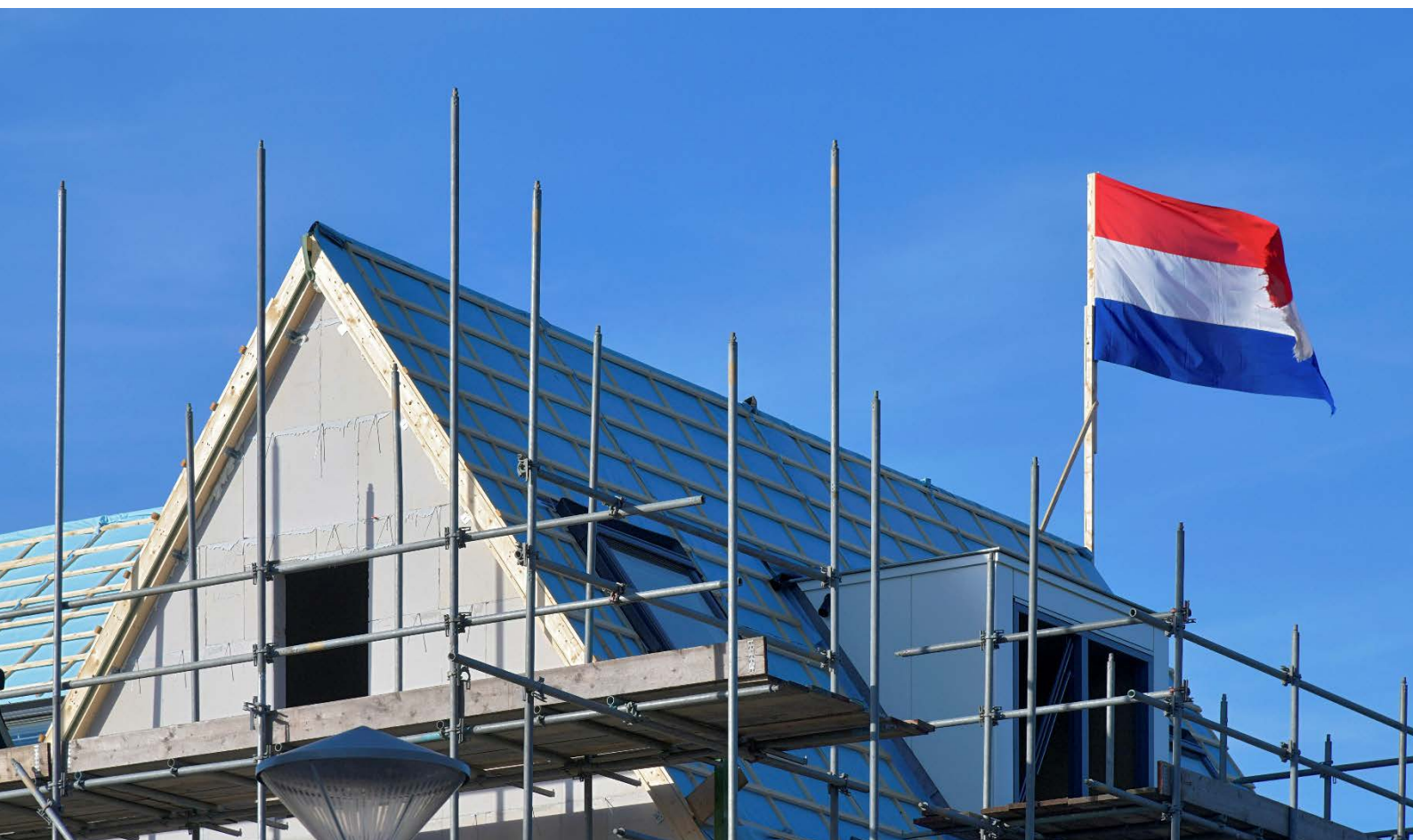




Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Staat van de Volkshuisvesting

Jaarrapportage 2019



Staat van de Volkshuisvesting

Jaarrapportage 2019

Inhoud

Samenvatting	5
Inleiding	11
1. Stand van de woningmarkt	12
1.1 Algemene ontwikkelingen economie, woningmarkt en vertrouwen	12
1.2 Woningvoorraad en woningbouw	13
1.3 Koopmarkt	17
1.4 Bevolkingsontwikkelingen en woningbehoefte	21
1.5 Plancapaciteit en woningtekort	26
2. Bewoners van gereguleerde woningen	30
2.1 Kenmerken van bewoners van gereguleerde huurwoningen	30
2.2 Verhuisbewegingen in de gereguleerde huursector	33
2.3 Verhuishwensen bewoners gereguleerde huurwoningen	36
2.4 Zoektijden en inschrijfduur	37
3. Prestaties woningcorporaties	41
3.1 Voorraadontwikkelingen	41
3.2 Kwaliteit: verduurzaming, verbetering, onderhoud, schimmel	45
3.3 Overige thema's: huurbeleid, toewijzing, leefbaarheid, ouderen, bijzondere doelgroepen	53
4. Financiën woningcorporaties	60
4.1 Ontwikkeling financiële ratio's, resultaat en eigen vermogen	60
4.2 Kasstromen, resultatenrekening en balans	63
4.3 Investeringsvoornemens	65
5. Toezicht en governance woningcorporaties	68
5.1 Toezicht op governance	68
5.2 Visitaties woningcorporaties	71
5.3 Mate van concreetheid van prestatieafspraken	78
Begrippenlijst	81

Samenvatting

De Staat van de Volkshuisvesting geeft een overzicht van de stand van de woningmarkt en corporaties op basis van actuele beschikbare cijfers. Het rapport start met een algemene analyse van de woningmarkt. Vervolgens is in hoofdstuk 2 ingegaan op de bewoners van de gereguleerde huursector en de verhuizers van, binnen en naar deze sector. Verder is de actuele stand van zaken omtrent de prestaties, financiën en het toezicht en governance bij de woningcorporaties beschreven.

Actueel beeld van de woningmarkt

Hoewel de economische groei afneemt in 2019 en 2020, blijft deze robuust. De woninginvesteringen blijven ook doorgroeien, hoewel minder hard dan in 2017 en 2018. De groei van de huizenprijzen bedroeg in 2018 9%. De prijzen van koopwoningen stijgen nog fors hoewel sinds december 2018 in een gematigder tempo, en het aantal transacties daalt. Het DNB verwacht in 2019 een verdere vermindering van de prijsstijging met 5,5% en in 2020 een stijging van 2,8%.

De gemiddelde verkoopprijs bedroeg in het eerste kwartaal van 2019 € 294.000, 8,1% hoger dan een jaar eerder. Er is gemiddeld genomen geen verschil meer tussen de oorspronkelijke vraagprijs en de transactieprijs. In de vrije huursector lagen de huren per meter van nieuwe huurders in het eerste kwartaal van 2019 gemiddeld 4,9% hoger dan een jaar daarvoor. In Amsterdam ligt de gemiddelde huurstijging met 3,6% onder dit gemiddelde, terwijl Utrecht en Rotterdam met stijgingen van circa 8% hier juist boven liggen.

In 2018 verhuisden 1,79 miljoen inwoners, een daling van 5% vergeleken met 2017. Toch blijft dit aantal relatief veel vergeleken met de voorgaande 10 jaar. De afname van het aantal verhuizers wordt deels verklaard door het lagere aantal verkochte koopwoningen: in 2018 werden 218 duizend woningen verkocht, bijna 10% minder dan in 2017.

Het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (exclusief transformaties) is in 2018 gelijk gebleven als in 2017, namelijk 70 duizend. In dat jaar was juist sprake van een toename van 30%. De stabilisatie van de bouwvergunningen wordt mogelijk verklaard door de toegenomen orderportefeuille voor woningbouw; van 9,2 maanden werk in januari 2018 tot 9,9 maanden werk in oktober. Het EIB verwacht dat in 2019 75 duizend bouwvergunningen afgegeven zullen worden, waarna dit jaarlijks zal oplopen tot 80 duizend in 2021.

In 2018 bestaat de woningvoorraad uit ruim 7,7 miljoen woningen. De toename van ruim 300 duizend woningen sinds 2013 komt voor een groot deel voor rekening van de koopsector (+150 duizend) en particuliere verhuurders (+142 duizend). Het aantal corporatiewoningen is stabiel gebleven (+10 duizend), waardoor het procentuele aandeel licht daalt.

De woningbouw is sinds 2014 toegenomen van 45 duizend woningen per jaar naar 66 duizend nieuwe woningen in 2018. De uitbreiding van de woningvoorraad inclusief transformaties bedroeg in 2018 bijna 74 duizend woningen. Het EIB verwacht in 2019 een nieuwbouwproductie van 69 duizend woningen, en rond 75 duizend per jaar voor de periode 2020-2023, exclusief transformaties.

De bouwmarkt wordt gekenmerkt door forse prijsstijgingen. De bouwkosten (exclusief bouwgrond) zijn in 2018 gestegen met 8,6% na een eerdere stijging met 6,3% in 2017. Een gemiddelde koopwoning kostte in het eerste kwartaal van 2018 € 369.000, een stijging van 11% vergeleken met het jaar ervoor. In Utrecht, Noord- en Zuid-Holland kostte een gemiddelde nieuwe koopwoning ruim € 400.000. De stichtingskosten van een gemiddelde sociale huurwoning in de Monitor Nieuwbouw sociale huurwoningen nemen toe van € 164.000 in 2018 naar € 182.000 in 2019 (+11%).

In de nieuwste prognoses zal het aantal inwoners in Nederland naar verwachting toenemen tot 18 miljoen in 2030, een toename van 745 duizend inwoners. Het aantal huishoudens in Nederland neemt als gevolg van de voortgaande individualisering sneller toe dan de bevolking, namelijk met 585 duizend (7,4%) tot 8,5 miljoen huishoudens in 2030. De bevolkingsontwikkeling loop sterk naar regio uiteen. In Overijssel, Groningen en Zeeland wordt in de periode tot 2029 nauwelijks nog bevolkingsgroei voorzien en in Limburg, Friesland en Drenthe zelfs een daling verwacht. Het aantal huishoudens zal het sterkst toenemen in de provincie Noord- en Zuid-Holland gevolgd door de

provincies Utrecht en Gelderland. Dit betekent ook dat de vraag naar woningen het sterkst zal zijn in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), de regio's Den Haag en Rotterdam en in de regio Utrecht. Zo is er tot 2030 behoefte aan 134 duizend woningen in de MRA en 58 duizend in de regio Den Haag. Om aan deze behoefte tegemoet te komen, moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd. Op nationaal niveau is voldoende plancapaciteit aanwezig om aan de woningbehoefte te voldoen. Volgens de recente inventarisatie plancapaciteit bedraagt de netto plancapaciteit voor de periode 2019 tot 2030 796 duizend woningen, en wordt een gemiddelde jaarlijkse nieuwbouw (incl. transformaties) van 76 duizend woningen verwacht. Daarmee laat deze inventarisatie plancapaciteit wederom een stijging van het aantal woningen in voorbereiding zien, en afdoende plannen om te voorzien in de toename van de woningbehoefte. Voor de periode tot 2025 overtreft de plancapaciteit in alle provincies de toename van de woningbehoefte met circa 55%. Een overmaat aan plannen is echter nodig omdat er vertraging en planuitval kunnen optreden. Om de geplande woningproductie van 76 duizend te realiseren zal de hoeveelheid harde plancapaciteit tijdig moeten worden uitgebreid.

Het actuele woningtekort is – door het achterblijven van de productie bij de huishoudensgroei - harder toegenomen dan eerder geraamd en bedraagt in 2019 294 duizend woningen (3,8% van de woningvoorraad). Door de verwachte bouw van nieuwe woningen zal het tekort worden ingelopen naar rond de 200 duizend in 2030 en op een niveau van circa 2,4% van de woningvoorraad uitkomen.

Bewoners van gereguleerde woningen

De gereguleerde huursector is er in toenemende mate voor mensen met een lager inkomen. Werd in 2012 nog ruim een kwart van de gereguleerde corporatiewoningen scheef bewoond door midden- en hoge inkomens, in 2018 is dat aandeel afgenomen tot 17%. Ook bij gereguleerde woningen van particuliere verhuurders zien we een steeds groter aandeel huurders met een lager inkomen. Gereguleerde huurwoningen worden daarnaast steeds vaker bewoond door alleenstaanden, zowel corporatiewoningen (58%) als particuliere huurwoningen (67%).

Het grootste verschil tussen de bewoners van gereguleerde corporatiewoningen en gereguleerde particuliere huurwoningen is hun inkomensbron. Corporaties huisvesten steeds minder mensen die inkomen uit arbeid verkrijgen, 39% vergeleken met 63% bij particuliere verhuurders. Ruim een kwart van de corporatiebewoners heeft een uitkering en nog eens ruim een derde heeft AOW/pensioen, in totaal 61% vergeleken met 37% bij particuliere verhuurders.

Dit verschil leidt echter niet tot grote verschillen in de woonlasten. In beide segmenten besteden bewoners ruim een derde van hun besteedbaar inkomen aan woonlasten, inclusief energie, lokale heffingen en dergelijke. Hoewel de netto woonlasten in het gereguleerde particuliere segment wel wat hoger zijn, zijn de inkomens hier ook hoger, wat tot vergelijkbare woonquotes leidt. Na een eerdere toename van de woonlasten tussen 2012 en 2015, zijn deze inmiddels gestabiliseerd of zelfs iets gedaald.

Kijkend naar de bewegingen naar, binnen en uit de gereguleerde huursector en de profielen van deze verhuizers, wordt duidelijk dat binnen dit segment de corporaties en particuliere verhuurders een andere rol hebben. Corporatiebewoners blijven relatief lang in dezelfde woning wonen, maar moeten er ook lang op wachten omdat inschrijfduur het meest voorkomende selectiecriterium is. Particuliere verhuurders zijn er vooral voor mensen die snel een woning zoeken en geen tijd hebben om in de rij te gaan staan. Zij willen echter ook vaak snel weer door, vooral naar een duurdere huur- of koopwoning. De particuliere verhuurder zorgt voor flexibiliteit in het gereguleerde segment.

In 2018 is meer dan de helft van de verhuizers die in de 2 jaar daarvoor naar een gereguleerde huurwoning verhuisde een doorstromer binnen de huursector. Vervolgens is een derde van de verhuizingen gepleegd door starters op de woningmarkt. In corporatiewoningen is hun aandeel met 5%-punt gedaald van 35% naar 30% tussen 2015 en 2018. Het aandeel doorstromers vanuit een koopwoning naar een corporatiewoning is juist iets toegenomen.

Een groot deel van de nieuwe instroom naar de gereguleerde sector (exclusief doorstromers uit een eerdere gereguleerde huurwoning) bestaat uit jonge alleenstaanden. Echter is ook een opvallende

toename te zien van jonge uitstromers uit de gereguleerde huursector. Ruim meer dan de helft van deze uitstromers verhuisde hierna naar een koopwoning. Vooral de uitstromers uit gereguleerde particuliere huurwoningen willen relatief snel weer doorverhuizen; driekwart van de bewoners heeft al binnen 5 jaar na het instromen een besliste verhuiscens. Onder corporatiebewoners heeft 46% binnen 5 jaar een besliste verhuiscens. Verhuiscensen komen voor beide sectoren vooral voort uit een ontevredenheid met de huidige woning. Bij jonge eenpersoonshuishoudens speelt daar de wens om samen te wonen en/of te trouwen een belangrijke rol.

De inschrijfduur en zoektijd zijn belangrijke factoren in de keuze voor een gereguleerde corporatiewoning of een particuliere huurwoning. De inschrijfduur van een woningzoekende geeft aan hoe lang een woningzoekende ingeschreven heeft gestaan bij een corporatie voordat ze een woning vonden. Veel woningzoekenden schrijven zich eerst een tijd passief in om zo inschrijfduur op te bouwen. Ze hebben dan vaak nog geen besliste verhuiscens en besluiten ook niet altijd om over te gaan tot een actieve zoektocht. Daarom is het ook belangrijk om te kijken naar de actieve zoekduur van woningzoekenden. Dit wordt gemeten vanaf het moment dat de woningzoekende voor het eerst op een woning heeft gereageerd.

Het rapport 'Stand van de woonruimteverdeling' (RIGO, 2019) laat zien dat het aantal actief woningzoekenden de afgelopen jaren is toegenomen. Daarnaast wordt een steeds groter beroep gedaan op woningcorporaties voor de huisvesting van (ex-)cliënten van instellingen voor maatschappelijke opvang. Het WoON 2018 laat zien dat een huurder die in de afgelopen 2 jaar een sociale huurwoning betrok, gemiddeld 24 maanden actief op zoek was naar een woning. Hier zijn een aantal factoren van invloed op, zoals het soort woning waarnaar wordt gezocht, de doelgroep van de woningzoekende (voor ouderen en jongeren worden steeds vaker specifieke woningen gereserveerd) en de lokale spanning op de woningmarkt. In gebieden met de hoogste spanning duurt het gemiddeld 30 maanden om een corporatiewoning te vinden, in gebieden met de minste spanning is dit gemiddeld 19 maanden.

Ondanks de lange zoektijden accepteren woningzoekenden in de sociale sector niet elke aangeboden woningen; rond de 40% heeft wel eens een woning geweigerd. Bij sociale huurwoningen wordt vaker geweigerd dan bij gereguleerde particuliere huurwoningen. Ook dit wordt verklaard door de tijdelijke functie die de particuliere huursector vervult. Aanboden woningen worden vaker geweigerd in gebieden met een hoge spanning op de woningmarkt dan in gebieden met minder spanning. Woningzoekenden zijn in deze gebieden kritischer op de aangeboden woning, omdat de mogelijkheid om op afzienbare termijn nogmaals te verhuizen naar een sociale huurwoning kleiner is dan in gebieden met minder spanning.

Prestaties woningcorporaties

Eind 2018 was het aantal corporaties afgenomen tot 312 vergeleken met 320 in 2017. Eind 2017 bezaten de corporaties bijna 2,4 miljoen woningen (inclusief niet-DAEB en intramurale en overige onzelfstandige eenheden), een afname van ruim 10 duizend woningen sinds 2015. Daar staat tegenover dat nominaal en relatief het aandeel goedkope en betaalbare zelfstandige woningen toenam van 1.800.800 (74,5% van het totaal) in 2015 naar 1.833.828 (77% van het totaal) in 2017. Corporaties hebben in 2018 15.100 sociale huurwoningen gebouwd. Ook de nieuwbouw van kleine, maar duurzame flexibele woningen door corporaties nam een vlucht in 2017 en 2018 naar 10% van de totale productie. Daarnaast was in de periode 2014-2017 een verschuiving zichtbaar in de nieuwbouw naar lagere huurprijsklassen in plaats van hogere (sociale) huurklassen. De stijgende bouwkosten en een gebrek aan locaties hebben een drukkend effect op de productie. Wel is er een toename geweest in aankoop van woningen en nam de verkoop buiten de sector zeer af ten opzichte van de afgelopen jaren; in 2017 werden 11 duizend woningen aan niet-corporaties verkocht waar dat een jaar eerder nog 16 duizend woningen waren. Corporaties focussen zich qua voorraadontwikkeling steeds meer op het DAEB segment.

De 559 nieuw gesloten prestatieafspraken van eind 2018 voor 2019 tussen 270 van de 355 gemeenten met 249 van de 312 corporaties en hun huurdersorganisaties, hadden betrekking op 75%

van de totale voorraad sociale huurwoningen. Het aantal en het aandeel afspraken over nieuwbouw is afgenomen. Afspraken over woningbouw worden echter vaak voor een langere periode vastgelegd; afspraken uit voorgaand jaren worden uitgevoerd in 2019 of later. Wel zijn er meer afspraken gemaakt over aankoop, hetgeen ook toevoeging aan de voorraad betreft, en zijn afspraken over sloop en verkoop juist afgenomen.

Al met al lijkt het erop dat corporaties en gemeenten verduurzaming van het corporatiebezit prioriteit geven boven uitbreiding daarvan. De prestatieafspraken van 2018 gingen nagenoeg allemaal over verduurzaming van de voorraad. De corporaties hebben gezamenlijk een Energie-Index (EI) van 1.65 gerealiseerd, een verbetering ten opzichte van 1.73 in 2017 en 1.85 in 2016. Bij 80% van de corporaties daalt de EI en bij de overige bleef deze gelijk of steeg het licht, bijvoorbeeld door fusies. Volgens Aedes vindt verduurzaming overal plaats, ongeacht de grootteklasse, mate van stedelijkheid of financiële spankracht. 15% van de verbetering is een gevolg van mutaties van de voorraad, 85% van de inspanningen vinden plaats in de bestaande voorraad. 75% van de corporatiewoningen heeft nu een efficiënte HR ketel, en er staan in totaal op 116.000 corporatiewoningen zonnepanelen.

De afgelopen jaren is de politieke aandacht voor problemen door schimmel en vocht in het corporatiebezit toegenomen en in het WoON2018 is hier ook voor het eerst aandacht aan besteed. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de subjectieve beantwoording van de enquête. In de Energiemodule, die in de loop van 2019 zal uitkomen, wordt gebruik gemaakt van objectieve woninginspecties. 19% van de ondervraagden in het WoON geeft aan last te hebben van vocht en schimmel in de woning. Echter komt uit de 4.500 fysieke inspecties een aanmerkelijk lager aandeel van 8% naar voren. Dit duidt op een verschil in perceptie van bewoners en wat een inspecteur constateert tijdens een inspectie.

Van de 19% die zelf aangaven last van vocht en schimmel te hebben woont 8%-punt in een sociale huurwoning (hetgeen overeenkomt met 28% van de totale sociale huurvoorraad), 4%-punt woont in een particuliere huurwoning (28% van de particuliere voorraad), en de overige 7%-punt woont in de koopvoorraad (12% van alle koopwoningen). De problematiek komt vooral voor in het oudere bezit, met een bouwjaar tot de jaren '90. Afgezien van de bouwkundige staat van de woning, is ook het gedrag van bewoners van invloed op het ontstaan van problematiek. Ook een 'goede' woning kan ongezond worden als bewoners de ventilatie uitzetten of afplakken.

Na een aantal jaren met hogere huurverhogingen hebben corporaties vanaf 2015 de huren veel minder laten stijgen dan daarvoor. Gecorrigeerd voor inflatie stegen de gemiddelde huren voor zittende huurders in 2018 niet. Corporaties voeren lang niet in alle gevallen de maximale huurverhoging door. Waar zij dit in 2013 nog bij 77% procent deden, was dit in 2018 nog maar bij 9% van de voorraad het geval.

In totaal werden in 2017 192.100 woningen nieuw verhuurd, waarvan 80% aan huishoudens met recht op huurtoeslag en 20% aan huishoudens zonder dat recht. Verreweg het grootste aantal nieuwe verhuizingen betreft eenpersoonshuishoudens onder 65 jaar, nagenoeg allemaal passend toegewezen. De kleinste groep zijn oudere meerpersoonshuishoudens. Vrijwel alle toewijzingen waren aan lage inkomenshuishoudens. Corporaties gebruiken de ruimte om ook aan midden- en hoge inkomens toe te wijzen nauwelijks.

De leefbaarheid loopt in wijken met een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen terug. RIGO constateert dat de relatieve toename van inwoners met een laag inkomen in combinatie met de extramuralisering van de GGZ hieraan hebben bijgedragen.

Het thema leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed komt met 95% het meest aan bod in de afspraken voor 2019. Ook over het huisvesten van specifieke doelgroepen werden veel afspraken gemaakt, namelijk in 94% van de overeenkomsten. De constatering in het RIGO rapport over kwetsbare bewoners en wijken dat leefbaarheidsproblemen toenemen, mede door de instroom van kwetsbare huurders, lijkt weerspiegeld in de toename van afspraken over de uitstroom uit beschermd wonen, over de aanpak van overlast en over buurtactiviteiten.

Financiën woningcorporaties

De netto exploitatiekasstroom laat in 2017 net als in 2016 een negatieve ontwikkeling zien. De in 2017 relatief beperkte huurstijging (met 0,9% lager dan de inflatie van 1,4% in 2017), de gestegen onderhoudslasten en de toename van de verhuurderheffing zijn hier de belangrijkste oorzaken van. Door de toenemende aandacht voor betaalbaarheid hebben corporaties hun ramingen voor de toekomstige huuropbrengsten steeds meer gematigd. De teruglopende netto kasstromen vertalen zich naar een lagere bedrijfswaarde.

Hoewel de financiële ratio's, de winst en het eigen vermogen van de corporatiesector zich in 2017 positief hebben ontwikkeld, staat de verdien capaciteit van de sector toch onder druk. De marktwaarde van het vastgoed is met ruim 6% is toegenomen in 2017, terwijl de bedrijfswaarde, die de verdien capaciteit uit verhuur aangeeft, met 1% is afgenomen. Ook zijn er tussen regio's soms stevige verschillen in opgaven en financiële middelen. In de woningmarktregio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en West-Brabant/Hart van Brabant blijft de investeringscapaciteit achter bij het landelijk gemiddelde. Ook de Metropoolregio Amsterdam zit onder het landelijk gemiddelde. Tezamen hebben de corporaties in deze regio's ongeveer 0,9 miljoen woningen. Als op basis van de gemiddelde energie-index wordt gekeken naar de verduurzamingsopgave dan behoren Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en Metropoolregio Amsterdam tevens tot de regio's met de hoogste opgave.

Binnen de niet-DAEB is er sprake van vermogensgroei, die ingezet zou moeten worden om de volkshuisvesting te dienen. Dit kan zowel binnen de niet-DAEB, door het bouwen van middenhuur voor middeninkomens, als in DAEB, door het bouwen en verduurzamen van sociale huurwoningen. Het is namelijk mogelijk om een deel van de investeringsruimte in niet-DAEB uit te keren aan de DAEB-tak zodat het ingezet kan worden voor nieuwbouw of verduurzaming van sociale huurwoningen. Bovenop de reeds geplande investeringen in nieuwbouw en aankoop van niet-DAEB-woningen (circa 1 miljard, circa 3.250 woningen in de periode 2019-2023) kan de niet-DAEB volgens de IBW-berekeningen op basis van zijn leenvermogen een dividend van ongeveer 4 miljard euro ineens uitkeren aan de DAEB-tak, die daardoor circa € 6 miljard extra investeringsruimte voor nieuwbouw krijgt.

Toezicht en governance woningcorporaties

Governance staat voor verschillende aspecten van goed en integer bestuur. De meeste corporaties hebben de governance qua opzet en in de basis op orde gebracht. De scores in de visitatierapporten vertonen een stijgende lijn.

