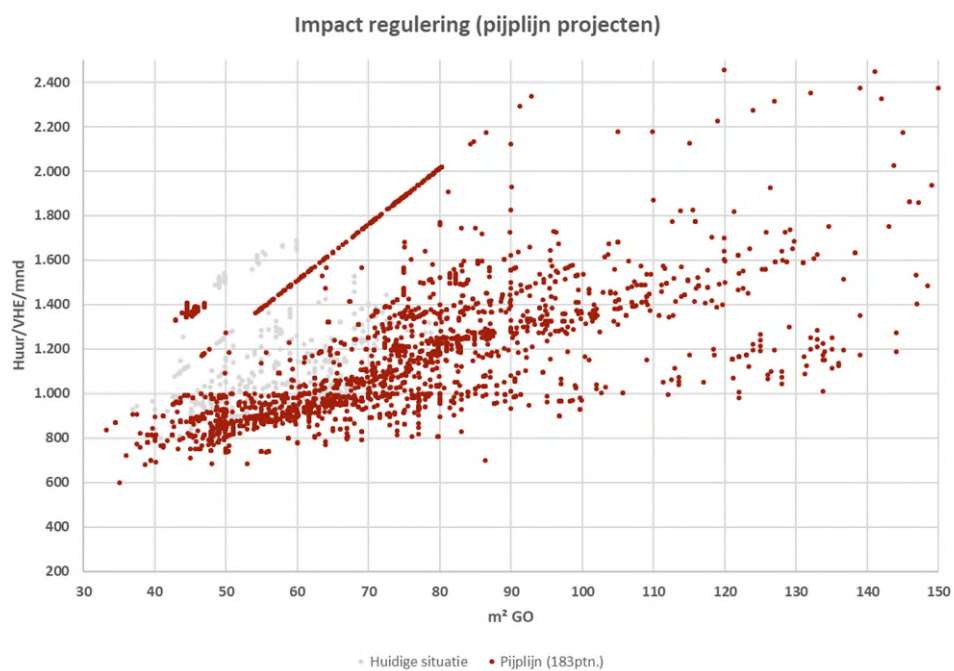
Impact regulering (G20 projecten)



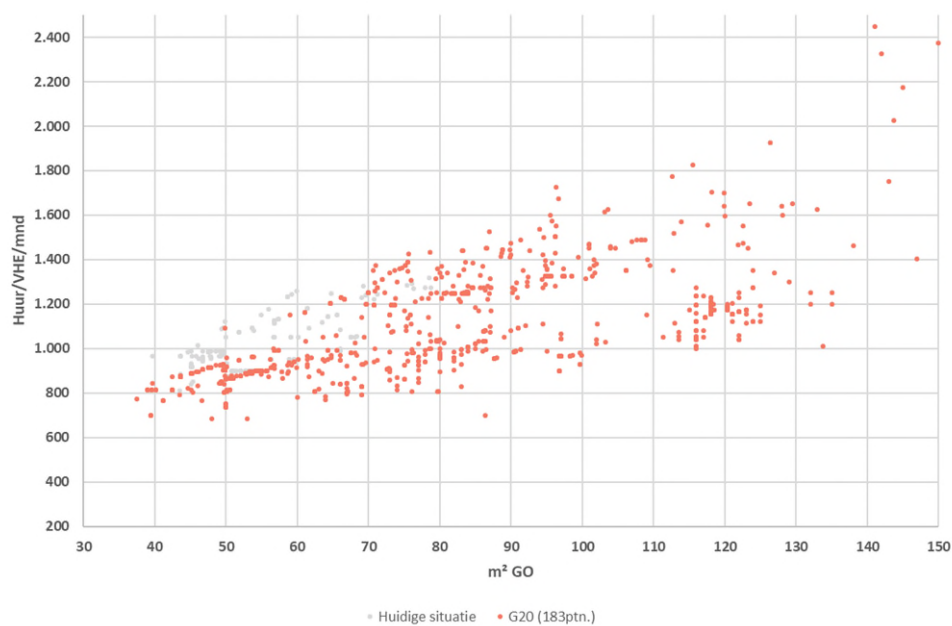
Impact regulering (overig Nederland projecten)



