

Zicht op de particuliere verhuurmarkt

Gemeente Rotterdam

Vervolgonderzoek – Aanvullende data PPVR

17 juni 2024



Context van het onderzoek:

Dit onderzoek is een vervolg op het onderzoek 'Zicht op de Rotterdamse particuliere verhuurmarkt, nieuwe verhuringen in de periode 2017-2022'. Dat onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Rotterdam en opgeleverd op 16 februari 2023. Het PPVR herkent zich niet in het beeld wat uit dat onderzoek naar voren komt. Vanwege deze reden heeft de gemeente Rotterdam opdracht gegeven voor een aanvullend onderzoek.

Het onderzoek is specifiek gericht op verhuurtransacties van woningen die verhuurd worden door de leden van het platform particuliere verhuurders Rotterdam. Het PPVR bestaat uit vijf grote particuliere verhuurders in Rotterdam. De aangeleverde dataset bevat verhuurtransacties uit de periode 1953 t/m 2023. De woningen uit deze dataset zijn niet betrokken in het vorige onderzoek, omdat deze woningen via de eigen kanalen, zoals een wachtlijst of eigen websites, van de betreffende verhuurders verhuurd worden.

De analyse is gebaseerd op de aangeleverde dataset van het PPVR. Verder zijn het WWS-schattingsmodel van Realstats en de Territoriale Indeling Rotterdam (TIR) gebiedsgrenzen van de gemeente Rotterdam gebruikt in de analyse.

Datum: 17 juni 2024

Uitvoerende partij: Realstats B.V.

Opdrachtgever: Gemeente Rotterdam. Copyright Realstats B.V. 2024.

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. Realstats B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Introductie Realstats	4
1. Introductie van het onderzoek	4
2. Onderzoeksvragen	5
3. Definities huuronderzoek	6
3.1. Definities huuronderzoek	6
3.1.1. Prijsgrenzen	6
3.1.2. Territoriale Indeling Rotterdam (TIR)	6
3.1.3. Particuliere huurmarkt	6
3.1.4. Woningwaarderingstelsel (WWS)	6
3.1.5. Gereguleerde huurwoningen	7
3.1.6. Geliberaliseerde huurwoningen	7
3.1.7. Woninggrootte	7
3.1.8. Type opleveringsvorm	7
3.1.9. Kale huurprijs	8
3.1.10. Vierkante meterprijs	8
3.1.11. Onzelfstandig en zelfstandige woonruimte	8
4. Onderzoeksmethodiek	9
4.1. Huurders observaties	9
4.2. Databronnen	9
4.2.1. Dataset PPVR	9
5. Analyse	10
5.1. Algemeen beeld	10
5.2. Huurtransacties	14
5.2.1. Huurprijzen naar woninggrootte	14
5.2.2. Huurprijzen naar gebied	15
5.2.3. Huurcontracten	15
5.3. WWS-punten	17
5.3.1. Introductie Woningwaarderingstelsel	17
5.3.2. Verdeling WWS-categorieën	18
5.3.3. WWS-punten en huurtransacties	19
6. Conclusie en limitatie	22
6.1. Conclusie	22
6.2. Limitatie	23
7. Bijlagen	24
7.1. Bijlage 1: Realstats model voor het schatten van WWS-punten	24
7.2. Bijlage 2: WWS-puntentabel	27
7.3. Bijlage 3: Voorbeelden van woningen	30
7.4. Bijlage 4: Bijlage copyright Realstats	31

Introductie Realstats

Realstats is een onafhankelijk onderzoeks- en data-analysebedrijf gericht op de gebouwde omgeving, oftewel de Nederlandse woningmarkt. Het bedrijf heeft als doel om de woningmarkt transparanter te maken door overheidsinstanties als gemeenten, maar ook professionele marktpartijen, te voorzien van inzicht in het thema wonen. Met deze data helpt Realstats verschillende partijen bij het onderbouwen van (beleids)keuzes.

Realstats B.V. is ontstaan uit een strategische samenwerking tussen moederbedrijven Clappform B.V. en TreeHouse B.V. Hiermee combineren we het beste van twee werelden: gerenommeerde woningdatabases en de expertise voor het doen van onderzoek en analyses middels data. Voor dit onderzoek zijn de unieke, en tevens exclusief voor Realstats, beschikbare huurdatabases gebruikt.

1. Introductie van het onderzoek

In Rotterdam is, net als in de rest van Nederland, de aandacht voor de particuliere huursector de afgelopen jaren toegenomen. Verschillende trends hebben daaraan bijgedragen (bijvoorbeeld de toename in buy-to-let en opkomst van kleine beleggers). Deze trends zijn aanleiding geweest voor de gemeente Rotterdam om in 2020 meerdere maatregelen te nemen en na te denken over nieuw beleid voor de particuliere huursector. Deze maatregelen zijn van belang vanwege de potentieel grote maatschappelijke impact en functie van de particuliere sector op onze woningmarkt, met name in het aanbieden van woningen die op korte termijn voor een brede doelgroep toegankelijk zijn.

De kern van deze aanpak is dat de gemeente optreedt als marktmeester in de particuliere markt van het huren en verhuren van woningen. Het doel van dit marktmeesterschap is niet alleen het beschermen van de sociale particuliere voorraad, maar ook de inwoners van Rotterdam die zijn aangewezen op deze voorraad.

Gegevens als huurprijs en contractduur zijn waardevolle informatie om de particuliere (ver)huurmarkt meetbaar te maken. De gemeente beschikt echter niet over dergelijke gegevens van huurders of verhuurders.

Realstats is in samenwerking met gemeente Rotterdam in 2022 een onderzoek begonnen om dergelijke gegevens van (ver)huurders te verzamelen en te analyseren. Dit heeft geresulteerd in beter inzicht in de particuliere huurmarkt binnen de gemeente. Om een nog vollediger beeld van de particuliere huurmarkt in Rotterdam te vormen, is het wenselijk om aanvullende data betrekking hebbende op de verhuurders die onderdeel zijn van het PPVR toe te voegen en te analyseren in aanvulling op het onderzoek. In onderstaand rapport wordt de uitvoering van het onderzoek nader toegelicht; worden de analyses beschreven en de resultaten vanuit deze analyses getoond. Vervolgens worden de algemene conclusie van het onderzoek en de limitatie van dit onderzoek toegelicht.

2. Onderzoeksvragen

Het onderzoek dient als aanvulling op het reeds gepubliceerde onderzoek "Zicht op Rotterdamse particuliere verhuurmarkt, nieuwe verhuringen in de periode 2017-2022". In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van aanvullende data van het Platform Particuliere Verhuurders Rotterdam (PPVR). De volgende aspecten zijn tijdens het onderzoek behandeld:

Aanvullend onderzoek: Inzicht in de particuliere huurmarkt.

- Algemeen beeld van de verhuurmarkt betreft alle nu lopende huurovereenkomsten van het PPVR.
- Huurprijzen van de verhuurtransacties (en uitgesplitst naar TIR-gebied¹).
 - Gemiddelde huurprijs per vierkante meter
 - Mediaan kale huurprijs
- De huurprijsontwikkeling getoetst aan de hand van de WWS-punten².

¹ Het is van belang dat er voldoende transacties zijn, zodat het niet terug te herleiden is naar een individuele verhuurder.

² De WWS-punten worden geschat met behulp van een WWS-schattingsmodel, ontwikkeld in samenwerking met de gemeente Rotterdam.

3. Definities huuronderzoek

3.1. Definities huuronderzoek

3.1.1. Prijsgrenzen

De verschillende prijsgrenzen in onderstaande tabel (tabel 1) zijn op basis van landelijke gegevens. Verdere uitleg voor de keuzes van deze prijsgrenzen staat in 3.1.6.

*Tabel 1. Prijsgrenzen Gemeente Rotterdam (peiljaar 2023) bron: Rijksoverheid. *De grens tussen sociale huur en middenhuur wordt wettelijk bepaald.*

Huursegment	Prijspeil 2023
Sociale huur*	<= €808,06
Middenhuur	€808,06 - €1.123
Dure huur	> €1.123

3.1.2. Territoriale Indeling Rotterdam (TIR)

Het TIR-bestand is aangeleverd door gemeente Rotterdam en betreft de indeling van deelgemeenten, gebieden in buurten, subbuurten en subbuurtdelen. Aangeleverd: TIR-gebied naam, TIR-gebied ID, TIR buurt naam, TIR buurt ID, TIR subdeel ID.

3.1.3. Particuliere huurmarkt

De particuliere huurmarkt is het deel van de huurwoningmarkt dat niet door corporaties wordt verhuurd. De particuliere huurmarkt omvat derhalve alle huurwoningen die in bezit zijn van institutionele beleggers, pensioenfondsen en particuliere verhuurders.

