



## MEMO

**Aan** MT  
**Van** Henk Heeger, Brenda van Hal, Kees Korse  
**Kopie**  
**Datum** 27 november 2024  
**Project** Huurbeleid  
**Onderwerp** Streefhurenbeleid 2025

### 1. Inleiding

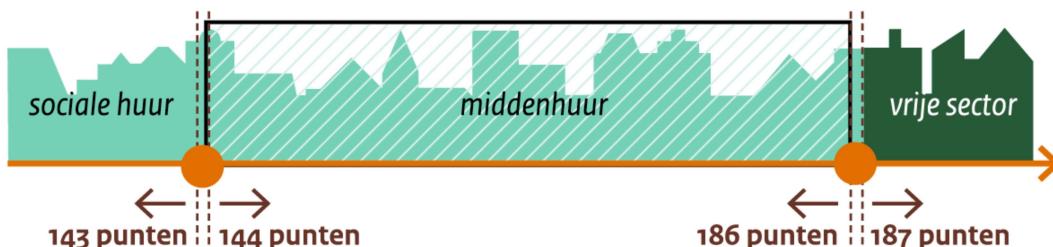
De streefhuren (voorheen VGO-huren genoemd) zijn de contracthuren bij aanvang van het huurcontract. De streefhuren zijn van belang voor de betaalbaarheid van onze woningen, beschikbaarheid voor onze doelgroepen, samenhang met de kwaliteit, en onze financiële inkomsten.

#### 1.1 Aanleidingen

Een belangrijke reden om het streefhurenbeleid te actualiseren is het ingaan van de nieuwe Wet Betaalbare Huur. De Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 ingegaan. Het kabinet wil met de wet huren weer betaalbaar maken, met name in het middenhuursector. De wet zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning.

De belangrijkste wijzigingen:

- Toevoegen van het middenhuursegment: Voor sociale huurwoningen, dat zijn woningen tot en met 143 woningwaarderingspunten, was het altijd al verplicht voor verhuurders om zich aan de maximale huurprijs te houden. De Wet betaalbare huur zorgt ervoor dat er nu een nieuw segment bijkomt waarvoor die verplichting ook geldt: de middenhuur. Dat zijn woningen met 144 tot en met 186 punten. Voorheen gold voor deze woningen geen vaste huurprijs en konden verhuurders vragen wat ze wilden. Door de regels ook te laten gelden voor dit segment komen er méér betaalbare woningen bij (Bron: <https://www.volks huisvestingnederland.nl/wat-betekent-de-wet-betaalbare-huur-voormij/info/over-de-wet-betaalbare-huur>).
- Woningen met 187 punten of meer vallen in de vrije sector (hoogsegment). Hiervoor geldt geen maximale huurprijs.
- Sinds de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur worden in de huurmarkt 3 segmenten onderscheiden. In de wettekst is gekozen voor de termen: laag segment (tot en met 143 punten), middensegment (vanaf 144 t/m 186 punten) en hoog segment (187 punten en hoger).



- De wet geldt voor alle nieuwe huurcontracten die zijn getekend op of na 1 juli 2024 en van woningen tot en met 186 punten. Dit betekent dat verhuurders van deze woningen zich moeten houden aan de maximale prijs passend bij het betreffende aantal WWS-punten.
- Het woningwaarderingsstelsel is op onderdelen grondig aangepast; dit geldt met name voor de energieprestaties (lagere waardering voor de labels E t/m G, hogere waardering voor



labels B en beter), buitenruimte, voorzieningen in keukens en badkamers, waardering van monumenten en nieuwbouwopslag. Dit betekent voor het bezit van De Goede Woning, dat de puntenwaardering van heel veel woningen wijzigt.

- De wijzigingen van de woningwaardering zijn reeds doorgevoerd. Verhuurders zijn verplicht om bij het begin van de huur duidelijk te maken hoeveel punten een woning of kamer heeft. Ook dit wordt reeds gedaan.

Andere redenen om de streefhuren te actualiseren:

- Check of de prijs-kwaliteit nog in orde is. Dit gaat niet alleen om de huidige prijs/kwaliteit, maar ook om de kwaliteit na geplande verbeteringen, zoals verduurzaming.
- Wenselijke verhouding prijssegmenten. Hierbij kijken we of onze streefhuren in overeenstemming zijn met lokale en regionale afspraken. We willen ons streefhurenbeleid vergelijken met dat van andere corporaties in ons werkgebied; in Zoetermeer willen we een gezamenlijke portefeuillestrategie met Stedelink en Vidomes, maar deze is op dit moment nog in ontwikkeling.
- Wenselijke ontwikkeling prijssegmenten binnen wijken/buurten. Dit gaat over de kwetsbare buurten en eenzijdig goedkope buurten. We sluiten aan op de gebiedsvisies. Zo is er bijvoorbeeld in de Bossenbuurt meer prijsdifferentiatie nodig. Door de huidige energie-indexen hoeven we daarbij niet meer te wachten op verduurzaming.
- Huisvesten bijzondere doelgroepen. In eenzijdig niet-sociaal betaalbare buurten kunnen streefhuren ertoe bijdragen om bijzondere doelgroepen beter over de portefeuille te spreiden: voor reguliere woningzoekenden (zonder voorrang) de woning in 'sociaal duur' houden, maar voor bijzondere doelgroepen met te laag inkomen situationeel de huur verlagen naar de aftoppingsgrens. Op die manier kunnen we er beter op sturen dat bijzondere doelgroepen zich minder concentreren in bepaalde gebieden en dat we tevens voldoende woningen beschikbaar maken om hen te kunnen huisvesten.
- Verbeteren beleidswaarde van DGW. We hebben meer inkomsten nodig om onze opgaven uit te kunnen blijven voeren.

Streefhuren zijn dus niet van toepassing op bestaande huurcontracten. Wijzigingen van de huren van bestaande huurcontracten gaan volgens de jaarlijkse huurverhoging en staan los van deze notitie. Jaarlijks worden de streefhuren per 1 december aangepast. De geactualiseerde streefhuren gaan in per 1 januari van het volgende kalenderjaar en gelden voor alle nieuwe verhuringen met een huuringangsdatum in dat kalenderjaar.

## 1.2 Analyses

Het uitgangspunt van het huurbeleid is uiteraard dat dit voldoet aan de regelgeving. Relevant zijn in dit geval de Wet op de Betaalbare Huur, Wet op de Huurtoeslag, en de MG2024-01 (Circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025). De streefhuren die wij bij onze woningen hanteren, worden bepaald door: het aantal woningwaarderingspunten (WWS), de maximale huurprijzen, de huurgrenzen uit de Wet op de Huurtoeslag en de toewijzingsregels en passendheid. Deze zijn toegelicht in bijlage 2. Het belangrijkste interne kader betreft de portefeuillestrategie.

Voor het uitwerken van het nieuwe streefhurenbeleid hebben we eerst diverse analyses gedaan van de huidige huren, streefhuren en maximale huren. Ook hebben we onze de huren van ons bezit vergeleken met de huren in Zoetermeer van de woningen van Vidomes en Stedelink. We hebben deze analyses opgenomen als bijlage 3.

Conclusies uit deze analyses:

- Verdeeld naar de huidige netto huren hebben we de meeste huren (56%) in het segment tussen kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47) en lage aftoppingsgrens (€ 650,43).
- Bij de huidige streefhuren ligt het accent juist op het segment tussen de lage aftoppingsgrens (€ 650,43) en hoge aftoppingsgrens (€ 697,07).
- De gemiddelde streefhuur t.o.v. de maximale huur is 70%, de gemiddelde netto huur t.o.v. de streefhuur is 92%.
- We hebben 1.607 woningen waar de huidige huren hoger zijn dan de streefhuren; bij mutatie gaan de huren hier dus omlaag.



- Het verschil tussen de huidige netto huur en de maximale huur is nu gemiddeld € 403 per woning per maand. We hebben 2.179 woningen waar het verschil tussen de maximale huur en de huidige huur meer dan € 500 per maand is; de huurpotentie is hier enorm.
- De kwaliteit van ons bezit, uitgedrukt in wws-punten, is erg goed. De woningen hebben gemiddeld 171 woningwaarderingspunten. Bijna de helft van ons bezit heeft ten minste 187 wws-punten.
- Vergelijking met de huren van Vidomes en Stedelink leert dat onze huren duidelijk lager zijn, terwijl de kwaliteit juist hoger is. De gemiddelde prijs/kwaliteitsverhouding van het bezit van DGW is dus goed.



## 2. Ons huidige streefhurenbeleid

Binnen de hierboven genoemde kaders kan DGW zelf de streefhuren van het bezit bepalen. Interne kaders zijn vooral de Portefeuillestrategie 2023-2032, gebiedsvisies en complexbeheerplannen.

Meer in het algemeen geeft de portefeuillestrategie de hoofdlijnen aan m.b.t. beoogde doelgroepen, huursegmenten en kwaliteit. De assetmanager bepaalt vervolgens per complex/woning voor welke doelgroepen deze geschikt zijn en wat de daarbij passende kwaliteit en huur zijn. We verdelen ons bezit hiervoor in verschillende segmenten. We maken in de portefeuillestrategie (zie o.a. wensportefeuille op pagina 14) onderscheid tussen sociale huur en vrije sector.