De Aw ziet een goed functionerende governance van woningcorporaties als de belangrijkste waarborg voor het goed presteren van een corporatie. Bij het streven naar een goede governance speelt de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets (G&B) van bestuurders en commissarissen een belangrijke rol. Deze toets is een van de taken van de Aw waarvoor corporaties op grond van Woningwet vooraf een zienswijze G&B dienen aan te vragen. Er zijn 499 aanvragen (meldingen) om een zienswijze 'geschiktheid en betrouwbaarheid' ingediend in 2018 en behandeld. Het totaal aantal intrekkingen voor een (her)benoeming is sinds 2016 gestaag gedaald en betrof in 2018 negen intrekkingen.

De Aw houdt reactief toezicht op integriteit door middel van het meldpunt integriteit woningcorporaties. In 2018 zijn er 18 meldingen binnengekomen bij het meldpunt die nader dienden te worden onderzocht door de Aw op mogelijke integriteitschendingen.

Raden van Commissarissen dienen ongewone omstandigheden te melden bij de Aw als het bestuur hierin niet voorziet of als er sprake is van een onoverbrugbaar meningsverschil tussen het bestuur en de raad van commissarissen en/of de raad van commissarissen onderling. In 2018 zijn er vijf meldingen binnengekomen in het kader van de wettelijke meldplicht voor Raden van Commissarissen aan de Aw.

De Aw rapporteerde in januari 2019 over de Wet Normering topinkomens. De bezoldiging van de bijna 2.400 topfunctionarissen bij woningcorporaties in 2017 voldeed aan de WNT. Weliswaar overschreden

172 topfunctionarissen de individueel toepasselijke norm, maar dit was het gevolg van legitieme motiveringen, voornamelijk gelegen in het overgangsrecht.

Het gemiddelde van de totaalscore op governance in de visitatierapporten is met een 7,1 0,4-punt hoger dan in 2017 en ook hoger dan in voorgaande jaren. Op het onderdeel 'externe legitimering en verantwoording' is het cijfer een 7,2 (0,2-punt hoger dan vorig jaar). De kleine corporaties scoren wederom iets slechter op governance, maar zijn het afgelopen jaar wel dichterbij het gemiddelde gekomen. Bijna 93% van de woningen is in het bezit van een corporatie die ten minste een 7 scoort op governance. Op externe legitimering is dat 77% van de woningen. Het oordeel van belanghebbenden over de relatie en communicatie met de corporatie scoort gemiddeld een 7,6 en de score 'invloed op beleid' scoort onder belanghebbenden een 7,2.

Het aantal concrete prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties is afgenomen van 53% in 2017 naar 48% in 2018. Bij twee thema's is het aandeel kwantitatief concrete afspraken wel sterk toegenomen in 2018 ten opzichte van 2017. Dit betreft de thema's 'huisvesting specifieke doelgroepen' en 'leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed'.

Inleiding

De Staat van de Volkshuisvesting 2019 betreft één van de twee woningmarktrapportages die het Ministerie van BZK jaarlijks opstelt op verzoek van de Tweede Kamer. Beide rapportages hebben tot doel een actuele stand van zaken van de woningmarkt te presenteren, samen met een bundeling van recente gegevens en onderzoeksresultaten.

De voorliggende Staat van de Volkshuisvesting opent met het algemene beeld van de woningmarkt (hoofdstuk 1). Belangrijke onderdelen hierin zijn woningbouw, de ontwikkeling van prijzen en transacties in de koopsector en de woningvoorraad en –behoefte. Verder wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bewoners van de gereguleerde huursector, en de instroom in die sector. Tevens is voor de vierde keer de jaarlijkse rapportage over het reilen en zeilen van woningcorporaties opgenomen. Dit is uitgesplitst in prestaties (hoofdstuk 3), financiën (hoofdstuk 4) en toezicht en governance (hoofdstuk 5).

De Staat van de Volkshuisvesting en de Staat van de Woningmarkt maken gebruik van verschillende databronnen, waaronder het WoON onderzoek dat elke drie jaar plaatsvindt. Deze Staat maakt als eerste gebruik van data uit het WoON 2018.

1. Stand van de woningmarkt

Dit hoofdstuk geeft een algemeen beeld van de situatie van de woningmarkt, de woningbouw en woningbehoefte tegen de achtergrond van de economische ontwikkeling. De economische groei neemt af, maar is nog robuust. De prijzen van koopwoningen stijgen nog fors hoewel sinds december 2018 in een gematigder tempo, en het aantal transacties daalt. Het woningtekort bedraagt in 2019 294 duizend woningen. De woningbouw zal naar verwachting toenemen tot circa 75 duizend per jaar vanaf 2020, waardoor de spanning op de woningmarkt, bij de huidige demografische verwachtingen, zal afnemen.

1.1 Algemene ontwikkelingen economie, woningmarkt en vertrouwen

De Nederlandse economie groeit in 2019 en 2020 met 1,5%, na een piek van 2,9% in 2017 en 2,5% in 2018¹. In 2019 overtreft de Nederlandse groei voor het vierde jaar achtereen de groei in het eurogebied (EIB). De vertraging naar een standaardgroei tempo is een gevolg van een lagere groei van de wereldhandel.

De totale binnenlandse bestedingen blijven op peil door het expansieve begrotingsbeleid. De investeringen en particuliere consumptie groeien in 2019 minder hard dan in 2018. Hierbij speelt de minder robuuste groei van de investeringen in woningen een rol (minder bestedingen aan renovatie en inrichting door een lager aantal woningtransacties). De woninginvesteringen groeien in 2017 en 2018 nog met 12% resp. 5,9%. In 2019 en 2020 wordt een groei van 3% verwacht².

De inflatie stijgt naar verwachting van 1,6% in 2018 naar 2,3% in 2019, onder andere door verhoging van het lage BTW-tarief en hogere energieheffingen. Mede door krapte op de arbeidsmarkt nemen de contractlonen in 2019 toe met 2,7%, tegen 2% in 2018. De mediane koopkrachtontwikkeling in 2019 is 1,6%.

De VS heeft de beleidsrente het afgelopen jaar verhoogd. In de EU was daarvan geen sprake. Een renteverhoging wordt niet verwacht. De lange rente daalt volgens het CPB naar 0,4% in 2019 en loopt op naar 0,6% in 2020.

Tabel 1.1.1 Macro-economische kerngegevens, mutatie in % tenzij anders aangegeven, 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Groei bruto binnenlands product	2,0	2,2	2,9	2,5	1,5	1,5
Werkgelegenheid (uren)	1,0	2,0	1,9	2,3	1,0	0,5
Werkloze beroepsbevolking (niveau in % beroepsbevolking)	6,9	6,0	4,9	3,8	3,8	4,0
Inflatie ¹	0,2	0,1	1,3	1,6	2,3	1,4
Koopkracht	1,0	2,6	0,3	0,3	1,6	1,3
Consumptie huishoudens	2,0	1,1	1,9	2,5	1,3	1,5
Lange rente (niveau in %)	0,7	0,3	0,5	0,6	0,4	0,6

¹ hcip = geharmoniseerde consumentenprijsindex

Bron: CPB, CEP 2019

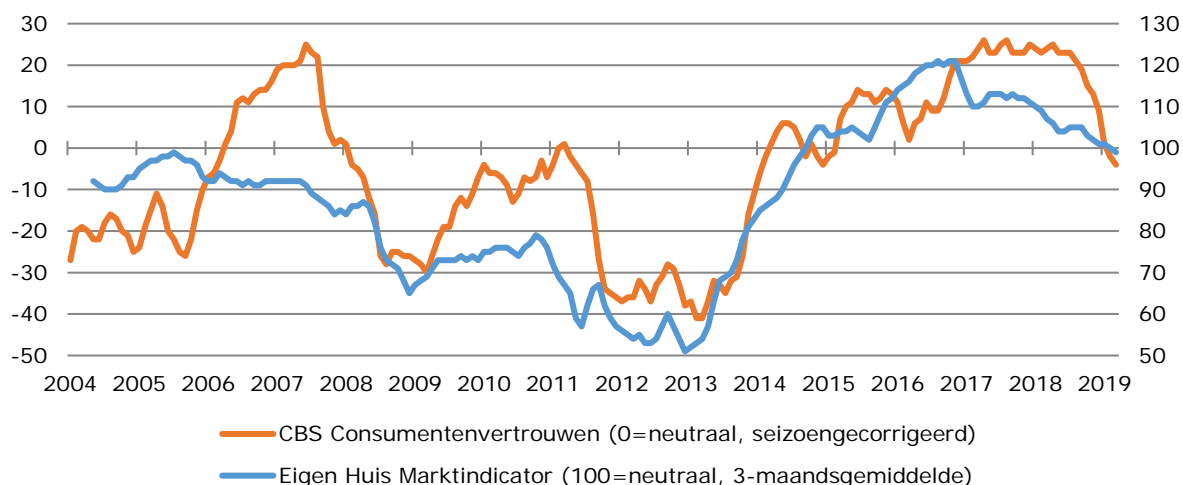
In 2018 verhuisden 1,79 miljoen inwoners van Nederland, 5% minder dan in 2017. Vooral mensen jonger dan 50 verhuisden minder (CBS). Ondanks de daling verhuisden in 2018 nog relatief veel mensen vergeleken met de voorgaande tien jaar. Alleen in 2016 en 2017 wisselden meer mensen van woning. De afname wordt deels verklaard door het lagere aantal verkochte koopwoningen: in 2018 werden 218.000 woningen verkocht, bijna 10% minder dan in 2017. De prijsstijging van koopwoningen bedroeg in 2018 9%, tegenover 7,6% in 2017.

¹ Centraal Planbureau CEP, 2019

² DNB, 2018

In de vrije huursector lagen de huren per meter van huurders die een nieuwe huurwoning betrokken in het eerste kwartaal van 2019 gemiddeld 4,9% hoger dan een jaar ervoor³. Amsterdam ligt daar met 3,6% onder, terwijl Utrecht en Rotterdam een stijging van circa 8% laten zien. Het vertrouwen van Nederlanders in de woningmarkt⁴ daalde van 121 eind 2016 naar 99 in maart 2019 (100=neutraal). Op het dieptepunt van de crisis in december 2012 was de score 51.

Figuur 1.1.1 Consumentenvertrouwen en Eigen Huis Marktindicator, 2004-2019



Bron: CBS, VEH maart 2019

1.2 Woningvoorraad en woningbouw

Woningvoorraad

Tabel 1.2.1 brengt de totale ontwikkeling van de voorraad tussen 2014 en 2018 in beeld. De groei van de woningvoorraad sinds 2013 met 300 duizend woningen komt voor rekening van de koopsector (+150 duizend) en de overige verhuurders (+142 duizend). Het aantal corporatiewoningen is vrijwel stabiel (+10 duizend), waardoor het procentuele aandeel licht daalt.

Tabel 1.2.1: Woningvoorraad naar eigendom, 2013-2018, standen per 1 januari

	Totaal	Absoluut			Relatief		
		Koop	Corporaties	Overige verhuurders	Koop	Corporaties	Overige verhuurders
2013	7.440.000	4.225.000	2.284.000	931.000	57%	31%	13%
2014	7.530.000	4.255.000	2.297.000	978.000	57%	31%	13%
2015	7.585.000	4.286.000	2.292.000	1.007.000	57%	30%	13%
2016	7.640.000	4.320.000	2.281.000	1.040.000	57%	30%	14%
2017	7.686.000	4.343.000	2.278.000	1.065.000	57%	30%	14%
2018	7.741.000	4.374.000	2.294.000	1.073.000	57%	30%	14%

Bron: ABF, Syswov

Bouwvergunningen

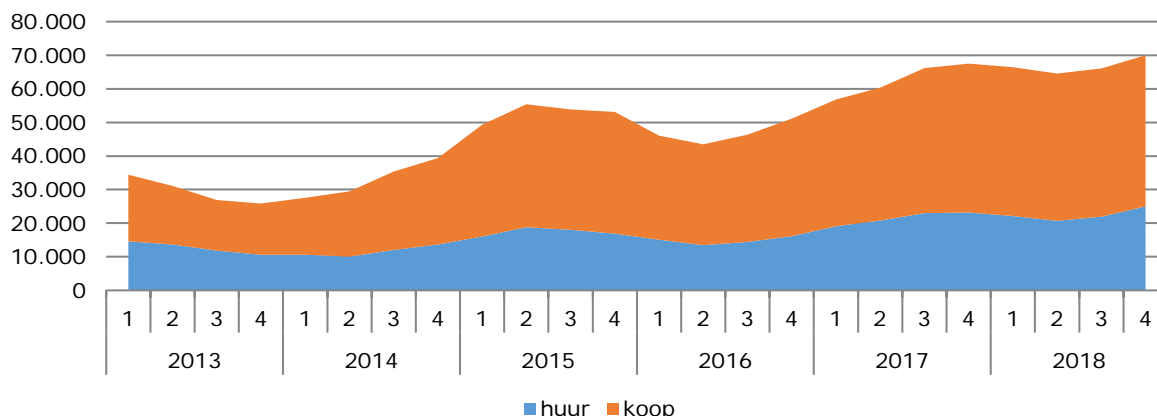
Het aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen in 2018 bedroeg 70 duizend, dezelfde hoeveelheid als in 2017. In dat jaar was er juist nog sprake van een toename van 30%. Na het verlenen van een vergunning duurt het doorgaans twee jaar voordat een nieuwbouwwoning af is. Een deel van de bouwvergunningen komt echter niet of na zeer lange tijd tot realisatie als gevolg van planuitval of vertraging⁵. Voor de crisis gaven gemeenten jaarlijks zo'n 80 duizend vergunningen voor nieuw te bouwen woningen af. Alleen voor nieuwbouwwoningen worden bouwvergunningen aangevraagd. Woningen die ontstaan door transformatie of splitsing van bestaande woningen zijn in deze aantallen niet meegenomen.

³ Pararius Huurmonitor Q1 2019.

⁴ Vereniging Eigen Huis, VEH indicator.

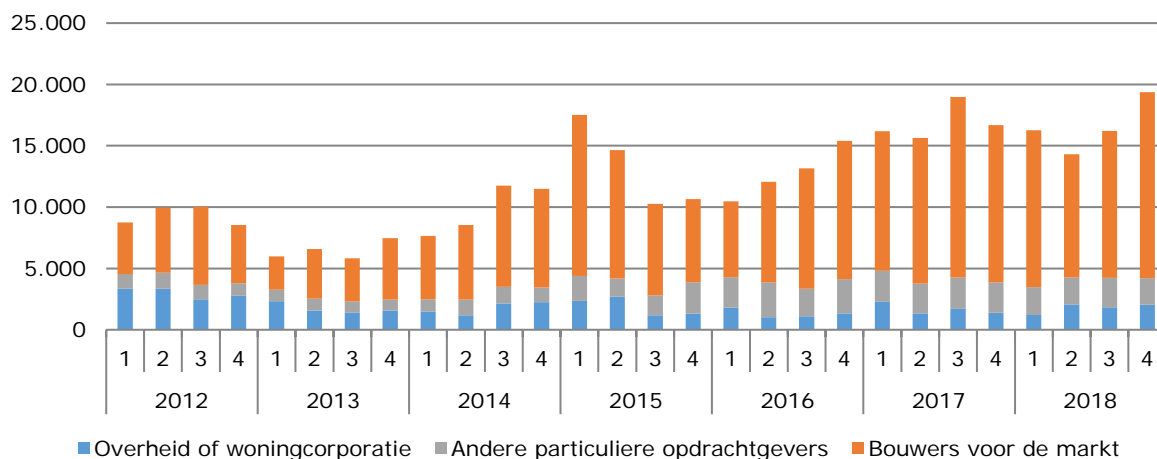
⁵ Buitelaar, E., van Schie, M. Bouwen niet verboden, 2018.

Figuur 1.2.1 Bouwvergunningen naar eigendom, 2013-2018



Bron: CBS, bewerking BZK 12 maandgemiddelden (2018 onderverdeling EIB)

Figuur 1.2.2 Bouwvergunningen naar opdrachtgever, 2012-2018



Bron: CBS

Het EIB⁶ verwacht 75 duizend bouwvergunningen in 2019, 78 duizend in 2020, oplopend tot 80 duizend per jaar in 2021. Het aantal bouwvergunningen voor corporaties bedroeg in 2018 circa 7 duizend. Dit getal is een onderschatting omdat bouwende partijen soms vergunningen aanvragen in opdracht van corporaties. Verwacht wordt dat de vergunningverlening voor corporaties zal oplopen naar 20 duizend in 2023 als gevolg van vernieuwing en verduurzaming van de voorraad door sloop en nieuwbouw.

Orderportefeuille woningbouw

De orderportefeuille voor woningbouw is in 2018 toegenomen van 9,2 maanden werk in januari tot 9,9 maanden werk in oktober. Ten opzichte van het dieptepunt van de crisis zijn de portefeuilles 4,5 maanden toegenomen (EIB). De gevulde orderportefeuille kan ertoe leiden dat bouwbedrijven minder prioriteit geven aan het aanvragen van bouwvergunningen voor nieuwe opdrachten. Dit verklaart mogelijk de stabilisatie van de bouwvergunningen.

⁶ EIB, Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2019.

Tabel 1.2.2 Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen en transformaties, 2010-2018

	Nieuwbouw	Transformaties
2010	56.000	nb
2011	57.700	nb
2012	48.700	nb
2013	49.300	nb
2014	45.200	6.400
2015	48.400	7.800
2016	54.800	7.500
2017	63.000	7.600
2018	66.000	nb

Nb = niet bekend

Bron: CBS

Bouwproductie

De woningbouw nam jaarlijks toe vanaf 45 duizend woningen per jaar in 2014, 55 duizend in 2016 en bijna 63 duizend in 2017, tot 66 duizend woningen in 2018. Daarnaast zijn vanaf 2014 jaarlijks circa 7.500 woningen toegevoegd door transformatie van gebouwen met voorheen een niet woonfunctie naar woningen. In 2018 werden inclusief transformatie bijna 74 duizend nieuwe woningen gerealiseerd. Het EIB verwacht een nieuwbouwproductie van circa 69 duizend woningen in 2019 (exclusief transformaties), en rond 75 duizend per jaar voor de periode 2020-2023⁷.

Het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen lag in 2018 2% onder 2017 (circa 40 duizend). Als verklaring voor de daling wordt aangevoerd dat de prijs-kwaliteitverhouding van nieuwbouw ten opzichte van bestaande woningen onder druk staat door de toegenomen bouwkosten.

De ambitie van corporaties (dPi 2018) is 25.750 per jaar in de periode 2019 tot en met 2023. De afgelopen jaren is de productie van corporaties achtergebleven bij de prognoses. Volgens enquêtes van Capital Value en Aedes is dit toe te schrijven aan een gebrek aan bouwlocaties, knelpunten bij de vergunningverlening en de hoge bouwkosten. Op de woningbouw door corporaties wordt ingegaan in hoofdstuk 3.

Woningbouw in vrije huursector

Als gevolg van de nieuwe Woningwet 2015 is de productie van corporaties in het commerciële huursegment gedaald van 2 duizend in 2014 naar 500 in 2017⁸. In 2017 is door toezichthouder Autoriteit woningcorporaties 26 keer toestemming gegeven aan corporaties om middeldure huurwoningen en andere zogeheten niet-DAEB-projecten te starten. In 2018 gebeurde dat 22 maal. Tegenover een afnemende productie in de vrije huursector door corporaties staat een toename van de productie van huurwoningen door beleggers. Van de nieuwe woningen die door institutionele beleggers worden gerealiseerd, valt de ruime meerderheid in het middenhuursegment.

Tabel 1.2.3 Aantal door beleggers gekochte nieuwbouwhuurwoningen in Nederland, 2008-2018

	Nederlandse beleggers	Buitenlandse beleggers	Totaal
2008	1.240	0	1.240
2009	1.146	0	1.146
2010	1.200	0	1.200
2011	1.589	89	1.678
2012	1.948	165	2.113
2013	2.011	70	2.081
2014	5.608	716	6.324
2015	7.983	3.357	11.340
2016	9.493	1.813	11.306
2017	9.646	4.222	13.868
2018	9.103	8.099	17.202

Data aankoop corresponderen niet met data oplevering; oplevering kan na aankoop plaatsvinden. Huurwoningen betreffen eengezinswoningen, appartementen en studio's.

Bron: Bak Property Research, 2018 in Conijn, J., Inzicht is als een fata morgana, 2019.

⁷ EIB, Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2019.

⁸ Cijfermatig overzicht Evaluatie woningwet 2014-2017.

De lage rentestand, de beschikbaarheid van kapitaal, en de beperkte alternatieve investeringsmogelijkheden hebben huurwoningen tot een populaire belegging gemaakt. De omvang van de woningbeleggingsmarkt is gestegen van circa € 3 miljard in 2014 naar 8,5 miljard in 2018⁹. Omdat de koopsommen harder zijn gestegen dan de huren zijn de aanvangsrendementen van particuliere huurwoningen in 2018 gedaald. Op de beste locaties kwam het bruto aanvangsrendement¹⁰ voor aankopen voor het eerst onder de 4,0%.

Bij waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat is in de corporatiesector het directe rendement uit verhuur, geschoond voor financieringslasten en afschrijvingen, in 2017 gemiddeld circa 2,7%. Dit is voor DAEB en niet DAEB tezamen. Ter vergelijking, het directe rendement van de marktindex voor commerciële huurwoningen¹¹ kwam in 2017 uit op 4,1%. In het verschil van 1,4%-punt komt met name de maatschappelijke taakstelling van corporaties tot uiting, leidend tot huren onder het marktniveau, een strategie van doorexploiteren in plaats van uitponden en actievare onderhouds- en beheeractiviteiten.

Tijdelijke (Flexibele) woningen

In opdracht van BZK heeft Expertisecentrum Flexwonen een inventarisatie gemaakt onder bouwers van het aantal gerealiseerde en nog te realiseren tijdelijke woningen. De gehanteerde definitie van tijdelijke woningen is: woningen of logies, gebouwd op een tijdelijke locatie (met ontheffing bestemmingsplan) of getoetst aan het bouwbesluit voor tijdelijke woningen. De telling bevat de meeste (15) grote bouwers. De werkelijke cijfers zullen waarschijnlijk hoger zijn. Deze cijfers bevatten een grote diversiteit aan woningtypen: 2 of 3-kamerwoningen, studio's voor bijvoorbeeld studenten en jonge vergunninghouders en logiesgebouwen voor arbeidsmigranten. Corporaties zijn de grootste opdrachtgever voor tijdelijke woningen. 19% van de corporaties biedt alternatieven aan voor reguliere woningen, bijvoorbeeld corporatiehotels, short stay faciliteiten en tijdelijke woningen. In hoofdstuk 3 wordt dieper ingegaan op tijdelijke woningen.

Tabel 1.2.4 Opgeleverde tijdelijke woningen, 2016-2018, prognose 2019

	2016	2017	2018	prognose 2019	In opdracht in 2019
Totaal	1.367	2.230	2.674	3.210	2.282

Bron: De bouw van tijdelijke woningen, expertisecentrum flexwonen 2019

Bouwprijsstijging

De bouwmarkt wordt gekenmerkt door forse prijsstijgingen. Schaarste aan personeel komt tot uiting in sterk oplopende tarieven voor ZZP-ers. De kosten van materialen en halffabrikaten nemen toe, terwijl ook de winstmarges zijn gestegen.

De bouwkosten (exclusief grond) van een woning zijn in 2017 toegenomen met 6,3% en in 2018 met 8,6%¹². Dit betreft de kosten van een door het CBS bepaalde basiswoning op basis van informatie uit bouwvergunningen. Een gemiddelde nieuwbouwwoning in het koopsegment kostte in het eerste kwartaal van 2018 € 369.000 (11% meer dan een jaar daarvoor), maar in Utrecht, Noord- en Zuid-Holland ruim € 40.000. De toename is een gevolg van de bouwprijsstijging en een verschuiving in de samenstelling van nieuwbouw naar hogere prijsklassen, waar de gestegen bouwkosten (onder andere wegens de investeringen in duurzaamheid) gemakkelijker worden doorberekend, en hogere winstmarges kunnen worden gerealiseerd. Als gevolg van het toegenomen prijsniveau van nieuwbouwwoningen verloopt de verkoop van nieuwbouwwoningen trager dan in de periode 2015-2017.

⁹ Capital Value, De woningbeleggingsmarkt in beeld 2019.

¹⁰ BAR: aanvangsjaarhuur gedeeld door de aankoopprijs

¹¹ IPD-wonen index

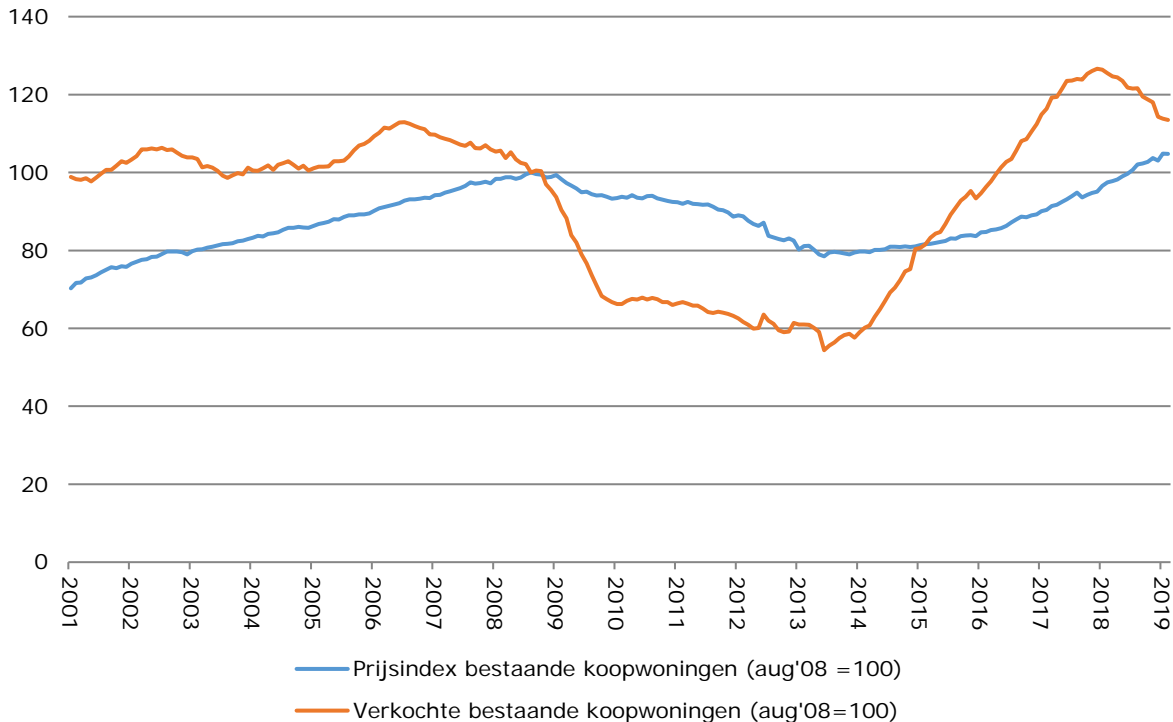
¹² CBS Outputindex

1.3 Koopmarkt

Ontwikkeling prijs en transacties bestaande koopwoningen

Het aantal transacties is in de loop van 2018 gedaald. In het laatste kwartaal van 2018 wisselden 15% minder bestaande koopwoningen van eigenaar dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder, en op jaarbasis bedroeg het aantal transacties in 2018 218.000, een daling met bijna 10%. De groei van huizenprijzen bedroeg in 2018 9%. De raming van DNB gaat uit van een vermindering van de huizenprijsstijging naar 5,5% in 2019 en 2,8% in 2020. ING verwacht dat het aantal huizenverkopen daalt naar 200.000 in 2019, terwijl NVM 210.000 transacties voorspelt.