3.1.4. Woningwaarderingstelsel (WWS)

Het woningwaarderingstelsel (WWS), ook wel bekend als het puntensysteem, is een systeem om de maximale huurprijs vast te stellen voor een huurwoning in het gereguleerde segment van de markt. Hoe meer punten een woning heeft, hoe hoger de huur mag zijn. Hoeveel een punt precies waard is wordt periodiek aangepast en staat dus niet vast.

Ook wordt het WWS gebruikt om te bepalen of een woning in de geliberaliseerde sector valt. Voor woningen in de geliberaliseerde sector is het aantal WWS-punten niet bepalend voor de maximale huurprijs. Het eigendom (particulier bezit of corporatie bezit) doet voor het aantal punten en de maximale huur niet ter zake.

De huidige grens van WWS-punten ligt op 136 punten (omgerekend €808,06) op het moment van juli 2023. De op WWS gebaseerde huurprijs gaat naar verwachting vanaf 01-07-2024 middels de Wet Betaalbare Huur dwingend worden voor woningen tot en met 186 punten (ongeveer €1.123,-).

Het aantal WWS-punten in dit rapport is altijd een schatting op basis van een model (zie bijlage 1). Hierdoor is het altijd een afspiegeling van de werkelijkheid, de mogelijkheid bestaat dat het werkelijke aantal WWS-punten van woningen hoger of lager zijn.

3.1.5. Gereguleerde huurwoningen

Een gereguleerde huurwoning is een woning die gehuurd wordt voor een huur die niet hoger is dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens (2018: €710,68 - 2023: €808,06). De huur van gereguleerde huurwoningen mag gedurende de huurperiode verhoogd worden, maar er geldt wel een maximale jaarlijkse verhoging. Huurders van gereguleerde huurwoningen hebben mogelijk recht op huurtoeslag. Per 1 juli 2024 wordt mogelijk de Wet Betaalbare Huur ingevoerd, waardoor ook een deel van huurwoningen, vallend onder de categorie middenhuur, zal worden gereguleerd (van 137 tot 187 WWS punten). De maximale huurprijs in de middenhuur wordt nu geschat op €1.123,-.

3.1.6. Geliberaliseerde huurwoningen

Een geliberaliseerde huurwoning in de vrije sector is een huurwoning met een niet-gereguleerde huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens (2017: €710,68 - 2023: €808,06). Voor huurwoningen in de vrije sector gelden geen regulerende bepalingen, in tegenstelling tot de gereguleerde sector. Er is bijvoorbeeld geen sprake van een maximale huurprijs en huurders hebben geen recht op huurtoeslag. Echter, jaarlijkse huurverhogingen zijn wel gelimiteerd door wetgeving.

3.1.7. Woninggrootte

Bij de huurprijsontwikkeling wordt gebruikgemaakt van een classificering op basis van de grootte van een woning. De grootte per woning wordt onderverdeeld in verschillende oppervlaktes en gecategoriseerd in vierkante meters (tabel 2):

Tabel 2. Onderverdeling woning groottes op basis van vierkante meters.

Classificatie van de woninggrootte	Vierkante meters
Zeer klein	<= 24 m ²
Klein	25-49 m ²
Gemiddeld klein	50-74 m ²
Gemiddeld groot	75-99 m ²
Groot	100-149 m ²
Zeer groot	=> 150 m ²

3.1.8. Type opleveringsvorm

In de volgende tabel (tabel 3) worden de verschillende leveringsvormen nader toegelicht.

Tabel 3. Verschillende type opleveringsvormen.

Type stoffering (oplevervorm)	Omschrijving
Kaal opgeleverd	Woning met kale wanden en geen vloerbedekking, met een keuken en badkamer
Gestoffeerd opgeleverd	Kale woning inclusief vloer- en raambekleding, verlichting en keukenvoorzieningen
Gemeubileerd opgeleverd	Gestoffeerde woning inclusief meubel-inrichting, klaar voor direct wonen

3.1.9. Kale huurprijs

De kale huurprijs is het deel van de totale huurprijs dat wordt betaald voor een kale woning in termen van oplevervorm en zonder bijkomende service- en/of andere kosten. Voor woningen met een oplevervorm anders dan kaal en/of woningen waarvoor extra servicekosten worden gevraagd, zal de totale huurprijs altijd hoger liggen dan de kale huurprijs. In dit rapport worden alle berekeningen met de kale huurprijs gedaan, tenzij anders vermeld, om verschillende woningen op een eenduidige en juiste manier met elkaar te kunnen vergelijken. Het WWS-puntenstelsel gaat uit van een kale huurprijs en het is daarom van belang om in alle analyses met een kale huurprijs te rekenen.

De kale huurprijs per vierkante meter wordt berekend door voor elk type woning (eengezins/meergezins) het verschil in prijs per vierkante meter tussen woningen die kaal, gestoffeerd en gemeubileerd worden aangeboden te onderzoeken. De gestoffeerde en gemeubileerde woningen worden vervolgens aangepast naar het prijsniveau van kale woningen. In de voetnoot is een rekenvoorbeeld toegevoegd³.

3.1.10. Vierkante meterprijs

De vierkante meterprijs (prijs/m²) is de kale huurprijs van een woning gedeeld door de totale oppervlakte (in m²) van de woning. Het aantal vierkante meters is bekend in de Realstats database. Bij het aggregeren van vierkante meterprijzen wordt gebruikgemaakt van een harmonisch gemiddelde. Het harmonisch gemiddelde is een speciaal gemiddelde, van toepassing bij het berekenen van gemiddelden van verhoudingsgetallen (ratio's). In dit geval gaat het om de verhouding van de kale huurprijs per eenheid oppervlakte. Een bijkomende eigenschap van het harmonisch gemiddelde is dat het, vergelijkbaar met de mediaan, minder gevoelig is voor uitschieters (extreem hoge of lage waarden) in de vierkante meterprijzen. Door de grote variatie in prijzen ten opzichte van een beperkte variatie in oppervlakte afmetingen is er een relatief grotere kans op extreme waarden in de berekende vierkante meterprijzen. Het gebruik van het harmonisch gemiddelde borgt dat er desondanks een representatief gemiddelde wordt berekend. De berekening bestaat uit de omgekeerde (inverse) van het rekenkundig gemiddelde van de te middelen getallen.

3.1.11. Onzelfstandig en zelfstandige woonruimte

Een zelfstandige woonruimte is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet. Woningen zonder eigen toegang zijn onzelfstandige woonruimten, hetzelfde geldt wanneer er een gedeelde keuken en/of toilet aanwezig is. Zelfstandige woningen zijn bijvoorbeeld: eengezinswoningen (vrijstaande woningen, hoekwoningen, tussenwoningen), appartementen, portiekwoningen, maisonnettes of galerijflats. Voorbeelden van onzelfstandige woonruimten: kamers in studentenhuizen of hospitakamers (kamer in huis van hoofdbewoner).

³Stel dat gestoffeerde appartementen gemiddeld €13,50 per vierkante meter kosten, terwijl kale appartementen gemiddeld €12,- per vierkante meter kosten. Het verschil tussen beide bedraagt dan een factor 1,125.

Stel dat een gestoffeerd appartement €16,20 per vierkante meter kost, dan zou de kale huurprijs voor dat appartement berekend worden als €16,20 / 1,125 = €14,40 per vierkante meter.

4. Onderzoeksmethodiek

4.1. Huurders observaties

Realstats gebruikt huurgegevens aangeleverd door het Platform Particuliere Verhuurders Rotterdam (zie 3.1. voor meer uitleg). In totaal zijn gegevens van 2.947 huurovereenkomsten aangeleverd.

Tabel 4. Aantal observaties in dataset PPVR. Bron: PPVR

	Aantal observaties
Totaal	2.947

4.2. Databronnen

In dit onderzoek is enkel gebruik gemaakt van een dataset aangeleverd door de leden van het PPVR.

4.2.1. Dataset PPVR

Vanuit het PPVR is een dataset aangeleverd met huurovereenkomsten van woningen die door de leden van het PPVR verhuurd worden. De dataset bevat verhuurtransacties uit de periode 1953 t/m 2023. Deze data zijn aangeleverd in een Excel bestand en bevat informatie als WOZ-waarde, energielabel, oppervlakte en huurprijs. De data zijn verzameld voor alle woningen gelegen in Rotterdam die eigendom zijn van de leden van het PPVR. PPVR-leden die woningen in beheer hebben voor andere eigenaren hebben geen toestemming om gegevens hierover te delen voor dit onderzoek. De data zijn aangeleverd op PC-6 niveau. Dit betekent dat de individuele woningen niet terug herleidbaar zijn tot een (ver)huurder.