Binnen deze tweedeling werken wij met de volgende onderverdeling:

Sociale huur (Daeb)

- Goedkoop
- Betaalbaar
  - Klein
  - Groot
- Sociaal Duur
  - Klein
  - Groot

Vrije sector (Niet-Daeb)

- Middelduur
- Duur

En zorg.

In de Portefeuillestrategie (pagina 14) worden deze segmenten gekoppeld aan doelgroepen en aantal kamers. Deze verdeling hebben we vastgelegd door middel van productmarktcombinaties (PMC's).

In de portefeuillestrategie 2023-2032 (pagina 6) is besloten om voor het bepalen van de streefhuren met ingang van 2024 te rekenen met een aanvangshuurpercentage van 90% i.p.v. 85% in de huursegmenten Betaalbaar en Sociaal Duur. Met ingang van 1-1-2024 is dit gerealiseerd. Het doel van deze verhoging was het vergroten van de beleidswaarde en huurinkomsten. In de praktijk is dit hogere aanvangshuurpercentage echter meestal niet te realiseren doordat we de meeste huren aftappen op de huurprijsgrenzen.

Afhankelijk van het huursegment waarin we een woning na mutatie verhuren hanteren we verschillende rekenregels om de streefhuur te bepalen. In onderstaande tabel wordt per PMC aangegeven welk percentage van de maximum huurprijs we hanteren en op welke grens we aftappen.

Samengevat ziet het huidige streefhurenbeleid er als volgt uit:

Huidige PMC	Huurbeleid
1 Goedkoop	Huur 95% maxhuur, afgetopt op kwaliteitskortingsgrens
2 Bet. kl.	Huur 90% maxhuur, afgetopt op lage aftoppingsgrens
3 Bet. gr.	Huur 90% maxhuur, afgetopt op hoge aftoppingsgrens
4 Duur kl.	Huur 90% maxhuur, afgetopt op lagehuurgrens
5 Duur gr.	Huur 90% maxhuur, afgetopt op lagehuurgrens
6 VS kl.	Markthuur
6 VS.	Markthuur
7 Zorg	Complexspecifieke huur

Op dit moment worden de streefhuren van bijna 5.000 woningen afgetopt op de genoemde vier grenzen (waarvan 1.188 op de lage aftoppingsgrens en 2.742 op de hoge aftoppingsgrens). Bij deze 5.000 woningen leidt wijziging van de streefhuur op basis van een hoger percentage van de maximum huur, NIET tot extra inkomsten.



### 3. Voorstellen voor actualisatie huurbeleid

Onze voorstellen hebben betrekking op:

1. De (jaarlijkse) indexatie van onze streefhuren
2. Het onderscheid in middensegment en hoogsegment
3. Streefhuren gekoppeld aan PMC's
4. Wijziging van PMC's
5. Huurbeleid voor parkeerplaatsen
6. Huurbeleid bij zorgwoningen
7. Huurbeleid bij woningverbetering
8. EnergiePrestatieVergoeding (EPV)
9. Scootmobilstallingen

#### Ad 1. De jaarlijkse (indexatie) van onze streefhuren

De maximale huren zullen per 1 januari 2025 geïndexeerd worden. Helaas zijn ze op dit moment nog niet bekend gemaakt, maar naar verwachting gebeurt dat een dezer dagen.

#### Ad 2. Onderscheid middensegment en hoogsegment

De Wet betaalbare huur heeft nieuwe prijssegmenten geïntroduceerd, het middensegment en het hoogsegment. Als gevolg hiervan moeten we opnieuw vastleggen welke woningen in welk segment verhuurd worden. In grote lijn betekent dit we de groep woningen in ons vrije sectorsegment (huidige PMC's 'VS klein' en 'VS') moeten onderverdelen in het middensegment en het hoogsegment.

We stellen voor om een nieuwe PMC 'middensegment' toe te voegen. De PMC Vrije Sector (VS) wijzigen we in Hoogsegment. Ter verduidelijking stellen we voor om de naamgeving van de PMC's duur-klein en duur-groot te wijzigen in resp. Sociaal Duur klein en Sociaal Duur groot. Daarmee ontstaan de volgende PMC's:

Huidige PMC	Nieuwe PMC
1 Goedkoop	1 Goedkoop
2 Bet. kl.	2 Betaalb. kl.
3 Bet. gr.	3 Betaalb. gr.
4 Duur kl.	4 Sociaal Duur kl.
5 Duur gr.	5 Sociaal Duur gr.
6 VS kl.	6 Middensegment
6 VS.	7 Hoogsegment
7 Zorg	8 Zorg

Huidige streefhuren:

- We hebben 99 woningen met een huidige streefhuur boven de sociale huurgrens
  - Daarvan hebben 76 woningen een streefhuur tussen de sociale huurgrens en de middenhuurgrens (€ 1.157,95 p.p. 1-7-2024).
  - En 23 woningen hebben een streefhuur boven de middenhuurgrens (>€ 1.157,95).
- Van de hiervoor genoemde 99 woningen zijn er 96 in het niet-DAEB segment.
- De 23 woningen met een huidige streefhuur boven de middenhuurgrens hebben alle een verkooplabel. De streefhuur is derhalve niet zo relevant; als ze leegkomen, worden ze verkocht.

We stellen voor om 74 van de 76 woningen met huidige streefhuren tussen de lagehuurgrens en de middenhuurgrens te plaatsen in het middensegment. Voor 2 van deze 76 stellen we het hoogsegment voor. Deze woningen in complex 707 (De Elementen) hebben een zeer hoge puntenwaardering van 252 en 277 punten. De woningen hebben wel een verkooplabel en worden bij mutatie verkocht. Voor de 23 woningen met een huidige streefhuur boven de middenhuurgrens stellen we voor deze te plaatsen in het hoogsegment met behoud van het verkooplabel. Dit zijn woningen in de complexen 505 (Gangenbuurt) en 707.



Dit voorstel resulteert dan in 74 woningen in het middensegment en 25 woningen in het hoogsegment. Alle woningen in het hoogsegment worden bij mutatie verkocht.

Voor alle 99 woningen met een huidige streefhuur boven de lagehuurgrens is in bijlage 7 op adresniveau aangegeven wat de oude en de nieuwe PMC is en de DAEB/niet-DAEB classificatie.

Met deze keuze laten we een enorm potentieel aan huuropbrengsten liggen. We kiezen er echter voor om het aantal woningen in het DAEB-segment te laten toenemen door nieuwbouw. Voor realisatie van onze ambitie om het DAEB-segment te laten toenemen, past het niet om bestaande woningen in het DAEB-segment naar niet-DAEB over te hevelen. Een dergelijke overheveling is overigens ook aan externe procedures gebonden.

De keuze om de huidige niet-DAEB woningen zonder verkooplable in het middensegment te plaatsen, en niet in het hoogsegment, heeft twee redenen. Ten eerste kan één enkele woning niet in het hoogsegment worden verhuurd. Deze woning heeft daarvoor onvoldoende punten. Ten tweede sluit de verhuur van woningen in het middensegment beter aan bij onze maatschappelijke opgave dan verhuur in het hoogsegment. Met verhuur in het middensegment maken we het ook beter mogelijk om huurders uit het sociale segment te laten doorstromen. Vrijkomende woningen in dit segment willen we ook met voorrang toewijzen aan huurders van een sociale huurwoning. Onze woningen in dit segment hebben gemiddeld 203 punten.

### **Ad 3: Huurbeleid per PMC**

De indeling van ons bezit naar concrete productmarktcombinaties biedt de mogelijkheid om het huurbeleid daaraan te koppelen. De hierboven genoemde PMC's hebben de volgende algemene kenmerken:

(Nieuwe) PMC	Huurprijs	Doelgroep (bij toewijzing)	Algemene kenmerken bezit
1 Goedkoop	Rekenhuur t/m kwaliteitskortingsgrens (2025 = t/m € 477,20).	Jongeren tot 23 jaar (als regeling huurtoeslag wijzigt, wordt dit 21 jaar)	1 en 2-kamerwoningen
2 Betaalbaar klein	Tot lage aftoppingsgrens (2025 = € 682,96)	1 en 2-persoons huishoudens met laag inkomen	2 en kleine 3-kamerwoningen
3 Betaalbaar groot	Tot hoge aftoppingsgrens (2025 = € 731,93)	3+ huishoudens met laag inkomen	Grote 3-kamerwoningen en 4 of meer kamers
4 Sociaal Duur klein	Rekenhuur tot sociale huurgrens (2025 = € 900,07)	1 en 2-persoons huishoudens met passend inkomen	2 en kleine 3-kamerwoningen
5 Sociaal Duur groot	Rekenhuur tot sociale huurgrens (2025 = € 900,07)	3+ huishoudens met passend inkomen	Grote 3-kamerwoningen en 4 of meer kamers
6 Middensegment	Tot grens middenhuur (2025 = € 1.184,82)	Middeninkomens	Goede woningen (bijvoorbeeld tenminste 144 wws-punten)
7 Hoogsegment	Boven grens middenhuur (2025 > € 1.184,82)	Hogere inkomens	Boven 186 wws-punten
8 Zorg		Mensen met zorgbehoefte	Divers

Voorgesteld streefhurenbeleid per PMC:

#### Goedkoop (PMC 1)

Dit betreft woningen met na mutatie een rekenhuur tot en met de kwaliteitskortingsgrens (2024 = € 0 t/m € 454,47; 2025 = € 0 t/m € 477,20). In dit goedkope segment hanteren we 95% van maximaal toegestaan als netto streefhuur. De rekenhuren in dit segment toppen we af op de kwaliteitskortingsgrens.