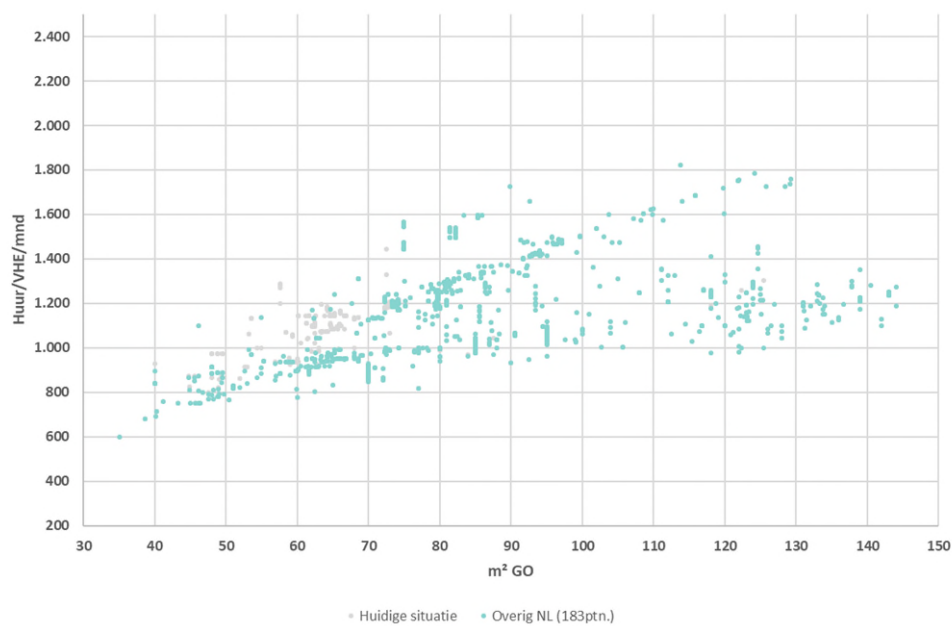




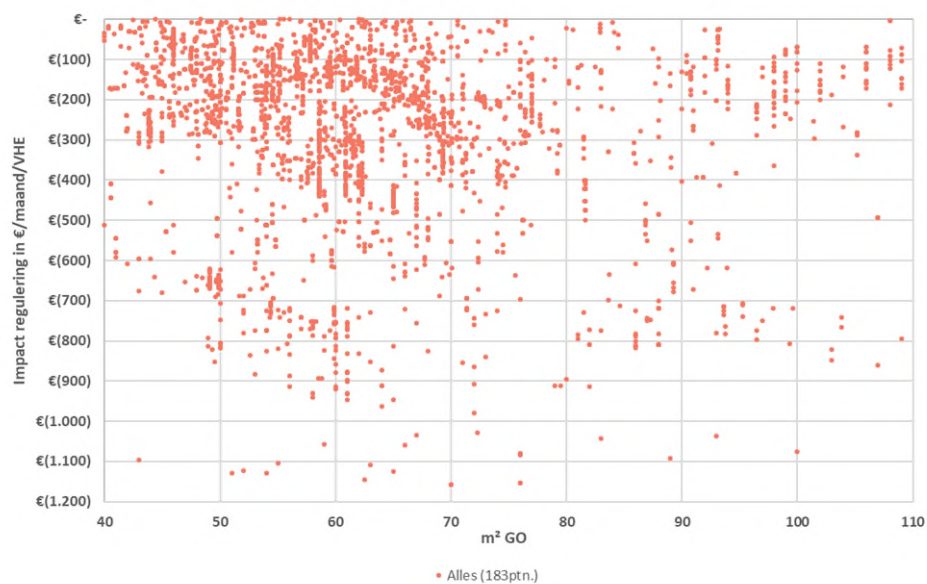
Impact regulering (G20 projecten)



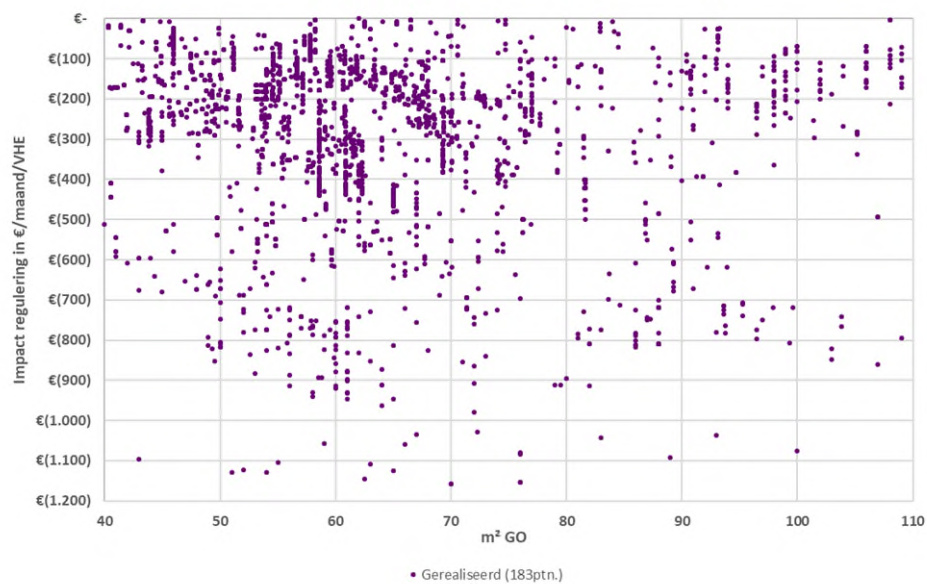
Impact regulering (overig Nederland projecten)



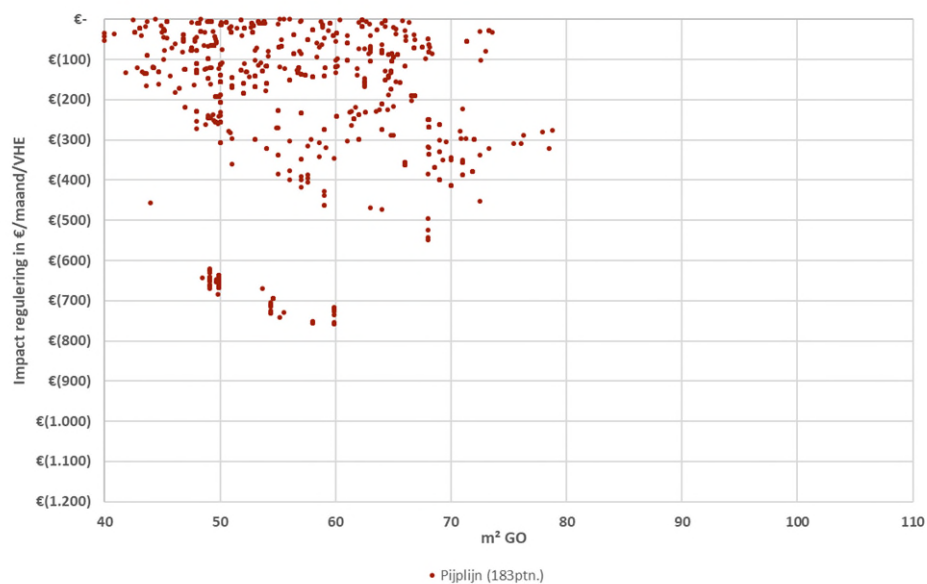
Impact maandelijkse huur per VHE (alle projecten)



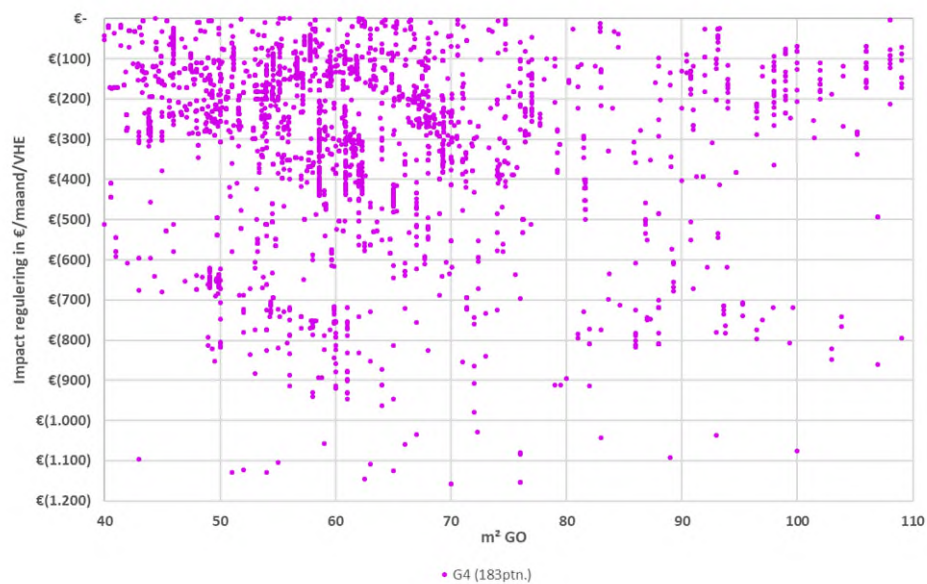
Impact maandelijkse huur per VHE (gerealiseerde projecten)