5. Analyse

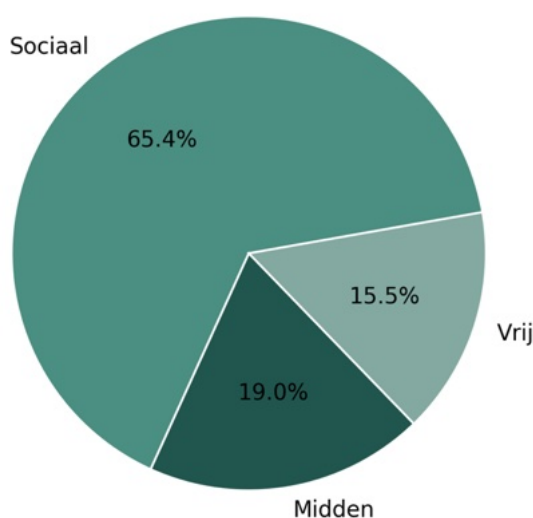
In dit hoofdstuk wordt per onderdeel (2. Onderzoeksvragen: algemeen, huurtransacties en WWS-punten) een analyse gemaakt en deze wordt met een korte conclusie toegelicht.

5.1. Algemeen beeld

Deze paragraaf schetst een algemeen beeld van de verdeling van het aangeleverde woningbestand van het Platform Particuliere Verhuurders Rotterdam. Het bestand bevat 2.947 observaties (woningen). In figuur 1 is de verdeling van woningen uit de dataset op basis van de huurprijs weergegeven.

Uit het diagram blijkt dat het grootste deel van het woningaanbod, 65,6%, geclassificeerd is als 'Sociaal'. Dit wijst op een substantieel aandeel van woningen die waarschijnlijk onder regulerende prijsbeheersing vallen of bedoeld zijn voor mensen met een lager inkomen. De categorie 'Midden' vertegenwoordigt 18,9% van het woningaanbod. Het segment 'Vrij', dat 15,5% van het diagram inneemt, vertegenwoordigt de categorie woningen die zonder beperkingen op de markt beschikbaar zijn. Deze woningen zijn niet onderworpen aan prijsgrenzen. In tabel 5 is de verdeling met het aantal woningen weergegeven.

Figuur 1. Verdeling woningen per segment op basis van huurprijs.



Bron: PPVR Woningbestand, 22-02-2024

Tabel 5. Woningen in de WWS-segmenten op basis van huurprijs. Bron: PPVR.

Huursegment	Prijsgrens in EUR (01-07-2023)	Aantal woningen
Sociale huur	<= 808,06	1.925
Midden huur	808,06 – 1123,13	560
Dure huur	> 1123,13	457
Totaal		2.942⁴

⁴ Er zijn 5 woningen die niet ingedeeld konden worden in een segment door ontbrekende informatie.

Tabel 6 geeft de verdeling van het aangeleverde bestand door het PPVR weer, uitgesplitst naar de TIR-gebieden van Rotterdam. Voor elke woning in de dataset van het PPVR is een WWS-puntenschatting gemaakt. Aan de hand van deze schatting zijn de woningen ingedeeld in het segment sociaal, midden of vrij. In onderstaande tabel is het aantal woningen dat geschat wordt in een bepaald segment te vallen per wijk te zien. In de categorie sociaal/midden zijn 196 woningen gevonden en in de categorie midden/vrij 33 woningen. De WWS-schatting kan niet voor elke woning in de dataset gemaakt worden door het ontbreken van sommige gegevens. De totalen zijn daarom lager dan het aantal woningen in de dataset.

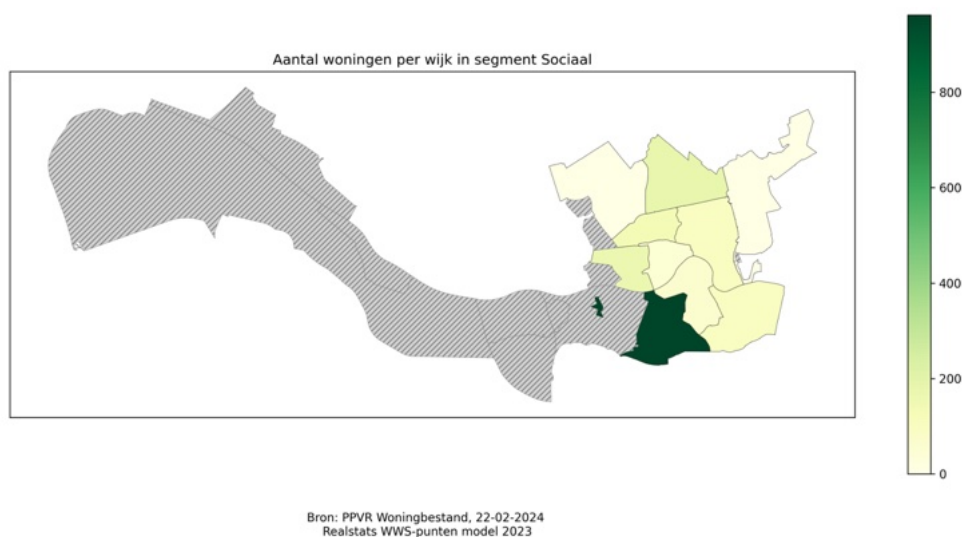
Uit de analyse blijkt dat het grootste deel van de woningen van het PPVR zich bevindt in de wijk Charlois.

Tabel 6. Verdeling van woningen in TIR-gebieden. Bron: PPVR. (Peildatum: 15-01-2024)

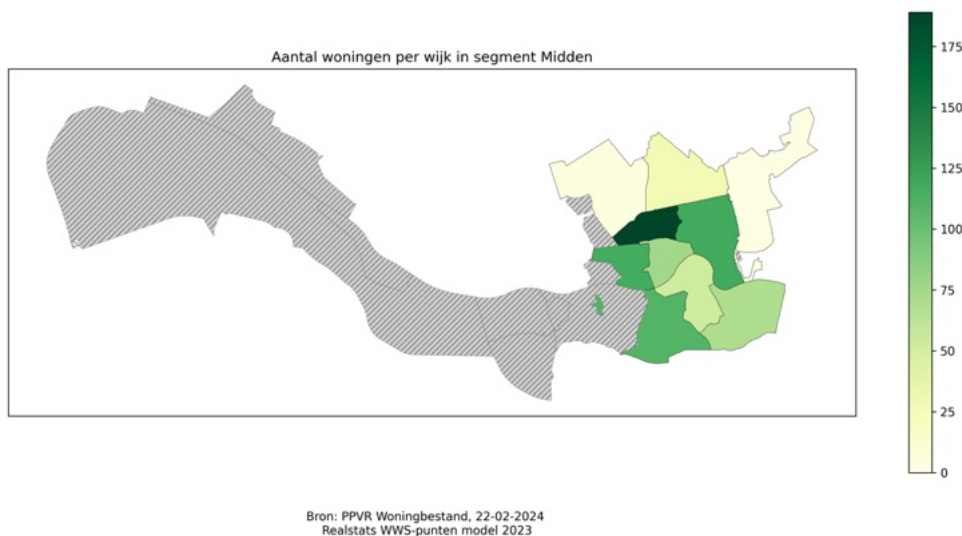
Wijknaam	Sociaal	Midden	Vrij
Charlois	962	110	3
Delfshaven	166	116	19
Feijenoord – Kop van Zuid	66	52	7
Hillegersberg-Schiebroek	184	28	88
IJsselmonde	95	70	-
Kralingen-Crooswijk	96	118	13
Noord	134	189	32
Overschie	2	5	2
Prins Alexander	1	2	-
Rotterdam Centrum	52	76	9
Totaal	1758	766	173

In de figuren 2 t/m 4 is de verdeling van het aantal woningen per segment op de kaart van Rotterdam weergegeven. Hoe donkerder een wijk gekleurd is, hoe meer woningen uit dat segment zich in die wijk bevinden. In de figuren is te zien dat de meeste woningen geclassificeerd als 'sociaal' zich bevinden in Charlois. De meeste woningen geclassificeerd als 'midden' in Noord en de meeste vrijesectorwoningen in Hillegersberg-Schiebroek.

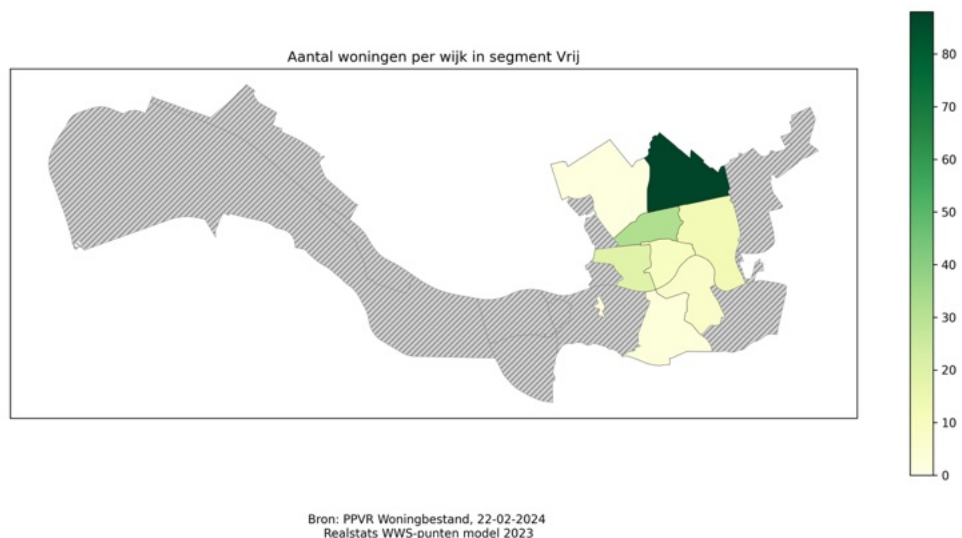
Figuur 2. Aantal woningen per wijk in het sociale segment.