#### Sociaal Betaalbaar Klein en Sociaal Betaalbaar Groot (resp. PMC 2 en PMC 3)



Woningen met na mutatie een rekenhuur boven de kwaliteitskortingsgrens tot en met de aftoppingsgrens (netto huur).

2024 > € 454,47 t/m € 650,43; 2025 > € 477,20 t/m € 682,96 1 of 2 persoonshuishouden

2024 > € 454,47 t/m € 697,07; 2025 > € 477,20 t/m € 731,93 3 of meer persoonshuishouden

In het betaalbare segment hanteren we 90% van maximaal redelijk als netto streefhuur. De netto huur van woningen die we labelen voor verhuur aan minimaal 1 of 2 personen toppen we af op de lage aftoppingsgrens. De netto huur van woningen die we labelen voor verhuur aan minimaal 3 personen (of meer), toppen we af op de hoge aftoppingsgrens.

#### Sociaal Duur (PMC 4 en PMC 5)

Woningen met een huur na mutatie boven de aftoppingsgrens tot en met de sociale huurgrens.

2024 > € 650,43 t/m € 879,66; 2025 > € 682,96 t/m € 900,07 voor 1 of 2 persoonshuishoudens.

2024 > € 697,07 t/m € 879,66; 2025 > 731,93 t/m € 900,07 voor 3 of meer persoonshuishoudens.

In dit segment hanteren we 90% van maximaal redelijk als netto streefhuur.

De rekenhuren in dit segment toppen we af op de sociale huurgrens

#### Middensegment (PMC 6)

Woningen met een rekenhuur na mutatie boven de sociale huurgrens tot en met de middenhuurgrens.

2024 > € 879,66 t/m € 1.157,95; 2025 > € 900,07 t/m € 1.184,82

In het middensegment hanteren we 95% van de maximale huur als netto streefhuur. De netto huren in dit segment toppen we af op de midden huurgrens.

#### Hoog segment / vrije sector (PMC 7)

We hanteren hier een streefhuur van 100% van de maximale huur. De betreffende woningen staan op de verkooplijst; ze worden aan zittende huurders of bij mutatie verkocht. De streefhuur is daardoor eigenlijk niet aan de orde.

Voorgestelde huurbeleid per PMC samengevat:

Nieuwe PMC	Nieuw streefhurenbeleid
1 Goedkoop	Huur 95% maxhuur, afgetopt op kwaliteitskortingsgrens
2 Betaalbaar klein	Huur 90% maxhuur, afgetopt op lage aftoppingsgrens
3 Betaalbaar groot	Huur 90% maxhuur, afgetopt op hoge aftoppingsgrens
4 Sociaal Duur klein	Huur 90% maxhuur, afgetopt op lagehuurgrens
5 Sociaal Duur groot	Huur 90% maxhuur, afgetopt op lagehuurgrens
6 Middenhuur	Huur 95% maxhuur, afgetopt op middenhuurgrens
7 Hoogsegment	Huur 100% maxhuur
8 Zorg	Complexspecifieke huur

#### **Ad 4: Aanpassen PMC voor een beperkt aantal complexen**

Om differentiatie in wijken, buurten en complexen te vergroten, opbrengsten te verhogen en prijs/kwaliteit beter-passend te maken, kunnen we van woningen de betreffende PMC's aanpassen. Hiervoor hebben we een aantal mogelijke complexen in Meerzicht, Buytenwegh, Seghwaert en Oosterheem geanalyseerd, waar een hogere PMC (deels) een goede optie kan zijn.

In onderstaand overzicht zijn de voorgestelde wijzigingen opgenomen. Dit betreft in totaal 545 woningen waarvan de meeste van PMC3 naar PMC5 (=Sociaal Duur groot) gaan. Als blijkt dat we hierdoor te weinig aanbod krijgen voor specifieke doelgroepen, moeten we de gekozen PMC kunnen loslaten om maatwerk te leveren.

Complex	Huidige PMC	Nieuwe PMC	Aantal won.	Argumentatie
<b>Buytenwegh</b>				
300 Jan Campert	PMC2	PMC4	13	Voor 55+ doelgroep, eind-/hoekwoning



301 Van Randwijkhove	PMC3	PMC5	14	Betreft de 4K-benedenwoningen aan de straat
302 egw Multatuli	PMC3	PMC5	130	Betreft verduurzamingsprojecten, fase 1 en fase 2
304 mgw Multatuli dekken	PMC3	PMC5	23	Vergroten differentiatie. Dit zijn 8 benedenwoningen en 15 goedgelegen grote maisonnettes
305 egw Rodebuurt	PMC3	PMC5	55	Vergroten differentiatie. 5K woningen type eind-/hoekwoning (voor zover nog niet al huidig PMC5 (8x))
Seghwaert				
401 Weiden/Veldenb.	PMC3	PMC5	70	Alle 4K en 5K woningen van het type eind-/hoekwoning
Meerzicht				
200 Bergenbuurt	PMC3	PMC5	24	Verduurzamingsproject, betreft 24 hoekwoningen
203 Laveibos	PMC3	PMC5	34	Vergroten differentiatie. Gekozen voor 5 verticale strengen.
204 Jagersbos	PMC3	PMC5	25	Vergroten differentiatie. Grote woningen aan beide einden galerij
205 Hoevenbos	PMC3	PMC5	57	Vergroten differentiatie. Gekozen voor 6 verticale strengen
206 Alferbos	PMC3	PMC5	41	Vergroten differentiatie. Grote woningen aan einde galerij en hoek (die nog niet verkocht zijn)
207 Savelsbos	PMC3	PMC5	8	Woningen met erg veel wws-punten, dus goed kwaliteit. Dit zijn alle 5K en 6K-woningen in het complex
Oosterheem				
705 egw	PMC3	PMC5	16	Betreft de 5-kamerwon., wws > 135
Totaal gewijzigd			510	

#### Ad 5. Aanpassen huurbeleid parkeerplaatsen

In de huidige situatie worden parkeerplaatsen van De Goede Woning verhuurd als ‘onderdeel van de woning’. De huur van de woning geeft recht op het gebruik van een parkeerplaats. Omdat er vaak meer woningen dan parkeerplaatsen zijn, heeft dit een belangrijk nadeel. Bewoners die beschikken over een parkeerplaats gebruiken deze niet altijd (meer). Tegelijkertijd krijgen huurders die graag een parkeerplaats willen geen beschikking over een parkeerplaats, omdat de parkeerplaatsen verhuurd zijn. Voor huurders met parkeerplaats is er geen prikkel om het recht op de parkeerplaats te beëindigen. Omdat de woningen al met flinke kortingen op de maximale huur worden verhuurd, betaalt men feitelijk niets voor de parkeerplaats. Om de parkeervoorzieningen beter te (kunnen) benutten willen we deze situatie veranderen.

Bij nieuwe verhuringen (nieuwbouw en mutatie) gaan we onze parkeerplaatsen zo mogelijk met een aanvullende overeenkomst verhuren. De overeenkomst is wel gekoppeld aan de huur van een woning en eindigt als de huur van de woning wordt beëindigd. We gebruiken hiervoor het model zoals we die sinds 2023 ook gebruiken voor parkeerplaatsen in scootmobielstallingen.

De parkeerplaats kan in de praktijk een DAEB en een niet-DAEB status krijgen. De AW geeft hierover aan dat de parkeerplaats de status van de verhuurde woning volgt. Voor de praktische uitvoering wordt momenteel nagegaan hoe we dit binnen Tobias kunnen borgen.

De huurprijs is in principe ten minste kostendekkend, met een maximum van de huur die volgens het WWS zou gelden. Als dit leidt tot leegstand dan wordt in overleg tussen het verhuurteam en de assetmanager de huurprijs aangepast door de assetmanager.



In de praktijk zijn er veel verschillende parkeersituaties, die niet in één keer gewijzigd kunnen worden. Het is ook niet uit te sluiten dat er situaties zijn waarbij overleg met de huurders noodzakelijk is. De nieuwe werkwijze passen we per direct toe bij nieuwbouw. Voor de bestaande verhuurportefeuille inventariseren we in 2025 eerst de verschillende situaties. Op basis daarvan zullen voorstellen worden gedaan voor aanpassing van het complexbeleid.

#### **Ad 6. Huurbeleid bij zorgwoningen**

Bij de verhuur van een woning aan een zorginstelling gaan we uit van een aanvangshuur van 90% van de maximale huur volgens het WWS. Dit komt overeen met ons beleid voor onze sociale huurwoningen.

Bij sociale huurwoningen wordt hiernaast de huurprijs meestal nog verder afgetopt om de huur betaalbaar te maken voor een bepaalde inkomensgroep. Dit kan ook nodig zijn bij de verhuur aan een zorginstelling.

Bij zorgwoningen die wij verhuren aan een zorginstelling, kan sprake zijn van twee situaties:

- De zorgwoning wordt door de zorginstelling gebruikt voor opvang. → uitgangspunt 90% van de maximale huur volgens het WWS. Afhankelijk van de hoogte van de huur, het aantal cliënten of de kwaliteit zal de zorginstelling hierover willen onderhandelen. Dit kan aanleiding zijn om van het uitgangspunt af te wijken.
- De zorgwoning wordt door de zorginstelling gebruikt voor verhuur. → inkomensgroep is meestal lage inkomens of uitkering: huurprijs wordt afgetopt naar 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens, zodat de woning passend kan worden toegewezen aan de bewoner.