Figuur 1.3.1 Ontwikkeling prijs en transacties bestaande koopwoningen (aug'08=100)



Bron: CBS, Kadaster

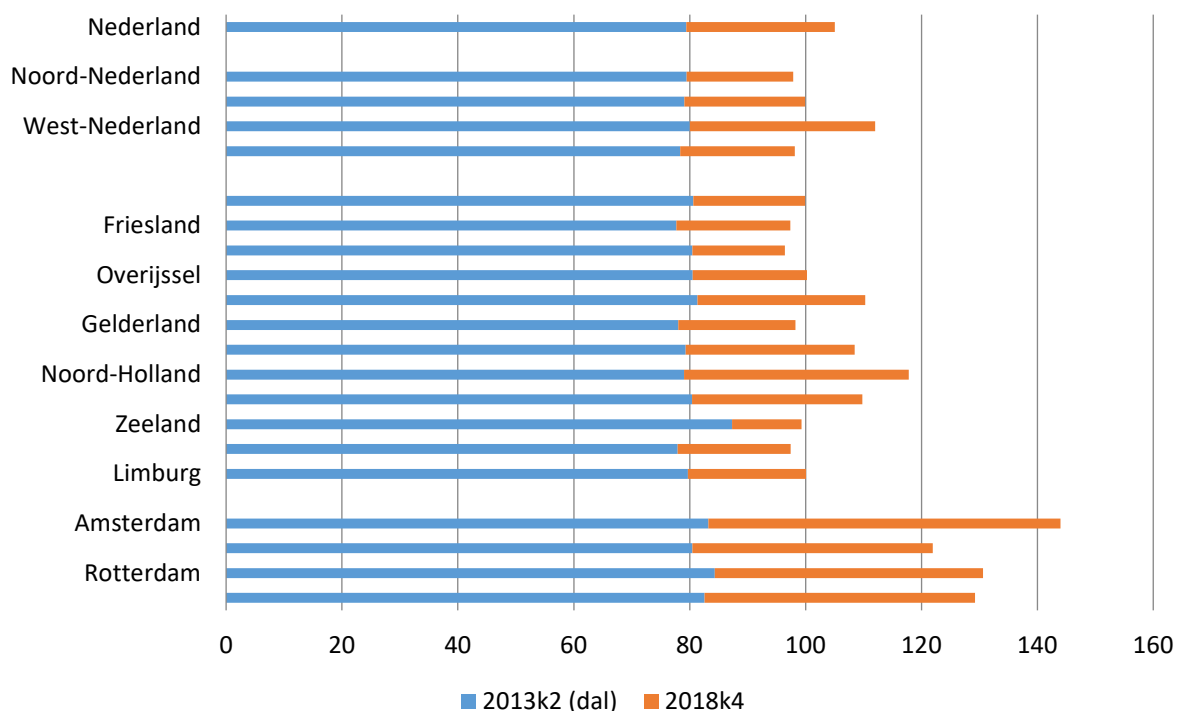
De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 294.000 in het eerste kwartaal van 2019 (NVM), 8,1% hoger dan een jaar eerder. Er is gemiddeld genomen geen verschil meer tussen de oorspronkelijke vraagprijs en transactieprijs.

Na vijf jaar van aanhoudende prijsstijgingen ligt het prijspeil een derde hoger dan tijdens het dal van 2013. Inmiddels lagen de prijzen in het vierde kwartaal 2018 ook 5% boven de piek in het derde kwartaal van 2008. Gecorrigeerd voor inflatie ligt het prijspeil daar nog 10% onder.

Regionale prijsontwikkeling

De vier grote steden dragen sterk bij aan het gemiddelde prijsherstel. Dit blijkt uit figuur 1.3.2 De gemiddelde Amsterdamse woning was in het vierde kwartaal van 2018 44% duurder dan de vorige piek in 2008. In Rotterdam en Utrecht ligt de gemiddelde woningprijs hier 31% en 29% boven. Van de vier grote steden zijn in Den Haag de prijzen met 22% het minst gestegen ten opzichte van 2008.

Figuur 1.3.2 Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen (2008k3=100)



Niet gecorrigeerd voor inflatie
Bron: CBS/Kadaster, bewerking BZK

Particulieren en institutionele beleggers uit binnen – en buitenland, die door de lage vergoeding op spaargeld en obligaties naar andere investeringsmogelijkheden zoeken, tonen toenemende interesse voor vooral de kleinere goed verhuurbare appartementen. Een pilot-onderzoek in drie gemeenten kon een prijseffect van toenemende aankopen door particuliere verhuurders niet hard aantonen. Momenteel loopt er een breder vervolgonderzoek naar het prijseffect van aankopen door particuliere verhuurders in stedelijke gebieden. Een ander aandachtspunt bij particuliere verhuur met een beleggingsoogmerk zijn de mogelijke effecten op de stabiliteit van de woningmarkt. Het is denkbaar dat particuliere beleggers de woningen verkopen als alternatieve beleggingen (aandelen, obligaties) weer hogere rendementen opleveren.

Verreweg de meeste recente kopers kochten volgens het WoON2018 hun woning zonder financiële ondersteuning van familie of vrienden. Starters worden in toenemende mate geholpen door vermogensoverdracht van ouders. Koopstarters (19%) kregen veel vaker dan doorstromers (10%) een schenking om de aankoop van hun woning mogelijk te maken. Dit verschil kan deels worden verklaard door de lagere leeftijd van starters; de schenkingsvrijstelling geldt tot 40 jaar. Ook leenden zij wat vaker dan doorstromers geld van familie of vrienden voor de aankoop van de woning (11% respectievelijk 8%).

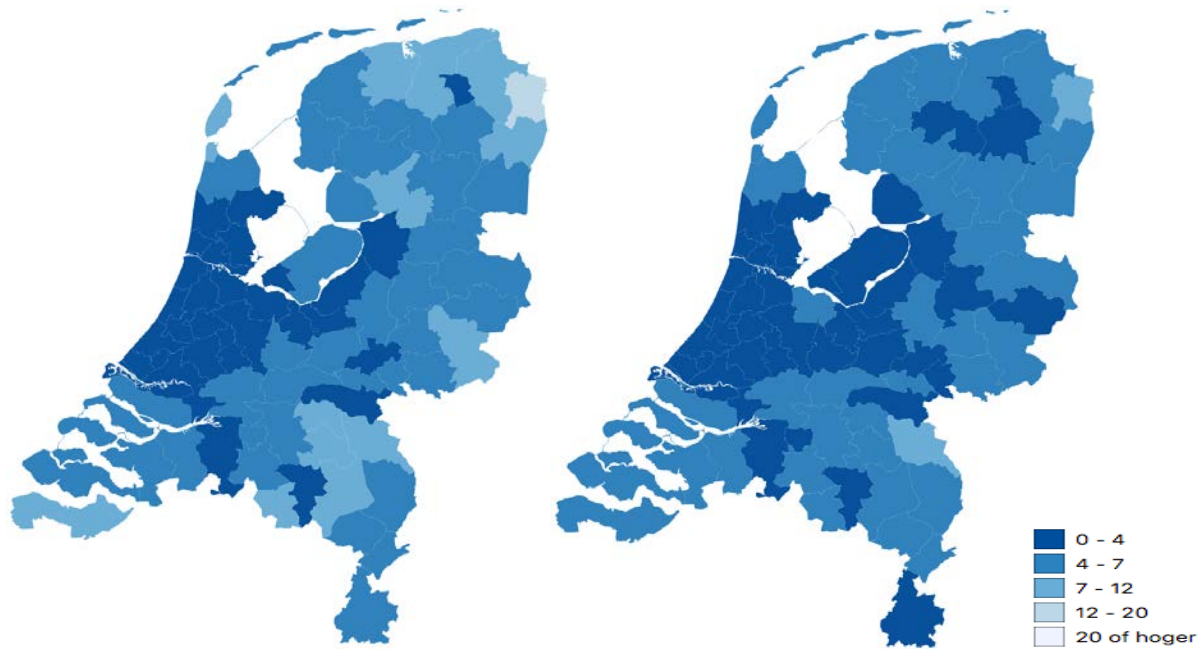
NVM-Krapte-indicator 2018

De krapte-indicator geeft aan uit hoeveel woningen een woningzoekende kan kiezen. Hoe hoger dit aantal, hoe ruimer de markt is. Het woningaanbod is in het vierde kwartaal 2018 voor het eerst sinds 2014 toegenomen. De krapte-indicator is in het eerste kwartaal van 2019 opgelopen naar 3,9. Dit betekent dat de markt is verruimd, maar daarmee is gemiddeld genomen nog steeds sprake van een krappe woningmarkt. In de jaren voor de crisis lag dit aantal vrij stabiel rond de 5, in de crisis piekte deze naar 25. Uit figuur 1.3.3 blijkt dat het aantal regio's met een krappe woningmarkt in 2018 is toegenomen.

Figuur 1.3.3 Krapte-indicator, 2017k4 en 2018k4

4e kwartaal 2017

4e kwartaal 2018



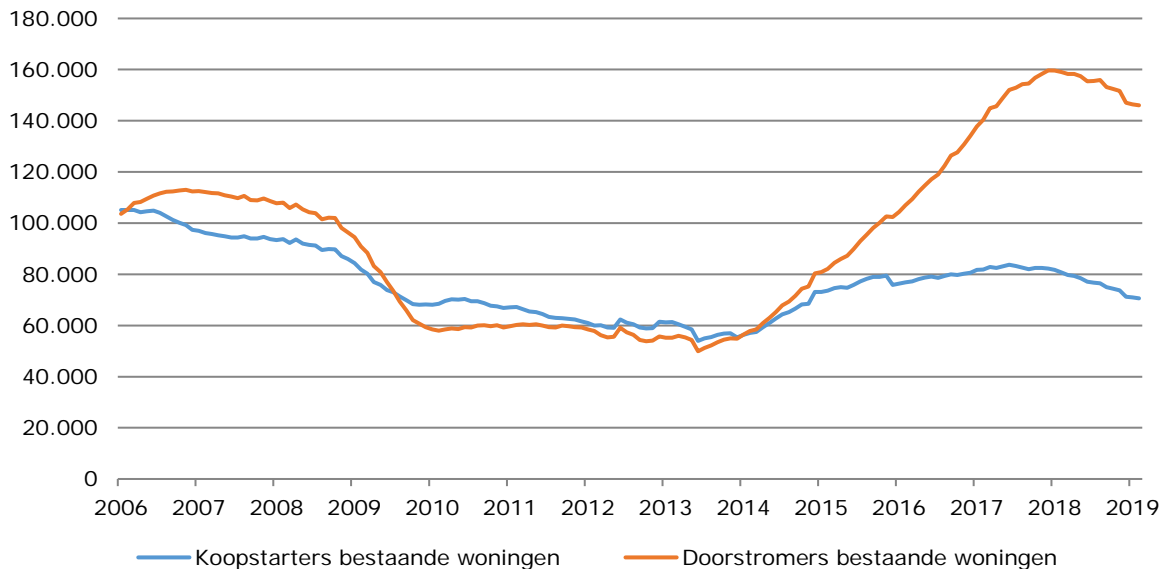
Bron: NVM

Starters en doorstromers in de woningmarkt

Het herstel van het aantal transacties na de crisis kwam vooral voor rekening van de doorstromers, die tijdens de crisisperiode hun verhuiscriteria niet konden of wilden realiseren. Doorstromers hebben meestal een minder harde verhuiscriteria dan starters.

Na een aantal recordjaren is in 2018 een lichte kentering ingezet van het aantal transacties bij zowel de starters als de doorstromers.

Figuur 1.3.4 Transacties starters en doorstromers bestaande koopwoningen



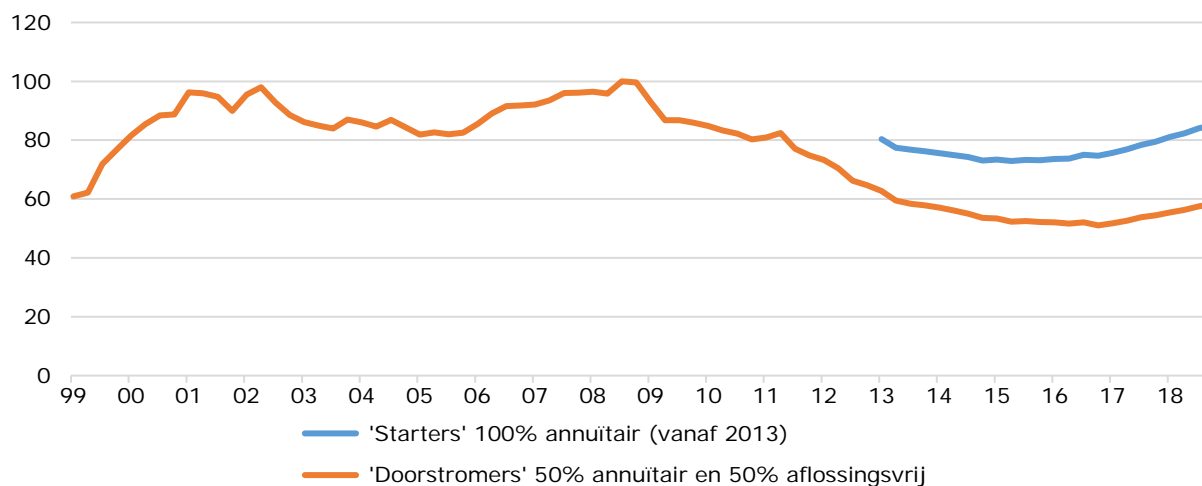
Bron: CBS, Kadaster

Financieringslasten koopwoningen

De financieringslasten (netto rente en aflossing bij maximale financiering van een gemiddelde koopwoning) liggen voor koopstarters in Nederland als geheel circa 16% lager dan op de top van de markt in het derde kwartaal van 2008. Starters lossen nu weliswaar meer af op een hypotheek, maar de hypotheekrente is sterk gedaald, woningprijzen lagen in 2018 landelijk nog onder het niveau van

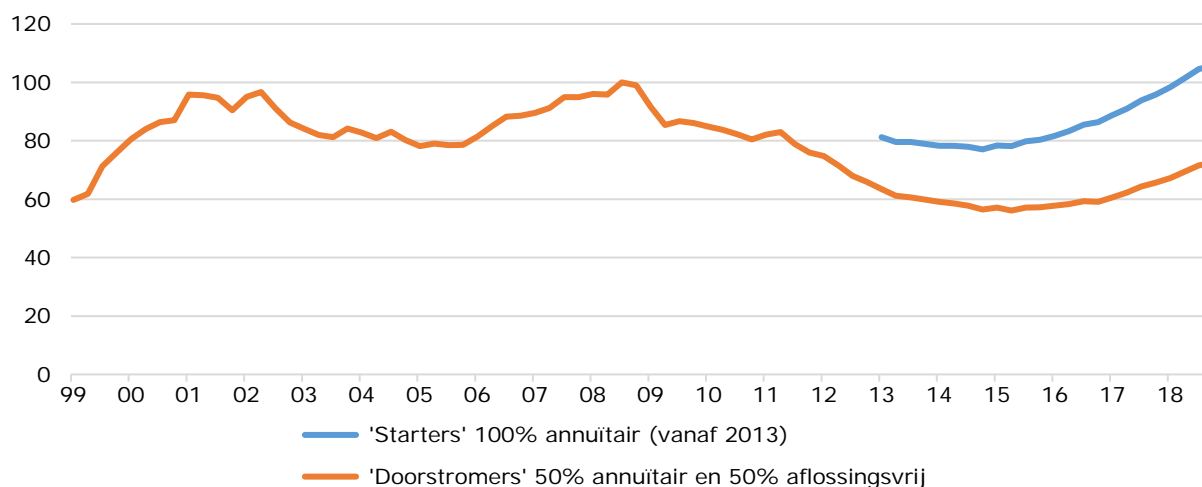
2008 en de maximaal toegestane loan-to-value is gedaald naar 100%. In 2017 is een toename ingezet als gevolg van stijgende woningprijzen en een stabiliserende hypotheekrente. In de vier grote steden zijn de woningprijzen harder gestegen en begon de stijging van de financieringslast al in 2015. De financieringslasten voor koopstarters bedroegen daar ultimo 2018 circa 106% van het niveau op de top van de markt in 2008¹³.

Figuur 1.3.5 Financieringslast starters en doorstromers Nederland (2008k3=100)



Bron: DNB

Figuur 1.3.6 Financieringslast starters en doorstromers G4 (2008k3=100)



Bron: DNB

De gemiddelde rente bij nieuw afgesloten hypotheekcontracten bij banken bedroeg eind 2018 2,4% (DNB). Dit percentage is al geruime tijd nagenoeg onveranderd gebleven. De daling van de gemiddelde hypotheekrente lijkt eind 2016 tot stilstand gekomen en vertoont sindsdien een stabiel beeld. Een groeiende groep woningeigenaren zet hun hypotheekrente voor langere tijd vast.

¹³ De financieringslast (netto rente na hypotheekrenteaftrek plus aflossing) is berekend op basis van de aankoop van een gemiddelde woning die volledig wordt gefinancierd met een 30-jarige hypotheek. Tot 2013 wordt de financieringslast berekend op basis van een hypotheek bestaande uit 50% annuitair en 50% aflossingsvrij. Vanaf 2013 wordt deze berekend op basis van een 100% annuitaire hypotheek. Aangenomen is dat starters een 100% annuitaire hypotheek afsluiten, en doorstromers 50% annuitair en 50% aflossingsvrij. De werkelijke ontwikkeling van de financieringslasten kan afwijken, bijvoorbeeld door veranderingen in de mate waarin koopstarters en doorstromers eigen middelen inbrengen.

1.4 Bevolkingsontwikkelingen en woningbehoefte

Het aantal inwoners in Nederland zal naar verwachting met 745 duizend (4,3%) toenemen van 17,3 miljoen in 2019 tot 18,0 miljoen in 2030. Dit is een sterkere bevolkingsgroei dan eerder werd voorspeld. Ter vergelijking, in Primos 2016 werden nog ongeveer 18,1 miljoen inwoners verwacht voor 2050. Het aantal huishoudens neemt in de nieuwste prognose toe met 585 duizend (7,4%) van 7,94 miljoen in 2019 tot 8,53 miljoen in 2030.

Prognoses zijn omgeven met onzekerheden waardoor de groei van het aantal huishoudens, die uiteindelijk de woningbehoefte bepaalt, hoger of lager kan uitvallen. Voor de nieuwe prognose is volgens twee demografische groeiscenario's de woningbehoefte bepaald. De bevolkingsprognose van het CBS (2018) is voorzien van een hoge- en lage demografische groeivariant¹⁴ voor de periode tot 2030. Hierdoor ontstaat er een bandbreedte in de huishoudensprognose. Dit betekent dat met 67% zekerheid het aantal huishoudens in 2030 uitkomt tussen de 8,40 en 8,66 miljoen.

De bevolkingsontwikkeling loopt sterk uiteen naar regio. Gemiddeld neemt het aantal inwoners in de periode tot 2030 met 4,3% toe. In Overijssel, Groningen en Zeeland wordt in periode 2019-2029 nauwelijks nog bevolkingsgroei voorzien. Vooral in Limburg, maar ook in Friesland en Drenthe wordt een daling van de bevolking verwacht. In tegenstelling tot de bevolking is de verwachting dat het aantal huishoudens tot 2030 nog in alle provincies zal blijven toenemen. Het aantal huishoudens zal het sterkst toenemen in de provincies Noord- en Zuid-Holland gevolgd door de provincies Utrecht en Gelderland.

Ontwikkeling aantal huishoudens tot 2030

Voor de woningmarkt is de groei van het aantal particuliere huishoudens belangrijker dan de bevolkingsgroei. Als gevolg van de toenemende individualisering van de samenleving groeit het aantal huishoudens al decennia lang naar verhouding sneller dan de bevolking. In de periode 2005-2017 is de bevolking bijvoorbeeld met 5% toegenomen terwijl het aantal huishoudens in die periode met 10% is gegroeid. In 2005 telde een huishouden gemiddeld 2,3 personen. Tien jaar later was dit afgenomen tot 2,2. De verwachting is dat de gemiddelde huishoudgrootte verder omlaag gaat naar 2,1 in 2030. Daarna zet de daling nog maar langzaam door.

In de periode 2019-2030 neemt het aantal huishoudens met 585 duizend toe tot 8,5 miljoen in 2030. De toename van het aantal huishoudens komt voor 82% voor rekening van de groei van het aantal alleenstaanden, dat met 15,7% groeit in de periode 2019-2030. Het aandeel alleenstaande huishoudens zal uiteindelijk toenemen van 38,5% in 2019 naar 41,5% in 2030 en tegelijkertijd zal het aandeel gezinnen licht afnemen.

Voor het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder groeit sterk (een stijging van 30% in 2030 t.o.v. 2019). In 2030 zal het aandeel oudere huishoudens gegroeid zijn van 28% in 2019 naar 34% in 2030. In diezelfde periode daalt het aandeel jonge huishoudens en het aandeel huishoudens in de leeftijd 45-64 jaar.

¹⁴ De twee demografische groeiscenario's zijn bepaald door gebruik te maken van een 67% betrouwbaarheidsinterval rondom de CBS bevolkingsprognose. Deze kansverdeling is ook een prognose, aangezien deze gebaseerd is op aannamen waarvan de geldigheid onzeker is.

Tabel 1.4.1 Ontwikkeling huishoudens naar type en leeftijd, (2019-2030)

Samenstelling huishoudens	2019	2030	Toe-afname 2019-2030	Procentuele toename 2017-2030
<i>Type</i>				
Alleenstaand	3.055.000	3.536.000	480.000	15,7%
Eenoudergezinnen	579.000	614.000	35.500	6,1%
Samenwonend met kinderen	2.021.000	2.020.000	-2.000	-0,1%
Samenwonen zonder kinderen	2.246.000	2.310.000	64.000	2,8%
Overige huishoudens	41.000	48.000	8.000	19,4%
<i>Leeftijd</i>				
< 30 jaar	968.000	949.000	-19.500	-2,0%
30-44 jaar	1.806.000	1.962.000	156.500	8,7%
45-64 jaar	2.946.000	2.729.000	-217.000	-7,4%
65+	2.222.000	2.888.000	666.000	30,0%
Totaal huishoudens	7.942.000	8.527.000	585.500	7,4%

Aantallen afgerond op duizendtallen, waardoor som totaal kan afwijken.

Bron: Primos 2019

Ontwikkeling woningbehoefte tot 2030

De ontwikkeling van het aantal huishoudens bepaalt overwegend de vraag naar woningen. De toename van het aantal huishoudens vertaalt zich echter niet rechtstreeks in de toename van de woningbehoefte. Een deel van de huishoudens woont immers vrijwillig niet in een zelfstandige woning, maar in een zogeheten Bewoonde Andere Ruimte (BAR)¹⁵. Daarnaast wordt er rekening gehouden met (frictie)leegstand. De behoefte aan woningen zal met 585 duizend toenemen in de periode 2019-2030. Het grootste deel van de behoefte aan woningen beslaat de provincies Noord- en Zuid-Holland, evenals Noord-Brabant, Utrecht en Gelderland. Van de toename van de woningbehoefte richt zich ruim de helft (59%) op de 6 regio's¹⁶ waarmee BZK woondeals sluit.

Tabel 1.4.2. Ontwikkeling prognose woningbehoefte per provincie, (2019-2030)

Woningbehoefte per provincie	Toename 2017-2030	Procentuele toename 2017-2030
Groningen	12.000	4,4%
Friesland	9.000	3,0%
Drenthe	7.500	3,5%
Overijssel	25.000	5,0%
Flevoland	25.000	14,4%
Gelderland	57.500	6,4%
Utrecht	70.500	12,0%
Noord-Holland	131.000	9,7%
Zuid-Holland	157.500	9,4%
Zeeland	4.000	2,4%
Noord-Brabant	82.000	7,3%
Limburg	3.000	0,6%
Totaal Nederland	585.000	7,5%

Bron: Primos 2019

De vraag naar woningen doet zich het sterkst voor in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), de regio's Den Haag en Rotterdam en in de regio Utrecht. Zo is er tot 2030 behoefte aan 134 duizend woningen in de MRA en 58,5 duizend in de regio Den Haag. In de regio Rotterdam zal de vraag naar woningen toenemen met 44,5 duizend en in de regio Utrecht is er behoefte aan 50,5 duizend woningen voor de periode 2019-2030. Voor de spanningsregio's als totaal groeit de behoefte aan woningen volgens de prognose met 345 duizend tot 2030; dit is 59% van de totale landelijke groei van de woningbehoefte.

¹⁵ Onder BAR vallen onzelfstandige wooneenheden, woonboten, woonwagens, verblijfsobjecten met een niet-woonfunctie, kamerverhuur, woningdelers die niet als hoofdbewoner zijn aangemerkt

¹⁶ Dit zijn de spanningsregio's cf. Staat van de woningmarkt 2018: Metropoolregio Amsterdam, Utrecht, Eindhoven, Groningen, Amersfoort, en de metropoolregio Rotterdam-Den Haag.

Tabel 1.4.3 Ontwikkeling prognose woningbehoefte per spanningsregio, 2019-2030

Spanningsregio	Toename 2019-2030	Procentuele toename 2019-2030
Groningen	10.500	8,8%
MRA	134.000	11,4%
Regio Amersfoort	19.000	11,2%
Regio Den Haag	58.500	11,2%
Regio Eindhoven	27.500	7,9%
Regio Rotterdam	44.500	7,6%
Regio Utrecht	50.500	13,1%
Totaal spanningsregio's	345.000	10,4%
Rest van Nederland	240.000	5,4%
Totaal Nederland	585.000	7,5%

Bron: Primos 2019

Uitbreiding woningvoorraad

Om de behoefte aan woningen te accommoderen gaan naar opgave van de provincies en trends in de bouwproductie (Primos-prognose 2019) in de periode 2019 tot 2030 835 duizend nieuwe woningen gebouwd en getransformeerd worden (76 duizend per jaar tot 2030, een toename van 9 duizend ten opzichte van de 68 duizend die vorig jaar werd opgegeven) en 138 duizend gesloopt, waardoor de huidige voorraad aan woningen zal toenemen met 697 duizend. In tabel 1.4.4 zijn de veronderstellingen weergegeven ten aanzien van de nieuwbouw, het aantal onttrekkingen aan de voorraad en de uiteindelijke uitbreiding van de woningvoorraad.