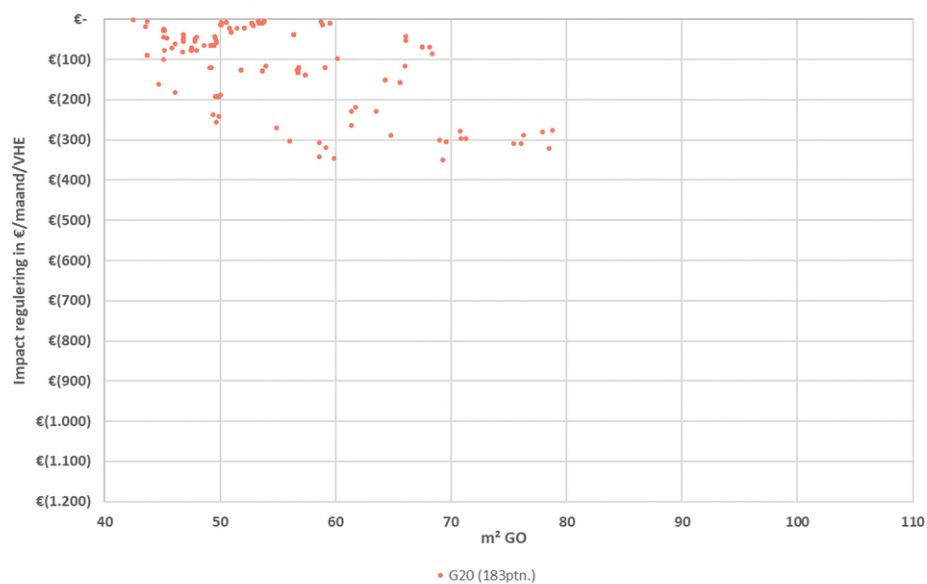
Impact maandelijkse huur per VHE (pijplijn projecten)



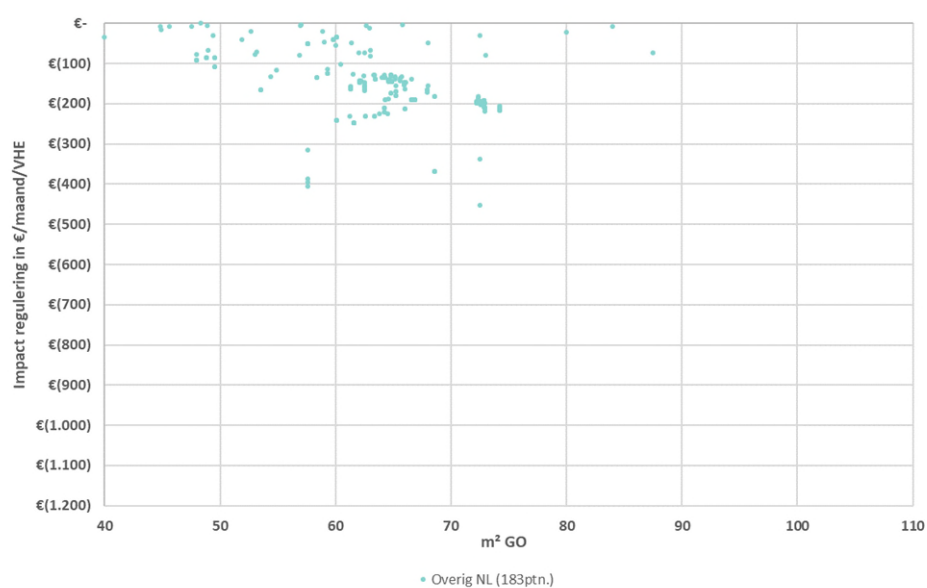
Impact maandelijkse huur per VHE (G4 projecten)



Impact maandelijkse huur per VHE (G20 projecten)



Impact maandelijkse huur per VHE (overig Nederland projecten)



08 BIJLAGE III

Regulering tot 183 punten					Regulering tot 227 punten	
Project	Locatie	Status	% VHE's met impact	Impact huur	% VHE's met impact	Impact huur
Project 1	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 2	G4	Gerealiseerd	0%	0%	38%	-6%
Project 3	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 4	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 5	G4	Gerealiseerd	0%	0%	79%	-13%
Project 6	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 7	G4	Gerealiseerd	0%	0%	81%	-10%
Project 8	G4	Pijplijn	88%	-13%	100%	-17%
Project 9	G4	Pijplijn	72%	-12%	100%	-21%
Project 10	G4	Pijplijn	96%	-21%	100%	-23%
Project 11	G4	Pijplijn	54%	-7%	91%	-17%
Project 12	G4	Gerealiseerd	23%	-13%	23%	-13%
Project 13	G4	Gerealiseerd	18%	-4%	91%	-15%
Project 14	G4	Gerealiseerd	13%	-2%	95%	-15%
Project 15	G4	Gerealiseerd	0%	0%	2%	0%
Project 16	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 17	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	15%	-1%
Project 18	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 19	G4	Pijplijn	0%	0%	25%	0%
Project 20	G4	Pijplijn	2%	0%	66%	-5%
Project 21	G4	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 22	Overig NL	Pijplijn	17%	-2%	100%	-12%
Project 23	G4	Pijplijn	11%	-1%	97%	-32%
Project 24	G4	Pijplijn	53%	-24%	100%	-31%
Project 25	G4	Pijplijn	35%	0%	68%	-8%
Project 26	G4	Pijplijn	0%	0%	13%	-4%
Project 27	G4	Pijplijn	74%	-21%	89%	-28%
Project 28	G4	Pijplijn	100%	-32%	100%	-32%
Project 29	G4	Pijplijn	34%	-7%	92%	-26%
Project 30	Overig NL	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 31	G20	Pijplijn	59%	-12%	100%	-22%
Project 32	Overig NL	Pijplijn	46%	-7%	86%	-21%
Project 33	G4	Pijplijn	73%	-10%	100%	-11%
Project 34	G4	Gerealiseerd	1%	0%	100%	-18%