Bij gebruik voor opvang van cliënten is geen sprake van (ver)huur, maar van een integrale verstrekking van verblijf met zorg en/of begeleiding ten laste van de zorg- of opvangmiddelen. In die gevallen is ook geen inkomenstoetsing en verantwoording voor de passendheidsnorm voor de huurtoeslag vereist.

Bij verhuur door de zorginstelling treedt de zorginstelling op als intermediaire verhuurder. In dit geval zijn de eisen voor inkomenstoetsing en verantwoording onverkort van kracht. Corporaties en de intermediaire verhuurders moeten hierover (contractuele) afspraken maken.

Voor de jaarlijkse verantwoording van het gebruik van de woningen door de zorginstelling wordt gebruik gemaakt van de 'Model-bestuursverklaring verantwoording intermediaire verhuur'.

#### **Ad 7. Huurbeleid bij Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)**

We hebben geen wijzigingen t.a.v. de huren bij door bewoners zelf aangebrachte voorzieningen. Als huurders zelf wijzigingen aanbrengen, hebben die voor de betreffende huurders geen huurconsequenties.

Een ZAV leidt voor nieuwe huurders onder de volgende voorwaarden wel tot een hogere streefhuur.  
De ZAV:

- is door DGW toegestaan en mag bij mutatie achterblijven.
- levert meer WWS-punten op, bijvoorbeeld een grotere keuken of een tweede toilet.
- wordt bij mutatie niet overgenomen door de nieuwe huurder. De ZAV wordt eigendom van DGW. (Als de nieuwe huurders de ZAV wel overneemt van de oude huurder, is er geen huurverhoging)
- valt onder onze Basiskwaliteit. Onderhoud en vervanging zijn dan voor rekening van DGW.

Aandachtspunt is dat de woning in dezelfde PMC blijft.

#### **Ad 8. Indexering EPV nieuwe huurders**

De indexering van de 'aanvangs-EPV' voor nieuwe huurders is gelijk aan de indexering van de EPV voor zittende huurders in juli van het voorgaande kalenderjaar. De indexering voor zittende huurders



bedroeg 3,8% op 1 juli 2024. Dit betekent dat de EPV-bedragen voor nieuwe huurders per 1 januari worden verhoogd met 3,8%.

#### **Ad 9. Indexering huur scootmobielplaatsen**

In 2023 is de huurprijs voor nieuwe scootmobielplekken bepaald op € 5,00. Dit huurbedrag is bepaald op basis van een inschatting van gemiddeld elektraverbruik voor het opladen van scootmobielen. Op dit moment is er nog geen inzicht in het werkelijk verbruik en kosten voor elektra. De huur voor een scootmobielplaats wordt daarom niet geïndexeerd. Bestaande gebruikers hebben op 1 juli ook nog geen aanpassing van de huur gehad.

Voor de afrekening servicekosten blijft het van belang dat de kosten van het elektraverbruik van alle scootmobielplekken gezamenlijk, in mindering wordt gebracht op het verbruik van de algemene voorzieningen. Hiervoor is het noodzakelijk dat jaarlijks het verbruik wordt bepaald. Huurders zonder scootmobielplek betalen hierdoor niet voor het verbruik op de scootmobielplekken.



## 4. Vervolgstappen

Na bespreking in het MT hebben we nog een aantal stappen te nemen. Dit betreft o.a.:

1. Verwerken nieuwe maximale huren (als ze gepubliceerd zijn)
2. Vastleggen nieuwe streefhuren
3. Bespreken streefhurenbeleid met Huib
4. Afbakenen nieuwe PMC's en daaraan gekoppelde doelgroepen opnieuw vaststellen.
5. Check waar de huidige huren door het nieuwe woningwaarderingssysteem hoger zijn dan de maximale huren.
6. Energielabel meten en afmelden bij vrijkomende woningen die een verouderd laag label hebben en die we (met een hoger aantal punten) in een hoger huursegment willen.
7. Na verduurzamingsprojecten nieuwe energielabel vaststellen en afmelden.
8. Op wijkniveau afspraken maken over gewenste doelgroepen en huursegment met Vidomes en Stedelink
9. Voorbereiden discussie overhevelen van Daeb naar Niet-Daeb.



## Bijlage 1 Nieuwe definities huursegmenten en -grenzen

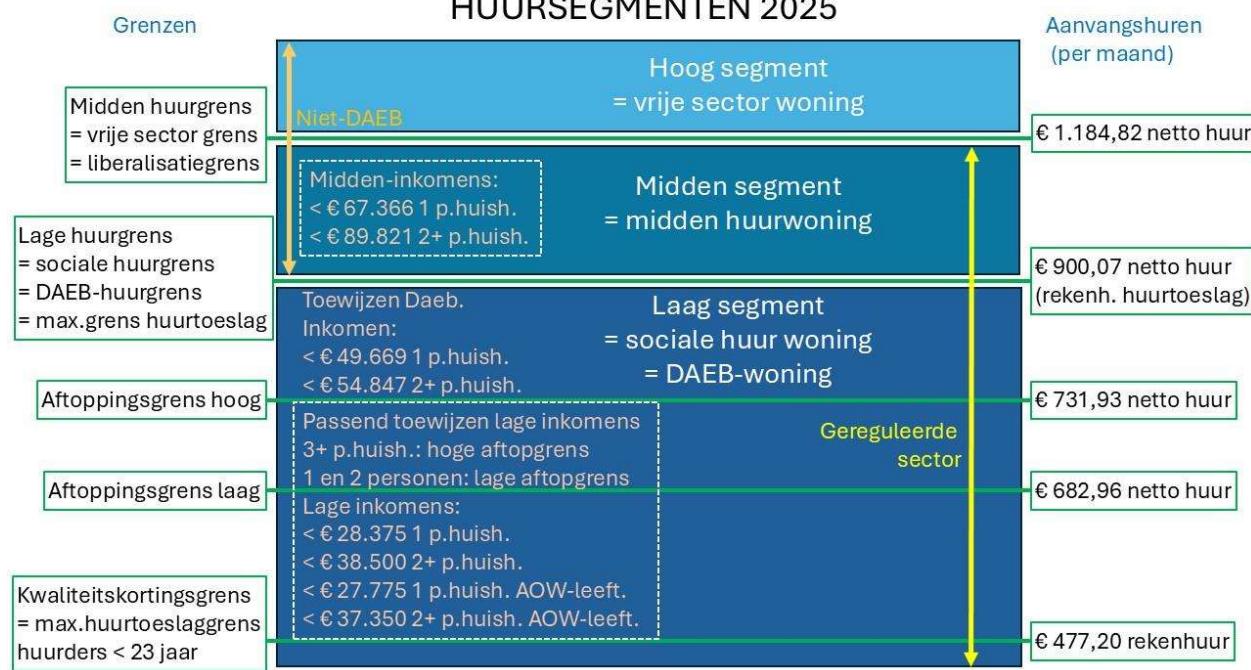
Door de regulering van het middensegmenten heeft de Rijksoverheid verschillende termen en definities gewijzigd. De term 'gereguleerd segment' blijft bestaan, maar heeft straks betrekking op het laagsegment en het middensegment samen.

Onderstaand een overzicht van de oude en nieuwe termen en definities (en cijfers van 2024).

Term	Definitie
<b>Was</b>	
<b>Gereguleerd segment</b>	Woningen met een aanvangshuurprijs tot en met lagehuurgrens (was: liberalisatiegrens)
<b>Vrij segment</b>	Woningen met een aanvangshuurprijs boven de lagehuurgrens (was: liberalisatiegrens)
<b>Liberalisatiegrens</b>	€ 879,66; overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 147 punten (prijspeil januari 2024)
<b>Wordt</b>	
<b>Laagsegment</b>	Woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale lagehuur-grens
<b>Middensegment</b>	Woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale middenhuur-grens
<b>Gereguleerd segment</b>	Het laagsegment en het middensegment samen
<b>Hoogsegment</b>	Woningen met een aanvangshuurprijs boven de maximale middenhuur-grens
<b>Maximale lagehuurgrens</b>	€ 879,66; overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 147 punten (prijspeil januari 2024)
<b>Maximale middenhuurgrens</b>	€ 1.123,13; overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 186 punten (prijspeil januari 2024)



## HUURSEGMENTEN 2025





## Bijlage 2 Relevantie regelgeving m.b.t. streefhuren

Het uitgangspunt van het huurbeleid is uiteraard dat dit voldoet aan de regelgeving. Relevant zijn in dit geval de Wet op de Betaalbare Huur, Wet op de Huurtoeslag, en de MG2024-01 (Circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025).

De streefhuren die wij bij onze woningen hanteren, worden bepaald door:

- a. het aantal wws-punten
- b. de maximale huurprijzen
- c. de huurgrenzen uit de Wet op de Huurtoeslag
- d. toewijzingsregels en passendheid

Ad a. Het aantal wws-punten

Het woningwaarderingssysteem is een door de rijksoverheid vastgestelde meetmethode. Zoals hiervoor is aangegeven, zijn er met ingang van de Wet Betaalbare Huur flinke wijzigingen in de woningwaardering. Deze wijzigingen kunnen leiden tot hogere of lagere waarderingen dan volgens het oude waarderingssysteem, en vervolgens ook voor de streefhuren.