Tussen 2020 en 2025 zal de nieuwbouw toenemen tot gemiddeld 83 duizend per jaar, waarna tot 2030 68 duizend nieuwe woningen zijn voorzien in de bouwprogrammering. Na 2030 zijn er jaarlijks minder woningen nodig. In de uitbreidingsaantallen wordt rekening gehouden met overige toevoegingen aan de voorraad als gevolg van transformatieopgaven.

Tabel 1.4.4 Veronderstellingen ten aanzien van nieuwbouw, onttrekkingen en uitbreiding van de woningvoorraad, jaargemiddelde per periode, 2019-2029

	Nieuwbouw (incl. PA ¹)	Onttrekkingen	Uitbreiding
2019-2024	83.000	12.000	71.000
2025-2029	68.000	13.000	55.000
2019-2029	76.000	12.500	63.500

¹ PA=productie anderszins, zoals transformaties en saldo van splitsingen en samenvoegingen

Bron: Primos 2019

Ontwikkeling woningvoorraad tot 2030

In 2019 zijn er 7,8 miljoen woningen in Nederland. Voor de periode tot 2030 is een groei van de woningvoorraad geraamd op basis van geldende bouwprogramma's van 697 duizend woningen (8,9%). De woningvoorraad zal hierdoor toenemen tot 8,5 miljoen woningen in 2030. Om deze groei te realiseren is een nieuwbouwoopgave geraamd van 835 duizend woningen (zie tabel 1.4.5). Het aantal onttrekkingen en sloop is hierbij trendmatig¹⁷ geraamd op 138 duizend. Dit komt neer op een jaarlijkse nieuwbouwoopgave van gemiddeld 76 duizend woningen voor de periode 2019-2030.

De grootste opgave qua woningbehoefte beslaat de periode tot 2025, waarvoor de jaarlijkse productie tot aan 2025 geraamd wordt op gemiddeld 83 duizend per jaar. Met de geraamde nieuwbouw wordt voorzien in de toename van de woningbehoefte tot 2030 en wordt het huidige tekort aan woningen van 294 duizend ingelopen tot rond de 200 duizend in 2030.

¹⁷ In Primos 2019 is een trendmatige inschatting gemaakt van de omvang van de sloop in de komende jaren. Daarvoor is gekeken naar het aandeel sloop per bouwperiode en woningtype zoals deze zich in de afgelopen jaren heeft voltrokken. ABF Research, Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt, Prognose en Scenario's 2019-2030.

Tabel 1.4.5 Ontwikkeling prognose woningvoorraad per provincie, 2019-2030

	Voorraad 2019	Nieuwbouw 2019-2030	Sloop 2019-2030	Voorraad 2030	Ontwikkeling voorraad 2019-2030
Groningen	280.000	18.000	3.500	294.000	14.500
Friesland	300.000	14.000	3.500	311.000	10.500
Drenthe	222.000	11.500	2.500	231.000	9.500
Overijssel	505.000	32.500	6.000	532.000	26.500
Flevoland	169.000	30.500	1.500	199.000	29.500
Gelderland	903.000	72.500	13.500	962.000	59.000
Utrecht	579.000	80.000	10.000	649.000	70.000
Noord-Holland	1.334.000	162.000	30.000	1.496.000	162.000
Zuid-Holland	1.675.000	195.000	44.000	1.871.000	195.000
Zeeland	187.000	8.500	2.000	195.000	8.500
Noord-Brabant	1.129.000	97.000	14.000	1.226.000	97.000
Limburg	531.000	15.000	8.000	546.000	15.000
Totaal Nederland	7.815.000	835.000	138.000	8.511.000	697.000

Aantallen afgerond op vijfhonderdtallen, waardoor som totaal kan afwijken.

Bron: Primos 2019

Er zal de komende jaren vooral gebouwd gaan worden in de provincies Noord- en Zuid-Holland en Noord-Brabant. In de komende 11 jaar zullen er in de provincies Noord- en Zuid-Holland respectievelijk 162 en 195 duizend nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden om aan de toename van de behoefte te kunnen voldoen en het woningtekort in te lopen. Dit betekent een gemiddelde nieuwbouwproductie inclusief transformaties van respectievelijk 14,7 en 17,7 duizend woningen per jaar. Ter vergelijking: in de provincie Noord-Holland bedroeg de nieuwbouw exclusief transformaties in 2017 10,9 duizend en in 2018 13,7 duizend. In de provincie Zuid-Holland zijn er in 2017 13,2 duizend nieuwe woningen gerealiseerd en in 2018 11,2 duizend.

In Noord-Brabant is de nieuwbouwproductie geraamd op 97 duizend voor de periode tot 2030, wat een gemiddelde jaarlijkse opgave van 8,8 duizend nieuwe woningen inclusief transformaties betekent. In de afgelopen jaren zijn er respectievelijk 10,5 duizend en 11 duizend nieuwe woningen exclusief transformaties gerealiseerd.

Ook in de provincie Utrecht zal de voorraad woningen uitgebreid gaan worden de komende jaren met een geraamde nieuwbouwopgave van 80 duizend. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse nieuwbouw inclusief transformaties van 7,3 duizend woningen. Ter vergelijking: de nieuwbouw exclusief transformatie bedroeg 5,8 duizend in 2017 en 5,6 duizend in 2018.

De geraamde nieuwbouw en voorraadontwikkelingen per spanningsregio zijn in tabel 1.4.6 weergegeven. In totaal wordt verwacht dat er 404 duizend nieuwe woningen gaan worden gerealiseerd tot 2030 tegenover een totale nieuwbouw van 883 duizend in heel Nederland. In de spanningsregio's gaat 54% van de totale opgave aan nieuwbouw plaatsvinden tot 2030.

Tabel 1.4.6 Ontwikkeling woningvoorraad per spanningsregio, 2019-2030

Spanningsregio	Voorraad 2019	Nieuwbouw 2019-2030	Sloop 2019-2030	Voorraad 2030	Ontwikkeling voorraad 2019-2030
Groningen	115.000	12.000	1.500	125.000	10.500
MRA	1.155.000	190.000	26.500	1.318.000	163.500
Regio Amersfoort	169.000	22.000	2.500	188.000	19.500
Regio Den Haag	515.000	86.500	16.000	586.000	70.500
Regio Eindhoven	346.000	41.500	4.500	383.000	37.000
Regio Rotterdam	588.000	70.500	16.000	643.000	54.500
Regio Utrecht	377.000	56.000	7.000	426.000	49.000
Totaal spanningsregio's	3.266.000	478.500	74.500	3.548.500	404.000
Rest van Nederland	4.549.000	356.500	64.000	4.838.500	292.500
Totaal Nederland	7.814.000	833.000	138.000	8.511.000	697.000

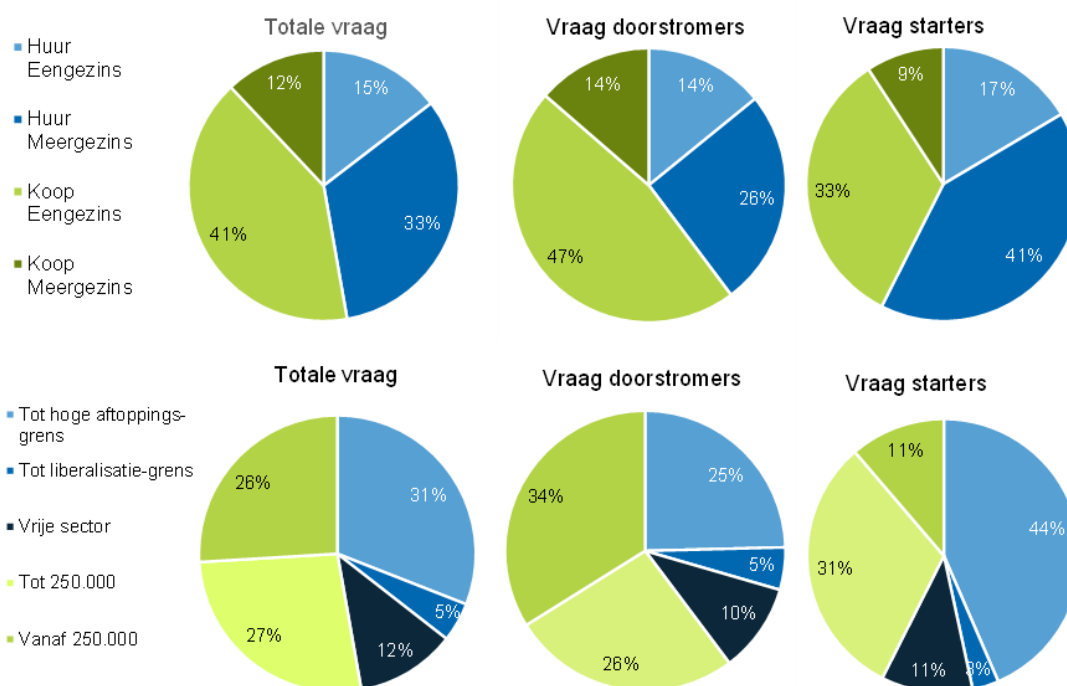
Aantallen afgerond op vijfhonderdtallen, waardoor som totaal kan afwijken.

Bron: Primos 2019

Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte tot 2030

Volgens Socrates¹⁸ 2019 zijn in 2019 ongeveer 1,3 miljoen huishoudens op zoek naar een woning. Deze schatting is gebaseerd op de verhuiscapaciteit en woonvoorkeuren uit het WoON 2018 in combinatie met de prognose van het aantal startende en naar Nederland migrerende huishoudens. De vraag is min of meer in gelijke mate gericht op de huur- en de koopsector. Bij de vraag in de huursector ligt het accent op meergezinswoningen en in de koopsector op eengezinswoningen (zie Figuur 1.4.1). Van de totale vraag is 31% gericht op een huurwoning onder de aftoppingsgrens, 5% naar een huurwoning tussen aftoppings- en liberalisatiegrens en 12% naar een huurwoning boven de liberalisatiegrens. Daarnaast richt 27% van de vraag zich op koopwoningen tot € 250.000 en 26% op de categorie boven € 250.000.

Figuur 1.4.1 Vraag van verhuiscapaciteerde huishoudens (doorstromers en starters) naar eigendom en vorm en eigendom en prijs, 2019



Bron: Socrates 2019

¹⁸ ABF Research, Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt, Prognose en Scenario's 2019-2030.

Tussen doorstromers en starters zijn duidelijke verschillen in de vraag die zij uitoefenen. Doorstromers richten zich meer op de (eengezins)koopsector dan op de huursector, terwijl starters op de woningmarkt juist eerder om een (meergezins)huurwoning vragen. Afhankelijk van de inkomensontwikkelingen richt de vraag zich in de loop der jaren meer of minder op koopwoningen, maar ook op meer of minder goedkope of duurdere prijssegmenten. Daarnaast wordt de ontwikkeling van de vraag beïnvloed door veranderingen in de samenstelling van de zoekende huishoudens. Een belangrijke demografische ontwikkeling is de stijging van het aantal oudere alleenstaanden. Omdat ouderen doorgaans beperkt verhuiscapabel zijn, neemt het aandeel ouderen onder de woningzoekenden minder hard toe dan zou verwacht zou mogen worden verwacht op basis van de groei van deze groep. Jongere huishoudens zijn ook het komend decennium oververtegenwoordigd onder woningzoekenden.

Een belangrijk effect van de vergrijzing is het toenemend eigenwoningbezit onder nieuwe generaties ouderen. Gevolg hiervan is dat een steeds groter deel van de ouderen, ook van ouderen die (straks) tot de EC-doelgroep behoren, beschikt over een vaak grotendeels afbetaalde eigen woning. Voor de woningmarkt zijn twee scenario's doorgerekend, waarbij de nieuwbouw ofwel wordt gericht op de doorstromers, danwel op de starters en de doorstomers.¹⁹

1.5 Plancapaciteit en woningtekort

Plancapaciteit

Om aan de woningbehoefte tegemoet te komen moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd. Daarvoor zijn bouwgronden (plancapaciteit) nodig. Op nationaal niveau is voldoende plancapaciteit aanwezig om aan de woningbehoefte te voldoen. Volgens de recente inventarisatie plancapaciteit²⁰ bedraagt de netto plancapaciteit voor de periode 2019 tot 2030 796 duizend woningen. Daarmee laat deze inventarisatie plancapaciteit wederom een stijging van het aantal woningen in voorbereiding zien, en afdoende plannen om te voorzien in de toename van de woningbehoefte.

De totale netto plancapaciteit over de periode 2019 tot 2030 is in alle provincies groter dan de verwachte toename van de woningbehoefte (zie tabel 1.5.1). Daarbij is aangenomen dat de provincie Overijssel over voldoende niet geïnventariseerde zachte plannen beschikt. Indien al deze plannen tijdig gerealiseerd worden zal het woningtekort sterk afnemen tot rond de 200 duizend in 2030. Voor de periode tot 2030 overtreft het aantal woningen in plannen in alle provincies de toename van de woningbehoefte met circa 30% of meer. Een overmaat aan plannen is echter nodig omdat er vertraging en planuitval kunnen optreden. Daarnaast dient naast het opvangen van de huishoudensgroei ook het woningtekort ingelopen te worden. Een groot deel van deze plannen is nog niet hard zoals valt af te lezen in de vierde kolom van tabel 1.5.1.

In de Nationale Woonagenda is als doel geformuleerd om 75 duizend nieuwe woningen per jaar te realiseren, een totaal van 450 duizend woningen voor de jaren 2019-2025. Voor de periode tot 2025 bedraagt de netto plancapaciteit 566 duizend. Voor de termijn tot 2025 bedraagt de verhouding tussen de netto geïnventariseerde plancapaciteit en de verwachte toename van de woningbehoefte 152%.

Van 4 van de 12 provincies is het onderscheid naar hardheid van de plannen niet bekend. In totaal is van de 793 duizend woningen in plannen met zekerheid te zeggen dat er 326 duizend 'hard' zijn. Omdat voor een deel van de provincies het aantal harde plannen niet bekend is, ligt het aandeel feitelijk hoger. Van de 8 provincies met harde plannen tot 2025 is het aandeel harde plannen in de totale netto plancapaciteit 56%. Er is dus voldoende plancapaciteit om in de toename van de behoefte te voorzien en het tekort in te lopen. Echter is een groot deel van de plannen voor woningbouw voor de periode tot 2025 nog niet hard gemaakt. Veel woningbouwplannen worden pas kort voordat de realisatie een aanvang neemt hard.

¹⁹ ABF Research, Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt, Prognose en Scenario's 2019-2030.

²⁰ ABF Research, Inventarisatie plancapaciteit mei 2019.

In de op 13 mei verschenen studie 'Effectief planaanbod en nationale bouwambities' van het EIB in opdracht van Bouwend Nederland concludeert het EIB ook dat de harde plancapaciteit in de meeste provincies onvoldoende is om aan de ambities vanuit de Nationale Woonagenda te voldoen. Uit de inventarisatie van het EIB blijkt dat er in alle provincies tezamen ruim 300 duizend woningen in harde plannen zijn opgenomen. Uit eerder onderzoek van het EIB is gebleken dat gemiddeld 30% van de plannen te maken krijgt met vertraging of uitval. Dit betekent volgens het EIB dat de harde plancapaciteit nog ongeveer moet verdubbelen om aan de gewenste feitelijke productie te komen.

Tabel 1.5.1 Toename van de woningbehoefte, woningvoorraad en netto plancapaciteit* per provincie, 2017-2030

	Toename 2019-2030		Aandeel netto plancapaciteit t.o.v. behoefte	Aandeel binnen totale netto plancapaciteit	
	<i>Prognose behoefte</i>	<i>Netto plancapaciteit</i>		<i>Aandeel harde plannen</i>	<i>Aandeel binnen stedelijk</i>
Groningen	12.200	17.400	143%	43%	-
Friesland ¹	8.800	11.600	132%	-	-
Drenthe ¹	7.600	10.100	131%	-	-
Overijssel ²	24.900	23.400	94%	87%	50%
Flevoland	25.000	32.700	131%	-	-
Gelderland	57.600	71.700	125%	55%	56%
Utrecht ³	69.900	83.000	119%	-	96%
Noord-Holland	131.000	189.100	144%	37%	81%
Zuid-Holland ³	158.500	231.200	146%	36%	84%
Zeeland	4.200	8.200	195%	70%	85%
Noord-Brabant	82.100	94.700	115%	61%	59%
Limburg	2.900	23.000	767%	30%	-
Totaal	584.700	796.000	136%	-	68%

Aantallen afgerond op honderdtallen, waardoor som totaal kan afwijken.

Voor een goed begrip van de cijfers over de plancapaciteit dient de gehele ABF rapportage en bijlage gelezen te worden.

* Netto plancapaciteit = bruto plancapaciteit minus de sloopplannen.

1. De inventarisaties in Friesland en Drenthe zijn incompleet. Verondersteld is dat de plancapaciteit groter is dan de toename van de woningbehoefte.

2. De inventarisatie van de provincie Overijssel bevat enkel harde plannen en de provincie heeft niet alle zachte plannen geïnventariseerd. Volgens de provincie zijn er zeker voldoende zachte plannen.

3. In de provincies Zuid-Holland en Utrecht liggen binnenstedelijke plannen in stedelijk/dorps gebied conform provinciale omgevingsverordening (deels dus ook uitlegplannen).

Bron: ABF Research, Inventarisatie plancapaciteit mei 2019, Primos 2019

In tabel 1.5.2 wordt de netto plancapaciteit afgezet tegen de behoefte tot 2030, waarbij ook het aandeel harde plannen en binnenstedelijke plannen ten opzichte van de behoefte wordt weergegeven voor de spanningsregio's. Het totaal aantal plannen in de spanningsregio's omvat 59% van het totaal aantal plannen voor woningbouw in Nederland als totaal voor de periode 2019 tot 2030. In de spanningsregio's dekt de plancapaciteit tot 2030 voor 135% de toename in behoefte. In de stedelijke regio gemeente Groningen is de verhouding tussen geïnventariseerde plancapaciteit en de verwachte toename van de behoefte het laagst met 120%. Voor de goede orde zij gemeld dat de voormalige gemeenten Ten Boer en Haren zijn tot de gemeente Groningen zijn gerekend.

Kijkend naar de doelen uit de Nationale Woonagenda dan zijn er in de overige stedelijke regio's ten opzichte van de verwachte toename van de woningbehoefte in de periode tot 2025 40% of meer woningen in plannen in voorbereiding. In deze spanningsregio's is het woningtekort hoog, zodat realisatie van veel woningen ook gewenst is. Op de langere termijn is de overmaat aan woningen in plannen meer beperkt. Uitbreiding van het aantal plannen lijkt in deze regio's nodig om de groei van de behoefte bij te benen en het tekort verder in te lopen rekening houdend met planuitval.

Tabel 1.5.2 Toename van de woningbehoefte, woningvoorraad en netto plancapaciteit* per spanningsregio, 2019-2030

	<i>Toename 2019-2030</i>		<i>Aandeel netto plancapaciteit t.o.v. behoefte</i>	<i>Aandeel binnen totale netto plancapaciteit</i>	
	<i>Prognose behoefte</i>	<i>Netto plancapaciteit</i>		<i>Aandeel harde plannen</i>	<i>Aandeel binnen stedelijk</i>
Groningen	10.400	12.600	120%	42%	-
MRA ¹	134.200	188.600	141%	40%	74%
Regio Amersfoort	19.000	25.100	133%	30%	67%
Regio Den Haag	58.300	84.200	144%	36%	93%
Regio Eindhoven	27.600	34.800	126%	72%	61%
Regio Rotterdam	44.700	61.800	138%	29%	89%
Regio Utrecht	50.700	59.800	118%	-	100%
Totaal spanningsregio's	344.900	466.900	135%	-	79%
Rest van Nederland	239.800	329.100	137%	-	-
Totaal	584.700	796.000	136%	-	68%

Aantallen afgerond op honderdtallen, waardoor som totaal kan afwijken

Niet alle provinciale inventarisaties zijn compleet. Voor een goed begrip van de cijfers over de plancapaciteit dient de gehele ABF rapportage en bijlage gelezen te worden.

* Netto plancapaciteit = bruto plancapaciteit minus de sloopplannen.

¹ Voor het aantal harde plannen in Almere en Lelystad is de plancapaciteitsmonitor van de MRA gebruikt.

Bron: ABF Research, Inventarisatie plancapaciteit mei 2019, Primos 2019

Hardheid plancapaciteit in relatie tot nationale Woonagenda

Vergelijken we de toename van de woningbehoefte en de geïnventariseerde plancapaciteit voor de jaren 2019 tot 2025 dan lijkt er zoals gezegd voldoende plancapaciteit in alle provincies aanwezig. Voor een aantal provincies is bekend hoeveel van de plancapaciteit hard is. Volgens opgave van de provincies voorzien de harde plannen tussen de 69% (provincie Groningen) tot 144% (Zeeland) in de verwachte toename van de woningbehoefte. In Noord- en Zuid-Holland en Limburg wordt op dit moment in bijna 75% van de toename van de woningbehoefte in de periode tot 2025 voorzien middels harde plannen.

In de spanningsregio's loopt de verhouding tussen de harde plancapaciteit en de toename van de woningbehoefte in de periode tot 2025 uiteen van 58% tot 99%. In de Metropoolregio Amsterdam is het verhoudingscijfers 77%. Voor de berekening van dit cijfer is gebruik gemaakt van de plancapaciteitsmonitor van de MRA waarin wel de hardheid van de plannen van Almere en Lelystad is opgenomen. Voor de overige gemeenten in Flevoland is de hardheid van de plannen niet gedefinieerd.

Plancapaciteit in relatie tot hoge en lage woningbehoefte variant

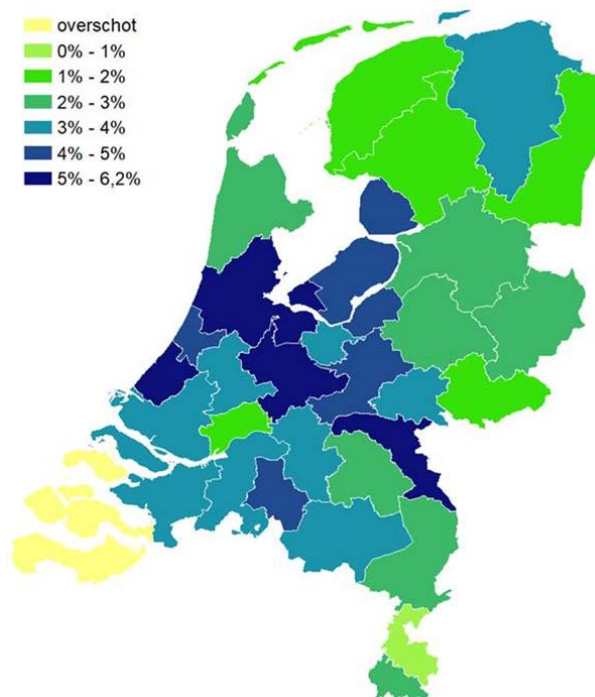
Om deze bandbreedte in beeld te brengen zijn een hoge en lage variant doorgerekend, op basis van de 67%-prognose intervallen die het CBS voor de nationale bevolkingsprognose hanteert. De standaard Primos Prognose 2019 (Trendraming) gaat uit van de nationale CBS-prognose die voor 2030 een bevolkingsomvang van 18,0 miljoen verwacht. In Primos 2019 Hoog is de bevolkingsomvang van Nederland in 2030 18,4 miljoen, in Primos 2019 Laag is dat 17,7 miljoen. De geïnventariseerde plancapaciteit voor de periode tot 2030 is in de meeste provincies voldoende om te voorzien in de woningbehoefteontwikkeling volgens Primos 2019 Hoog. Uitzondering vormt Noord-Brabant. In Friesland zijn er hoogstwaarschijnlijk nog meer plannen dan opgevoerd. Overijssel scoort laag vanwege de ontbrekende zachte plannen in de inventarisatie. De overmaat aan plannen is bij een hoge groei echter beperkt. Rekening houdend met planuitval en vertraging zijn de bij de huidige planvoorraad de mogelijkheden om het woningtekort in te lopen bij een hogere groei klein/gering. Bij een lage huishoudensgroei zijn die mogelijkheden natuurlijk groter.

Raming woningtekort tot 2030

Het actuele tekort is – door het achterblijven van de productie bij de huishoudensgroei - harder toegenomen dan eerder geraamd en bedraagt in 2019 294 duizend woningen (3,8% van de woningvoorraad). Door de bouw van nieuwe woningen zal het tekort worden ingelopen naar rond de

200 duizend in 2030 en op een niveau van circa 2,4% van de woningvoorraad uitkomen. In de prognose van vorig jaar zou het tekort in 2030 uitkomen op 2,6%. Regionaal zijn er grote verschillen in het woningtekort. In de meest gespannen regio's ligt het tekort boven de 6%. Er is er geen tekort in Zeeland en een gering tekort in Friesland, Drenthe, Overijssel en Limburg. Utrecht, Noord- en Zuid-Holland en Flevoland kennen forse tekorten. In de meeste provincies zal het woningtekort in de periode tot 2030 teruglopen.

Figuur 1.5.1 Regionale woningtekorten per woningmarktgebied in 2019



Bron: Primos 2019

Conclusies

De plancapaciteit voor woningen is duidelijk gestegen sinds de laatste inventarisatie gehouden in de zomer van 2018. Volgens de in dit rapport beschreven inventarisatie bedraagt de netto plancapaciteit voor de periode 2019 tot 2030 796 duizend woningen; hiermee wordt ruimschoots voorzien in de toename van de woningbehoefte.

Een belangrijke indicator voor de nog te realiseren nieuwe woningen is het aandeel harde plannen. Dit aandeel is niet voor alle provincies bekend. Vergeleken met de verwachte toename van de woningbehoefte zijn er voor de periode van de Nationale Woonagenda, die loopt tot 2025, al veel harde plannen in Zeeland (144% van de groei van de woningbehoefte), Overijssel (102%) en Gelderland (96%). In de provincies Groningen, Limburg, Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant varieert de verhouding tussen de 69% en 85%. Dat betekent dat er ook in deze provincies veel plannen al zover zijn dat er bouwvergunningen afgegeven kunnen worden. Vooral in de provincies Noord- en Zuid-Holland ligt het aandeel harde plannen in de totale plancapaciteit tot 2025 rond de 75%. Rekening houdend met planuitval en vertraging dient nog een groot deel van de plannen hard gemaakt te worden in deze drie provincies.