Figuur 3. Aantal woningen per wijk in het middensegment.



Figuur 4. Aantal woningen per wijk in het vrije segment.



Samenvattend:

- Uit de analyse blijkt dat de woningen uit de dataset van het PPVR op basis van de huurprijzen als volgt is verdeeld:
 - Sociaal: 65,4% - 1.925 woningen
 - Midden: 19% - 560 woningen
 - Vrij: 15,5% - 457 woningen
- Het grootste deel van de woningen uit de dataset van het PPVR valt in het segment 'sociaal'.
- De meeste woningen uit de dataset bevinden zich in de wijk Charlois (1.075 woningen totaal).

5.2. Huurtransacties

Deze paragraaf richt zich op de analyse van de huurtransacties in de dataset. In totaal zijn er 2.947 observaties aanwezig in de dataset in de periode 1953 t/m 2023.

In de paragraaf worden de volgende analyses toegelicht:

- Huurprijzen naar woninggrootte
- Huurprijzen per gebied
- Huurprijzen door de jaren heen

5.2.1. Huurprijzen naar woninggrootte

Tabel 7 geeft de mediaan van de kale huurprijs en de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter weer voor de verschillende woninggroottes. Uit deze tabel blijkt dat woningen met een kleinere oppervlakte een relatief hogere gemiddelde huurprijs per vierkante meter hebben. In het segment 'zeer groot' zijn weinig observaties waargenomen. Hierdoor is het moeilijker om een conclusie te trekken op basis van de beschikbare data.

Tabel 7. Huurprijzen uitgesplitst naar woninggrootte. Bron: PPVR. (Peildatum: 15-01-2024)

Woninggrootte	Vierkante meters	Mediaan kale huurprijs [€]	Gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter [€]	Aantal woningen
Zeer klein	<24 m2	474,62	20,64	54
Klein	24-49 m2	586,24	14,45	384
Gemiddeld klein	50-74 m2	690,59	11,16	1.548
Gemiddeld groot	75-99 m2	878,26	9,91	683
Groot	100-149 m2	924,67	8,24	259
Zeer groot	>150 m2	1004,48	6,37	16
Totaal				2.944

5.2.2. Huurprijzen naar gebied

In de onderstaande tabel (tabel 8) is de mediaan van de kale huurprijs in de verschillende TIR-gebieden weergegeven. De weergegeven huurprijzen zijn de mediaan van de huurtransacties van woningen die geschat worden in de verschillende huursegmenten (sociaal/midden/vrij) te vallen.

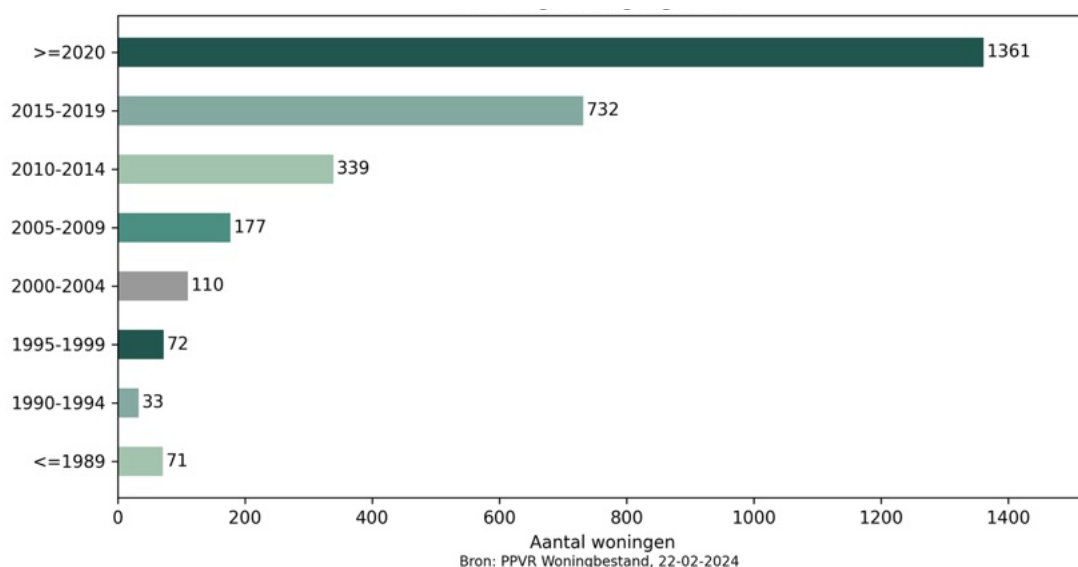
Tabel 8. Mediaan huurprijzen (EUR) in TIR-gebieden. Bron: PPVR. (Peildatum: 15-01-2024)

Wijknaam	Sociaal	Midden	Vrij
Charlois	632,83	773,25	1225
Delfshaven	620,02	775	848,42
Feijenoord – Kop van Zuid	669,66	1069,98	2400
Hillegersberg-Schiebroek	652,77	803,56	1561,97
IJsselmonde	665,94	735,42	-
Kralingen-Crooswijk	668,92	1190,02	2000
Noord	686,15	999	1372,5
Overschie	467,28	349,18	668,16
Prins Alexander	872,11	918,09	-
Rotterdam Centrum	910,88	1055,9	1160,55

5.2.3. Huurcontracten

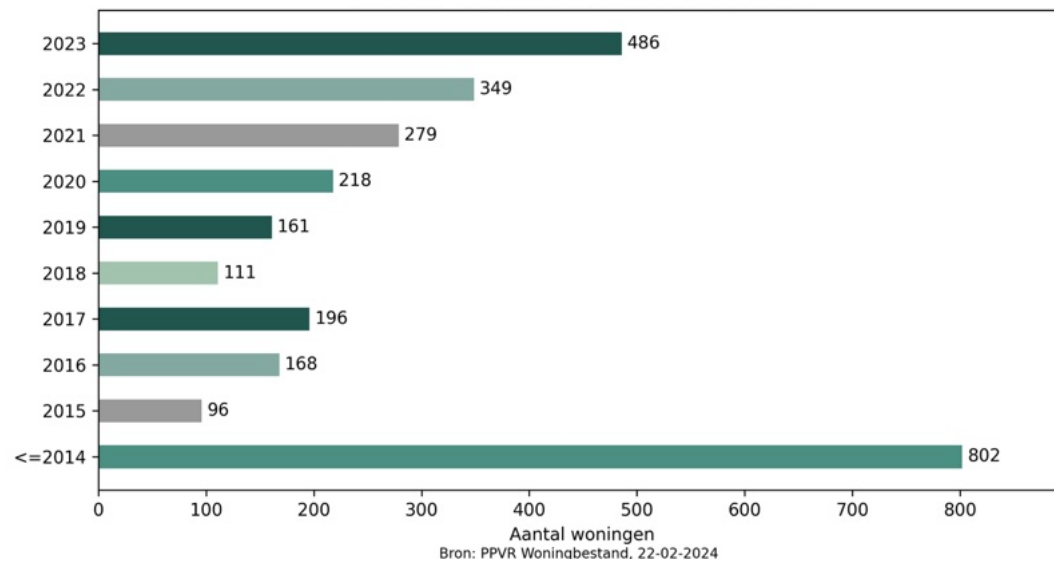
Het aangeleverde woningbestand door het PPVR bevatte huurtransacties in de periode 1953 t/m 2023. Figuur 5 geeft het aantal transacties verdeeld over periodes uit het PPVR-bestand weer.

Figuur 5. Verdeling van ingangsdatum huurcontracten totaal.



In figuur 6 wordt verder ingezoomd op het aantal huurtransacties per jaar in de afgelopen 10 jaar.

Figuur 6. Verdeling van ingangsdatum huurcontracten in de afgelopen 10 jaar.



Samenvattend:

- De meeste woningen (1.548) in de dataset vallen in de categorie 'gemiddeld klein' (50-74 m²). De mediaan van de kale huurprijs in deze categorie is €690,59 en de gemiddelde kale huurprijs per m² €11,16
- De mediaan van de huurprijzen in het sociale segment ligt in het merendeel van de wijken tussen de €620 en €690. In de wijk Overschie ligt de mediaan lager. In de wijken Prins Alexander en Rotterdam Centrum ligt de mediaan in het sociale segment hoger dan toegestaan conform de WWS-systematiek.
- Het grootste aantal transacties in het aangeleverde bestand door het PPVR heeft een ingangsdatum van het contract vanaf 2020.