Ad b. De maximale huurprijzen

De maximale huurprijzen worden door de rijksoverheid bepaald. Zelfstandige woningen tot 143 punten mogen bij aanvang van het huurcontract geen huur krijgen die hoger is dan de door het rijk vastgestelde maximale huurprijs. Boven dat aantal punten mocht de huur ook hoger zijn. De Wet Betaalbare Huur verplicht de maximale huurprijs nu tot en met 186 wws-punten.

De maximale huurprijzen wijzigde jaarlijks per 1 juli, maar met de Wet betaalbare huur is bepaald om dit voortaan per 1 januari te doen. Wij hanteren voor bestaande woningen de maximale huurprijs, die op het moment van ingang huurcontract aan de orde is.

Ad c. Huurgrenzen uit de Wet op de Huurtoeslag

Om als nieuwe huurder in aanmerking te komen voor huurtoeslag mag de subsidiabele huur (rekenhuur) van een zelfstandige woning niet hoger zijn dan de lagehuurgrens. Maar als alle bewoners jonger zijn dan 23 jaar, dan mag de huur (van de nieuwe woning) niet hoger zijn dan kwaliteitskortingsgrens/jongerengrens (behalve als deze jongere al een kind heeft dat bij deze bewoner woont; dan mag de huur toch maximaal de lagehuurgrens zijn).

De subsidiabele huur is de netto huur + subsidiabele servicekosten (van bij elkaar maximaal € 48 per maand). Het voornemen van het kabinet is overigens om de deze subsidiabele servicekosten in de toekomst niet meer mee te rekenen.

Op dit moment gelden de volgende huurgrenzen:

- jongerengrens (kwaliteitskortingsgrens) = € 454,47
- lagehuurgrens = € 879,66

Ad d. Toewijzingsregels

Woningcorporaties moeten zich richten op bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Dat staat in de Woningwet. Betaalbare huurhuizen (ook wel DAEB-woningen genoemd) mogen zij niet aan iedereen verhuren. Woningcorporaties moeten zich houden aan regels. Voor toewijzing gelden nationale en regionale regels.

Er zijn twee soorten nationale toewijzingsregels:

- Regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen van woningcorporaties aan de doelgroep. Deze doelgroep is afgebakend met de DAEB-inkomensgrens. Woningcorporaties moeten ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 879,66, prijspeil 2024, ook wel DAEB-woningen genoemd) toewijzen aan hun doelgroepen.
- Regels voor passend toewijzen. Passend toewijzen moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomen een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen.

De regionale afspraak m.b.t. de beschikbaarheid is: "Per gemeente wijzen de corporaties per 1 januari 2022 jaarlijks minimaal 70% van het DAEB-aanbod toe (incl. nieuwbouw) aan de primaire doelgroep (voorheen huurtoeslag doelgroep). De 70% norm is inclusief DAEB-nieuwbouw en geldt als een gemiddelde over de periode van drie jaren". Voor Zoetermeer is een hoger percentage afgesproken: 80%. In de 'Analyse 70% beschikbaarheidsafspraak'(SVH, 5-12-2023) wordt geconstateerd dat deze



afspraak vaak niet wordt gehaald. De belangrijkste oorzaak is dat streefhuren steeds vaker boven de aftoppingsgrenzen liggen. Een andere oorzaak is dat nieuwbouw steeds vaker huren heeft die boven de aftoppingsgrenzen liggen. Ondanks dat de beschikbaarheidsafspraak door de hogere huren vaak niet gehaald wordt, is de slaagkans van de primaire doelgroep de afgelopen jaren redelijk constant gebleven. SVH constateert dat de afspraak niet langer realistisch is omdat corporaties de middelen hard nodig hebben voor de investeringsopgaven. Ook voor DGW geldt dat deze afspraak niet meer haalbaar is; we hebben de opbrengsten hard nodig om onze opgaven m.b.t. nieuwbouw en verduurzaming te realiseren.

#### Regels voor passend toewijzen:

Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens die een inkomen hebben tot de inkomensgrens van het passend toewijzen. Deze huishoudens moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Daarom staat in de Woningwet een norm over passendheid (bron:

<https://www.volkhuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb/toewijzen-door-woningcorporaties/regels-voor-passend-toewijzen>).

Elke corporatie moet aan tenminste 95% van de huishoudens een passende woning toewijzen, mits zij een inkomen hebben tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. Dit is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens (let op; hier geldt dus NIET de rekenhuur).

De **aftoppingsgrenzen** zijn op dit moment:

- € 650,43 voor huishoudens van 1 of 2 personen;
- € 697,07 voor huishoudens van meer dan 2 personen.

Deze aftoppingsgrenzen worden jaarlijks door de rijksoverheid bepaald. De nieuwe huurgrenzen worden doorgaans half november bekend en gelden dan vanaf 1 januari.

Nieuw is de middenhuurgrens € 1.157,95. Het is de bedoeling dat de gereguleerde middenhuurwoningen terechtkomen bij middeninkomens. Middeninkomens zijn eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen van € 47.699 tot € 62.191 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van € 52.671 tot € 82.921 (prijspeil 2024). Gemeenten kunnen via de huisvestingsvergunning toewijzingsregels stellen aan de gereguleerde middenhuurwoningen. Op die manier komen de woningen terecht bij woningzoekenden met maximaal een middeninkomen. Voor het middenhuursegment hanteren de SVH-corporaties gemeenschappelijke inkomenseisen<sup>1</sup>. Voor 1 persoon is dit minimaal 3x de jaarhuur tot maximaal € 62.191. Voor 2 of meer personen is dit minimaal 3x de jaarhuur tot € 82.921.

<sup>1</sup> <https://shareworx.dgw.nl/locator/Common/Search/Everything?searchstring=huur-inkomenstabellen%202024&searchKey=2&module=GLOBALSEARCH#>



## Bijlage 3 Analyse huidige huren

Verdeeld naar de betreffende huurcategorieën heeft maar liefst 56% van onze woningen een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens van € 454,47 en de lage aftoppingsgrens van € 650,43. Nog geen 6% van het bezit heeft een huur boven de lagehuurgrens. De gemiddelde netto huur is nu € 640,68 per maand.

Huidige netto huren

Rijlabels	Aantal van VastgoedID	Aantal van netto huur (in categorieën)
1. Tot kwaliteitskortingsgrens	518	8,30%
2. Tot lage aftoppingsgrens	3499	56,04%
3. Tot hoge aftoppingsgrens	431	6,90%
4. Tot liberalisatiegrens	1435	22,98%
5. Tot grens middenhuur	339	5,43%
6. Vanaf middenhuurgrens	22	0,35%
<b>Eindtotaal</b>	<b>6244</b>	<b>100,00%</b>

De kwaliteit van ons bezit, uitgedrukt in wws-punten, is erg goed. De woningen hebben gemiddeld 171 woningwaarderingspunten (eengezins huizen 202, etagewoningen 152).

De netto huren zijn nu gemiddeld 63,9% van de maximale huren (zoals vastgesteld door de rijksoverheid). Dat is vergelijkbaar aan het landelijke gemiddelde (Cijfers Aedes Benchmark 2023). Als we de maximale huren zouden vragen, zou dat gemiddeld € 1.043 per maand zijn. Maar liefst 49,5% van onze woningen heeft ten minste 187 wws-punten; die zouden allemaal in het hoogsegment verhuurd kunnen worden.

Streefhuren

Als we de woningen indelen op basis van de streefhuren, zien we dat de verdeling flink verschilt van de verdeling op basis van de netto huren. Er zijn vooral veel minder woningen met een streefhuur tot de lage aftoppingsgrens dan we nu hebben en juist veel méér met een streefhuur tussen lage en hoge aftoppingsgrens.

Huidige streefhuren

Rijlabels	Aantal van VastgoedID	Aantal van streefhuur (in categorieën)
1. Tot kwaliteitskortingsgrens	534	8,55%
2. Tot lage aftoppingsgrens	1514	24,25%
3. Tot hoge aftoppingsgrens	2938	47,05%
4. Tot liberalisatiegrens	1159	18,56%
5. Tot grens middenhuur	76	1,22%
6. Vanaf middenhuurgrens (leeg)	23	0,37%
<b>Eindtotaal</b>	<b>6244</b>	<b>100,00%</b>

De gemiddelde streefhuur t.o.v. de maximale huur is 70%, de gemiddelde netto huur tov de streefhuur is 92%. Als we dit uitsplitsen naar EGW en MGW dan zien we het volgende:

	EGW	MGW	jong
Streef/max	59%	79%	73%
Netto/streef	97%	89%	86%
Netto/max	56%	70%	63%



We kunnen hieruit concluderen dat er vooral ruimte voor verhoging zit in de huren voor de eengezinswoningen.

We hebben nu 1607 woningen waar de huidige huren hoger zijn dan de streefhuren. Bij een mutatie zullen de huren dus omlaaggaan. Dit betreft vooral eengezinshuizen; 1044x, maar ook 563 etagewoningen. Onderstaand een overzicht bij welke PMC's dit voorkomt; het grootste aandeel van de overschrijdingen ligt bij de betaalbare grote eengezinswoningen.