Het grote aantal woningbouwplannen is nodig om te voorzien in de woningbehoefte van het toenemend aantal huishoudens in Nederland. In de periode 2019 tot 2030 komen er naar verwachting 585 duizend huishoudens bij. Daarnaast is het wenselijk om het woningtekort dat de afgelopen jaren is opgelopen te verminderen. Volgens de Primos Prognose 2019 is in de periode tot 2030 een uitbreiding van de woningvoorraad met zo'n 700 duizend woningen te verwachten.

2. Bewoners van gereguleerde woningen

In dit hoofdstuk worden de bewoners van de gereguleerde huursector beschreven. Hierbij wordt binnen het gereguleerde segment steeds onderscheid gemaakt naar bewoners van corporatiewoningen en bewoners van particuliere huurwoningen. Eerst worden veranderingen in de samenstelling van deze populatie geanalyseerd. Vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van instromers naar de gereguleerde sector, doorstromers binnen de sector en uitstroom uit de sector. Hierna wordt ingegaan op de verhuishwensen van bewoners in de sector. Tot slot komt de woonruimteverdeling aan de orde. De belangrijkste conclusie die uit deze analyse kan worden getrokken is dat binnen het gereguleerde huursegment, corporaties en particuliere verhuurders een andere rol hebben. Corporaties zijn steeds meer een vangnet voor mensen met een laag inkomen dat vaak niet uit arbeid komt. Corporatiebewoners blijven relatief lang in dezelfde woning wonen, maar moeten er ook lang op wachten omdat inschrijfduur het meest voorkomende selectiecriteria is. Particuliere verhuurders zijn er vooral voor mensen die snel een woning zoeken en geen tijd hebben om in de rij te gaan staan. Zij willen echter ook vaak snel weer door naar een duurdere huur- of koopwoning. De particuliere verhuurder zorgt voor flexibiliteit in het gereguleerde segment.

2.1 Kenmerken van bewoners van gereguleerde huurwoningen

Deze paragraaf kent twee onderdelen. Eerst wordt de ontwikkeling in leeftijd en huishoudenssamenstelling van bewoners van gereguleerde huurwoningen beschreven. Vervolgens komen inkomen en woonlasten aan bod, waaronder een verdieping op scheefwonen in de gereguleerde sector.

De gereguleerde huursector beslaat een derde van de totale woningvoorraad van Nederland, waarvan het grootste deel wordt verhuurd door woningcorporaties. Dit aandeel is de afgelopen jaren echter iets afgenomen. Het aandeel gereguleerde particuliere huurwoningen is daarentegen iets toegenomen.

Tabel 2.1.1 Verdeling woningmarktsegmenten, 2012-2018

	2012	2015	2018
Gereguleerd corporatie	29,6%	27,6%	25,7%
Gereguleerd particulier	6,4%	6,5%	7,2%
Vrije sector huur	4,7%	6,4%	7,3%
Koop	59,3%	59,5%	59,8%
Totaal	7.140.800	7.277.800	7.471.000

Bron: WoON 2012, 2015, 2018

Gereguleerde corporatiewoningen worden steeds vaker bewoond door alleenstaanden (tabel 2.1.2). In 2018 gaat het om 59% van de huishoudens, een toename van 6%-punt ten opzichte van 2012. Deze toename komt voor rekening van de alleenstaanden in de middenleeftijd (35-64 jaar) en de ouderen (65 jaar en ouder). Het aandeel paren daalde van 22% naar 17%. Het aandeel jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar) in corporatiewoning is met 12% laag en is sinds 2012 nog lager geworden.

In de gereguleerde particuliere huursector is het aandeel eenpersoonshuishoudens nog hoger met 67%, een toename van 3%-punt ten opzichte van 2012. Hier zien we ook een toename van jonge één- en tweepersoonshuishoudens van 34% naar 40%.

Gezinnen met kinderen (tweeoudergezinnen) zijn er maar weinig in de gereguleerde huursector en hun aandeel is sinds 2012 ook nog iets afgenomen. Het aandeel eenoudergezinnen is daarentegen iets toegenomen. De achtergrond hiervan kan worden gezocht in het inkomen. Gezinnen met twee ouders hebben vaak ook twee inkomens en zijn daardoor minder vaak aangewezen op de gereguleerde huursector.

Tabel 2.1.2 Leeftijd en huishoudenssamenstelling van bewoners van gereguleerde huurwoningen, 2012-2018

	Gereguleerd corporatie			Gereguleerd particulier		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018
1phh < 35 jr	11%	12%	10%	26%	31%	31%
1phh 35 – 64 jr	22%	24%	25%	20%	19%	19%
1phh ≥ 65 jr	20%	21%	24%	18%	16%	17%
Paar < 35 jr	3%	3%	2%	8%	9%	9%
Paar 35 – 64 jr	8%	6%	5%	6%	4%	4%
Paar ≥ 65 jr	11%	11%	10%	8%	6%	5%
Gezin	13%	11%	11%	8%	6%	6%
Eenoudergezin	13%	13%	14%	6%	8%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2012, 2015, 2018

De gereguleerde huursector is er in toenemende mate voor mensen met een lager inkomen, die behoren tot de doelgroep van de corporaties (tabel 2.1.3). Werden in 2012 nog ruim een kwart van de gereguleerde corporatiewoningen bewoond door midden- en hogere inkomens, in 2018 is dat aandeel afgenomen tot 17%. Ook bij gereguleerde woningen van particuliere verhuurders is er een steeds kleiner aandeel huishoudens met een midden en hoger inkomen, een afname van 33% in 2012 naar 24% in 2018.

Tabel 2.1.3 Bewoners van gereguleerde huurwoningen naar beleidsdoelgroep, 2012-2018

	Gereguleerd corporatie			Gereguleerd particulier		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Aandachtsgroep HT	53%	57%	57%	44%	49%	47%
Overige corporatiedoelgroep	22%	23%	26%	24%	26%	29%
Middeninkomens	11%	10%	8%	13%	12%	11%
Hoger inkomens	15%	11%	9%	20%	13%	13%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2012, 2015, 2018

Er is een groot verschil in populatie tussen de corporaties en de particuliere verhuurders als de bron van het inkomen wordt vergeleken (tabel 2.1.4). Corporaties huisvesten steeds minder mensen die inkomen uit arbeid verkrijgen, 39% tegen 63% bij de particuliere verhuurders. Ruim een kwart van de corporatiebewoners heeft een uitkering en nog eens ruim een derde heeft AOW/pensioen, in totaal 61%. Bij de particuliere verhuurders blijft dit aandeel steken op 37%.

Deze grote verschillen tussen de bewoners van corporatiewoningen en die van particuliere verhuurders in het gereguleerde segment leiden niet tot grote verschillen als het over de woonlasten gaat (tabel 2.1.5). In beide segmenten besteden mensen ruim een derde van hun besteedbaar inkomen aan woonlasten inclusief energie, lokale heffingen en dergelijke. De netto woonlasten zijn in het gereguleerde particuliere huursegment wel wat hoger maar de inkomens zijn er ook hoger, wat tot vergelijkbare woonquotes leidt. Na een toename van de woonlasten en het aandeel van het inkomen dat mensen aan woonlasten besteden (de quote) tussen 2012 en 2015 zijn deze tussen 2015 en 2018 gestabiliseerd of zelfs iets gedaald.

Tabel 2.1.4 Inkomensbron bewoners van gereguleerde huurwoningen, 2012-2018

	Gereguleerd corporatie			Gereguleerd particulier		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Loon	43%	38%	36%	53%	54%	55%
Zelfstandig ondernemer	3%	3%	3%	8%	8%	8%
Uitkering	21%	25%	26%	11%	13%	14%
Pensioen	33%	34%	35%	29%	25%	23%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2012, 2015, 2018

Tabel 2.1.5 Woonuitgaven bewoners van gereguleerde huurwoningen, in euro's, 2012-2018

	Gereguleerd corporatie			Gereguleerd particulier		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Netto woonuitgaven	538	579	579	596	627	633
Netto besteedbaar inkomen/maand	1.878	1.864	1.897	2.076	2.048	2.133
Netto huurquote	21	24	23	23	25	24
Netto woonquote	32	34	34	33	35	34

Bron: WoON 2012, 2015, 2018

Verdieping: Scheefwonen

In de gereguleerde huursector gaat altijd veel aandacht uit naar de mate waarin passend wordt gewoond. Daarmee wordt bedoeld of mensen naar hun inkomen wonen; wonen mensen met een hoger inkomen in het gereguleerde segment of mensen met een lager inkomen in een duurdere huurwoning. Tegelijkertijd is het in de sociale huursector vaak een groot probleem om als gezin met kinderen een eengezinswoning te bemachtigen. Ook hier speelt een passendheidsvraagstuk tussen de omvang van het gezin en het soort woningen.

Scheefwonen naar de verhouding inkomen en huur is tussen 2015 en 2018 duidelijk afgenomen (tabel 2.1.6). In het gereguleerde segment van de corporaties is bij bijna driekwart van de bewoners sprake van een passende huisvesting. Vooral de dure scheefheid, wanneer huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning huren met een huurprijs boven de aftoppingsgrens, is sterk gedaald. Dit komt mede door de ingevoerde passendheidstoets, die moet voorkomen dat mensen die tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren een te dure woning krijgen toegewezen. Ook de goedkope scheefheid is weer verder afgenomen, waardoor er minder mensen met een midden en hoger inkomen een gereguleerde corporatiewoning huren.

Ter vergelijking is er bij de particuliere verhuurders ook een afname van de scheefheid, maar deze is veel meer bescheiden. Met name bij de dure scheefheid is er nauwelijks sprake van een afname. De passendheidstoets is ook niet van toepassing in dit segment van de huurmarkt.

Om het beeld te completeren is hier ook de vrije huursector weergegeven. Hier wonen steeds minder mensen met een laag inkomen, dit aandeel is bijna gehalveerd in drie jaar.

Tabel 2.1.6 Scheefwonen naar huursegment, 2015-2018

	Dure scheefheid		Geen scheefheid		Goedkope scheefheid	
	2015	2018	2015	2018	2015	2018
Corporatie gereguleerd	15,8	9,5	63,8	72,8	20,4	17,7
Particulier gereguleerd	17,1	15,6	57,8	60,5	25,1	23,9
Vrije huur	27,5	14,6	72,5	85,4	0,0	0,0
totaal	17,9	11,5	64,2	72,9	17,9	15,6

Bron: WoON 2015, 2018

De passendheid van een woning voor het soort huishouden dat er in woont is in theorie wel te bepalen, maar hangt vaak sterk af van voorkeuren van de bewoners zelf of van het beschikbare aanbod. Een derde van de 1-persoonshuishoudens in een gereguleerde corporatiewoning woont in een eengezinswoning, van de paren met kinderen woont ruim een derde in een appartement (zie tabel 2.1.7). Bij de particuliere verhuurders is dat ongeveer hetzelfde.

Een derde van de éénpersoonshuishoudens in een corporatiewoning heeft 4 kamers of meer tot hun beschikking, bij de particuliere verhuurders is dat ruim een kwart. Een flink deel van de paren met kinderen heeft een woning van 3 kamers of minder, 21% bij de corporaties, 27% bij de particuliere verhuurders. Bij de corporaties heeft een ruime meerderheid van de paren zonder kinderen (61%) de beschikking over een woning met 4 kamers of meer. Bij de particuliere verhuurders is dat met 45% lager.

De ruimte die mensen in de gereguleerde huursector tot hun beschikking hebben, verschilt dus sterk. Er is hierbij niet gevraagd naar de tevredenheid over de beschikbare ruimte. Uit de cijfers komt naar voren dat oudere huishoudens vaak relatief ruim behuist zijn. De omvang van hun huishouden is in eerdere levensfasen groter geweest en men is niet kleiner gaan wonen toen de omvang afnam. Een verdieping naar verhuisgedrag kan hierin meer inzicht geven. Analyses met de verhuismodule van het WoON2018 in het eerste en tweede jaar na de meting kunnen in de komende jaren worden uitgevoerd.

Tabel 2.1.7 Beschikbare ruimte in de woning naar type huishouden en woning van gereguleerde huurwoningen, 2018

	Gereguleerd corporatie				Gereguleerd particulier			
	1-pers	paar	Paar+kind	eenouder	1-pers	paar	Paar+kind	eenouder
Eengezinswoning								
1-3 kamers	12%	10%	5%	5%	9%	12%	5%	10%
4 kamers	16%	34%	36%	33%	9%	14%	23%	28%
5 of meer	6%	15%	23%	16%	10%	16%	36%	23%
Appartement								
1-3 kamers	56%	29%	16%	24%	65%	43%	22%	26%
4 of meer	11%	12%	20%	23%	8%	15%	15%	13%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON2018

2.2 Verhuisbewegingen in de gereguleerde huursector

In 2018 is meer dan de helft van de verhuizers die in de twee jaar daarvoor naar een gereguleerde huurwoning verhuisde een doorstromer binnen de huursector. Daarnaast wordt een derde van deze verhuizingen gepleegd door starters op de woningmarkt. In het particuliere segment is het aandeel starters tussen 2015 en 2018 stabiel gebleven, maar in corporatiewoningen is dit aandeel gedaald van 35% naar 30%. Het aandeel doorstromers vanuit een koopwoning naar een corporatiewoning is juist iets toegenomen, met 4%-punt sinds 2015. Ruim 40% van deze groep bestaat uit semi-starters; iemand die al eerder zelfstandig woonde, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar kwam op de woningmarkt, vaak na een scheiding.

Tabel 2.2.1 Woningmarktpositie van recente verhuizers naar gereguleerde huurwoningen, 2018

	Gereguleerde corporatiewoning	Gereguleerde particuliere woning
Starters	30%	39%
Doorstromer vanuit koop	16%	15%
Doorstromer vanuit huur	54%	46%
Totaal	236.200	157.700

Bron: WoON 2018

Een groot deel van de nieuwe instroom naar de gereguleerde sector, dus exclusief doorstromers uit een eerdere gereguleerde huurwoning, bestaat uit jonge alleenstaanden, namelijk 37% van de instroom naar een corporatiewoning en 55% naar een gereguleerde particuliere huurwoning (tabel 2.2.2). Bij instroom naar corporatiewoningen is dit aandeel echter wel afgenomen van 43% in 2012 en 47% in 2015.

Bij de uitstromers uit de gereguleerde sector is juist een opvallende toename te zien van jonge alleenstaanden van 12% in 2012 naar 23% in 2018. Ook het aandeel jonge paren dat uitstroomt uit een gereguleerde corporatie- of particuliere huurwoning is toegenomen, van 27% in 2015 naar 34% in 2018. Jongeren verblijven relatief kort in een sociale huurwoning. Jonge huishoudens die uit de gereguleerde sector uitstromen vanuit een gereguleerde corporatiewoning verhuizen voor 55% (alleenstaanden) en 67% (paren) naar een koopwoning, jonge uitstromers vanuit een gereguleerde particuliere huurwoning verhuizen voor 61% (alleenstaanden) en 52% (paren) naar een koopwoning.

Tabel 2.2.2 Leeftijd en huishoudtype van recente verhuizers, 2018

	Instroom naar gereguleerde corporatiewoning	Instroom naar gereguleerde particuliere huurwoning	Doorstroom binnen gereguleerde huursector	Uitstroom uit gereguleerde huursector, corporatiewoning	Uitstroom uit gereguleerde huursector, particuliere huurwoning
1pvh < 35 jr	37%	55%	33%	25%	21%
1pvh 35 – 64 jr	18%	10%	21%	7%	11%
1pvh ≥ 65 jr	6%	4%	10%	10%	3%
Paar < 35 jr	10%	15%	8%	26%	44%
Paar 35 – 64 jr	2%	2%	4%	7%	6%
Paar ≥ 65 jr	3%	1%	3%	2%	0%
Gezin	6%	3%	10%	19%	9%
Eenoudergezin	18%	9%	12%	4%	6%
Totaal ¹	125.900	95.400	169.100	85.500	61.400

¹ 'Overige huishoudtypes' zijn niet meegenomen.

Bron: WoON 2018

Zoals verwacht neemt het aandeel instromers in de gereguleerde huursector af naarmate het inkomen hoger wordt (tabel 2.2.3). Opvallend is echter dat het aandeel instromers naar een corporatiewoning met een inkomen binnen de aandachtsgroep huurtoeslag de afgelopen jaren is afgenomen, namelijk van 62% in 2012 naar 58% in 2018. Dit lijkt grotendeels te worden gecompenseerd door een toename van instromers uit de overige corporatiedoelgroep – van 22% in 2012 naar 31% in 2018. Het aantal midden- en hoge inkomens dat instroomt naar een corporatiewoning is afgenomen, beide met 3%-punt sinds 2012. Zoals verwacht stromen vooral de midden- en hoge inkomens uit de sociale sector.

Tabel 2.2.3 Inkomens recente verhuizers, 2018

	Instroom naar gereguleerde corporatiewoning	Instroom naar gereguleerde particuliere huurwoning	Doorstroom binnen gereguleerde huursector	Uitstroom uit gereguleerde huursector, corporatiewoning	Uitstroom uit gereguleerde huursector, particuliere huurwoning
Aandachtsgroep huurtoeslag	58%	51%	64%	17%	12%
Overige corporatiedoelgroep	31%	29%	21%	22%	16%
Middeninkomens	6%	9%	8%	21%	25%
Hoge inkomens	5%	10%	7%	40%	48%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2018

Onder de instromers naar corporatiewoningen is het aandeel huishoudens met een uitkering als (voornaamste) inkomensbron toegenomen sinds 2012, namelijk van 22% naar 30% (tabel 2.2.4). Het aandeel instromende huishoudens met een loon als inkomensbron is juist afgenomen, van 58% naar 51% sinds 2012.

Ongeveer 80% van de uitstromers uit de sector hebben een loon als voornaamste inkomensbron. Huishoudens met een uitkering en zelfstandigen stromen vrijwel niet uit. Voor hen is het waarschijnlijk moeilijk om een niet-gereguleerde huurwoning of koopwoning te bekostigen.

Tabel 2.2.4 Inkomensbron recente verhuizers, 2018

	Instroom naar gereguleerde corporatiewoning	Instroom naar gereguleerde particuliere huurwoning	Doorstroom binnen gereguleerde huursector	Uitstroom uit gereguleerde huursector, corporatiewoning	Uitstroom uit gereguleerde huursector, particuliere huurwoning
Loon	51%	69%	49%	79%	84%
Zelfstandig	4%	7%	5%	6%	9%
Uitkering	30%	9%	29%	3%	1%
Pensioen	12%	8%	15%	12%	7%
Totaal ¹	97%	94%	97%	100%	100%

¹ 'Andere' vormen van inkomen en 'geen inkomen' zijn niet meegenomen. Hierdoor tellen niet alle totalen op tot 100%.

Bron: WoON 2018

Motieven verhuizingen in de gereguleerde sector

Recente instromers naar de gereguleerde sector kozen vooral om te verhuizen om voor het eerst zelfstandig te gaan wonen (tabel 2.2.5). Hoewel dit overeenkomt met het relatief grote aandeel jonge huishoudens in de gereguleerde huursector, gaf maar 39% van de startende instromers naar een corporatiewoning en 32% van de startende instromers naar een particuliere huurwoning aan dit als hoofdreden te hebben. Daarnaast gaven respectievelijk 13% en 14% aan te verhuizen om samen te kunnen wonen met een partner.

Ook bij uitstromers geeft het willen samenwonen en/of trouwen vaak de doorslag om te verhuizen. Daarnaast speelde bij uit- en doorstromers ontevredenheid met de vorige woning vaker een rol.

Tabel 2.2.5 verhuisredenen recente verhuizers, 2018

	Instroom naar gereguleerde corporatiewoning	Instroom naar gereguleerde particuliere huurwoning	Doorstroom binnen gereguleerde huursector	Uitstroom uit gereguleerde huursector, corporatiewoning	Uitstroom uit gereguleerde huursector, particuliere huurwoning
Huwelijk / samenwonen	10%	11%	6%	21%	27%
Scheiding / einde relatie	16%	15%	5%	5%	4%
Zelfstandig wonen	25%	23%	4%	4%	1%
Gezondheid / behoefte zorg	5%	2%	9%	4%	1%
Studie	2%	7%	5%	4%	1%
Werk	2%	6%	6%	12%	11%
Financiële reden	7%	3%	3%	0%	2%
Vorige woning	7%	8%	24%	14%	29%
Vorige woonomgeving	1%	2%	9%	7%	1%
Dichter bij familie	3%	5%	6%	4%	3%
Andere reden	21%	17%	24%	24%	20%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2018

Wanneer de mensen wordt gevraagd naar de reden waarom zij voor een corporatiewoning of een woning van een particuliere verhuurder hebben gekozen komt naar voren dat de huur een belangrijke rol speelt (tabel 2.2.6). Men kiest vooral voor een corporatiewoning vanwege de lage huur die hiervoor wordt gevraagd, waarbij particuliere verhuurders – van gereguleerde huurwoningen – vaker te duur worden gevonden. Daarnaast speelt een gebrekkig passend aanbod bij particuliere verhuurders een rol voor de recente instromers in corporatiewoningen.

Bij de keuze voor een particuliere verhuurder in plaats van een woningcorporatie, speelt vooral het beperkte aanbod sociale huurwoningen een belangrijke rol, met 39% (tabel 2.2.7). Daarnaast gaven recent verhuisden aan dat particuliere gereguleerde huurwoningen sneller beschikbaar kwamen en

beter aansloten bij hun wensen. Opvallend is dat 24% van de recent verhuisden naar een gereguleerde particuliere huurwoning, een corporatiewoning niet heeft overwogen. Dit hangt waarschijnlijk samen met meerdere andere factoren, zoals anticiperen op het niet in aanmerking komen voor een corporatiewoning vanwege een te hoog inkomen of geen wachttijd te hebben opgebouwd. Vooral het gebrek aan opgebouwde wachttijd en de haast waarmee een woning werd gezocht worden ook aangegeven als redenen dat uiteindelijk toch naar een particuliere woning is verhuisd.

Tabel 2.2.6 Reden keuze voor gereguleerde corporatiehuur als ook particuliere huur is overwogen, 2018

Keuze voor corporatie		Keuze niet voor particuliere verhuurder	
sneller beschikbaar	10%	Geen prettige verhuurder	12%
sloot best aan bij wensen	6%	Geen particuliere verhuurders bekend	9%
lagere huur	50%	Niet aan gedacht	5%
geen aanbod particuliere verhuurder	22%	Te duur	48%
anders	12%	Moet borg betaald worden	3%
		Minder goed onderhoud	1%
		Minder goede prijs kwaliteitverhouding	11%
		Anders	11%

Bron: WoON 2018

Tabel 2.2.7 Reden keuze voor gereguleerde particuliere huur als ook corporatie is overwogen, 2018

Keuze voor particuliere verhuurder		Keuze niet voor corporatie	
Inkomen te hoog	4%	Dacht niet in aanmerking te komen	7%
Sneller beschikbaar	17%	Wilde geen sociale verhuurder	5%
Sloot best aan bij wensen	13%	Niet lang genoeg ingeschreven bij sociale verhuurder	10%
Lagere huur	7%	Snel woning nodig	13%
Geen aanbod sociale huurwoningen	39%	Te weinig sociale huurwoningen beschikbaar	2%
Anders	21%	Sociale huurwoningen voldeden niet aan de eisen	5%
		Niet aan gedacht	24%
		Anders	34%

Bron: WoON 2018

2.3 Verhuishwensen bewoners gereguleerde huurwoningen

Bewoners van gereguleerde particuliere huurwoningen hadden in 2018 twee keer zo vaak een besliste verhuishwens als bewoners van corporatiewoningen, namelijk 22% vergeleken met 11%. Daar komt bij dat de verhuishgeneigdheid stijgt onder bewoners van gereguleerde particuliere huurwoningen, met 4%-punt sinds 2012, terwijl dit bij bewoners van corporatiewoningen juist stabiel blijft.

Bewoners van gereguleerde particuliere huurwoningen willen relatief snel doorverhuizen. Driekwart van de bewoners heeft al binnen 5 jaar na de vorige verhuizing een besliste verhuishwens – 45% al binnen 2 jaar en 30% na 3 tot 5 jaar bewoning. Deze sector wordt dus door velen gezien als een tussenstap. Onder corporatiebewoners heeft 46% al binnen 5 jaar een besliste verhuishwens.

Tabel 2.3.1 Besliste verhuishgeneigdheid van bewoners van gereguleerde huurwoningen, 2018

		Gereguleerd corporatie	Gereguleerd particulier
Verhuishgeneigdheid	Verhuishgeneigd	11%	22%
	Niet verhuishgeneigd	89%	78%
Woonduur verhuishgeneigde bewoners	Tot en met 2 jaar	18%	45%
	3 - 5 jaar	28%	30%
	5 - 10 jaar	26%	13%
	10 - 15 jaar	10%	3%
	15 - 25 jaar	11%	4%
	25 jaar en langer	8%	5%
	Totaal	215.300	121.100

Bron: WoON 2012, 2015, 2018

Verhuishwensen komen vooral voort uit een ontevredenheid met de huidige woning. Opvallend is dat in 2015 en 2018 financiële redenen een kleinere rol zijn gaan spelen dan in 2012: toen was dit nog voor een derde van de verhuigeneigde corporatiebewoners een reden voor de gewenste verhuizing. Onder jonge eenpersoonshuishoudens met een verhuishwens geeft 30% aan te willen verhuizen om samen te kunnen wonen en/of te kunnen trouwen. Ouderen met een verhuishwens willen vaker verhuizen vanwege hun woonomgeving – bij 52% van de alleenstaande ouderen en 63% bij de oudere paren is dit hun hoofdrede om te willen verhuizen.

Tabel 2.3.2 Verhuismotieven beslist gewenste verhuizing van bewoners van gereguleerde huurwoningen, 2018

	Gereguleerd corporatie	Gereguleerd particulier	Totaal
Huwelijk / samenwonen	17%	14%	15%
Scheiding / einde relatie	0%	0%	0%
Gaat zelfstandig wonen	1%	1%	1%
Gezondheid / behoefte zorg	4%	2%	3%
Studie	4%	6%	5%
Werk	9%	13%	11%
Financiële reden	4%	10%	7%
Huidige woning	38%	35%	37%
Huidige woonomgeving	14%	9%	12%
Dichter bij familie	5%	4%	5%
Andere reden	4%	4%	4%

Bron: WoON 2018

Bewoners van gereguleerde corporatiewoningen met een besliste verhuishwens willen voor 30% een woning kopen. Bij bewoners van particuliere huurwoningen ligt dit hoger, daar wil 48% van de verhuigeneigde bewoners een woning kopen. Bijna 60% van de verhuigeneigde bewoners van gereguleerde huurwoningen wil groter gaan wonen, waarbij het grootste deel zoekt naar een woning met 3 of 4 kamers, 34% en 31% respectievelijk. 23% van de bewoners wil een woning met hetzelfde aantal kamers – dit is vaker het geval bij bewoners van corporatiewoningen dan bij bewoners van particuliere woningen – en nog eens 18% wil kleiner gaan wonen.