5.3. WWS-punten

5.3.1. Introductie Woningwaarderingstelsel

Het woningwaarderingstelsel (WWS) is bedacht zodat een redelijke huurprijs voor een woning kan worden vastgesteld. Het werkt als volgt: op basis van een aantal woning karakteristieken worden punten aan een woning toegekend. Indien het puntentotaal onder de liberalisatiegrens valt (136 WWS-punten), valt de woning in de gereguleerde sector en mag de maximale huurprijs niet meer dan €808,06 bedragen (01-07-2023). Dan gelden de punten zoals beschreven in bijlage 2. Als het puntentotaal boven de liberalisatiegrens ligt, valt de woning in de geliberaliseerde sector en is er geen limiet voor de maximale huurprijs. Belangrijk om te vermelden is dat het hier om de kale huurprijs gaat. Dat wil zeggen, de huurprijs exclusief servicekosten en kosten voor eventuele stoffering of meubilering.

Als onderdeel van de analyse is, in samenwerking met de gemeente Rotterdam, een WWS-schattingsmodel ontwikkeld. Het aantal WWS-punten wordt geschat voor iedere observatie (woning) in de dataset. Dit is mogelijk omdat in de dataset informatie beschikbaar is over veel woning-karakteristieken die het WWS-puntenaantal beïnvloeden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de WOZ-waarde, woonoppervlakte en energielabel. Echter is niet altijd de volledige informatie voor de WWS-punten bepaling beschikbaar. De lengte van het aanrecht is vaak onbekend bijvoorbeeld.

Om toch tot een WWS-punten schatting te komen worden een aantal aannames gedaan met betrekking tot woning karakteristieken waarvoor informatie ontbreekt. Deze aannames staan beschreven in bijlage 1.

Het model maakt 2 schattingen, een hoog- en laag scenario. In het hoge scenario wordt uitgegaan van bijvoorbeeld een luxe afwerking. Van sommige woningen valt niet met zekerheid te zeggen in welke categorie deze vallen. Dit komt omdat het lage scenario bijvoorbeeld in het segment sociaal valt en het hoge scenario in het segment midden. Voor deze woningen zijn de segmenten sociaal/midden en midden/vrij toegevoegd. Op deze manier worden de grensgevallen ook meegenomen in het totaalbeeld.

In tabel 9 is het overzicht van de verschillende segmenten en de bijbehorende WWS-punten weergegeven.

Tabel 9. Overzicht van de verschillende segmenten en de bijbehorende WWS-punten. Peildatum 1 juli 2023

WWS-segment	Aantal WWS-punten *Peiljaar 2023	WWS-punten uitgedrukt in euro's
Sociaal	<=136	<= €808,06
Middenhuur (potentieel)	137 - 186	€808,06 - €1.123,-
Vrije sector	=> 187	> €1.123,-

5.3.2. Verdeling WWS-categorieën

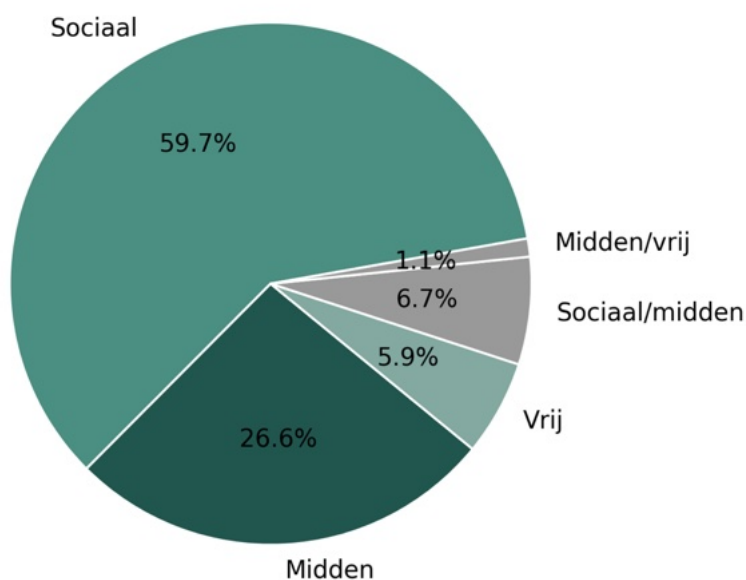
In figuur 7 is de verdeling van de woningen in de dataset van het PPVR weergegeven op basis van het geschatte aantal WWS-punten. Bij het schatten van het aantal WWS-punten wordt een hoog en laag scenario geschat. In de categorie sociaal/midden en midden/vrij vallen het hoge en lage scenario beiden in een ander segment. Daarom kan van die woningen niet met zekerheid gezegd worden in welk segment ze vallen.

Uit de analyse blijkt dat het grootste deel van de woningen in de dataset in het segment 'Sociaal' valt (59,7%). Dit wijst op een dominante aanwezigheid van particulier sociale huisvesting in de dataset.

Het 'Midden' segment omvat 26,6% van de woningen en de categorie 'Vrij' beslaat 5,9% van de markt, wat een relatief klein aandeel vrijesectorwoningen aangeeft. Dit kunnen woningen zijn die tegen marktconforme prijzen worden aangeboden en die geen deel uitmaken van gereguleerde huursegmenten.

Daarnaast worden de categorieën 'Sociaal/midden' en 'Midden/vrij' weergegeven, met respectievelijk 6,7% en 1,1% van de woningen. Deze categorieën kunnen woningen vertegenwoordigen waarvan de bandbreedte van de WWS-schatting in beide segmenten valt.

Figuur 7. Verdeling woningen per segment op basis van geschat aantal WWS-punten.



Bron: PPVR Woningbestand, 22-02-2024
Realstats WWS-punten model 2023

Tabel 10. Aantal woningen per huursegment op basis van WWS-schatting.

Huursegment	Aantal woningen
Sociale huur	1.759
Sociaal/ midden	196
Midden huur	782
Midden/ vrij	33
Dure huur	174
Totaal	2.944⁵

⁵ Vanwege ontbrekende informatie zijn 3 woningen uitgefilterd.

5.3.3. WWS-punten en huurtransacties

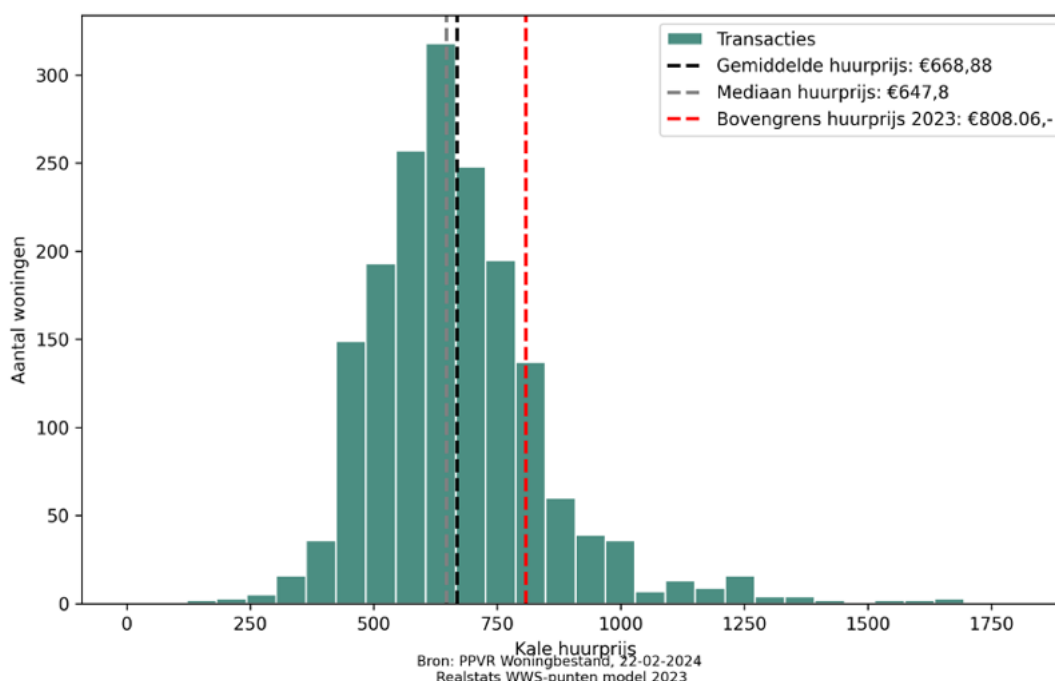
In deze paragraaf worden de transacties in de dataset van het PPVR en de WWS-schatting aan elkaar gekoppeld.

Figuur 8 biedt een visuele weergave van de huurprijzenverdeling voor woningen uit de dataset van het PPVR die geschat worden in het particulier sociale segment te vallen.