100+	1607
egw	1044
2 Bet. kl.	41
3 Bet. gr.	937
5 Duur gr.	66
mgw	563
1 Goedkoop	256
2 Bet. kl.	157
3 Bet. gr.	78
4 Duur kl.	24
5 Duur gr.	19
6 VS	21
6 VS kl.	8

Het gemiddelde percentage van netto huur t.o.v. streefhuur van 92 is dus vrij hoog, omdat er bijna een kwart van de woningen over de streefhuur is heen gegroeid. De oorzaak hiervan zijn de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen, waardoor een deel van de huren sneller stijgt dan de streefhuren, die weer gekoppeld zijn aan de aftoppingsgrenzen (zie uitleg in het volgende hoofdstuk).

Hieronder een overzicht van de verdeling in klassen van de netto huur t.o.v. de streefhuur.

Rijlabels	Aantal van Klasse netto-/streefhuur
0-50	2
50-60	2
60-70	374
70-80	761
80-90	1951
90-100	1547
100+	1607
Eindtotaal	6244

We zien dus dat de helft van het bezit al op minimaal 90% van de streefhuur zit. Dit betekent dat mutaties bij de huidige streefhuren geen extra inkomsten opleveren. De conclusie is vooral dat de huidige streefhuren duidelijk laag zijn t.o.v. de maximale huur.

Op 1 januari hadden 73 woningen een streefhuur van 90% of hoger tov de maximale huur, waarvan 63 woningen in de vrije sector zitten. De wet betaalbare huur heeft hier een grote verschuiving teweeg gebracht. Sinds deze wet hebben we 577 woningen met een streefhuur hoger dan 90% van de maximale huur en 144 woningen met een streefhuur die zelfs hoger is dan de maximale huur. Aan de andere kant zijn er ook woningen die een streefhuur hebben die juist verder weg is van de maximale huur.

Hieronder een overzicht van de verdeling van woningen in ratio streef-/maximale huur klassen:



Rijlabels	Aantal van Klasse streef-/maxhuur
■ 0-50	58
■ 50-60	1453
■ 60-70	1681
■ 70-80	1218
■ 80-90	1837
■ 90-100	73
<b>Eindtotaal</b>	<b>6320</b>

Tabel 1: Voor wet betaalbare huur

Rijlabels	Aantal van Klasse streef-/maxhuur
■ 0-50	274
■ 50-60	1613
■ 60-70	1572
■ 70-80	1005
■ 80-90	1059
■ 90-100	577
■ 100+	144
<b>Eindtotaal</b>	<b>6244</b>

Tabel 2: Na wet betaalbare huur

Als laatste hieronder nog een overzicht van de netto huur t.o.v. de maximale huur uitgesplitst naar percentage klassen:

Rijlabels	Aantal van Klasse netto-/maxhuur	Rijlabels	Aantal van Klasse netto-/maxhuur
■ 0-50	728	■ 0-50	901
■ 50-60	1345	■ 50-60	1694
■ 60-70	2496	■ 60-70	1786
■ 70-80	1121	■ 70-80	1120
■ 80-90	508	■ 80-90	490
■ 90-100	121	■ 90-100	168
■ 100+	1	■ 100+	85
<b>Eindtotaal</b>	<b>6320</b>	<b>Eindtotaal</b>	<b>6244</b>

Tabel 3: Voor wet betaalbare huur

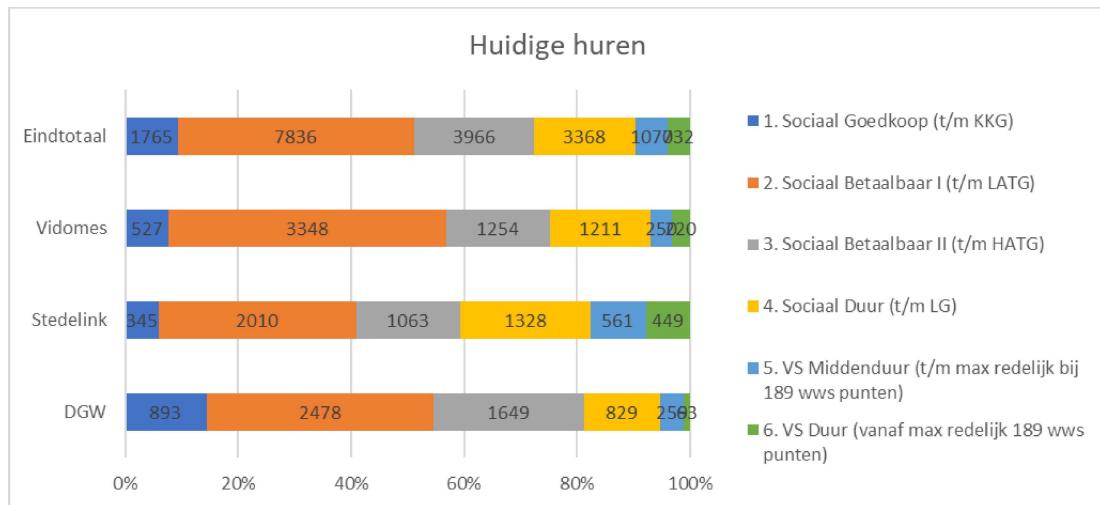
Tabel 4: Na wet betaalbare huur

De huurverlaging in 2023 naar € 575,03 per maand voor gezinnen die tot 120% van het minimum inkomen verdienen, heeft het volgende effect gehad:

1. 1693 eenheden hebben vorig jaar een huurverlaging naar € 575 gehad.
  - a. 1 woning heeft een huurverlaging hvh gehad van 3%
  - b. 161 woningen hebben een hvh gehad van 4%
  - c. 1531 woningen hebben een hvh gehad van 5%
2. De 1693 eenheden hebben onderstaande ratio tov max huur:
  - a. 821 woningen zitten tussen de 0 en 50%
  - b. 584 woningen zitten tussen de 50 en 60%
  - c. 156 woningen zitten tussen de 60 en 70%
  - d. 107 woningen zitten tussen de 70 en 80%
  - e. 25 woningen zitten tussen de 80 en 90%
3. Ze zijn als volgt verdeeld over egw en mgw
  - a. 1173 egw
  - b. 516 mgw
  - c. 4 jong 18-26

#### Vergelijking met Vidomes en Stedelink.

We kunnen op basis van de cijfers van 2023 de huren en kwaliteit van ons bezit goed vergelijken met het bezit in Zoetermeer van Vidomes en Stedelink. Uit die vergelijking bleek dat onze netto huren gemiddeld € 16 per maand lager zijn dan die van Vidomes en € 84 lager dan die van Stedelink. Opmerkelijk is vooral dat de kwaliteit van ons bezit, uitgedrukt in wws-punten, juist gemiddeld 17 punten hoger is dan van het bezit van Vidomes en 2 punten hoger dan van het bezit van Stedelink. Met andere woorden; de gemiddelde prijs/kwaliteitsverhouding van het bezit van DGW is relatief goed (d.w.z. relatief lage huren).





## Bijlage 4 Percentage PMC's per buurt/wijk

Aantal van PMC	Kolomlabels								
Rijlabels	1 Goedkoop	2 Bet. kl.	3 Bet. gr.	4 Duur kl.	5 Duur gr.	6 VS	6 VS kl.	Eindtotaal	
Buytenwegh	3,90%	28,73%	61,47%	1,11%	4,79%	0,00%	0,00%	100,00%	
C200 Rodenbuurt-noord	0,00%	26,42%	64,94%	0,00%	8,64%	0,00%	0,00%	100,00%	
C203 Scholengebied	0,00%	48,28%	48,28%	0,00%	3,45%	0,00%	0,00%	100,00%	
C204 Hovengebied-noord	8,62%	26,85%	60,84%	2,46%	1,23%	0,00%	0,00%	100,00%	
Dorp	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
A011 Oranjetuin	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
A012 Schildersbuurt	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
Meerzicht	3,96%	16,47%	61,67%	7,33%	10,57%	0,00%	0,00%	100,00%	
B100 Meerzicht-centrum-west	14,84%	85,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
B102 Bossenbuurt-west	5,30%	12,32%	64,74%	17,63%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
B103 Bergenbuurt	0,00%	4,86%	66,49%	0,00%	28,65%	0,00%	0,00%	100,00%	
B104 Landenbuurt	0,00%	0,00%	48,60%	0,00%	51,40%	0,00%	0,00%	100,00%	
B116 Bossenbuurt-oost	0,00%	3,44%	96,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
Noordhove	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
E410 Ruimten	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
Oosterheem	8,70%	9,89%	44,50%	20,46%	14,49%	1,96%	0,00%	100,00%	
G600 Meren / Eilanden	0,00%	13,24%	72,10%	3,78%	10,87%	0,00%	0,00%	100,00%	
G601 Eilanden	0,00%	31,58%	48,42%	17,89%	2,11%	0,00%	0,00%	100,00%	
G611 Dorpen	30,36%	2,08%	50,89%	15,77%	0,89%	0,00%	0,00%	100,00%	
G612 Stromen	0,00%	7,21%	0,00%	48,28%	37,30%	7,21%	0,00%	100,00%	
Palenstein	16,53%	31,24%	12,56%	8,76%	19,17%	1,49%	10,25%	100,00%	
A030 Palenstein-hoog	20,62%	38,97%	3,30%	10,93%	11,55%	1,86%	12,78%	100,00%	
A031 Palenstein-laag	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
Rokkeveen	6,87%	38,97%	44,91%	3,17%	5,81%	0,26%	0,00%	100,00%	
F505 Gangen	0,00%	0,00%	90,00%	7,50%	0,00%	2,50%	0,00%	100,00%	
F506 Houten / Zomen	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
F510 Groen-blauw	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
F512 Geel-wit	13,00%	19,25%	56,75%	4,50%	6,50%	0,00%	0,00%	100,00%	
F514 Stenen	0,00%	69,11%	21,47%	0,00%	9,42%	0,00%	0,00%	100,00%	
Seghwaert	17,98%	26,55%	37,09%	0,00%	18,39%	0,00%	0,00%	100,00%	
D300 Tuinen	0,00%	55,10%	28,57%	0,00%	16,33%	0,00%	0,00%	100,00%	
D315 Akkers	10,08%	42,44%	30,67%	0,00%	16,81%	0,00%	0,00%	100,00%	
D316 Weiden	37,16%	15,41%	19,34%	0,00%	28,10%	0,00%	0,00%	100,00%	
D317 Velden	10,71%	9,52%	71,43%	0,00%	8,33%	0,00%	0,00%	100,00%	
Stadshart	6,59%	78,57%	8,24%	6,59%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
A027 Stadscentrum-noord	6,59%	78,57%	8,24%	6,59%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
Eindtotaal	8,58%	24,22%	46,99%	7,24%	11,43%	0,54%	0,99%	100,00%	