Project 35	G4	Gerealiseerd	24%	-6%	99%	-17%
Project 36	G4	Gerealiseerd	52%	-12%	100%	-23%
Project 37	G4	Gerealiseerd	0%	0%	54%	-5%
Project 38	G4	Gerealiseerd	0%	0%	96%	-10%
Project 39	G4	Gerealiseerd	20%	-3%	96%	-18%
Project 40	G4	Gerealiseerd	0%	0%	9%	0%
Project 41	G4	Gerealiseerd	31%	-3%	75%	-4%
Project 42	G4	Gerealiseerd	1%	0%	26%	-1%
Project 43	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 44	G4	Gerealiseerd	0%	0%	17%	0%
Project 45	G4	Gerealiseerd	0%	0%	1%	0%
Project 46	G4	Gerealiseerd	0%	0%	61%	-2%
Project 47	G4	Gerealiseerd	50%	-6%	100%	-7%
Project 48	G4	Gerealiseerd	0%	0%	72%	-2%
Project 49	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 50	G4	Gerealiseerd	8%	0%	69%	-3%
Project 51	G4	Gerealiseerd	4%	0%	25%	-1%
Project 52	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 53	G4	Gerealiseerd	0%	0%	66%	-2%
Project 54	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 55	G4	Gerealiseerd	0%	0%	4%	0%
Project 56	G4	Gerealiseerd	10%	0%	31%	-1%
Project 57	G4	Gerealiseerd	5%	0%	73%	-15%
Project 58	G4	Gerealiseerd	30%	-4%	79%	-15%
Project 59	G4	Gerealiseerd	31%	-6%	84%	-18%
Project 60	G4	Gerealiseerd	0%	0%	86%	-19%
Project 61	G4	Gerealiseerd	7%	-1%	69%	-17%
Project 62	G4	Gerealiseerd	11%	-4%	64%	-19%
Project 63	G4	Gerealiseerd	8%	-1%	81%	-17%
Project 64	G4	Gerealiseerd	0%	0%	9%	-3%
Project 65	G4	Gerealiseerd	0%	0%	77%	-9%
Project 66	G4	Gerealiseerd	0%	0%	97%	-10%
Project 67	G4	Gerealiseerd	0%	0%	8%	-3%
Project 68	G4	Gerealiseerd	0%	0%	96%	-17%
Project 69	G4	Gerealiseerd	3%	-1%	58%	-17%
Project 70	G4	Gerealiseerd	2%	0%	42%	-12%
Project 71	G4	Gerealiseerd	7%	-1%	41%	-11%
Project 72	G4	Gerealiseerd	0%	0%	76%	-20%
Project 73	G4	Gerealiseerd	0%	0%	77%	-22%
Project 74	G4	Gerealiseerd	12%	-2%	30%	-6%
Project 75	G4	Gerealiseerd	98%	-28%	100%	-28%
Project 76	G4	Gerealiseerd	0%	0%	68%	-14%

Project 77	G4	Gerealiseerd	0%	0%	44%	-9%
Project 78	G4	Gerealiseerd	0%	0%	5%	-2%
Project 79	G4	Gerealiseerd	0%	0%	11%	-4%
Project 80	G4	Gerealiseerd	7%	-2%	60%	-25%
Project 81	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 82	G4	Gerealiseerd	4%	-1%	93%	-18%
Project 83	G4	Gerealiseerd	0%	0%	32%	-8%
Project 84	G4	Gerealiseerd	86%	-9%	100%	-10%
Project 85	G4	Gerealiseerd	91%	-9%	99%	-11%
Project 86	G4	Gerealiseerd	5%	-1%	97%	-11%
Project 87	G4	Gerealiseerd	83%	-8%	100%	-11%
Project 88	G4	Gerealiseerd	88%	-11%	99%	-16%
Project 89	G4	Gerealiseerd	27%	-4%	96%	-25%
Project 90	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 91	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 92	G4	Gerealiseerd	38%	-7%	100%	-20%
Project 93	G4	Gerealiseerd	93%	-10%	93%	-10%
Project 94	G4	Gerealiseerd	0%	0%	60%	-7%
Project 95	G4	Gerealiseerd	32%	-1%	71%	-6%
Project 96	G4	Gerealiseerd	0%	0%	3%	-1%
Project 97	G4	Gerealiseerd	6%	-1%	100%	-22%
Project 98	G4	Gerealiseerd	0%	0%	65%	-20%
Project 99	G4	Gerealiseerd	27%	-10%	98%	-37%
Project 100	G4	Gerealiseerd	21%	-6%	62%	-17%
Project 101	G4	Gerealiseerd	0%	0%	41%	-14%
Project 102	G4	Gerealiseerd	0%	0%	29%	-9%
Project 103	G4	Gerealiseerd	17%	-3%	92%	-18%
Project 104	G4	Gerealiseerd	28%	-6%	93%	-14%
Project 105	G4	Gerealiseerd	19%	-5%	74%	-25%
Project 106	G4	Gerealiseerd	14%	-2%	69%	-16%
Project 107	G4	Gerealiseerd	80%	-14%	100%	-15%
Project 108	G4	Gerealiseerd	0%	0%	94%	-21%
Project 109	G4	Gerealiseerd	26%	-5%	100%	-22%
Project 110	G4	Gerealiseerd	64%	-13%	92%	-19%
Project 111	G4	Gerealiseerd	5%	-2%	95%	-32%
Project 112	G4	Gerealiseerd	1%	0%	54%	-15%
Project 113	G20	Pijplijn	57%	-1%	68%	-3%
Project 114	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 115	G4	Gerealiseerd	100%	-29%	100%	-29%
Project 116	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 117	G4	Gerealiseerd	4%	0%	8%	-3%
Project 118	G4	Gerealiseerd	11%	-2%	11%	-2%

Project 119	G4	Gerealiseerd	47%	-14%	47%	-14%
Project 120	G4	Gerealiseerd	25%	-19%	25%	-19%
Project 121	G4	Gerealiseerd	83%	-12%	83%	-12%
Project 122	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 123	G4	Gerealiseerd	73%	-12%	78%	-13%
Project 124	G4	Gerealiseerd	4%	-4%	4%	-4%
Project 125	G4	Gerealiseerd	100%	-18%	100%	-18%
Project 126	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 127	G4	Gerealiseerd	100%	-49%	100%	-49%
Project 128	G4	Gerealiseerd	40%	-25%	40%	-25%
Project 129	G4	Gerealiseerd	29%	-55%	29%	-55%
Project 130	G4	Gerealiseerd	43%	-24%	71%	-42%
Project 131	G4	Gerealiseerd	25%	-25%	25%	-25%
Project 132	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 133	G4	Gerealiseerd	39%	-1%	39%	-1%
Project 134	G20	Pijplijn	24%	-4%	91%	-12%
Project 135	G4	Gerealiseerd	20%	-4%	98%	-31%
Project 136	G4	Gerealiseerd	12%	-2%	88%	-22%
Project 137	G4	Gerealiseerd	0%	0%	71%	-14%
Project 138	G4	Gerealiseerd	0%	0%	26%	-4%
Project 139	G4	Gerealiseerd	22%	-1%	72%	-9%
Project 140	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 141	G4	Gerealiseerd	0%	0%	80%	-36%
Project 142	G4	Gerealiseerd	0%	0%	69%	-26%
Project 143	G4	Gerealiseerd	0%	0%	64%	-24%
Project 144	G4	Gerealiseerd	0%	0%	91%	-41%
Project 145	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 146	G4	Gerealiseerd	87%	-46%	89%	-46%
Project 147	G4	Gerealiseerd	5%	-1%	78%	-16%
Project 148	G4	Gerealiseerd	40%	-9%	100%	-28%
Project 149	G4	Gerealiseerd	47%	-6%	78%	-14%
Project 150	G4	Gerealiseerd	83%	-17%	85%	-17%
Project 151	G4	Gerealiseerd	96%	-15%	98%	-16%
Project 152	G4	Gerealiseerd	100%	-37%	100%	-37%
Project 153	G4	Gerealiseerd	65%	-23%	94%	-39%
Project 154	G4	Gerealiseerd	50%	-34%	70%	-53%
Project 155	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 156	G4	Gerealiseerd	11%	-7%	44%	-33%
Project 157	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 158	G4	Gerealiseerd	6%	-9%	6%	-9%
Project 159	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 160	G4	Gerealiseerd	50%	-27%	75%	-41%