Uit de grafiek blijkt dat de meeste huurprijzen tussen de €500 en €700 euro liggen. De gemiddelde huurprijs, gemarkeerd door een gestippelde zwarte lijn, bedraagt €668,88, terwijl de mediaan – de waarde die het midden van de dataset aangeeft – iets lager is met €647,80, aangeduid door een grijze stippellijn.

De rode lijn geeft de maximale huurprijs van €808,06 in het sociale segment conform de WWS-systematiek aan. Alle transacties die rechts van de rode lijn zijn weergegeven zouden conform de WWS-systematiek in huur verlaagd moeten worden. In de grafiek is duidelijk te zien dat het overgrote deel van de huurtransacties in het sociale segment onder de maximaal toegestane huurgrens ligt.

Figuur 8. Huurtransacties in het segment 'sociaal'.

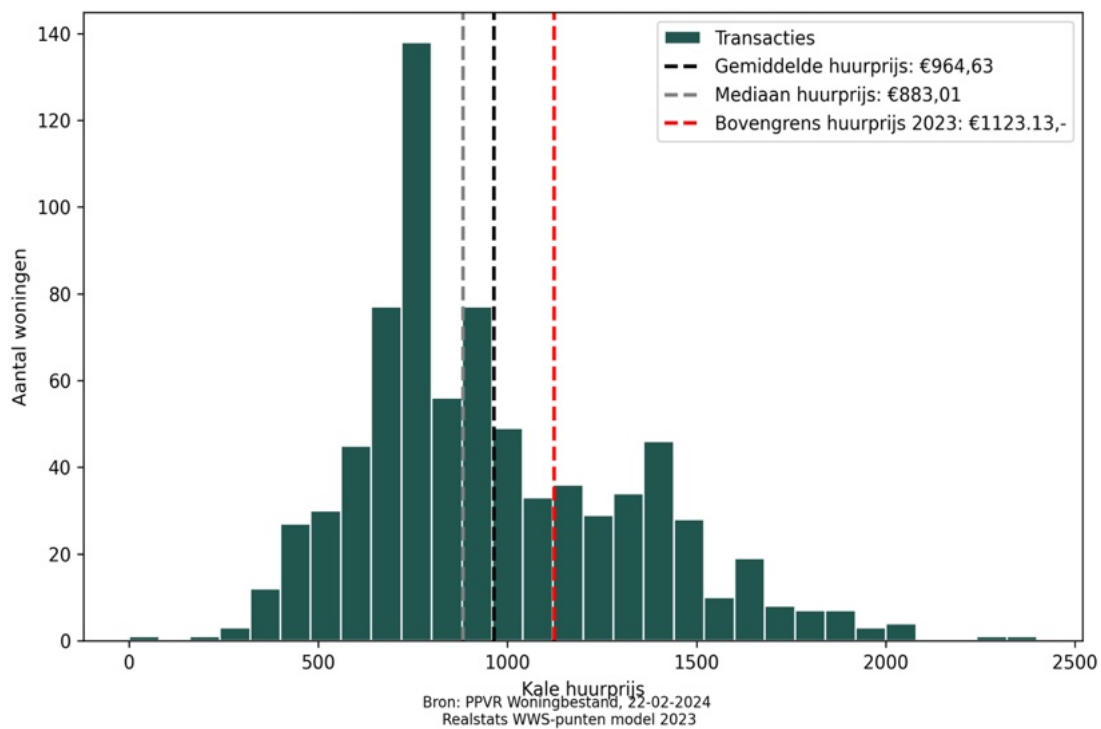


Figuur 9 biedt een visuele weergave van de huurprijzenverdeling voor woningen uit de dataset van het PPVR die geschat worden in het midden huursegment te vallen.

De gemiddelde huurprijs, weergegeven door de gestippelde zwarte lijn, is €964,63. Dit getal is een berekening van alle huurprijzen gedeeld door het aantal transacties, en kan beïnvloed worden door uitschieters aan zowel de lage als hoge kant. De mediaan van de huurprijzen, aangegeven door de grijze stippellijn, is €883,01. Dit is de middelste waarde wanneer alle huurprijzen in oplopende volgorde worden gezet, wat een beeld geeft dat minder beïnvloed wordt door uitschieters in huurprijzen.

De rode lijn geeft de maximale huurprijs van €1123,13 in het middensegment conform de WWS-systematiek aan, wanneer de Wet Betaalbare Huur ingevoerd wordt. Alle transacties die rechts van de rode lijn zijn weergegeven zouden conform de WWS-systematiek in huur verlaagd moeten worden. Ook in deze grafiek is duidelijk te zien dat het grootste deel van de huurtransacties in het middensegment onder de potentieel maximaal toegestane huurgrens ligt.

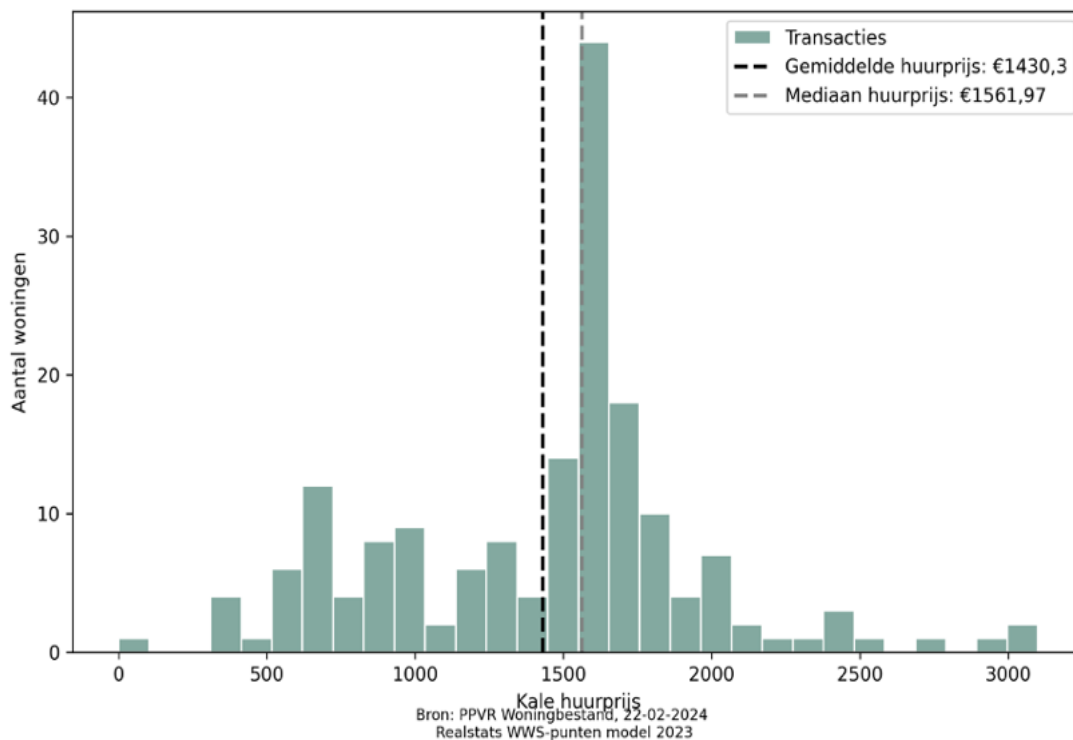
Figuur 9. Huurtransacties in het segment 'midden'.



Figuur 10 biedt een visuele weergave van de huurprijzenverdeling voor woningen uit de dataset van het PPVR die geschat worden in het vrije huursegment te vallen.

De gemiddelde huurprijs, aangeduid door een gestippelde zwarte lijn, staat op €1430,30. De mediaan van de huurprijzen, weergegeven met een gestippelde grijze lijn, is €1561,97. Deze prijs vertegenwoordigt het middelpunt van alle huurprijzen en wordt niet beïnvloed door uitschieters in de dataset. In het vrije segment zijn geen prijscontroles of beperkingen van toepassing.

Figuur 10. Huurtransacties in het segment 'vrij'.



Samenvattend:

- Uit de analyse blijkt dat verdeling van de woningen in de dataset op basis van de WWS-schatting als volgt is:
 - Sociaal: 59,7%
 - Midden: 26,6%
 - Vrij: 5,9%
- 6,7% van de woningen valt in de categorie 'sociaal/midden' en 1,1% in 'midden/vrij'. Deze woningen kunnen niet met zekerheid in een bepaalde categorie ingedeeld worden.
- In het particulier sociale segment is de gemiddelde huurprijs €668,88, terwijl de mediaan iets lager is met €647,80. Het grootste deel van de woningen wordt verhuurd onder de maximaal toegestane huurprijs volgens de WWS-systematiek.
- In het middensegment is de gemiddelde huurprijs €964,63. De mediaan van de huurprijzen is €883,01. Ook in het middensegment is duidelijk te zien dat het grootste deel van de huurtransacties onder de potentieel maximaal toegestane huurgrens conform het WWS ligt.
- In het vrije segment is de gemiddelde huurprijs €1430,30. De mediaan van de huurprijzen is €1561,97. In het vrije segment zijn geen prijscontroles of beperkingen van toepassing.