## Bijlage 5 Huidige PMC's per complex

Aantal van VastgoedID		PMC								
Buurt	Complex nummer	Complexnaam	1 Goedkoop	2 Bet. kl.	3 Bet. gr.	4 Duur kl.	5 Duur gr.	6 VS	6 VS kl.	Eindtotaal
Buytenwegh	300	45 egw Jan Campert-/Titus Brandsmahove		42			3			45
	301	42 mgw van Randwijkhove		42						42
	302	239 egw Multatuli-/Timmermanshove e.o.		224	10	5				239
	303	69 mgw Multatuli-/Timmermanshove e.o.	20	26	23					69
	304	141 mgw Woondekken		80	45		16			141
	305	230 egw Rodebuurt		16	181		18			215
	306	49 mgw Rodebuurt		11	37		1			49
Dorp	307	98 mgw Heijermans-/Timmermanshove	15	83						98
	100	12 egw Jan Hoornstraat			12					12
	101	45 egw Schilders- en Dichtersbuurt			45					45
Meerzicht	200	68 egw Bergenbuurt			68					68
	201	214 egw Landenbuurt			104		110			214
	203	215 mgw Laveibos		11	139					150
	204	135 mgw Jagersbos	10	23	63					96
	205	307 mgw Hoevenbos	24	56	156					236
	206	244 mgw Alferbos			170					170
	207	309 mgw Savelsbos			196	113				309
	210	104 egw Tempelberg			52		52			104
	211	14 mgw Tempelberg		9	3		1			13
	214	120 mgw Torens Meerbos/Boszicht	24	96						120
	215	62 mgw Gestapeld Vrouwenhuiswaard	3	59						62
	600	62 egw Ruimtebuurt			62					62
	700	171 egw Wadi			171					171
Oosterheem	701	125 mgw Ypsilon	102	7	1					110
	702	55 mgw Witte Dame			52	3				55
	703	116 egw Parkeiland			97		19			116
	704	61 egw Rietvaart I - Shetland			61					61
	705	41 egw Rietvaart II - Malta, Sardinie en Shetland			38					38
	706	57 mgw Sardinië		30	8	17	2			57
	707	340 mgw De Elementen		23		154	119	23		319
	708	118 egw Waterzicht I - Veluwemeer e.o.			91		27			118
	709	40 mgw Waterzicht I - Veluwemeer		24		16				40
	710	56 egw Waterzicht II - Hoornsemeer e.o.			56					56
	711	32 mgw Calypso		32						32
	120	120 Egw Palenstein			60		60			120
	125	160 mgw Jacob Du Mee	100	60						160
Palenstein	128	45 jongw Castellum Palenstein		44		1				45
	129	52 mgw Castellum Palensteyn		42		8	2			52
	130	14 egw Castellum Palensteyn					14			14
	131	147 mgw Stadskwartier		43	16	27	23	5	33	147
	132	4 egw Stadskwartier						4		4
	133	17 egw Tuyn van Palenstein					17			17
	134	46 mgw Tuyn van Palenstein				17		29		46
	500	258 egw Kleurenbuurt			227		26			253
	501	52 mgw Napelsgeel	52							52
	502	12 mgw Paletsingel		12						12
	503	132 mgw Camee		132						132
	504	63 egw Onyx/Diamant			41		18			59
Rokkeveen	505	84 egw Gangenbuurt			72	6	2			80
	507	44 egw Zomenbuurt		44						44
	510	21 mgw Colours		8		13				21
	511	27 mgw Plataanhout		27						27
	512	15 egw Staalblauw		15						15
	513	62 mgw Griseo		57		5				62
	400	225 mgw Jongerenwoningen Seghwaert	150	75						225
	401	403 egw Weiden-/Veldenbuurt			244		114			358
	402	233 egw Tuinen-/Akkerbuurt		43	111		58			212
	403	80 mgw Tuinen-/Akkerbuurt		77	3					80
	404	5 egw Muurbloemtuin					5			5
	405	12 mgw Muurbloemtuin		10	1		1			12
	406	36 mgw Lijnzaad-/Maisakker	24	12						36
	409	40 mgw De Chrysant		40						40
Stadshart	160	46 mgw Brusselstraat e.o.		31	15					46
	161	67 mgw Casa Italia	12	53		2				67
	162	69 mgw Cadenza		59		10				69
	Eindtotaal		536	1512	2934	452	714	34	62	6244