2.4 Zoektijden en inschrijfduur

Zoals hierboven is aangegeven speelt de zoektijd en inschrijfduur een belangrijke rol in de keuze voor een gereguleerde corporatiewoning of een particuliere huurwoning. De meeste woningcorporaties bieden hun woningen aan via een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem, waarbij woonruimte, na inschrijving door geïnteresseerden, op volgorde van inschrijfduur worden toegewezen. Om zogenaamde spoedzoekers ook een kans te geven, verloten sommige woningcorporaties ook een deel van hun voorraad en kunnen gemeentes urgentieregelingen opnemen in hun huisvestingsverordening om aan bepaalde groepen voorrang te verlenen²¹.

De inschrijfduur van een woningzoekende geeft aan hoe lang een woningzoekende ingeschreven heeft gestaan bij een corporatie voordat ze een woning vonden. Bij het interpreteren van deze tijden moeten een aantal factoren in het achterhoofd worden gehouden. Zo hebben in veel regio's sommige woningzoekenden extra inschrijfduur gekregen, bijvoorbeeld op grond van een overgangs- of voorrangregeling. Wanneer media 'wachttijden' presenteren, zijn het meestal deze inschrijfperiodes inclusief de extra toegewezen inschrijfduur. Daarnaast schrijven veel woningzoekenden zich eerst een tijd passief in om zo inschrijfduur op te bouwen. Ze hebben dan vaak nog geen besliste verhuishwens en besluiten ook niet altijd om over te gaan tot een actieve zoektocht. Daarom is het ook belangrijk om te kijken naar de actieve zoekduur van woningzoekenden. Dit wordt gemeten vanaf het moment dat de woningzoekende voor het eerst op een woning heeft gereageerd.

Het RIGO rapport 'Stand van de woonruimteverdeling' (2019) laat zien dat het aantal actief woningzoekenden de afgelopen jaren is toegenomen. Als mogelijke verklaring hiervoor wordt het einde van de economische crisis aangehaald. Door betere financiële voorzichten en meer dynamiek op

²¹ Stand van de woonruimteverdeling, RIGO, 2019.

de arbeidsmarkt willen meer mensen verhuizen, maar vanwege de stijgende huizenprijzen en strikte inkomensvoorwaarden voor hypotheek en particuliere huurwoningen is een deel van hen aangewezen op de corporatiesector. Daarnaast wordt een steeds groter beroep gedaan op woningcorporaties voor de huisvesting van (ex-)cliënten van instellingen voor maatschappelijke opvang. Het WoON 2018 laat zien dat een huurder die in de afgelopen 2 jaar een sociale huurwoning betrok, gemiddeld 24 maanden actief op zoek was naar een woning. Hier zijn een aantal factoren van invloed op.

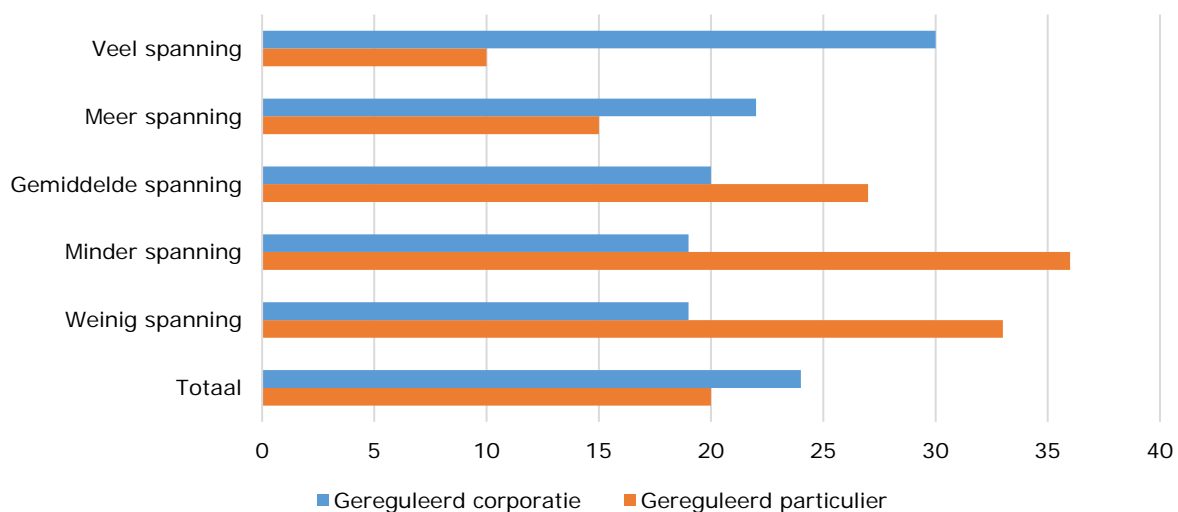
Het soort woning waarnaar wordt gezocht blijkt een belangrijke factor die de zoekduur verklaart. Huurders van eengezinswoningen waren gemiddeld 28 maanden op zoek, huurders van een appartement gemiddeld 22 maanden. De verschillen in deze zoektijden komen deels door het soort huishouden dat zich op deze woningen richt.

Huurappartementen zijn bereikbaarder voor jonge huishoudens dan eengezinswoningen en omdat zij vaker verhuizen dan oudere huishoudens (en gezinnen), kennen appartementen snellere omloopsnelheden dan eengezinswoningen en komen ze vaker op de markt. Daarnaast nemen jonge huishoudens vaker genoegen met een minder populaire woning, aangezien zij vaker haast hebben bij het vinden van een woning, maar te weinig inschrijfduur hebben om op populairdere woningen te reageren. Ook vinden ze het makkelijker om eerder genoegen te nemen, aangezien ze deze woning vaak maar als tijdelijke oplossing zien.

Ook recent verhuisde ouderen verhuisden in meer dan 80% van de gevallen naar een appartement. Bij hen helpt hun vaak lange inschrijfduur, als ze zich anticiperend hebben ingeschreven, en dat veel corporaties woningen reserveren voor deze doelgroep.

De spanning op de betreffende woningmarkt beïnvloedt ook de zoektijd. In gebieden met de hoogste spanning duurt het gemiddeld 30 maanden om een corporatiewoning te vinden, in gebieden met de minste spanning is dit gemiddeld 19 maanden (figuur 2.4.1). In de gereguleerde particuliere huurmarkt is dit beeld juist omgekeerd: recent verhuisden in gebieden met veel spanning vonden na gemiddeld 10 maanden een woning. De particuliere huursector vervult in gebieden met een hoge marktdruk een belangrijke functie voor huishoudens die snel andere woonruimte nodig hebben. In gebieden met de minste druk is de gemiddelde actieve zoektijd van huurders van een gereguleerde particuliere huurwoning bijna 3 jaar. Daarbij moet worden aangetekend dat particuliere verhuurders vaker actief zijn in gebieden met een grotere marktdruk. Hierdoor zijn (gereguleerde) particuliere huurwoningen in gebieden met minder druk schaarser.

Figuur 2.4.1 Actieve zoektijd van geslaagde verhuizingen in de gereguleerde huursector, naar spanning op de woningmarkt, 2018

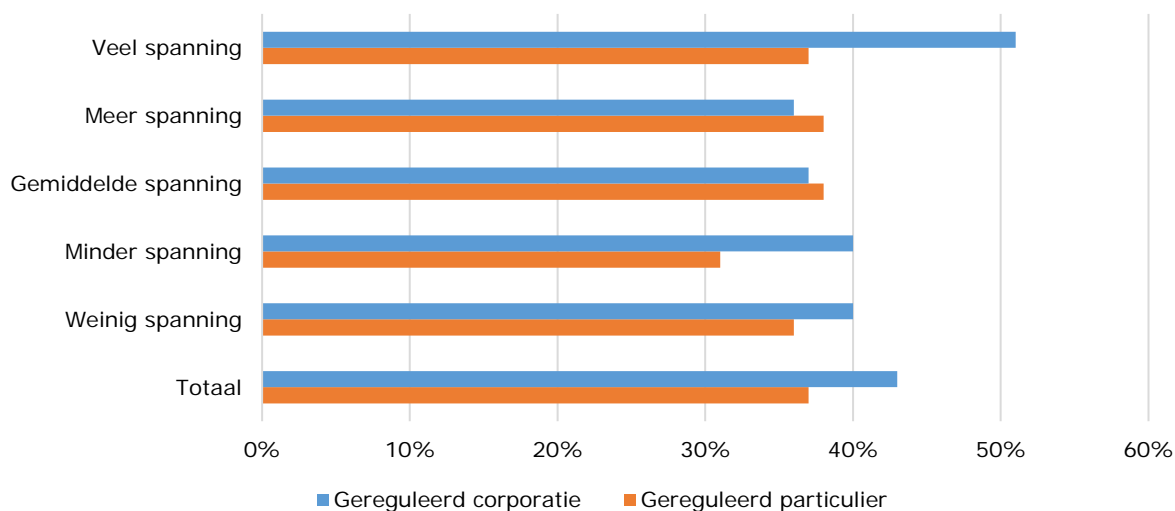


Bron: WoON 2018

Ondanks de lange zoektijden accepteren woningzoekenden niet elke aangeboden woning. Van alle recent verhuisde huurders heeft rond de 40% tijdens de zoektocht wel eens een aangeboden woning geweigerd. Bij corporatiewoningen wordt vaker geweigerd dan bij gereguleerde particuliere huurwoningen. Ook dit wordt verklaard door de tijdelijke functie die de particuliere huursector vervult. Op enkele gebieden na, zoals de regio Arnhem-Nijmegen, verliest een woningzoekende de inschrijftijd als ze een woning accepteren. De belangrijkste reden voor weigering is dan ook dat de woning niet aan de wensen voldoet. Veel regio's kennen daarnaast de regel dat woningzoekenden maar een beperkt aantal woningen na een bezichtiging alsnog mogen weigeren. Ook dit zorgt ervoor dat woningzoekenden kritisch zijn tijdens de zoektocht.

Aangeboden woningen worden vaker geweigerd in gebieden met een hoge spanning op de woningmarkt dan in gebieden met minder spanning. Woningzoekenden zijn in deze gebieden kritischer op de aangeboden woning, omdat de mogelijkheid om op afzienbare termijn nogmaals te verhuizen naar een sociale huurwoning kleiner is dan in gebieden met minder spanning.

Figuur 2.4.2 Weigering van een aangeboden huurwoning in de gereguleerde huursector, naar spanning op de woningmarkt, 2018



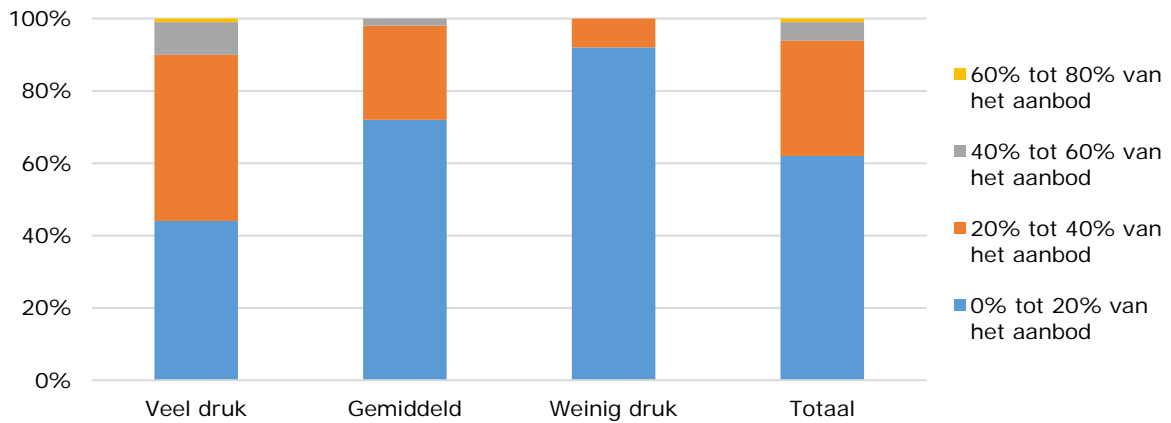
Bron: WoON 2018

Toewijzing aan voorrangsgroepen

In het RIGO onderzoek is aan corporaties gevraagd om een inschatting te geven van het percentage van hun aanbod dat wordt toegewezen aan urgenten en andere voorrangsgroepen. De meeste corporaties (62%) blijken tot 20% van hun woningen aan voorrangsgroepen te verhuren. Een derde verhuurt tussen de 20% en 40% van hun aanbod met voorrang.

In gebieden met veel druk op de woningmarkt verhuren corporaties meer woningen aan voorrangsgroepen dan in gebieden met weinig druk. Volgens RIGO wordt dit waarschijnlijk veroorzaakt doordat woningzoekenden met een dringende verhuishwens in gebieden met weinig druk meer kans maken om zonder voorrang zelf een woning te vinden. Bij de urgentieverlening wordt vaak als voorwaarde gesteld dat woningzoekenden eerst geprobeerd hebben om zelf een woning te vinden. Alleen als dat niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat zij onvoldoende inschrijfduur hebben, komt men in aanmerking voor voorrang.

Figuur 2.4.3 Schatting door corporaties van het aandeel van hun aanbod dat zij verhuren aan voorrangsgroepen, naar woningmarktdruk



Bron: RIGO

Hoe meer woningen worden toegewezen aan urgenten en andere voorrangsgroepen, hoe minder er overblijven voor woningzoekenden zonder voorrang. Dit heeft gevolgen voor de slaagkansen van deze reguliere woningzoekenden. Sommige corporaties hebben afspraken gemaakt over het aandeel toewijzingen aan bijvoorbeeld statushouders, om te voorkomen dat er 'te veel' woningen met voorrang worden verhuurd. Bij andere corporaties wordt de situatie gemonitord.

3. Prestaties woningcorporaties

Kerntaak van corporaties is het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen of huishoudens die niet zelf in hun woonruimte kunnen voorzien. De ontwikkelingen in de sociale huurvoorraad als een saldo van aankoop en nieuwbouw enerzijds tegen verkoop en sloop anderzijds, komen aan de orde met vooral aandacht voor de ontwikkelingen in de nieuwbouw. Daarnaast hebben corporaties van oudsher een kerntaak in het onderhouden en verbeteren van hun bezit om het kwalitatief op orde te houden. De laatste jaren is het verduurzamen en energiezuinig maken van de voorraad daar een wezenlijk onderdeel bij. Vervolgens komen de ontwikkelingen desbetreffend aan bod met de focus op de reductie van het aantal petajoules in de corporatievoorraad, de reductie van de CO₂ uitstoot, de gestage verbetering van de energie labels en van de energie-index van het bezit. In deze paragraaf is ook specifiek aandacht voor de problematiek van vocht en schimmel in het corporatiebezit. Hierna komen de overige inspanningen van corporaties aan bod ten aanzien van betaalbaarheid (passend toewijzen en het huurbeleid), leefbaarheid en specifieke doelgroepen met de focus op wonen met zorg en ouderenhuisvesting. Op alle onderdelen komen ook de meest recente prestatieafspraken aan bod, zodat niet alleen teruggekeken wordt naar hetgeen de sector presteerde in 2017 en deels in 2018, maar ook wat in 2019 en verder verwacht kan worden.

Geconcludeerd kan worden dat de corporaties de focus nadrukkelijk bij de bestaande voorraad leggen door deze zo goed mogelijk in stand te houden en te verduurzamen; de nieuwbouw neemt geen hoge vlucht. Ook ligt focus bij het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. De huishoudens met recht op huurtoeslag worden nagenoeg allemaal passend gehuisvest. De ruimte om midden- en hogere inkomens te huisvesten, wordt nauwelijks benut. Corporaties hebben in 2018 de huren gemiddeld netto niet verhoogd, en in een aantal gevallen verlaagd. Hoewel de investeringen in leefbaarheid op peil bleven, zijn er signalen dat in eenzijdig samengestelde sociale huurwijken de problemen toenemen. Dit als gevolg van de grote instroom van kwetsbare huurders naast huurders met lage inkomens. In de prestatieafspraken is er dan ook een toename zichtbaar in de aandacht voor leefbaarheid, voor kwetsbare doelgroepen en voor activiteiten in de wijken.

3.1 Voorraadontwikkelingen

Eind 2017 waren er 320 corporaties en eind 2018 waren het er 312, door fusies ongeveer 30 minder dan eind 2016. Zij bezaten eind 2017 iets minder dan 2,4 miljoen huurwoningen (inclusief niet-DAEB en intramurale eenheden).

Tabel 3.1.1 Aantal woonegelegenheden van corporaties naar prijsklasse

	2015		2016		2017	
Totaal	2.391.900		2.386.100		2.381.200	
-Zelfstandig						
Goedkoop	345.200	14,4%	357.300	15,0%	345.700	14,5%
Betaalbaar	1.455.600	60,1%	1.464.600	61,4%	1.488.100	62,5%
Duur tot liberalisatiegrens	335.000	11,4%	281.300	11,8%	261.400	11,0%
Duur boven liberalisatiegrens	104.800	4,4%	121.500	5,1%	123.700	5,2%
-Onzelfstandig/intramuraal	151.300	6,3%	161.400	6,8%	162.300	6,8%

Afgerond op honderdtallen, hierdoor kunnen de aandelen afwijken.

Vanaf 2016 is intramuraal zowel zelfstandig als onzelfstandig.

Bron: dVI 2015-2017

Uit tabel 3.1.1 komt naar voren dat de totale voorraad sociale huurwoningen is afgenomen tussen 2015 en 2017 met bijna 11.000 woningen. Daar staat tegenover dat het aantal en het aandeel goedkope en betaalbare zelfstandige woningen toenam van 1.800.800 (74,5% van het totaal) in 2015 naar 1.833.800 (77% van het totaal) in 2017. Met name het aantal en aandeel woningen vanaf de aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens nam af. Het aandeel en aantal woningen boven de liberalisatiegrens nam licht toe. Corporaties hebben meer woningen in het betaalbare segment gebracht door in dat segment te bouwen, maar ook door huren van bestaande bouw naar beneden bij te stellen. Het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen in voor hen betaalbare woningen is de kerntaak van woningcorporaties. De afgelopen jaren is de discussie over betaalbaarheid gevoerd,

culminerend in de regels voor passend toewijzen aan de huishoudens met recht op huursubsidie. Inmiddels werpt dit vruchten af. Zo is binnen de planning van nieuwbouw de focus duidelijk verlegd naar de betaalbare nieuwbouw (zie tabel 3.1.2); voor de vijfjaarperiode vanaf 2018 wordt 70% in dit segment gepland terwijl dit in 2014 voor de vijf daarop volgende jaren slechts 28% was. Vanuit de nieuwe gegevens voor 2019-2023 is deze onderverdeling niet meer beschikbaar.

Tabel 3.1.2: Bouwprognose corporaties dPi 2018-2022 naast dPi 2019-2023

	dPi 2018-2022		dPi 2019-2023	
Goedkoop	9.951	8%		
Betaalbaar	90.713	70%		
Duur tot liberalisatiegrens	24.845	19%		
Duur boven liberalisatiegrens	4.148	3%		
Totaal	129.657	100%	129.911	100%

N=327, excl. twee corporaties: WSG en Humanitas. dPi 2018 is niet meer uitgesplitst naar goedkoop, betaalbaar en duur.
Bron: dPi2017

In 2017 is de scheiding dan wel splitsing van het DAEB- en het niet-DAEB bezit doorgevoerd. Drie corporaties hebben het niet-DAEB bezit juridisch gesplitst. De rest van de corporaties heeft het niet-DAEB bezit administratief gescheiden, soms in combinatie met een hybride vorm. Voor het onderbrengen van het bezit in de niet-DAEB was niet uitsluitend de huurprijs van belang (tot €710,68, de liberalisatiegrens), maar ook of het contractueel een gereguleerde woning was of niet; ook konden woningen die op basis van hun kwaliteit (het aantal WWS-punten en de WOZwaarde) te liberaliseren waren in de niet-DAEB worden ondergebracht. In totaal zijn 138.334 (5,8% van het totale aantal) wooneenheden in de niet-DAEB ondergebracht na afstemming met gemeenten en huurders.

Tabel 3.1.3 Aantal wooneenheden 2017, DAEB/niet-DAEB

	2017 DAEB	2017 niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige huurwoningen	2.083.793	135.193	2.218.986
- Goedkoop	344.213	1.511	345.724
- Betaalbaar	1.458.636	29.468	1.488.104
- Duur tot liberalisatiegrens	240.416	20.997	261.413
- Duur boven liberalisatiegrens	40.528	83.217	123.745
Onzelfstandige wooneenheden	78.097	716	78.813
Intramuraal (zorgvastgoed)	81.023	2.424	83.447
Totaal wooneenheden	2.242.913	138.334	2.381.247
Overheveling*	-65.418	65.418	

*Dit aantal is bij de scheiding/splitsing overgeheveld van de DAEB naar de niet-DAEB.
Bron: dVi 2017 (Corpodata)

Uit tabel 3.1.4 komt naar voren dat corporaties in 2017 14.439 woningen gebouwd hebben, 900 minder dan in de jaren daarvoor. Wel is er een toename in aankoop en sloop. Verkoop buiten de sector nam zeer af ten opzichte van afgelopen jaren. In 2017 werden 8.712 woningen verkocht aan bewoners, maar een jaar eerder waren dat nog 11.255 woningen. Er werden 2.704 woningen aan instellingen verkocht (niet zijnde corporaties); een jaar eerder waren het er 4.412. De verkoop aan beleggers, binnenlands of buitenlands, lijkt daarmee zeer afgenomen.

Al met al lijkt de sector een pas op de plaats te maken. Ook de productie van koopwoningen, op basis van oude verplichtingen, nam zeer af van ruim 2.000 naar ruim 1.000. Corporaties treden uit dit niet-DAEB segment.

Tabel 3.1.4 Mutaties in de sociale huurvoorraad (DAEB en niet-DAEB)

	2015	2016	2017
Beginstand	2.402.216	2.390.511	2.384.443
Nieuwbouw	14.978	15.280	14.439
Aankoop*	303	1.741	2.883
Sloop	10.179	7.479	9.139
Verkoop buiten de sector*	17.076	15.667	11.416
Saldo overige mutaties	839	782	-526
Eindsaldo	2.390.138	2.386.129	2.381.247
Productie koopwoningen	-	2.124	1.145

* De aankoop en verkoopcijfers zijn exclusief aankoop en verkoop van of aan verbindingen of andere corporaties. Cijfers zijn inclusief verbindingen; door afrondingen kan de som afwijken van het totaal.

Bron: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017. Het betreft zowel zelfstandige als onzelfstandige woongelegenheden.

Ontwikkelingen nieuwbouw: Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2019

In de Monitor Nieuwbouw sociale huurwoningen 2019 (bijlage bij deze Staat) wordt dieper ingegaan op de nieuwbouw, ontwikkelingen in de stichtingskosten en veranderingen in de kwaliteit van nieuwe sociale huurwoningen. Het aantal daadwerkelijk gebouwde woningen daalde in 2017 naar 14.500 ten opzichte van 2015 toen er 15.000 werden gebouwd en 2016 toen er 15.300 werden gebouwd. In 2018 zijn 15.100²² woningen gebouwd, nauwelijks meer dan een jaar eerder. Op basis van het aantal verleende vergunningen in 2018, 66.000 in totaal, wordt in de Monitor 2019 aangegeven dat corporaties hun productie in 2019 met circa 6% zouden kunnen verhogen.

In de periode 2014-2017 is een verschuiving zichtbaar in de nieuwbouw naar lagere huurprijsklassen als gevolg van de regels voor passend toewijzen en als gevolg van de korting op de verhuurderheffing voor woningen met een aanvangshuur onder de lage aftoppingsgrens. Het aandeel nieuwbouw met een relatief hoge huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens nam af van 51% naar 23% in 2017 terwijl het aandeel met een lage huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens toenam van 17% naar 51%.

Tabel 3.1.5 Monitor Nieuwbouw sociale huurwoningen 2019, 2014 - 2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
-betaalbaar ¹	17%			51%		
-duur tot liberalisatiegrens	51%			23%		
-appartementen		50%			70%	(70%)
-eengezinswoningen		50%			30%	(30%)
-binnenstedelijk	75%				85%	(85%)
-gebruiksoppervlak appartement	85 m ²				69 m ²	
-gebruiksoppervlak eengezins	105 m ²				95 m ²	
Verplaatsbare woningbouw ²				1.450	1.500	
-appartementen				78%		
-eengezinswoningen				22%		

¹ betaalbaar: tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens

² verplaatsbare bouw: onderdeel van het totaal nieuwbouw sociale huurwoningen; kleine, flexibele woningen, op basis van tijdelijke ontheffing bestemmingsplan geplaatst.

Bron: Monitor Nieuwbouw sociale huurwoningen 2019 op basis van dVi, dPi en de benchmark Watkostdebouwwaneenhuurwoning.nl

Meer appartementen

Net als in de vorige Monitor komt naar voren dat corporaties een grote toename in de gestapelde bouw van appartementen realiseren van 50% in 2015 naar 70% in 2018 en 2019. Zij bouwen deze met name in gemeenten met meer dan 100 duizend inwoners (meer dan driekwart van de daar voorziene nieuwbouw). In kleinere gemeenten bouwen zij voor iets meer dan de helft ééngesinswoningen. De nieuwbouw van corporaties concentreert zich in hoge mate op binnenstedelijke locaties: tussen 2015 en 2020 is of wordt 85% binnen de bebouwde kom gebouwd (was 75% in 2014). Een groot deel daarvan is vervangende nieuwbouw, ongeveer 20%. Dat leidt tevens tot verdunning: er worden per vijf gesloopte woningen op dezelfde locatie vier teruggebouwd.

²² dPi 2018, voorlopige stand

Kleinere woningen en meer verplaatsbare flexibele bouw

Corporaties bouwen kleinere sociale huurwoningen dan enige jaren geleden. Eengezinswoningen zijn met gemiddeld 95 m² in 2018 ongeveer 12% kleiner dan vier jaar geleden, appartementen zijn met gemiddeld 69 m² zelfs 23% kleiner dan in 2014. Wel wordt geconstateerd dat de energetische kwaliteit van de nieuwe woningen sterk verbeterde: de energieprestatie (EPC) van eengezinswoningen is vaak beter dan vereist, die van appartementen ligt op of onder de norm uit het bouwbesluit. In de Monitor is ook geconstateerd dat de bouw van kleine, maar duurzame flexibele woningen door corporaties een vlucht nam in 2017 naar 10% van de totale productie. Het betreft 1.450 kleine verplaatsbare woningen met een gebruiksoppervlak van gemiddeld 39 m² bij eengezinswoningen (22% van het totaal) en 33 m² bij appartementen (78% van het totaal). In 2018 is er een stijging naar ruim 1.500 van dit type woningen. De gemiddelde (eerste) exploitatieperiode van deze tijdelijke woningen is 12 jaar, en zijn bedoeld voor verschillende groepen spoedzoekers, vaak kleine huishoudens. Deze woningen komen voor driekwart tot stand buiten de reguliere plancapaciteit, op locaties met een andere bestemming dan wonen.