6. Conclusie en limitatie

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de algemene conclusie en de limitatie van het onderzoek.

6.1. Conclusie

In dit onderzoek zijn drie onderdelen behandeld. Een algemeen beeld van de mutaties en transacties van het PPVR, inzicht in de huurtransacties van het PPVR en het woningwaarderingsstelsel (WWS). Hieronder worden de belangrijkste bevindingen samengevat.

1. Algemeen beeld

- Uit de analyse blijkt dat de woningen uit de dataset van het PPVR op basis van de huurprijzen als volgt is verdeeld:
 - Sociaal: 65,4% - 1.925 woningen
 - Midden: 19% - 560 woningen
 - Vrij: 15,5% - 457 woningen
- Het overgrote deel van de woningen uit de dataset van het PPVR valt in het segment 'sociaal'.
- De meeste woningen uit de dataset bevinden zich in de wijk Charlois (1.075 woningen totaal).

2. Huurtransacties

- De meeste woningen (1.548) in de dataset vallen in de categorie 'gemiddeld klein' (50-74 m²). De mediaan van de kale huurprijs in deze categorie is €690,59 en de gemiddelde kale huurprijs per m² €11,16
- De mediaan van de huurprijzen in het sociale segment ligt in het merendeel van de wijken tussen de €620 en €690. In de wijk Overschie ligt de mediaan lager. In de wijken Prins Alexander en Rotterdam Centrum ligt de mediaan in het sociale segment hoger dan toegestaan conform de WWS-systematiek.
- Het grootste aantal transacties in het aangeleverde bestand door het PPVR heeft een ingangsdatum van het contract vanaf 2020.

3. WWS-punten

- Uit de analyse blijkt dat verdeling van de woningen in de dataset op basis van de WWS-schatting als volgt is:
 - Sociaal: 59,7%
 - Midden: 26,6%
 - Vrij: 5,9%
- 6,7% van de woningen valt in de categorie 'sociaal/midden' en 1,1% in 'midden/vrij'. Deze woningen kunnen niet met zekerheid in een bepaalde categorie ingedeeld worden.
- In het particulier sociale segment is de gemiddelde huurprijs €668,88, terwijl de mediaan iets lager is met €647,80. Het grootste deel van de woningen wordt verhuurd onder de maximaal toegestane huurprijs volgens de WWS-systematiek.
- In het middensegment is de gemiddelde huurprijs €964,63. De mediaan van de huurprijzen is €883,01. Ook in het middensegment is duidelijk te zien dat het grootste deel van de huurtransacties onder de potentieel maximaal toegestane huurgrens conform het WWS ligt.
- In het vrije segment is de gemiddelde huurprijs €1430,30. De mediaan van de huurprijzen is €1561,97. In het vrije segment zijn geen prijscontroles of beperkingen van toepassing.

6.2. Limitatie

Elk onderzoek heeft een aantal beperkingen. In deze paragraaf worden deze omschreven.

De selectieve opname van waarnemingen betekent dat de resultaten van dit onderzoek niet over de totale particuliere huurmarkt gaan. Dit onderzoek focust zich specifiek op de huurwoningen die verhuurd worden door de leden van het Platform Particuliere Verhuurders Rotterdam. De data zijn verzameld voor alle woningen gelegen in Rotterdam die eigendom zijn van de kopgroep leden van het PPVR (2.947 woningen). PPVR-leden die woningen in beheer hebben voor andere eigenaren hadden geen toestemming om gegevens hierover te delen voor dit onderzoek, dit betreft 5.088 woningen. Deze woningen zijn daarom niet meegenomen in de analyse.

De data waaruit de dataset is opgebouwd zijn door de leden van het PPVR zelf aangedragen. De voorzitter van het PPVR heeft de ontvangen data van de leden samengevoegd tot een algehele dataset en deze aan Realstats verstrekt. De leden van het PPVR verklaren dat de aangereikte data volledig zijn, oftewel er geen data van huurwoningen in hun eigendom gelegen in Rotterdam achterwege zijn gelaten.

Omdat het aantal WWS-punten van een woning niet altijd beschikbaar is in de data, is er een schattingsmodel ontwikkeld in samenwerking met de gemeente Rotterdam. De verschillende afwegingen die gemaakt zijn in dit model worden nader toegelicht in bijlage 1. Omdat het een schatting betreft is het mogelijk dat het werkelijk aantal WWS-punten van een woning hoger of lager uitvalt.

7. Bijlagen

7.1. Bijlage 1: Realstats model voor het schatten van WWS-punten

Introductie WWS-systematiek en Wet Betaalbare Huur

Het woningwaarderingssysteem (WWS) in Nederland is een puntensysteem dat de maximale huurprijs van zelfstandige woningen bepaalt op basis van verschillende kenmerken, zoals grootte, voorzieningen en locatie. De Wet Betaalbare Huur heeft tot doel huurprijzen betaalbaar te houden voor middeninkomens en excessieve huurverhogingen te voorkomen. Tot 1 juli 2024 geldt het WWS alleen voor sociale huurwoningen met maximaal 136 punten, wat neerkomt op een maandelijkse huurprijs van €808,06. Vanaf 1 juli 2024 kan dit mogelijk worden uitgebreid naar woningen met maximaal 186 punten, waarbij de maximale huurprijs naar verwachting ongeveer €1.123 zal zijn. Het is belangrijk om te weten dat punten en maximale huurprijzen elke zes maanden kunnen veranderen vanwege regelmatige herzieningen van de regelgeving en woningkenmerken.

Algemene berekening WWS-punten

Het schatten van WWS-punten voor een woning is complex omdat niet alle benodigde gegevens, zoals de lengte van het aanrecht, beschikbaar zijn. Het Realstats-model gebruikt de overheidspuntentelling⁶ en beschikbare gegevens. Bij ontbrekende variabelen, zoals de aanrechtlengte, maakt het model onderscheid tussen een laag en hoog puntenaantal, wat leidt tot een gespreide schatting van WWS-punten. Het model maakt aannames om ontbrekende variabelen in te vullen en streeft naar een beperkte spreiding. Een aantal variabelen, zoals WOZ-waarde en energielabel, zijn beschikbaar zonder aannames. In de analyses wordt uitgegaan van het hoge scenario. Dit is omdat aangenomen wordt dat investeerders de woning zodanig inrichten dat deze conform het WWS-systeem in de vrije sector valt.

Aannames voor het WWS-schattingsmodel

1. Oppervlakte van de woning (m²)

Informatie over het aantal vierkante meters van een woning is beschikbaar in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) gegevens. Hier hoeft geen aanname voor gedaan te worden.

2. Aantal ruimtes

Het aantal kamers en de vierkante meters aan woonoppervlak is niet lineair. Een woning van 200 m² heeft niet noodzakelijk vijf keer zoveel kamers heeft als een woning van 40 m². Het is redelijk om aan te nemen dat in grotere huizen de ruimtes ook groter zijn. Om dit effect tegen te gaan zijn de kamers opgedeeld in categorieën met een spreiding van 20 m², dus categorie 1 = 20-40 m² en categorie 2 = 40-60 m² etc. Binnen deze categorieën wordt de gemiddelde kamergrootte berekend door het aantal vierkante meters te delen door het aantal ruimten. Hieruit volgt een gemiddelde kamergrootte per categorie, die gebruikt wordt om het aantal vertrekken te schatten als er enkel een totaal woonoppervlakte bekend is. Zo kan per soort woning (eengezins- of meergezinswoning) een schatting gemaakt worden van het aantal vertrekken.

3. Aantal verwarmde vertrekken

Voor het aantal verwarmde vertrekken wordt er een laag en hoog scenario berekend. Het lage scenario gaat uit van alle geschatte ruimtes minus twee voor het aantal verwarmde vertrekken. In het lage scenario wordt uitgegaan van een onverwarmde badkamer en een eventueel ander vertrek. In het hoge scenario wordt ervan uitgegaan dat alle vertrekken verwarmd zijn.

⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2023/05/12/hoe-tel-ik-tot-1-juli-2024-de-punten-van-mijn-zelfstandige-huurwoning>

4. Energieprestatie

Indien er geen data omtrent het energielabel bekend is, wordt in het model gebruik gemaakt van het bouwjaar om het aantal WWS-punten te verkrijgen. Dit is in lijn met het voorschrift van de Rijksoverheid, deze stelt namelijk dat als er geen beschikbaar energielabel is dat dan het bouwjaar bepaalt hoeveel WWS-punten worden toegekend.

5. Keuken

Een keuken krijgt WWS-punten toegekend voor onder andere de lengte van het aanrecht. Realstats maakt de volgende aannames:

- Woning kleiner dan 40 m² heeft een aanrecht tot 1 meter (LAAG) of 1 tot 2 meter (HOOG).
- Woning groter dan 40 m² heeft een aanrecht van 1 tot 2 meter (LAAG) of groter dan 2 meter (HOOG)
- In het hoge scenario wordt uitgegaan van een luxe keuken waardoor het maximaal aantal punten (14) toegekend wordt.