Project 161	G4	Gerealiseerd	38%	-23%	63%	-41%
Project 162	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 163	G4	Gerealiseerd	30%	-22%	50%	-41%
Project 164	G4	Gerealiseerd	50%	-36%	50%	-36%
Project 165	G4	Gerealiseerd	36%	-22%	55%	-31%
Project 166	G4	Gerealiseerd	38%	-23%	63%	-45%
Project 167	G4	Gerealiseerd	50%	-29%	50%	-29%
Project 168	G4	Gerealiseerd	75%	-52%	75%	-52%
Project 169	G4	Gerealiseerd	100%	-50%	100%	-50%
Project 170	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 171	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 172	G4	Gerealiseerd	0%	0%	20%	-7%
Project 173	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 174	G4	Gerealiseerd	9%	-3%	27%	-8%
Project 175	G4	Gerealiseerd	100%	-45%	100%	-45%
Project 176	G4	Gerealiseerd	0%	0%	100%	-45%
Project 177	G4	Gerealiseerd	67%	-49%	67%	-49%
Project 178	G4	Gerealiseerd	50%	-36%	63%	-44%
Project 179	G4	Gerealiseerd	82%	-41%	82%	-41%
Project 180	G4	Gerealiseerd	100%	-47%	100%	-47%
Project 181	G4	Gerealiseerd	0%	0%	50%	-28%
Project 182	G4	Gerealiseerd	67%	-25%	100%	-48%
Project 183	G4	Gerealiseerd	50%	-18%	100%	-55%
Project 184	G4	Gerealiseerd	50%	-33%	75%	-48%
Project 185	G4	Gerealiseerd	30%	-24%	30%	-24%
Project 186	G4	Gerealiseerd	11%	-16%	11%	-16%
Project 187	G4	Gerealiseerd	54%	-43%	54%	-43%
Project 188	G4	Gerealiseerd	20%	-19%	50%	-34%
Project 189	G4	Gerealiseerd	25%	-9%	75%	-47%
Project 190	G4	Gerealiseerd	40%	-26%	60%	-35%
Project 191	G4	Gerealiseerd	19%	-19%	19%	-19%
Project 192	G4	Gerealiseerd	42%	-30%	42%	-30%
Project 193	G4	Gerealiseerd	25%	-13%	50%	-40%
Project 194	G4	Gerealiseerd	33%	-29%	33%	-29%
Project 195	G4	Gerealiseerd	33%	-26%	33%	-26%
Project 196	G4	Gerealiseerd	100%	-43%	100%	-43%
Project 197	G4	Gerealiseerd	26%	-21%	33%	-26%
Project 198	G4	Gerealiseerd	100%	-47%	100%	-47%
Project 199	G4	Gerealiseerd	14%	-23%	14%	-23%
Project 200	G4	Gerealiseerd	100%	-46%	100%	-46%
Project 201	G4	Gerealiseerd	50%	-38%	75%	-48%
Project 202	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%

Project 203	G4	Gerealiseerd	0%	0%	25%	-27%
Project 204	G4	Gerealiseerd	0%	0%	100%	-51%
Project 205	G4	Gerealiseerd	33%	-21%	67%	-37%
Project 206	G4	Gerealiseerd	33%	-26%	33%	-26%
Project 207	G4	Gerealiseerd	40%	-30%	40%	-30%
Project 208	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 209	G4	Gerealiseerd	31%	-16%	62%	-42%
Project 210	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 211	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 212	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 213	G4	Gerealiseerd	100%	-33%	100%	-33%
Project 214	G4	Gerealiseerd	100%	-37%	100%	-37%
Project 215	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 216	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 217	G4	Gerealiseerd	100%	-37%	100%	-37%
Project 218	G4	Gerealiseerd	100%	-33%	100%	-33%
Project 219	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 220	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 221	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 222	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 223	G4	Gerealiseerd	100%	-33%	100%	-33%
Project 224	G4	Gerealiseerd	100%	-37%	100%	-37%
Project 225	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 226	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 227	G4	Gerealiseerd	100%	-37%	100%	-37%
Project 228	G4	Gerealiseerd	100%	-33%	100%	-33%
Project 229	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 230	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 231	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 232	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 233	G4	Gerealiseerd	100%	-33%	100%	-33%
Project 234	G4	Gerealiseerd	100%	-37%	100%	-37%
Project 235	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 236	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 237	G4	Gerealiseerd	100%	-37%	100%	-37%
Project 238	G4	Gerealiseerd	100%	-33%	100%	-33%
Project 239	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 240	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 241	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 242	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 243	G4	Gerealiseerd	100%	-33%	100%	-33%
Project 244	G4	Gerealiseerd	100%	-37%	100%	-37%

Project 245	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 246	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 247	G4	Gerealiseerd	100%	-37%	100%	-37%
Project 248	G4	Gerealiseerd	100%	-33%	100%	-33%
Project 249	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 250	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 251	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 252	G4	Gerealiseerd	100%	-40%	100%	-40%
Project 253	G4	Gerealiseerd	100%	-35%	100%	-35%
Project 254	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 255	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 256	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 257	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 258	G4	Gerealiseerd	100%	-35%	100%	-35%
Project 259	G4	Gerealiseerd	100%	-40%	100%	-40%
Project 260	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 261	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 262	G4	Gerealiseerd	100%	-40%	100%	-40%
Project 263	G4	Gerealiseerd	100%	-35%	100%	-35%
Project 264	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 265	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 266	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 267	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 268	G4	Gerealiseerd	100%	-35%	100%	-35%
Project 269	G4	Gerealiseerd	100%	-40%	100%	-40%
Project 270	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 271	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 272	G4	Gerealiseerd	100%	-40%	100%	-40%
Project 273	G4	Gerealiseerd	100%	-35%	100%	-35%
Project 274	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 275	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 276	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 277	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 278	G4	Gerealiseerd	100%	-35%	100%	-35%
Project 279	G4	Gerealiseerd	100%	-40%	100%	-40%
Project 280	G4	Gerealiseerd	100%	-38%	100%	-38%
Project 281	G4	Gerealiseerd	100%	-40%	100%	-40%
Project 282	G4	Gerealiseerd	100%	-36%	100%	-36%
Project 283	G4	Gerealiseerd	100%	-41%	100%	-41%
Project 284	G4	Gerealiseerd	100%	-40%	100%	-40%
Project 285	G4	Gerealiseerd	100%	-39%	100%	-39%
Project 286	G4	Gerealiseerd	100%	-41%	100%	-41%