Hogere bouwkosten

Zoals ook vorig jaar geconstateerd werd, gaan de bouwkosten van corporatiewoningen sterk omhoog, ook al wordt er kleiner gebouwd. De bouwkosten stegen de afgelopen twee jaar met 19%, inclusief de meerkosten voor verplicht gasloos bouwen sinds 1 juli 2018. Het kosteneffect daarvan is gecalculeerd op 4,5% voor eengezinswoningen, 7% voor portiekwoningen en 8,5% voor galerijwoningen. De bouwkosten per m² stegen in 2017 tot en met 2018 met 29%, zowel bij appartementen als bij eengezinswoningen. Kleiner bouwen is niet evenredig goedkoper: elke woning heeft een relatief dure keuken, badkamer en toilet nodig, ook al worden de verblijfsvertrekken kleiner. De materiaal- en loonkosten stegen met 5,3% in twee jaar tijd. De grondkosten voor sociale huurwoningen zijn gemiddelde met 1,2% verhoogd bij de nieuwe projecten uit 2019. De mediaan voor grondkosten van eengezinswoningen ligt op € 21.200 per woning, bij appartementen ligt het op € 17.300 (exclusief btw). Opmerkelijk is wel het grote verschil tussen gemeenten: grondkosten voor een sociale huurwoning variëren van € 5.000 per woning tot € 70.000. Grondprijzen liggen hoger dan het gemiddelde bij sloop/nieuwbouwprojecten en bij binnenstedelijke locaties waar opstallen gesloopt werden. Corporaties zijn juist in deze segmenten werkzaam. Ook opmerkelijk is dat de grondkosten in de Randstad (met 20%) en in de periferie (met 30%) lager zijn dan in het gebied ertussen.

Stichtingskosten

Grondkosten hebben een groot effect op de stichtingskosten; waar de grondkosten hoog zijn, vormen zij 20% van de stichtingskosten, waar ze relatief laag zijn vormen ze 10% van de stichtingskosten. De vorm van aanbesteden heeft slechts beperkt effect. Meer dan de helft van de projecten wordt 'design and build' aanbesteed, maar dit heeft nauwelijks effect op de stichtingskosten. De gemiddelde stichtingskosten stegen in 2018 naar € 164.000 per woning en stijgen in 2019 sterk naar € 182.000 per woning als gevolg van de gestegen bouwkosten. Deze stijging vertaalt zich ook in tegenvallende aanbestedingen en uitval van projecten, met name van kleinere projecten.

Rendement onder druk

De aanvangshuren in de nieuwbouw kwamen in toenemende mate onder de aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens uit, dit als een direct gevolg van de regels voor passend toewijzen die van kracht werden in 2016. De aanvangshuren zijn gedaald van gemiddeld € 650 in 2015 tot circa € 620 in 2018 en 2019. Dit komt vooral door het grotere aantal en aandeel appartementen met een lagere aanvangshuur dan eengezinswoningen. De meeste nieuwe corporatiewoningen worden volgens de benchmark watkostdebouwwaneenhuurwoning nu nog onder de hoge aftoppingsgrens aangeboden (€ 651,03 in 2019), namelijk 56% van de nieuwbouw. 38% heeft een prijs daarboven tot de liberalisatiegrens van € 720 in 2019 en 6% komt boven de liberalisatiegrens uit.

Samen met de trend van oplopende bouwkosten betekent dit wel dat het rendement op de bouw van DAEB-woningen onder druk staat. De bedrijfswaarde van de nieuwe sociale huurwoning is gemiddeld gedaald van € 117.000 in 2014 naar € 115.000 in 2018. Het resultaat op bedrijfswaarde (onrendabele top) was de afgelopen jaren minus € 45.000 en is gedaald tot minus € 60.000 in 2018. In de dPi 2018

is de bedrijfswaarde vervangen door beleidswaarde. Dit heeft gevolgen voor de berekeningen vanaf boekjaar 2018. Vervanging van bedrijfswaarde door beleidswaarde is echter nauwelijks van invloed op de ontwikkeling van de onrendabele top. Die stijgt zeer, naar verwachting tot circa € 110.000 in 2021, nagenoeg uitsluitend door stijgende stichtingskosten.

Prestatieafspraken voor 2018 en voor 2019 over ontwikkelingen in de voorraad

Het maken van prestatieafspraken is wettelijk verankerd: als gemeenten een woonvisie of woonbeleid vastleggen, moeten corporaties daar naar redelijkheid aan bijdragen. Dit wordt, in veel maar niet alle gevallen, jaarlijks vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. De mate waarin thema's aan de orde komen is een indicatie voor het belang ervan. Afspraken worden nieuw gesloten, maar oudere afspraken kunnen doorlopen. De analyse betreft alleen de nieuwe afspraken van eind 2018 voor 2019 (en vaak de vervolggaren). Er wordt een vergelijking gemaakt met de prestatieafspraken die eind 2017 voor 2018 gemaakt werden.

De 559 nieuw gesloten prestatieafspraken van eind 2018 tussen 270 van de 355 gemeenten met 249 van de 312 corporaties en hun huurdersorganisaties, hadden betrekking op 75% van de totale voorraad sociale huurwoningen. Deze afspraken hebben vaak betrekking op de ontwikkelingen in de voorraad: de bouw, sloop en verkoop en in mindere mate aankoop van woningen. In veel gemeenten wordt daarbij de link gelegd naar de doelgroep.

Tabel 3.1.6 Prestatieafspraken over ontwikkelingen in de voorraad

	2018, 72% voorraad	2019, 75% voorraad
Nieuwbouw sociale huurwoningen	90%*	79%
-waarvan concreet	84%	72%
-waarbij over grondprijzen	28%	32%
Aankoop	8%	17%
Sloop	35%	26%
Verkoop	70%	61%
Herstructurering	18%	29%
Omvang doelgroep/kernvoorraad	72%	62%
Herbestemming vastgoed	12%	14%

2018 N=582; 2019 N=559. Percentages hebben betrekking op het aantal gemaakte afspraken (op de N)

Bron: Monitor Prestatieafspraken 2019, Companen

Het aantal en het aandeel afspraken over nieuwbouw is afgenomen, en ze zijn minder concreet geworden. Afspraken over woningbouw worden echter vaak voor een langere periode vastgelegd; meerjarige afspraken die in een voorgaand jaar gemaakt zijn worden uitgevoerd in 2019 of later. Wel zijn er meer afspraken gemaakt over aankoop, hetgeen een toevoeging aan de voorraad betreft. De afspraken over sloop en verkoop, beide gericht op onttrekkingen aan de woningmarkt, zijn juist zeer afgenomen. Al met al lijkt het erop dat corporaties en gemeenten er aan werken om de voorraad beschikbaar te houden met minder mutaties in die voorraad.

3.2 Kwaliteit: verduurzaming, verbetering, onderhoud, schimmel

Corporaties spelen een belangrijke rol bij de energietransitie in de gebouwde omgeving. De opgave van corporaties komt voort uit verschillende nationale en internationale afspraken en akkoorden. In 2008 is onder andere het Convenant energiebesparing huursector gesloten. Daarbij is afgesproken dat het woningbezit van de sociale verhuurders in 2020 op sectorniveau gemiddeld een label B heeft. Dit is inmiddels geactualiseerd naar 2021. In 2012 is de Europese Energie-Efficiency Richtlijn vastgesteld, gericht op 20% lager energiegebruik in 2020. Daarna is in Nederland in 2013 het Energieakkoord voor duurzame groei vastgesteld met onder andere streefdoelen voor het besparen van het energiegebruik in de totale gebouwde omgeving (100 petajoules minder in 2020) en een toename van hernieuwbare energieopwekking (14% in 2020, 16% in 2023). De beslissing om de gaswinning in Groningen volledig te stoppen en daarmee samenhangend de ambitie om in 2050 alle gebouwen in Nederland van het aardgas af te koppelen, zorgt naast het reduceren van de energiebehoefte voor een tweede grote opgave in de verduurzaming van corporatiebezit. Uit de Nederlandse Energieverkenning 2016 bleek dat de corporatiesector een extra inspanning moest leveren om te voldoen aan de afspraken uit het

Energieakkoord. Aedes heeft daarom in 2017 een pakket additionele maatregelen ingediend bij de Commissie Borging Energieakkoord. Dit pakket leidt tot een extra besparing van 4,2 PJ en is volgens de Commissie op korte termijn voldoende om de gestelde doelen te bereiken²³.

In december 2018 heeft het Klimaatberaad het Ontwerp-Klimaatakkoord (OKA) aan het kabinet aangeboden. Het OKA is tot stand gekomen door overleg tussen maatschappelijke partijen, overheden en het bedrijfsleven aan vijf verschillende sectortafels. Voor de corporatiesector was de tafel 'Gebouwde omgeving' het meest relevant. Het OKA geeft invulling aan de klimaatambities uit het Regeerakkoord. Voor de gebouwde omgeving is dit onder andere dat de CO₂ uitstoot, nu nog 25 megaton (35% van het landelijk totaal), verminderd wordt met 3,4 megaton in de periode tot 2030. In 2050 is de ambitie om 95% minder CO₂ uit te stoten. Daartoe moeten 7 miljoen van de 7,7 miljoen woningen en 1 miljoen andere gebouwen verduurzaamd worden. Doel is de warmtevraag en tegelijk het gasgebruik (40% van het totale energiegebruik) drastisch te reduceren. Daarnaast is het van belang het materiaalgebruik (in de bouw als totaal wordt 50% van alle materiaal gebruikt), het waterverbruik (in de bouw vindt 30% van alle waterverbruik plaats) alsmede het sloop- en bouwafval (de bouw is verantwoordelijk voor 45% van het totale afval) in de bouwsector te reduceren en naar rato in de corporatiesector²⁴.

Monitor energiebesparing gebouwde omgeving 2017

De Monitor Energiebesparing Gebouwde Omgeving²⁵ besteedt onder andere aandacht aan de reductie in het energieverbruik in petajoules en de maatregelen die in de verschillende segmenten van de woningmarkt genomen zijn om gebouwen te isoleren en energie op te wekken. De meest recente gegevens hebben betrekking op 2017. De sociale voorraad maakte op dat moment 30% van de totale woningvoorraad uit. Hoewel corporaties ook een deel van de utiliteitsbouw in bezit hebben (zorggebouwen, scholen, winkels, kantoren, etc.) geeft de monitor op dit vlak alleen inzicht in de inspanning van alle actoren gezamenlijk met dit type vastgoed, zonder een specifieke uitsnede voor de inspanningen van corporaties. Ook in die sectoren wordt het energiegebruik gereduceerd, met name in de zorg- en de onderwijssector.

Alle huishoudens in Nederland gezamenlijk gebruikten in 2016 407 PJ aan energie (gas en elektra) en dit daalde in 2017 naar 406 PJ. Er van uitgaande dat er een evenredige verdeling in energiegebruik bestaat tussen de verschillende huishoudens, zouden de 2,3 miljoen huishoudens in de zelfstandige sociale huurwoningen ruim 120 PJ gebruiken. De sociale huursector realiseerde in 2016 2,9 PJ reductie, in 2017 ligt dit iets lager op 2,6 PJ. Alle vastgoedsectoren gezamenlijk realiseerden in 2017 een reductie van 8,8 PJ (in 2016 was het 9,8 PJ). In de particuliere huur was er een lichte toename (1,0 PJ in 2016 naar 1,3 PJ in 2017) maar met name in de koopsector was er een daling (van 5,9 PJ in 2016 naar 4,9 PJ in 2017) in de reductie. Relatief naar omvang van de sector scoorde de particuliere huur het best in 2017 door een betere dan naar rato score, terwijl zowel de koop als de sociale huur er licht onder bleven. De verschillen zijn echter niet groot.

In 2017 zijn aan 830.000 woningen (825.000 in 2016) één of meer maatregelen getroffen. Het betreft vooral koopwoningen maar ook ongeveer 200 duizend corporatie woningen, zowel in 2016 als in 2017. Bij ongeveer 80.000 daarvan werden twee of meer maatregelen getroffen. Nog steeds wordt in de woningbouw en de bestaande voorraad vooral ingezet op het installeren van HR-ketels en HR-glas. Vloer-, dak- en gevelisolatie werden in 2017 vaker toegepast dan in 2016. Wat de installatiemaatregelen betreft neemt het installeren van zonnepanelen toe, de andere installaties stabiliseren (warmtepompen, zonneboilers).

RVO geeft aan dat er nog zeer veel winst te behalen valt in de verschillende woningsectoren: 7 miljoen gasgestookte woningen zouden bijvoorbeeld van (elektrische) warmtepompen kunnen worden voorzien en goed geïsoleerd moeten worden om aan de minimale eisen van een alternatieve

²³ In de Commissie Borging Energieakkoord zitten vertegenwoordigers van alle partijen die het Energieakkoord hebben ondertekend, samen met de SER.

²⁴ Nederland Circulair in 2050, rijksbreed programma uit 2016.

²⁵ RVO in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018

warmtebron te voldoen. Doorgaans hebben woningen van voor 1990 deze aanpassing nog niet uitgevoerd. Dit betreft het gros van de Nederlandse woningvoorraad, met name de voorraad van corporaties. Er ligt verder een uitdaging om de warmtevraag van woningen te dekken met collectieve systemen. Naar schatting zou dit voor een derde van de voorraad een oplossing kunnen zijn, ook bij corporaties. De daarvoor noodzakelijke warmtenetten moeten tot stand komen met investeringen vanuit verschillende sectoren (onder andere warmtebedrijven en gemeenten). Hoewel in het gros van de woningen in de afgelopen jaren dubbelglas is geïnstalleerd, heeft nog steeds een kwart van de woningen geheel of gedeeltelijk enkel glas. 70% van de woningen zou het 'gewone' dubbelglas kunnen vervangen door het veel beter isolerende HR++ glas. Van ongeveer de helft van de Nederlandse woningen zou het dak geïsoleerd kunnen worden, bij twee derde zou de vloer geïsoleerd kunnen worden en bij 1,5 miljoen woningen zou de gevel en de spouwmuur aangepakt kunnen worden. Op 500.000 woningen liggen zonnepanelen, maar er zijn nog eens 5 miljoen daken waarop zonne-energie kan worden opgewekt. In 2 miljoen appartementen woningen kan collectieve zonne-energie opgewekt worden. Vooral op dit vlak blijft de corporatiesector nog achter. In het kader van de OKA zijn met corporaties afspraken gemaakt om 100.000 woningen sneller gasloos te maken met investeringen van de sector en het rijk.

In de periode 2013-2017 zijn ruim 4.400 nul-op-de-meter (NOM) woningen gerealiseerd, met een versnelling in 2017. Deze zeer energiezuinige woningen (goed geïsoleerd, met zuinige installaties en zonnepanelen) werden met name in de nieuwbouw en in de sociale huursector gerealiseerd. De grote vlucht die met de Stroomversnelling beoogd was (100.000 NOM voor 2020) lijkt niet haalbaar op korte termijn. Op basis van gerealiseerde plannen is geconstateerd dat de kosten bij besparing van uitstoot CO₂ door middel van NOM-woningen relatief erg hoog zijn. Vanuit kosten efficiëntie is deze relatief beheerste ontwikkeling op dit moment realistisch.

Vanaf 2020 moeten nieuwe woningen voldoen aan de eisen van Bijna Energie Neutraal (BENG): met normen voor de maximale energievraag, voor het maximale gebruik van fossiele energie en voor het minimale percentage duurzame energie. Nu al moet de nieuwbouw voldoen aan de normen uit het Bouwbesluit waaronder de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van ten minste 0,4 voor nieuwe woningen. In de Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2018 en 2019 is ook gekeken in hoeverre de nieuwbouw door corporaties voldoet aan deze normen uit het Bouwbesluit en de inspanningen van corporaties om (bijna) energieneutraal te bouwen in verband met de Energieprestatievergoeding (EPV). Eengezinswoningen worden gemiddeld met een betere dan vereiste EPC gebouwd, namelijk 0,2. De appartementsbouw kende in 2017 een EPC boven 0,4, maar in 2018 en 2019 komt dit doorgaans op of onder de norm van het bouwbesluit. In 2018 was het aandeel nieuwbouw eengezinswoningen dat voldoet aan de eisen voor EPV 30% en 15% bij appartementen.

Rapportage Aedes benchmark 2018: duurzaamheid

In de Aedes benchmarkrapportage²⁶ is onder andere aandacht voor de inspanningen van een groot deel van de corporatiesector op het terrein van het verduurzamen en energiezuinig maken van de sociale huurvoorraad. Om het presteren van individuele corporaties met heel verschillend bezit onderling vergelijkbaar te maken, hanteert Aedes de Energie-Index (EI), een theoretische indicator die de duurzaamheid van de woningen aangeeft. Hoe lager de index, hoe beter de corporatie scoort. Op basis van het Nader Voorschrift (vanaf 2015) zou de sector als geheel gemiddeld een EI van 1.4 moeten halen in 2020/2021, hetgeen correspondeert met gemiddeld label B uit het in 2008 gesloten convenant. De deelnemende corporaties hebben hun bezit, 2 miljoen van de 2,4 miljoen woningen, in kaart gebracht in 2018. Zij hebben gezamenlijk een EI van 1.65 gerealiseerd, een verbetering ten opzichte van 1.73 het jaar daarvoor en 1.85 in 2016. Aedes trekt voorzichtig lineair de lijn door en veronderstelt dat 1.4 haalbaar is in 2021. Dit op voorwaarde dat investeringen gelijk blijven en kosten niet omhoog gaan.

Bij 80% van de corporaties daalt de EI. Bij de overige blijft de EI gelijk of stijgt licht (bijv. door een fusie). Volgens Aedes vindt de verduurzaming overal plaats ongeacht grootteklasse, mate van

²⁶ Aedes, 5 jaar benchmarken: weten is verbeteren. Rapportage Aedes-benchmark 2018.

stedelijkheid of financiële spankracht. Overigens lukte het 28 (was vorig jaar 19) van de 253 deelnemende corporaties om voor hun bezit een gemiddelde EI van 1.4 of lager te realiseren, nagenoeg allemaal kleinere corporaties, voornamelijk in het noorden en oosten van het land, op de Veluwe en in Noord-Brabant.

15% van de verbetering van de EI is een gevolg van de mutaties van de voorraad (sloop van slecht bezit, bouw van energetisch goed bezit), 85% van de inspanningen vinden plaats in de bestaande voorraad. Het gaat onder andere om de volgende maatregelen:

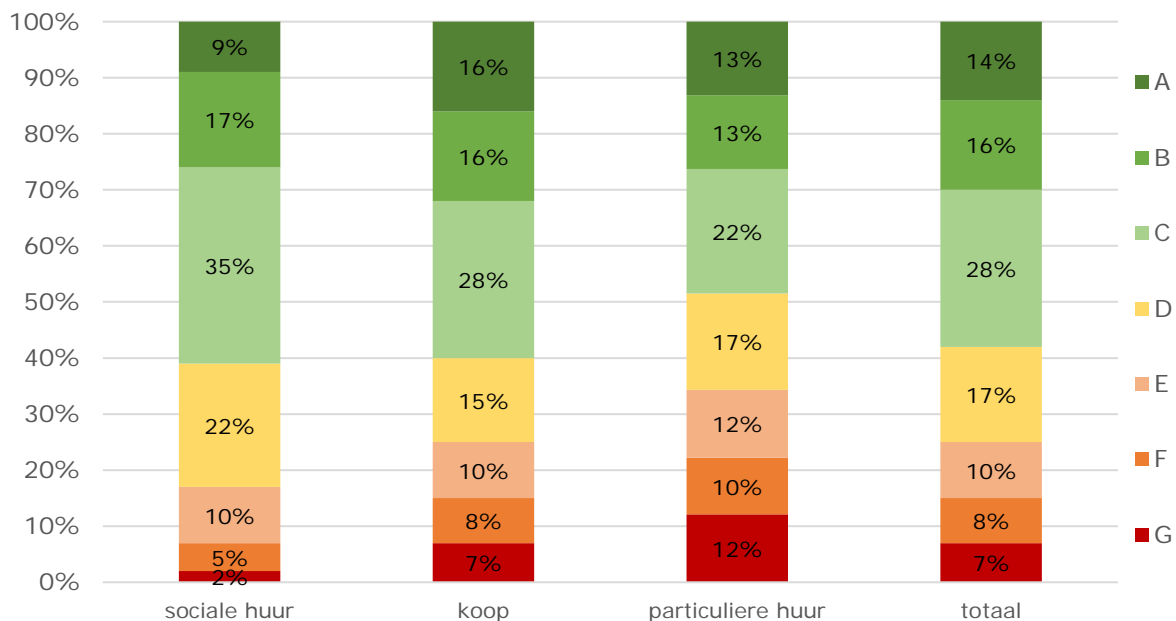
- In 56 duizend woningen is in 2018 een HR ketel geplaatst. 75% van de corporatiewoningen heeft nu een HR107 ketel, een efficiënte hoog rendement ketel.
- Op 36 duizend woningen zijn zonnepanelen geplaatst. In totaal staan op 116 duizend corporatiewoningen zonnepanelen.
- Bij 26 duizend woningen is een externe warmtelevering gerealiseerd, bij 4 duizend woningen is een warmtepomp geplaatst.
- Bij 4 duizend woningen zijn zonnecollectoren geplaatst, daarmee komt het totaal op 49 duizend woningen.
- Op 51 duizend woningen is een mechanisch ventilatie afvoersysteem geplaatst; bij 8 duizend woningen is een ventilatiesysteem geplaatst voor aan- en afvoer van lucht.
- De gemiddelde isolatiegraad van gevel, ramen, daken en vloeren is gestegen met 2,3%. Aedes erkent dat hier nog veel winst te boeken valt.

Investeren in een lage EI is één, maar de corporatiesector wil ook de CO₂ uitstoot meten en reduceren, ook al is dit beperkt beïnvloedbaar door de corporatie omdat het gedrag van huurders medebepalend is voor het daadwerkelijk gasverbruik ('warmtevraag'). In 2015 is voor het eerst een berekening gemaakt van de CO₂ uitstoot op basis van gegevens van het CBS: dat was 21.8 kg per m². In 2018 heeft Aedes het zelf opgevraagd bij de deelnemende corporaties. Op basis van die gegevens is er een afname naar 21.4 kg per m² berekend. Aedes kan nog geen relatie leggen tussen de daling van de EI enerzijds en de reductie van de uitstoot van CO₂ anderzijds. Daarvoor is een langere reeks data en meer onderzoek nodig.

Labelverdeling corporatiebezit 2017

In de Monitor Energiebesparing Gebouwde Omgeving 2017 staat de labelverdeling van de corporatiesector, van overige verhuurders en van de koopsector. Dit is gedaan op basis van definitieve labels van 3,5 miljoen woningen en geëxtrapoleerd voor het hele bezit van 7,7 miljoen woningen in dat jaar. Gemiddeld heeft het hele woningbezit eind 2017 een label C, net als in 2016 en dat geldt ook voor de corporatiesector. 61% van het corporatiebezit is een woning met een C-label of beter, in de koopsector is dat 60%. In de particuliere huursector is het lager, 48% heeft label C of beter. Het corporatiebezit heeft 2% label H, 5% label G, 10% label E, 22% label D, 35 label C, 17 label B, 9% label A. Op basis van gegevens die de corporaties opgeven in de verantwoordingsinformatie dVi blijkt een duidelijke afname van de slechte labels (D, E, F, G) en een toename van de betere labels (A, B en C) tussen 2014 en 2017.

Figuur 3.2.1: Labelverdeling 2017



Bron: RVO

Onderzoek Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) deed in 2018 onderzoek naar de haalbaarheid van duurzaamheidsinvesteringen van individuele corporaties en naar de borgbaarheid van het stelsel als geheel. In het rapport 'Investeren in verduurzaming DAEB-bezit kent grenzen'²⁷ stelt het WSW dat gemiddeld label A op corporatieniveau in 2030 op individueel niveau financieel niet haalbaar is voor alle corporaties, maar dat er op sectorniveau wel genoeg middelen zijn om in de dPi periode 2018-2022 te versnellen naar een niveau dat nodig is om de doelstelling in 2030 te behalen. Dit leidt volgens het WSW tot een vergrote investeringsdruk en risico's in de sector. Op basis van de dPi 2017 (periode 2018-2022) is in vijf jaar € 6,9 miljard extra investering naast de dPi-voornemens nodig om het tempo te bereiken dat nodig is om in 2030 gemiddeld label A per corporatie te halen. Dat bedrag is op sectorniveau beschikbaar: corporaties kunnen dit gezamenlijk lenen en het WSW kan dit borgen. In totaal kan de sector (op basis van het WSW-model) in die vijf jaar € 15,7 miljard investeren. Echter zijn op individueel niveau 55 van de 312 corporaties (met ruim 18% van het DAEB-bezit) niet zelf in staat de benodigde investeringen volledig te dragen. Van deze corporaties is een aanzienlijk deel nu al financieel zwak. Het WSW waarschuwt ook dat de andere afspraken uit de nationale woonagenda of uit prestatieafspraken met gemeenten over nieuwbouw, renovatie en instandhouding door het borgingsplafond niet altijd haalbaar zullen zijn. Op regioniveau benoemt het WSW de Metropoolregio Amsterdam en Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam alsmede Zuid-Limburg als problematische regio's.

Sectorbeeld 2018

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) baseert zich voor de berekening over het totale vermogen in de sector dat besteed zou kunnen worden aan verduurzaming in de periode 2018 - 2022 op de berekeningen van het WSW: € 6,9 miljard extra met als uiterste (maar risicovolle grens) €15,7 miljard. De Aw heeft een berekening gemaakt op het niveau van de 19 woningmarktregio's. De Aw kijkt daarbij naar zowel de financiële situatie in de regio (naar de Loan to Value, LTV) als naar de opgave om gemiddeld naar de energie-index 1.4 te komen. Van de regio's met een grote verduurzamingsopgave blijft de investeringsruimte in de dPi periode 2018-2022 achter in de regio's Haaglanden/ Midden Holland/ Rotterdam, in de Metropoolregio Amsterdam en Limburg. De Aw benoemt ook West-Brabant/Hart van Brabant als een regio met weinig investeringsruimte, maar de waar de voorgenomen investeringen tot en met 2022 achterblijven bij de andere regio's. De

²⁷ WSW, Investeren in verduurzaming DAEB-bezit kent grenzen. Geactualiseerd onderzoek WSW naar duurzaamheidsinvesteringen door corporaties, 2018

verduurzamingsopgave lijkt er wat kleiner, dankzij een gunstigere gemiddelde energie-index. De regio Hoeksche Waard/ Drechtsteden/ Goeree-Overflakkee heeft een bovengemiddelde opgave, omdat de EI van de regio als geheel erg ongunstig ligt, namelijk op 1,78. Deze regio heeft wel meer ruimte voor investeringen dan de andere regio's.