6. Sanitaire voorzieningen

Sanitaire voorzieningen tellen per stuk mee in de puntentelling. Realstats maakt de volgende aannames:

- Elke woning heeft een toilet, wastafel en douche.
- Woningen kleiner dan 80 m² hebben geen bad.
- Woningen groter dan 80 m² zonder luxe sanitaire voorzieningen (LAAG)
- Woningen groter dan 80m² met luxe sanitaire voorzieningen (HOOG)

7. Woonvoorziening voor gehandicapten

Wordt niet meegenomen in de analyse aangezien deze op zelfstandige woonruimten gedaan wordt. Woonvoorzieningen voor gehandicapten zijn vaak van toepassing bij onzelfstandige woonruimten.

8. Privé-buitenruimten

Om het aantal m² privé-buitenruimte te schatten wordt onderscheid gemaakt tussen een eengezinswoning of meergezinswoning. Realstats maakt de volgende aannames:

- Eengezinswoning: tenminste 1 buitenruimte in de laagste categorie (<25m²)
- Meergezinswoning: geen buitenruimte (LAAG) of kleine buitenruimte (HOOG)

Om een verdere schatting te maken van hoe groot deze buitenruimte precies is, wordt gebruik gemaakt van het aantal vierkante meters van de woning. Voor de hoogst mogelijke categorie, een buitenruimte van 100 m² of meer, wordt een maximumaantal van 10 punten toegekend.

Indien een woning van welk type dan ook groter is dan 125m² wordt in het hoge scenario de optie tot carport toegevoegd.

9. WOZ-waarde

De WOZ-waarde van een woning is doorgaans bekend. De WOZ-waarde van een woning kan maximaal 33% van het aantal WWS-punten bedragen.

10. Renovatie

Woningen gebouwd voor 2015 kunnen 0,2 WWS-punt krijgen per € 1.000 investering. Aangezien dit lastig is te schatten per woning en de eventuele extra WWS-punten laag zijn neemt het model van Realstats deze investering niet mee.

11. Bijzondere voorzieningen

Aangezien deze variabele enkel geldt voor zorgwoningen, wat per definitie geen zelfstandige woonruimte is, neemt het Realstats model deze variabele niet mee in de berekening voor het aantal WWS-punten.

12. Rijksmonument

Indien de woning een rijksmonument is levert dit maar liefst 50 punten op. Omdat dit een zeer kleine groep woningen betreft en het lastig is in te schatten voor welke woningen dit geldt, neemt het Realstats model deze variabele niet mee in onze berekening voor het aantal WWS-punten.

7.2. Bijlage 2: WWS-puntentabel

Tabel 11. WWS-puntentabel. Peildatum 01-07-2023.

Aantal WWS Punten	Kale huurprijs (€)	Aantal WWS Punten	Kale huurprijs (€)
40	€228.86	77	€440.44
41	€234.59	78	€446.19
42	€240.29	79	€451.88
43	€246.02	80	€457.62
44	€251.73	81	€463.87
45	€257.44	82	€470.14
46	€263.18	83	€476.44
47	€268.89	84	€482.70
48	€274.62	85	€489.01
49	€280.34	86	€495.28
50	€286.06	87	€501.54
51	€291.75	88	€507.83
52	€297.49	89	€514.09
53	€303.20	90	€520.40
54	€308.93	91	€526.66
55	€314.64	92	€532.92
56	€320.40	93	€539.22
57	€326.06	94	€545.48
58	€331.78	95	€551.76
59	€337.54	96	€558.05
60	€343.25	97	€564.35
61	€348.94	98	€570.62
62	€354.68	99	€576.91
63	€360.38	100	€583.18
64	€366.11	101	€589.45
65	€371.83	102	€595.70
66	€377.56	103	€601.99
67	€383.28	104	€608.28
68	€388.98	105	€614.53
69	€394.68	106	€620.84
70	€400.39	107	€627.11
71	€406.14	108	€633.38
72	€411.87	109	€639.68
73	€417.55	110	€645.96
74	€423.30	111	€652.25
75	€429.00	112	€658.51
76	€434.74	113	€664.78

114	€671.08	156	€934.73
115	€677.36	157	€941.07
116	€683.62	158	€947.30
117	€689.90	159	€953.63
118	€696.16	160	€959.89
119	€702.44	161	€966.15
120	€708.72	162	€972.46
121	€715.03	163	€978.70
122	€721.31	164	€984.97
123	€727.57	165	€991.27
124	€733.87	166	€997.56
125	€740.14	167	€1003.82
126	€746.40	168	€1010.08
127	€752.68	169	€1016.42
128	€759.02	170	€1022.67
129	€765.23	171	€1028.94
130	€771.53	172	€1035.21
131	€777.81	173	€1041.53
132	€784.07	174	€1047.78
133	€790.38	175	€1054.06
134	€796.62	176	€1060.33
135	€802.94	177	€1066.61
136	€808.06	178	€1072.90
137	€815.48	179	€1079.17
138	€821.77	180	€1085.42
139	€828.02	181	€1091.75
140	€834.30	182	€1098.02
141	€840.60	183	€1104.28
142	€846.85	184	€1110.54
143	€853.13	185	€1116.85
144	€859.42	186	€1123.13
145	€865.72	187	€1129.39
146	€871.97	188	€1135.70
147	€878.27	189	€1141.96
148	€884.54	190	€1148.24
149	€890.82	191	€1154.53
150	€897.09	192	€1160.79
151	€903.37	193	€1167.08
152	€909.64	194	€1173.37
153	€915.92	195	€1179.64
154	€922.19	196	€1185.89
155	€928.47	197	€1192.18

198	€1198.48	240	€1462.15
199	€1204.72	241	€1468.43
200	€1211.03	242	€1474.73
201	€1217.29	243	€1480.99
202	€1223.57	244	€1487.28
203	€1229.84	245	€1493.56
204	€1236.14	246	€1499.83
205	€1242.42	247	€1506.07
206	€1248.68	248	€1512.39
207	€1254.98	249	€1518.65
208	€1261.25	250	€1524.92
209	€1267.52		
210	€1273.83		
211	€1280.09		
212	€1286.37		
213	€1292.65		
214	€1298.92		
215	€1305.20		
216	€1311.46		
217	€1317.75		
218	€1324.01		
219	€1330.31		
220	€1336.61		
221	€1342.85		
222	€1349.14		
223	€1355.42		
224	€1361.71		
225	€1367.96		
226	€1374.26		
227	€1380.54		
228	€1386.82		
229	€1393.11		
230	€1399.37		
231	€1405.64		
232	€1411.93		
233	€1418.20		
234	€1424.47		
235	€1430.77		
236	€1437.04		
237	€1443.31		
238	€1449.57		
239	€1455.88		

7.3. Bijlage 3: Voorbeelden van woningen

In figuur 11 zijn Voorbeelden van woningen met verschillende types oplevering weergegeven. Bij een kale woonruimte zijn alleen beton en kale wanden zichtbaar, bij gestoffeerd zijn vloerbedekking, verlichting, gordijnen, keuken en wasmachine aanwezig. Gemeubileerde woningen zijn in principe direct geschikt om te bewonen: er zijn meubels, keukengerei en linnengoed aanwezig.



Kale woning



Gestoffeerde woning



Gemeubileerde woning

Figuur 11. Typen opleveringsvormen

In figuur 12 zijn voorbeelden van woningen in verschillende WWS-segmenten weergegeven. In de praktijk is het moeilijk om een woning op voorhand in een segment te plaatsen. Zo maken onder andere de locatie, het bouwjaar, het energielabel en het aantal vierkante meters uit voor het aantal WWS-punten van een woning.



Sociale huurwoning



Midden huurwoning



Vrije sector huurwoning

Figuur 12. Woningen in verschillende WWS-segmenten.

7.4. Bijlage 4: Bijlage copyright Realstats

Intellectueel Eigendom:

Realstats behoudt het eigendom van alle Intellectuele Eigendomsrechten (IP) in en op de Realstats oplossing. Denk hierbij aan kopieën, verbeteringen, uitbreidingen, afgeleide werken en wijzigingen daarvan. Als er bepaalde aanpassingen zijn gemaakt voor de klant behoudt Realstats het exploitatierecht, alsmede alle “know-how” over de oplossing.

Hier volgen wij de standaard *Algemene Voorwaarden van Realstats*.

Marketing Referentie:

Realstats behoudt het recht om gemeente Rotterdam te noemen op haar website door middel van een bedrijfslogo en/of via een marketing bericht op een van haar marketingkanalen (e.g. LinkedIn).

Copyright Realstats BV 2024

De informatie in het rapport zal met de grootste zorg worden samengesteld. Realstats aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) het rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

realstats^{||}

www.realstats.com