Project 287	G4	Gerealiseerd	100%	-32%	100%	-32%
Project 288	G4	Gerealiseerd	100%	-35%	100%	-35%
Project 289	G4	Gerealiseerd	0%	0%	34%	-4%
Project 290	G4	Gerealiseerd	0%	0%	99%	-14%
Project 291	G4	Gerealiseerd	9%	-1%	72%	-10%
Project 292	G4	Gerealiseerd	43%	-13%	100%	-26%
Project 293	G4	Gerealiseerd	0%	0%	47%	-3%
Project 294	G4	Gerealiseerd	60%	-9%	100%	-17%
Project 295	G4	Gerealiseerd	3%	0%	73%	-4%
Project 296	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 297	G4	Gerealiseerd	0%	0%	100%	-26%
Project 298	G4	Gerealiseerd	41%	-2%	41%	-2%
Project 299	G4	Gerealiseerd	76%	-2%	76%	-2%
Project 300	G4	Gerealiseerd	0%	0%	93%	-8%
Project 301	G4	Gerealiseerd	3%	-1%	85%	-25%
Project 302	G4	Gerealiseerd	41%	-8%	84%	-19%
Project 303	G4	Gerealiseerd	19%	-4%	72%	-14%
Project 304	G4	Gerealiseerd	47%	-12%	100%	-23%
Project 305	G4	Gerealiseerd	0%	0%	30%	-4%
Project 306	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 307	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 308	G4	Gerealiseerd	11%	-3%	93%	-22%
Project 309	G4	Gerealiseerd	2%	0%	70%	-17%
Project 310	G4	Gerealiseerd	2%	0%	70%	-17%
Project 311	G4	Gerealiseerd	76%	-5%	100%	-7%
Project 312	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 313	G4	Gerealiseerd	86%	-37%	90%	-39%
Project 314	G4	Gerealiseerd	0%	0%	38%	-19%
Project 315	G4	Gerealiseerd	51%	-10%	83%	-15%
Project 316	G4	Gerealiseerd	11%	-2%	31%	-8%
Project 317	G4	Gerealiseerd	29%	-6%	85%	-23%
Project 318	G4	Gerealiseerd	52%	-18%	100%	-35%
Project 319	G4	Gerealiseerd	18%	-4%	77%	-9%
Project 320	G4	Gerealiseerd	28%	-7%	49%	-15%
Project 321	G4	Pijplijn	59%	-9%	59%	-9%
Project 322	Overig NL	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 323	G20	Pijplijn	18%	-2%	75%	-14%
Project 324	G4	Pijplijn	32%	-1%	100%	-12%
Project 325	Overig NL	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 326	Overig NL	Pijplijn	19%	0%	19%	0%
Project 327	Overig NL	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 328	Overig NL	Pijplijn	0%	0%	0%	0%

Project 329	G4	Pijplijn	88%	-7%	90%	-7%
Project 330	Overig NL	Pijplijn	0%	0%	81%	-11%
Project 331	G4	Pijplijn	53%	-5%	98%	-10%
Project 332	G20	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 333	G20	Pijplijn	100%	-3%	100%	-3%
Project 334	G20	Pijplijn	67%	-6%	99%	-11%
Project 335	Overig NL	Pijplijn	43%	-1%	43%	-1%
Project 336	G20	Pijplijn	32%	-7%	90%	-20%
Project 337	G20	Pijplijn	54%	-2%	100%	-6%
Project 338	G20	Pijplijn	0%	0%	43%	-1%
Project 339	G20	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 340	Overig NL	Pijplijn	23%	-1%	36%	-1%
Project 341	Overig NL	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 342	G4	Pijplijn	70%	-5%	100%	-6%
Project 343	G4	Pijplijn	37%	-2%	70%	-3%
Project 344	Overig NL	Pijplijn	51%	-3%	100%	-9%
Project 345	Overig NL	Pijplijn	83%	-1%	100%	-2%
Project 346	G20	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 347	G4	Pijplijn	0%	0%	68%	-10%
Project 348	G4	Pijplijn	46%	0%	49%	-1%
Project 349	Overig NL	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 350	G4	Pijplijn	58%	-7%	64%	-7%
Project 351	G20	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 352	Overig NL	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 353	Overig NL	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 354	G4	Pijplijn	59%	-3%	100%	-15%
Project 355	G20	Pijplijn	22%	-2%	76%	-8%
Project 356	G20	Pijplijn	0%	0%	3%	0%
Project 357	G4	Gerealiseerd	0%	0%	50%	-8%
Project 358	G4	Gerealiseerd	0%	0%	100%	-30%
Project 359	G4	Gerealiseerd	0%	0%	88%	-13%
Project 360	G4	Gerealiseerd	50%	-5%	100%	-16%
Project 361	G4	Gerealiseerd	51%	-16%	88%	-24%
Project 362	G4	Gerealiseerd	0%	0%	100%	-7%
Project 363	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 364	G4	Gerealiseerd	0%	0%	100%	-15%
Project 365	G4	Gerealiseerd	0%	0%	11%	-4%
Project 366	G4	Gerealiseerd	0%	0%	100%	-18%
Project 367	G4	Gerealiseerd	0%	0%	91%	-14%
Project 368	G4	Gerealiseerd	0%	0%	88%	-12%
Project 369	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 370	G4	Gerealiseerd	33%	-2%	83%	-12%