## Bijlage 6 Gemiddelde huren per complex

### Gemiddelde huren per complex

Buurt	Complexnum mer	Complexnaam	Gemiddelde van Nettobedrag contract	Streefhuur	Gemiddelde van Maximale huurprijs	Gemiddelde van streefhuur - netto huur	Gemiddelde van maxuur - netto huur	Gemiddelde van maxuur - streefhuur	
■ Buitenveldert	■ 300	45 egw Jan Campert-/Titus Brandsma hove	€ 636	666 €	1.012 €	30 €	376 €	346	
	■ 301	42 mgw van Randwijkhove	€ 647	697 €	1.085 €	50 €	439 €	388	
	■ 302	239 egw Multatuli-/Timmermanshove e.o.	€ 727	706 €	1.200 €	-21 €	474 €	495	
	■ 303	69 mgw Multatuli-/Timmermanshove e.o.	€ 564	606 €	829 €	42 €	265 €	223	
	■ 304	141 mgw Woondekken	€ 575	674 €	902 €	100 €	327 €	227	
	■ 305	230 egw Rodebuurt	€ 705	709 €	1.314 €	4 €	608 €	605	
	■ 306	49 mgw Rodebuurt	€ 629	690 €	1.065 €	61 €	436 €	375	
	■ 307	98 mgw Heijermans-/Timmermanshove	€ 499	570 €	659 €	71 €	160 €	88	
■ Dorp	■ 100	12 egw Jan Hoornstraat	€ 637	697 €	1.311 €	60 €	674 €	614	
	■ 101	45 egw Schilders- en Dichtersbuurt	€ 652	697 €	1.263 €	45 €	611 €	566	
■ Meerzicht	■ 200	68 egw Bergenbuurt	€ 645	697 €	872 €	52 €	228 €	175	
	■ 201	214 egw Landenbuurt	€ 755	791 €	1.339 €	36 €	584 €	548	
	■ 203	215 mgw Laveibos	€ 579	692 €	785 €	113 €	207 €	94	
	■ 204	135 mgw Jagersbos	€ 556	652 €	732 €	96 €	176 €	80	
	■ 205	307 mgw Hoevenbos	€ 552	653 €	737 €	101 €	186 €	85	
	■ 206	244 mgw Alferbos	€ 575	689 €	739 €	115 €	164 €	50	
	■ 207	309 mgw Savelsbos	€ 605	711 €	853 €	106 €	249 €	143	
	■ 210	104 egw Tempelberg	€ 696	788 €	1.153 €	92 €	456 €	365	
	■ 211	14 mgw Tempelberg	€ 515	622 €	913 €	107 €	399 €	292	
	■ 214	120 mgw Torens Meerbos/Boszicht	€ 498	605 €	641 €	107 €	143 €	37	
	■ 215	62 mgw Gestapeld Vrouwenhuiswaard	€ 536	640 €	801 €	104 €	265 €	161	
■ Noordhove	■ 600	62 egw Ruimtebuurt	€ 677	697 €	1.302 €	20 €	625 €	605	
■ Oosterheem	■ 700	171 egw Wadi	€ 672	697 €	1.427 €	25 €	755 €	730	
	■ 701	125 mgw Ypsilon	€ 469	452 €	812 €	-17 €	342 €	360	
	■ 702	55 mgw Witte Dame	€ 651	889 €	1.184 €	238 €	533 €	295	
	■ 703	116 egw Parkeiland	€ 693	727 €	1.370 €	34 €	678 €	643	
	■ 704	61 egw Rietvaart I - Shetland	€ 702	697 €	1.384 €	-5 €	682 €	686	
	■ 705	41 egw Rietvaart II - Malta, Sardinie en Shetland	€ 693	697 €	1.415 €	4 €	722 €	718	
	■ 706	57 mgw Sardinië	€ 641	733 €	1.140 €	92 €	499 €	406	
	■ 707	340 mgw De Elementen	€ 810	891 €	1.321 €	80 €	510 €	430	
	■ 708	118 egw Waterzicht I - Veluwemeer e.o.	€ 700	739 €	1.295 €	39 €	595 €	557	
	■ 709	40 mgw Waterzicht I - Veluwemeer	€ 588	722 €	898 €	134 €	309 €	175	
	■ 710	56 egw Waterzicht II - Hoornsemeere o.e.o.	€ 684	697 €	1.380 €	13 €	696 €	683	
	■ 711	32 mgw Calypso	€ 588	650 €	914 €	62 €	325 €	263	
■ Palenstein	■ 120	120 Egw Palenstein	€ 682	788 €	1.324 €	107 €	642 €	535	
	■ 125	160 mgw Jacob Du Mee	€ 436	460 €	489 €	24 €	53 €	29	
	■ 128	45 jongw Castellum Palensteyn	€ 564	655 €	895 €	91 €	331 €	239	
	■ 129	52 mgw Castellum Palensteyn	€ 628	695 €	1.084 €	67 €	456 €	390	
	■ 130	14 egw Castellum Palensteyn	€ 801	880 €	1.388 €	79 €	587 €	508	
	■ 131	147 mgw Stadskwartier	€ 731	835 €	1.188 €	104 €	457 €	353	
	■ 132	4 egw Stadskwartier	€ 1.101	1.142 €	1.325 €	40 €	223 €	183	
	■ 133	17 egw Tuyan van Palensteyn	€ 849	880 €	1.431 €	31 €	582 €	551	
	■ 134	46 mgw Tuyan van Palensteyn	€ 951	986 €	1.229 €	35 €	278 €	243	
■ Rokkeveen	■ 500	258 egw Kleurenbuurt	€ 702	716 €	1.171 €	14 €	469 €	455	
	■ 501	52 mgw Napelsgeel	€ 439	434 €	643 €	-5 €	204 €	209	
	■ 502	12 mgw Paletsingel	€ 550	650 €	952 €	100 €	402 €	302	
	■ 503	132 mgw Camee	€ 609	650 €	856 €	42 €	247 €	206	
	■ 504	63 egw Onyx/Diamant	€ 763	753 €	1.272 €	-10 €	509 €	519	
	■ 505	84 egw Gangenbuurt	€ 758	726 €	1.350 €	-32 €	592 €	624	
	■ 507	44 egw Zomenbuurt	€ 637	650 €	1.113 €	13 €	476 €	462	
	■ 510	21 mgw Colours	€ 680	781 €	1.032 €	101 €	352 €	251	
	■ 511	27 mgw Plataanhout	€ 612	650 €	902 €	38 €	290 €	252	
	■ 512	15 egw Staalblauw	€ 625	650 €	1.242 €	25 €	617 €	592	
	■ 513	62 mgw Griseo	€ 681	663 €	1.146 €	-19 €	465 €	484	
■ Seghwaert	■ 400	225 mgw Jongerenwoningen Seghwaert	€ 434	499 €	544 €	65 €	111 €	45	
	■ 401	403 egw Weiden-/Veldenbuurt	€ 705	755 €	1.228 €	50 €	523 €	473	
	■ 402	233 egw Tuinen-/Akkerbuurt	€ 706	738 €	1.182 €	32 €	476 €	445	
	■ 403	80 mgw Tuinen-/Akkerbuurt	€ 599	652 €	950 €	53 €	351 €	299	
	■ 404	5 egw Muurbloemtuin	€ 657	880 €	1.154 €	222 €	497 €	274	
	■ 405	12 mgw Muurbloemtuin	€ 613	673 €	928 €	61 €	315 €	254	
	■ 406	36 mgw Lijnzaad-/Maisakker	€ 467	503 €	731 €	36 €	264 €	228	
	■ 409	40 mgw De Chrysant	€ 564	650 €	873 €	87 €	310 €	223	
■ Stadshart	■ 160	46 mgw Brusselstraat e.o.	€ 656	666 €	1.022 €	10 €	366 €	356	
	■ 161	67 mgw Casa Italia	€ 495	590 €	792 €	96 €	297 €	201	
	■ 162	69 mgw Cadenza	€ 616	680 €	919 €	64 €	302 €	238	
	Eindtotaal		€	641 €	697 €	1.043 €	56 €	403 €	346



## Bijlage 7 Woningen in het middensegment en hoogsegment

Complex						
VastgoedID	nummer	Complexnaam	Adres	Type	DAEB	PMC
7070303312	707	340 mgw De Elementen	Westerschelde 312	mgw	Niet-Daeb	6 VS
7070203276	707	340 mgw De Elementen	Westerschelde 276	mgw	Niet-Daeb	6 VS
7020101350	702	55 mgw Witte Dame	Poortugaalstraat 350	mgw	DAEB	5 Duur gr.
7020101348	702	55 mgw Witte Dame	Poortugaalstraat 348	mgw	DAEB	5 Duur gr.
7020101346	702	55 mgw Witte Dame	Poortugaalstraat 346	mgw	DAEB	5 Duur gr.
1340101091	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 91	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101089	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 89	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101087	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 87	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101085	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 85	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101083	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 83	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101081	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 81	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101079	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 79	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101077	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 77	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101075	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 75	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101073	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 73	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101071	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 71	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101059	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 59	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101057	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 57	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101055	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 55	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101053	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 53	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101051	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 51	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101049	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 49	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101047	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 47	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101035	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 35	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101033	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 33	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101031	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 31	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101029	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 29	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101027	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 27	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101025	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 25	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101023	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 23	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101011	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 11	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101009	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 9	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101007	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 7	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1340101005	134	46 mgw Tuyn van Palensteyn	Dirk van den Doortogestraat 5	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1320101010	132	4 egw Stadskwartier	Ambachtsherenpad 10	egw	Niet-Daeb	6 VS
1320101008	132	4 egw Stadskwartier	Ambachtsherenpad 8	egw	Niet-Daeb	6 VS
1320101006	132	4 egw Stadskwartier	Ambachtsherenpad 6	egw	Niet-Daeb	6 VS
1320101004	132	4 egw Stadskwartier	Ambachtsherenpad 4	egw	Niet-Daeb	6 VS
1310303232	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 232	mgw	Niet-Daeb	6 VS
1310303230	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 230	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1310303228	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 228	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1310303226	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 226	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1310303224	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 224	mgw	Niet-Daeb	6 VS
1310303222	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 222	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1310303220	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 220	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1310303218	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 218	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1310303216	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 216	mgw	Niet-Daeb	6 VS
1310303214	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 214	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.
1310303212	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 212	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.



1310303210	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 210	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310303208	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 208	mgw	Niet-Daeb	6 VS	6. Middensegment
1310303206	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 206	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310303204	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 204	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310303202	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 202	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310303200	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 200	mgw	Niet-Daeb	6 VS	6. Middensegment
1310303198	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 198	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310303196	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 196	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310303194	131	147 mgw Stadskwartier	Rakkersveld 194	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202033	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 33	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202031	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 31	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202029	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 29	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202027	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 27	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202025	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 25	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202023	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 23	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202021	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 21	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202019	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 19	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202017	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 17	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202015	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 15	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202013	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 13	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202011	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 11	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202009	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 9	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202007	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 7	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202005	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 5	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202003	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 3	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310202001	131	147 mgw Stadskwartier	Johanna van Cuilenburgstraat 1	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
1310201002	131	147 mgw Stadskwartier	Ambachtsherenpad 2	mgw	Niet-Daeb	6 VS kl.	6. Middensegment
7070502518	707	340 mgw De Elementen	Oosterheemplein 518	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070502506	707	340 mgw De Elementen	Oosterheemplein 506	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070303362	707	340 mgw De Elementen	Westerschelde 362	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070303347	707	340 mgw De Elementen	Westerschelde 347	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070303337	707	340 mgw De Elementen	Westerschelde 337	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070303332	707	340 mgw De Elementen	Westerschelde 332	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070303327	707	340 mgw De Elementen	Westerschelde 327	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070303317	707	340 mgw De Elementen	Westerschelde 317	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070303302	707	340 mgw De Elementen	Westerschelde 302	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070303297	707	340 mgw De Elementen	Westerschelde 297	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070303291	707	340 mgw De Elementen	Westerschelde 291	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070303285	707	340 mgw De Elementen	Westerschelde 285	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070203277	707	340 mgw De Elementen	Westerschelde 277	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070101088	707	340 mgw De Elementen	Florence Nightingalelaan 88	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070101065	707	340 mgw De Elementen	Florence Nightingalelaan 65	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070101055	707	340 mgw De Elementen	Florence Nightingalelaan 55	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070101050	707	340 mgw De Elementen	Florence Nightingalelaan 50	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070101040	707	340 mgw De Elementen	Florence Nightingalelaan 40	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070101030	707	340 mgw De Elementen	Florence Nightingalelaan 30	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070101020	707	340 mgw De Elementen	Florence Nightingalelaan 20	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
7070101010	707	340 mgw De Elementen	Florence Nightingalelaan 10	mgw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
5050405010	505	84 egw Gangenbuurt	Milenagang 10	egw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment
5050105004	505	84 egw Gangenbuurt	Milenagang 4	egw	Niet-Daeb	6 VS	7 Hoogsegment