Project 371	G4	Gerealiseerd	0%	0%	14%	-1%
Project 372	Overig NL	Pijplijn	100%	-1%	100%	-1%
Project 373	G20	Pijplijn	61%	-4%	77%	-7%
Project 374	G20	Pijplijn	0%	0%	21%	-1%
Project 375	Overig NL	Pijplijn	38%	-1%	80%	-6%
Project 376	G4	Pijplijn	0%	0%	70%	-3%
Project 377	G4	Pijplijn	29%	-1%	87%	-3%
Project 378	G4	Pijplijn	0%	0%	15%	-3%
Project 379	Overig NL	Pijplijn	6%	0%	60%	-6%
Project 380	G20	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 381	G4	Pijplijn	23%	-3%	66%	-10%
Project 382	G4	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 383	G4	Pijplijn	26%	-2%	97%	-14%
Project 384	G4	Pijplijn	1%	0%	1%	0%
Project 385	G4	Gerealiseerd	0%	0%	48%	-6%
Project 386	G4	Gerealiseerd	5%	-1%	93%	-18%
Project 387	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 388	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 389	G4	Gerealiseerd	0%	0%	70%	-22%
Project 390	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 391	G4	Gerealiseerd	5%	0%	5%	0%
Project 392	G4	Gerealiseerd	18%	-2%	84%	-16%
Project 393	G4	Gerealiseerd	86%	-15%	100%	-20%
Project 394	G4	Gerealiseerd	44%	-12%	97%	-29%
Project 395	G4	Gerealiseerd	44%	-6%	100%	-18%
Project 396	G4	Gerealiseerd	39%	-14%	100%	-32%
Project 397	G4	Gerealiseerd	17%	-3%	100%	-27%
Project 398	G4	Gerealiseerd	6%	-1%	48%	-11%
Project 399	G4	Gerealiseerd	3%	-1%	41%	-11%
Project 400	G4	Gerealiseerd	5%	-1%	42%	-2%
Project 401	G4	Gerealiseerd	80%	-10%	100%	-11%
Project 402	G4	Gerealiseerd	50%	-31%	59%	-37%
Project 403	G4	Gerealiseerd	36%	-10%	96%	-32%
Project 404	G4	Gerealiseerd	0%	0%	78%	-15%
Project 405	G4	Gerealiseerd	0%	0%	83%	-19%
Project 406	G4	Gerealiseerd	0%	0%	100%	-30%
Project 407	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 408	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 409	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 410	Overig NL	Gerealiseerd	37%	-5%	90%	-15%
Project 411	Overig NL	Gerealiseerd	1%	0%	7%	0%
Project 412	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	91%	-9%

Project 413	G4	Gerealiseerd	0%	0%	100%	-32%
Project 414	G20	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 415	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 416	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 417	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 418	G20	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 419	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 420	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 421	G4	Pijplijn	0%	0%	36%	-1%
Project 422	Overig NL	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 423	G4	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 424	Overig NL	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 425	G20	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 426	G4	Pijplijn	28%	-1%	93%	-4%
Project 427	G4	Pijplijn	17%	-1%	44%	-2%
Project 428	G20	Pijplijn	2%	0%	2%	0%
Project 429	G4	Pijplijn	0%	0%	24%	-1%
Project 430	G4	Pijplijn	9%	0%	50%	-4%
Project 431	G4	Pijplijn	3%	0%	92%	-9%
Project 432	G20	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 433	G4	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 434	G4	Gerealiseerd	14%	-3%	14%	-3%
Project 435	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 436	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 437	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 438	G4	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 439	G4	Gerealiseerd	74%	-11%	82%	-12%
Project 440	G4	Gerealiseerd	75%	-11%	89%	-12%
Project 441	G4	Gerealiseerd	3%	-44%	3%	-44%
Project 442	G4	Gerealiseerd	35%	-7%	91%	-15%
Project 443	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 444	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 445	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 446	G20	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 447	G20	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 448	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 449	Overig NL	Gerealiseerd	100%	-3%	100%	-3%
Project 450	G4	Gerealiseerd	83%	-6%	100%	-9%
Project 451	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	100%	-17%
Project 452	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 453	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	18%	-1%
Project 454	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	100%	-12%

Project 455	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 456	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 457	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 458	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	36%	0%
Project 459	G20	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 460	G20	Gerealiseerd	0%	0%	6%	0%
Project 461	Overig NL	Gerealiseerd	100%	-21%	100%	-21%
Project 462	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 463	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 464	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	0%	0%
Project 465	Overig NL	Gerealiseerd	0%	0%	100%	-4%
Project 466	Overig NL	Gerealiseerd	6%	-1%	75%	-4%
Project 467	G20	Gerealiseerd	0%	0%	9%	0%
Project 468	Overig NL	Gerealiseerd	38%	-4%	99%	-15%
Project 469	G4	Gerealiseerd	0%	0%	20%	-5%
Project 470	G4	Gerealiseerd	0%	0%	100%	-12%
Project 471	G20	Pijplijn	0%	0%	11%	0%
Project 472	G20	Pijplijn	0%	0%	49%	-6%
Project 473	Overig NL	Pijplijn	0%	0%	8%	-1%
Project 474	Overig NL	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 475	G20	Pijplijn	0%	0%	30%	-2%
Project 476	G20	Pijplijn	0%	0%	4%	0%
Project 477	G20	Pijplijn	0%	0%	56%	-1%
Project 478	G20	Pijplijn	0%	0%	10%	0%
Project 479	G20	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 480	G4	Pijplijn	23%	-3%	100%	-27%
Project 481	G4	Pijplijn	0%	0%	42%	-4%
Project 482	G4	Pijplijn	0%	0%	9%	-1%
Project 483	Overig NL	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 484	G4	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 485	G4	Pijplijn	0%	0%	0%	0%
Project 486	G4	Pijplijn	0%	0%	37%	-1%
Project 487	G4	Pijplijn	0%	0%	6%	0%
Project 488	G4	Pijplijn	0%	0%	96%	-16%
Project 489	G4	Pijplijn	0%	0%	36%	-4%

09 BIJLAGE IV

Uitwerking effect regulering op drie fictieve woningen

Woning	Woning A	Woning B	Woning C
Type	MGW	MGW	MGW
Locatie	Amsterdam	Tilburg	Utrecht
Oppervlakte (m ² GBO)	45 m ²	70 m ²	65 m ²
Energielabel	A+	A	D
Markthuur/maand	€ 1.300,-	€ 1.200,-	€ 1.300
WOZ waarde	€ 360.000,-	€ 200.000,-	€ 360.000,-
WWS-punten WOZ	72	32	59
WWS-punten oppervlakte	50	70	65
WWS-punten duurzaamheid	36	32	11
WWS-punten overige kwaliteit	30	30	30
WWS-punten woning (ex. WOZ-cap)	188	164	165
WWS-punten woning (incl. WOZ-cap)	174	164	159

Woning A	Huidige regulering	Uitbreiding WWS	Voorstel Brink
WWS-punten WOZ	58 (gecapt)	58 (gecapt)	72 (geen cap)
WWS-punten oppervlakte	50	50	50
WWS-punten duurzaamheid	36	36	56
WWS-punten overige kwaliteit	30	30	30
WWS-punten woning (incl. cap)	174	174	208
Markthuur	€1.300	€1.300	€1.300
Huurprijs WWS	n.v.t.	€953	n.v.t.
Impact regulering (€/maand)	n.v.t.	€347	n.v.t.
Impact regulering (%)	n.v.t.	27%	n.v.t.

Woning B	Huidige regulering	Uitbreiding WWS	Voorstel Brink
WWS-punten WOZ	32	32	32
WWS-punten oppervlakte	70	70	70
WWS-punten duurzaamheid	32	32	44
WWS-punten overige kwaliteit	30	30	30
WWS-punten woning (incl. cap)	164	164	176
Markthuur	€1.200	€1.200	€1.200
Huurprijs WWS	n.v.t.	€895	€1.088
Impact regulering (€/maand)	n.v.t.	€305	€112
Impact regulering (%)	n.v.t.	25%	9%

Woning C	Huidige regulering	Uitbreiding WWS	Voorstel Brink
WWS-punten WOZ	53 (gecapt)	53 (gecapt)	59 (50% cap)
WWS-punten oppervlakte	65	65	65
WWS-punten duurzaamheid	11	11	11
WWS-punten overige kwaliteit	30	30	30
WWS-punten woning (incl. cap)	159	159	165
Markthuur	€1.300	€1.300	€1.300
Huurprijs WWS	n.v.t.	€867	€981
Impact regulering (€/maand)	n.v.t.	€433	€319
Impact regulering (%)	n.v.t.	33%	25%

10 BIJLAGE V

Voorstel aanpassing WWS-huren

Aanpassing WWS-punten (voorstel Brink)					
WWS-punten	Huurprijs (oud)	Huurprijs (nieuw)	WWS-punten	Huurprijs (oud)	Huurprijs (nieuw)
40	€ 208,05	€ 208,05	73	€ 379,59	€ 379,59
41	€ 213,26	€ 213,25	74	€ 384,81	€ 384,81
42	€ 218,44	€ 220,57	75	€ 390,00	€ 389,99
43	€ 223,65	€ 223,65	76	€ 395,21	€ 395,21
44	€ 228,84	€ 228,83	77	€ 400,40	€ 400,39
45	€ 234,03	€ 234,17	78	€ 405,62	€ 405,62
46	€ 239,25	€ 239,25	79	€ 410,80	€ 410,80
47	€ 244,44	€ 244,43	80	€ 416,01	€ 416,01
48	€ 249,65	€ 249,65	81	€ 421,70	€ 421,70
49	€ 254,85	€ 254,85	82	€ 427,40	€ 427,41
50	€ 260,05	€ 260,18	83	€ 433,12	€ 433,12
51	€ 265,22	€ 265,21	84	€ 438,81	€ 438,81
52	€ 270,44	€ 270,44	85	€ 444,55	€ 444,55
53	€ 275,63	€ 275,62	86	€ 450,25	€ 450,25
54	€ 280,84	€ 280,84	87	€ 455,94	€ 455,94
55	€ 286,03	€ 286,03	88	€ 461,66	€ 461,66
56	€ 291,27	€ 291,27	89	€ 467,35	€ 467,35
57	€ 296,41	€ 296,40	90	€ 473,09	€ 473,08
58	€ 301,61	€ 301,61	91	€ 478,78	€ 478,77
59	€ 306,85	€ 306,84	92	€ 484,47	€ 484,47
60	€ 312,04	€ 312,04	93	€ 490,20	€ 490,20
61	€ 317,21	€ 317,21	94	€ 495,89	€ 495,89
62	€ 322,43	€ 322,43	95	€ 501,60	€ 501,60
63	€ 327,61	€ 327,60	96	€ 507,31	€ 507,31
64	€ 332,82	€ 332,82	97	€ 513,04	€ 513,05
65	€ 338,02	€ 338,01	98	€ 518,74	€ 518,74
66	€ 343,23	€ 343,23	99	€ 524,46	€ 524,46
67	€ 348,43	€ 348,43	100	€ 530,16	€ 530,16
68	€ 353,61	€ 353,61	101	€ 535,86	€ 535,86
69	€ 358,80	€ 358,79	102	€ 541,54	€ 541,55
70	€ 363,99	€ 363,99	103	€ 547,26	€ 547,27
71	€ 369,21	€ 369,20	104	€ 552,98	€ 552,99
72	€ 374,42	€ 374,42	105	€ 558,66	€ 558,66

106	€ 564,40	€ 564,40	147	€ 798,42	€ 816,95
107	€ 570,10	€ 570,10	148	€ 804,12	€ 825,71
108	€ 575,80	€ 575,80	149	€ 809,83	€ 834,53
109	€ 581,52	€ 581,52	150	€ 815,53	€ 843,38
110	€ 587,23	€ 587,23	151	€ 821,24	€ 852,29
111	€ 592,95	€ 592,95	152	€ 826,94	€ 861,22
112	€ 598,64	€ 598,64	153	€ 832,65	€ 870,21
113	€ 604,34	€ 604,34	154	€ 838,35	€ 879,22
114	€ 610,07	€ 610,07	155	€ 844,06	€ 888,29
115	€ 615,78	€ 615,78	156	€ 849,75	€ 897,38
116	€ 621,47	€ 621,47	157	€ 855,51	€ 906,59
117	€ 627,18	€ 627,18	158	€ 861,18	€ 915,74
118	€ 632,87	€ 632,87	159	€ 866,93	€ 925,02
119	€ 638,58	€ 638,58	160	€ 872,62	€ 934,28
120	€ 644,29	€ 644,29	161	€ 878,31	€ 943,58
121	€ 650,02	€ 650,02	162	€ 884,05	€ 952,97
122	€ 655,73	€ 655,73	163	€ 889,72	€ 962,33
123	€ 661,42	€ 661,42	164	€ 895,42	€ 971,77
124	€ 667,15	€ 667,15	165	€ 901,15	€ 981,28
125	€ 672,85	€ 672,85	166	€ 906,87	€ 990,82
126	€ 678,54	€ 678,54	167	€ 912,56	€ 1.000,36
127	€ 684,25	€ 684,25	168	€ 918,25	€ 1.009,96
128	€ 690,01	€ 690,01	169	€ 924,01	€ 1.019,66
129	€ 695,66	€ 695,66	170	€ 929,70	€ 1.029,34
130	€ 701,39	€ 701,39	171	€ 935,40	€ 1.039,07
131	€ 707,10	€ 707,10	172	€ 941,10	€ 1.048,83
132	€ 712,79	€ 712,79	173	€ 946,84	€ 1.058,69
133	€ 718,52	€ 718,52	174	€ 952,52	€ 1.068,52
134	€ 724,20	€ 724,20	175	€ 958,23	€ 1.078,42
135	€ 729,94	€ 729,94	176	€ 963,93	€ 1.088,36
136	€ 735,61	€ 735,61	177	€ 969,64	€ 1.098,35
137	€ 741,34	€ 741,34	178	€ 975,36	€ 1.108,39
138	€ 747,06	€ 747,06	179	€ 981,06	€ 1.118,45
139	€ 752,74	€ 752,74	180	€ 986,74	€ 1.128,53
140	€ 758,45	€ 758,45	181	€ 992,50	€ 1.138,74
141	€ 764,18	€ 765,18	182	€ 998,20	€ 1.148,93
142	€ 769,86	€ 773,68			
143	€ 775,57	€ 782,24			
144	€ 781,29	€ 790,87			
145	€ 787,01	€ 799,53			
146	€ 792,70	€ 808,20			