Onderhoud en verbetering 2017

Corporaties investeren in verschillende vormen van onderhoud en verbetering en verdisconteren daarin de verschillende verduurzamingsdoelstellingen. De dVi bevatte tot en met 2016 ook informatie over het aantal woningverbeteringen met als gevolg dat woningen twee labelsprongen of meer bereiken. Voor 2016 is een stevige opgaande lijn waarneembaar ten opzichte van 2015. In 2017 is over de hele linie een stijging waarneembaar, zowel op de verschillende vormen van onderhoud als verbetering.

Tabel 3.2.1: Investeringen in verbetering en onderhoud 2015, 2016, 2017

	2015	2016	2017
Aantal gerealiseerd woningverbetering met energiebesparende maatregelen > 2 labelsprongen	34.000	50.800	
Verbetering met investering >€20.000 (aantal)		14.900	19.900
Investeringen gerealiseerde woningverbetering totaal (x € 1.000)	959.000	1.402.000	1.826.900 ¹
Klachtenonderhoud		903.400	922.800
Mutatieonderhoud		558.100	610.200
Planmatigonderhoud		2.366.300	2.630.800

Afgerond op honderdtallen.

¹Zowel woningen als niet-woongelegenheden. Aandeel woongelegenheden: € 1.403.567.000

Bron: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017 op basis kasstroom

Aedes benchmark: instandhoudingskosten

In de Aedes benchmark rapportage 2018 is apart aandacht voor Onderhoud en Verbetering op basis van de gegevens over 2017. Aangezien corporaties de uitgaven voor onderhoud en verbetering niet eenduidig in hun gegevens verwerken, heeft Aedes deze gecombineerd tot instandhoudingskosten. Uit de benchmarkrapportage over de instandhoudingskosten komt naar voren dat er een forse stijging in de uitgaven waarneembaar is (inclusief de daaraan toe te rekenen kosten van het personeel, daarmee komt het hoger uit dan in de dVi overzichten zelf). Omgerekend naar een bedrag per verhuureenheid zijn de instandhoudingskosten gestegen van € 2.022 per vhe in 2015 naar € 2.146 per vhe in 2016, een stijging met 6%. In 2017 zijn deze kosten doorgestegen naar € 2.495 per vhe (inclusief prijsindexatie). Dat is een stijging met € 349 per vhe, ongeveer 16%. De stijging betreft vooral woningverbetering en planmatig onderhoud (beide inclusief verduurzaming en energetische verbetering).

Corporaties met ouder bezit kennen hogere instandhoudingskosten. De kosten voor eengezinswoningen zijn doorgaans lager dan de kosten voor gestapelde bouw. Er ligt een cesuur bij de bouw vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw. Vanaf dan zijn de instandhoudingskosten gemiddeld lager in alle typen bouw, is de gemiddeld gemeten kwaliteit op basis van de EI beter en is in de meeste typen, behalve onzelfstandige eenheden, de EI rond 1.4. De tevredenheid van huurders is met ruim een 7 ook aanmerkelijk hoger dan bij het oudere bezit. Het slechtst gewaardeerd door huurders wordt hoogbouw van voor 1945. De slechtste kwaliteit uitgedrukt in EI ligt bij eengezinswoningen van voor 1945 en bij de oude onzelfstandige eenheden. De hoogste instandhoudingskosten zijn er bij hoogbouw uit de jaren '60 van de vorige eeuw, hoger dan de oudbouw van voor 1945.

Vocht en schimmel

De afgelopen jaren is de politieke aandacht voor problemen door schimmel en vocht in het corporatiebezit opgelopen. Dit heeft in elk geval in Den Haag, Amsterdam, Utrecht en Groningen tot extra aandacht geleid van corporaties. Naast de incidentele klachten over schimmelwoningen is voor het eerst in het WoON 2018 aandacht besteed aan deze problematiek; hoeveel huishoudens hebben last van vocht en schimmel, de mate waarin het in de verschillende woningsectoren en woningtypen speelt en in welke regio's het het meest voorkomt. Wellicht zijn de cijfers uit het WoON 2018 aan de

hoge kant omdat de vraagstelling subjectief is. Het betreft immers een aselecte enquête waarbij ruim 67 duizend bewoners een vragenlijst hebben ingevuld waarbij de aard (ernstig of licht) of de spreiding in huis (de badkamer of ook alle slaapkamers) niet aan de orde kwamen. In het kader van de Energiemodule zijn recent select 4.500 inspecties aan huis verricht, waarbij de inspecteur ook gekeken heeft naar vocht en schimmel in de woning. De resultaten van dit onderzoek komen in de loop van 2019 beschikbaar. Net als het WoON 2018 laat zien, komt ook uit de Energiemodule naar voren dat zo'n 19% van de ondervraagden aangeeft last te hebben van vocht en schimmel in de woning. Echter komt uit de 4.500 fysieke inspecties een aanmerkelijk lager aandeel van 8% naar voren²⁸. Dit duidt op een verschil in perceptie tussen wat mensen zelf ervaren als vocht en schimmelproblematiek en wat een inspecteur fysiek heeft geconstateerd tijdens zijn inspectie.

Geëxtrapoleerd voor de 7,8 miljoen huishoudens in 2018, geven bewoners van bijna 1,5 miljoen (19%) woningen aan last van vocht en schimmel in huis te hebben. In aantallen en als aandeel is het probleem het grootst in de sociale huursector. 28% van de huishoudens in een sociale huurwoning, 28% van de huishoudens in een particuliere huurwoningen en 12% van de huishoudens in een koopwoning heeft last van vocht en schimmel.

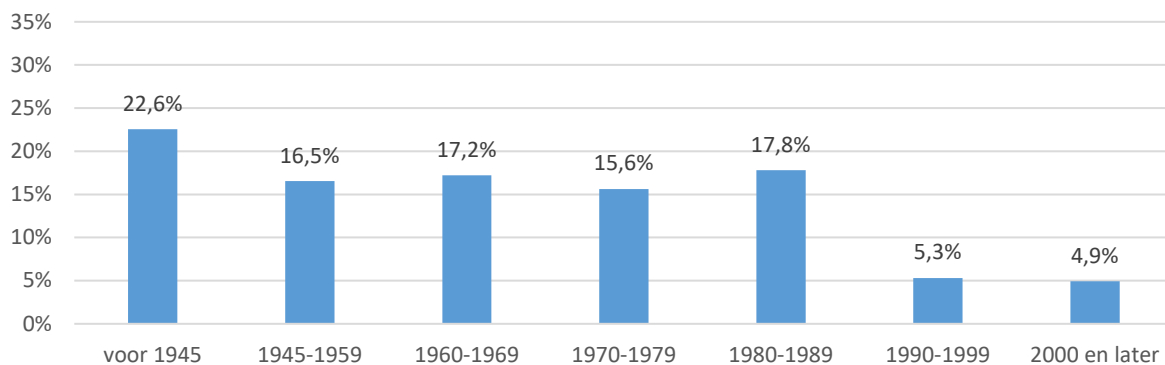
Tabel 3.2.2 Schimmel en vocht in koop-, sociale huur- en particuliere huurwoningen 2018

		% van totale voorraad	% van voorraad per sector
Totaal aantal zelfstandig bewoonde woningen in Nederland	7.809.900	100%	
Met last van vocht en schimmel	1.476.000	19%	
-Waarvan koopwoningen	553.500	7%	12%
-Waarvan sociale huurwoningen	608.100	8%	28%
-Waarvan particuliere huurwoningen	314.400	4%	28%

Bron: WoON 2018

Ook is gekeken in welke bouwperiode zich de problemen voordoen. Dan komt naar voren dat het probleem het grootst is in het oudere bezit, maar ook nog vaak in het na-oorlogse bezit tot de jaren '90 van de vorige eeuw (zie figuur 3.2.2) Ook is er een sterke correlatie met de stedelijkheid: het probleem doet zich sterker voor in stedelijk gebied. In de G4 komt het bijvoorbeeld uit op 29% van alle huishoudens, terwijl het daarbuiten uitkomt op 17%. In de steden staan relatief veel oude, particuliere en sociale huurwoningen. Van alle sociale huurders in Nederland die aangegeven hebben last te hebben van vocht en schimmel woont 19% in het woningmarktgebied Amsterdam, 12% in de regio Rotterdam en 8% in de regio Den Haag.

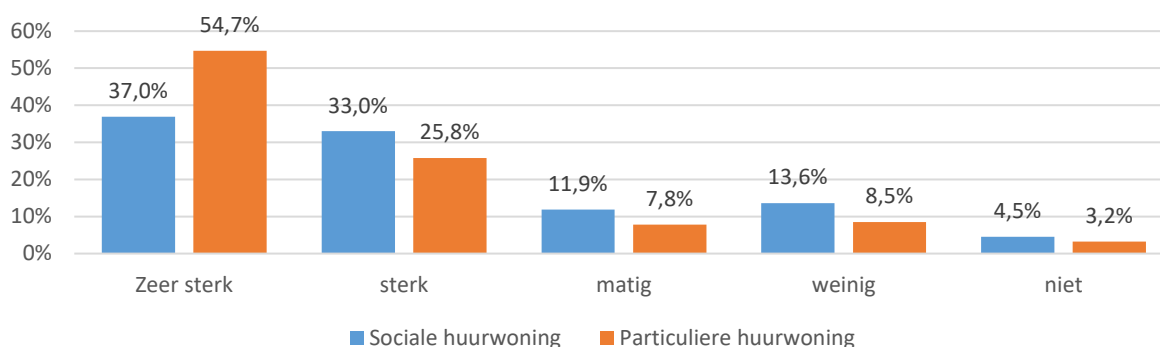
Figuur 3.2.2 Vocht en schimmel in de huursector per bouwperiode



Bron: WoON 2018

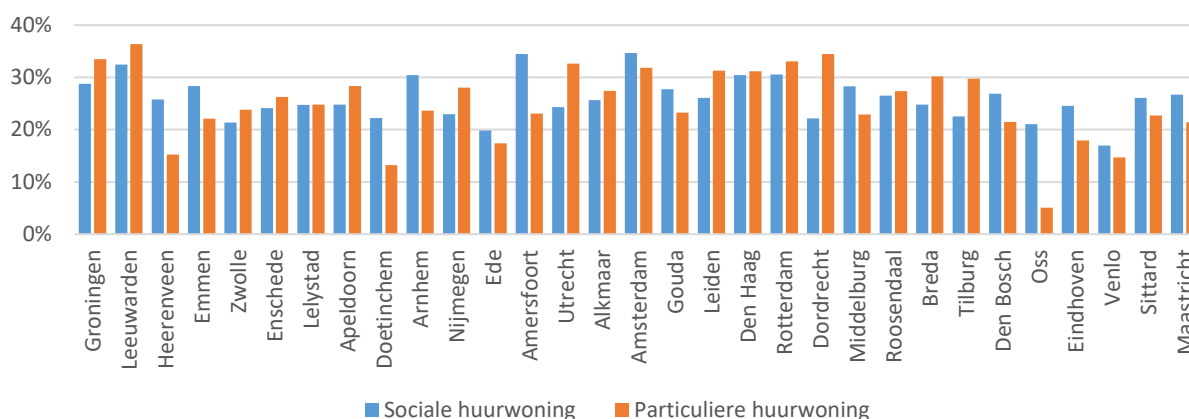
²⁸ Het WoON is een representatieve aselecte steekproef onder alle in Nederland woonachtig personen met een steekproefomvang van ruim 67 duizend, terwijl de energie module een fysieke opname van 4.500 woningen representeert. Deelname is gevraagd en het betreft geen representatief getrokken steekproef.

Figuur 3.2.3 Vocht en schimmel in de huursector naar stedelijkheid



Bron: WoON 2018

Figuur 3.2.4 Aandeel huurders met vocht en schimmel per woningmarktgebied



Het woningmarktgebied betreft niet uitsluitend de steden, maar de regio om de steden inclusief de steden.

Bron: WoON 2018.

Van alle bewoners in huurwoningen heeft landelijk gezien 28% last van vocht en schimmel tegenover 35% in de vier grote steden. In figuur 3.2.4 is het aandeel sociale en particuliere huurders met vocht en schimmelproblemen per woningmarktregio weergegeven.

Afgezien van de bouwkundige staat van de woning (wel/niet met drainage van de ondergrond, wel/niet geïsoleerd, wel/niet met spouwmuren, wel/niet mechanische ventilatie) is ook het gedrag van bewoners van invloed op het ontstaan van vocht en schimmel. Een 'slechte' woning kan door goed ventileren alsnog relatief gezond bewoond worden terwijl een 'goede' woning alsnog ongezond kan worden als bewoners de ventilatie uitzetten of zelfs afplakken. In het kader van de verduurzaming van woningen, kan het verbeteren van het binnenmilieu leiden tot groter woongenot zonder vocht en schimmel. Mede daarom is de verduurzamingsoperatie ook een kans om schimmel aan te pakken²⁹.

Prestatieafspraken over onderhoud en verduurzaming

De prestatieafspraken voor 2018 gingen nagenoeg allemaal over verduurzaming van de voorraad en in mindere mate verduurzaming van de nieuwbouw. Dit laatste mede omdat het Bouwbesluit voorwaarden stelt aan een duurzame nieuwbouw. In de afspraken voor 2019 is er lichte afname van 98% naar 94%. De grootste opgave ligt in de bestaande voorraad. Nieuwe thema's hebben betrekking op aardgasloze wijken en nieuwbouw. Ook is voor het eerst gekeken naar afspraken over het binnenmilieu in verband met vocht en schimmel. Dit lijkt nog niet hoog op de agenda te staan.

²⁹ Zie ook het artikel van Eefje Stutvoet en Koen Laarman, Kansen voor schimmelwoning. Ruimte + Wonen, vakblad over de leefomgeving voor ruimtelijke professionals en woonexperts, 4 april 2019. Speciaal themanummer bij het WoON 2018.

Tabel 3.2.3 Prestatieafspraken over onderhoud en verduurzaming

	2018, 72% voorraad	2019, 75% voorraad
Kwaliteit en duurzaamheid algemeen	98%	94%
Voorlichting duurzaamheid en energiebesparing	59%	55%
Aardgasloze wijken	-	46%
Onderhoud algemeen	60%	44%
Duurzaam bouwen, energiezuinige bouw	52%	36%
Lokale energie opwekking	37%	34%
Routekaart CO ₂ neutraal voor 2050	38%	32%
Huurders betrekken bij energieverbetering	28%	22%
Aardgasloze nieuwbouw	-	22%
Best practices delen	3%	14%
Bijna Energie Neutrale bouw (BENG)	8%	14%
Binnenmilieu/vocht en schimmel	4%	5%
Algemeen over duurzaamheid	19%	32%

2018 N=582; 2019 N=559. Percentages hebben betrekking op het aantal afspraken (de N)

Bron: Monitor Prestatieafspraken 2018, 2019, Companen

3.3 Overige thema's: huurbeleid, toewijzing, leefbaarheid, ouderen, bijzondere doelgroepen

Huurbeleid

Na een aantal jaren met hogere huurverhogingen hebben corporaties vanaf 2015 de huurstijging verder gematigd. Bij corporaties bedroeg de totale huurstijging inclusief harmonisatie en inflatie in 2018 1,7% (1,1% in 2017). In 2018 was de inflatie hoger dan in 2017. Gecorrigeerd voor inflatie stegen de huren gemiddeld voor zittende huurders niet.

Tabel 3.3.1 Huurstijgingen in het gereguleerde corporatiebezit³⁰

	2015	2016	2017	2018
Gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie en inflatie	2,6%	1,6%	1,1%	1,7% ¹
Gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie en inflatie	1,0%	0,4%	0,3%	0%

¹ 1,4% inflatie, 0,3% harmonisatie-effect

Bron: Companen, Monitor huurbeleid 2018 op basis CBS-huurenquête 2018

Met ingang van 2017 geldt de Wet doorstroming woningmarkt 2015. Huishoudens met een inkomen boven € 41.056 (2018) kunnen in de gereguleerde sector ten hoogste een huurverhoging van 4% boven inflatie krijgen; huishoudens met een inkomen daaronder krijgen maximaal een huurverhoging van 2,5% boven inflatie. Huishoudens met AOW-gerechtigden of met vier of meer personen kunnen ook 2,5% verhoging boven inflatie krijgen, ongeacht het inkomen. Voor woningcorporaties geldt tevens dat met ingang van 2017 de totale huursom in een kalenderjaar ten hoogste 1% boven inflatie mag uitkomen (inclusief harmonisatie, exclusief nieuwbouw en renovatie). Ook geldt sinds 2016 dat op basis van 'passend toewijzen' van de woningen die zij toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag, 95% een huur moet hebben onder de aftoppingsgrens passend bij de huishoudensgrootte. Deze maatregelen hadden tot effect dat corporaties hun huurstijging hebben gematigd of huren zelfs verlaagd. Het effect van passend toewijzen komt met name naar voren in de huurverlagingen bij mutatie: dit was bij 26% van die mutaties aan de orde. Waar corporaties in hun gereguleerde voorraad een huurverlaging doorvoerden, was dat gemiddeld met 6,4%.

³⁰ Companen, Monitor huurbeleid 2018.

Tabel 3.3.2 Huurontwikkeling in het corporatiebezit in 2018

	Zittende huurders	Bij mutatie	Totaal
Huurverlaging	4%	26%	5%
Huur gelijk gebleven	14%	3%	14%
Huurverhoging	82%	71%	81%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: Companen, Monitor huurbeleid 2018 op basis CBS-huurenquête 2018

Corporaties voeren lang niet in alle gevallen waar mogelijk de maximale huurverhoging door. Waar zij in 2013 bij 77% in hun gereguleerde voorraad de maximale toegestane verhoging doorvoerden, deden zij dat in 2017 bij 6% en in 2018 bij 9%.

In de sector als geheel is de feitelijke huur als percentage van de maximale huur van gereguleerde woningen tussen 2014 en 2018 gestegen van 69% naar 72%, 1% hoger dan in 2017. Dit is gerelateerd aan het Woningwaarderingstelsel, het WWS. Corporaties hebben vooral bij de woningen met de grootste afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur een grotere stijging doorgevoerd. Ondanks de stijging ligt de feitelijke huur nog steeds aanmerkelijk lager dan de maximale huur; ook dit hangt samen met de eisen van passend toewijzen.

Uit de gegevens van de corporaties komt naar voren dat betalingsproblemen afnemen en ook minder vaak tot huisuitzetting leiden. Het aantal huisuitzettingen daalt al verschillende jaren gestaag. Ongeveer 80% van de huisuitzettingen houden verband met betalingsachterstanden, de overige met overlast, hennepeteelt of woonfraude.

Tabel 3.3.3 Huisuitzettingen uit het corporatiebezit in 2015, 2016 en 2017

	2015	2016	2017
Aantal vonnissen	22.000	18.500	13.500
Huisuitzettingen	5.550	4.800	3.700
Percentage	25,2%	25,9%	27,4%

Bron: Aedes vereniging van woningcorporaties

Toewijzing

Passend toewijzen huursubsidiedoelgroep (95%)

Per 1 januari 2016 is de passendheidstoets ingevoerd waarbij 95% van de doelgroep van de huurtoeslag bij een nieuwe verhuuring een woning onder de aftoppingsgrens (2017: een- en tweepersoonshuishoudens onder € 592,55; drie- of meerpersoonshuishoudens onder € 635,05) toegewezen moest krijgen. Uit de cijfers in tabel 3.3.4 valt af te lezen dat er een groot verschil bestond tussen de praktijk van 2015 en de regels die vanaf 2016 zijn gaan gelden. In 2014 werd nog aan een derde van de doelgroep met recht op huurtoeslag een te dure woning toegewezen. In 2016 is het op macroniveau gelukt om 97% passend toe te wijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag, in 2017 steeg het naar 99% waaruit geconcludeerd kan worden dat de 5% ruimte om 'duur' toe te wijzen niet gebruikt wordt.

Tabel 3.3.4 Passend toewijzen doelgroep huurtoeslag 2014 – 2017

	2014	2015	2016	2017
Passend	68%	73%	97%	99%
Te duur	32%	27%	3%	1%

Bron: Evaluatie van de herziene woningwet; Cijfermatig overzicht 2014-2017 Tabel 3.3.5 Toewijzingen aan huurtoeslagdoelgroep en overige huishoudens 2015, 2016, 2017

Tabel 3.3.5 Toewijzingen aan huurtoeslagdoelgroep en overige huishoudens 2015, 2016, 2017

	Aantal 2015	Aandeel 2015	Aantal 2016	Aandeel 2016	Aantal 2017	Aandeel 2017
Totaal aantal toewijzingen	212.200	100%	202.400	100%	192.100	100%
Toewijzingen aan de doelgroep huurtoeslag	178.400	84%	163.600	81%	153.200	80%
-Eenpersoons onder 65 jaar	115.100	54%	108.700	54%	97.100	51%
-Meerpersoons onder 65 jaar	42.600	20%	38.300	19%	39.200	20%
-Eenpersoons boven 65 jaar	14.300	7%	11.400	6%	11.400	6%
-Meerpersoons boven 65 jaar	6.400	3%	5.200	3%	5.500	3%
Toewijzing aan overige huishoudens	33.800	16%	38.800	19%	38.900	20%

Afgerond op honderdtallen.

Bron: Evaluatie van de herziene woningwet; cijfermatig overzicht 2014-2017 en dVi 2017. Daarmee een vollediger beeld m.b.t. 2017

Naast het aantal van 153.200 nieuwe verhuringen aan huishoudens met recht op huurtoeslag die al (99%) dan niet (1%) passend werden toegewezen, werden ook nog 38.900 woningen toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. In totaal werden in 2017 192.100 woningen nieuw verhuurd, 10 duizend minder dan in het voorgaande jaar. 80% werd verhuurd aan huishoudens met recht op huurtoeslag en 20% aan huishoudens zonder dat recht. Verhuringen aan huishoudens met recht op huurtoeslag namen daarmee nominaal (-10 duizend) en procentueel (van 81% naar 80%) af ten opzichte van het voorgaande jaar.

Tabel 3.3.6 Passende toewijzingen naar huishoudenssamenstelling en leeftijd

	Aantal 2016	Passend 2016	Aantal 2017	Passend 2017
Toewijzingen aan de doelgroep huurtoeslag	163.600	97%	153.200	99%
-Eenpersoons onder 65 jaar	108.700	99%	97.100	99%
-Meerpersoons onder 65 jaar	38.300	94%	39.200	98%
-Eenpersoons boven 65 jaar	11.400	95%	11.400	98%
-Meerpersoons boven 65 jaar	5.200	91%	5.500	95%

Bron: Evaluatie van de herziene woningwet; cijfermatig overzicht 2014-2017.

Verreweg het grootste aantal nieuwe verhuringen betreft eenpersoonshuishoudens onder 65 jaar, die nagenoeg allemaal passend worden toegewezen. Grotere huishoudens kregen in 2016 relatief vaker een duurdere woning toegewezen, wellicht omdat dit grotere gezinswoningen zijn met een hogere huur. In 2017 bleef het aantal gelijk maar nam dit procentueel af. Met name oudere meerpersoonshuishoudens kregen een duurdere woning toegewezen, mogelijk omdat voor hen aangepaste woningen duurder zijn. Als totaal vormen zij echter de kleinste groep.

Toewijzing op basis van staatssteunregels (80-10-10)

Kerntaak van corporaties is het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. In 2017 moesten nieuwe woningen voor ten minste 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165 (was € 34.911), 10% mocht worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.349 (was € 39.874) en 10% aan huishoudens met een hoger inkomen. Deze regels geven corporaties ruimte om ook huishoudens met een midden- of zelfs hoger inkomen een woning te verhuren. In praktijk gebruiken zij deze ruimte zeer beperkt (zie tabel 3.3.7). Ook op individueel niveau gebruiken de corporaties de 10%/10%-ruimte nauwelijks, slechts 18 corporaties wezen meer dan 10% toe boven de eerste inkomensgrens.

Tabel 3.3.7 Toewijzingen naar inkomensgrenzen, 2015-2017

	2015	2016	2017
Onder 1 ^e inkomensgrens	96,3%	95,6%	95,7%
Tussen 1 ^e en 2 ^e inkomensgrens	1,1%	2,1%	2,0%
Boven 2 ^e inkomensgrens/vrije toewijzing	2,5%	2,4%	2,3%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: Evaluatie van de herziene woningwet; cijfermatig overzicht 2014-2017.

Leefbaarheid

Met de herziening van de Woningwet is nader bepaald aan welke leefbaarheidsactiviteiten corporaties mogen bijdragen. Dit betreft met name de kleinschalige infrastructuur en het groenonderhoud rond het eigen bezit, bijdragen om overlast tegen te gaan, woonmaatschappelijk werk inclusief signalering achter-de-voordeuraanpak en werkzaamheden van huismeesters. Corporaties mogen werkzaamheden verrichten op dit terrein, maar dit dient vastgelegd te zijn in prestatieafspraken met huurders en gemeenten mede met het oog op een meer evenwichtige inzet van alle partijen, ook van gemeenten. In totaal besteedden corporaties in 2017 ruim € 231 miljoen aan leefbaarheidsactiviteiten, dat is 2 miljoen euro minder dan het jaar daarvoor. Het betreft hier met name dit type leefbaarheidsactiviteiten. Investerings in maatschappelijk vastgoed of andere fysieke ingrepen om wijken te differentiëren vallen hier buiten.

In principe mochten corporaties in 2017 € 127,01 (2016 € 126,25) per verhuureenheid inzetten voor leefbaarheid, tenzij anders in de prestatieafspraken overeengekomen.

Tabel 3.3.8 Investerings in leefbaarheid 2016 en 2017

	2016	2017
Totale investering leefbaarheid (x €1 miljoen)	233,4	231,4
Per DAEB-woning	€95	€94

Bron: Sectorbeeld 2017, 2018

Corporaties hebben de afgelopen jaren hun investeringen in leefbaarheid ongeveer op peil gehouden; toch staat volgens het RIGO-rapport 'Veerkracht in het corporatiebezit. Kwetsbare bewoners en leefbaarheid.'³¹ de leefbaarheid in vooral wijken met een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen onder druk. In de periode 1998-2015 hebben corporaties veel geïnvesteerd in herstructurering en differentiatie van wijken, hetgeen er toe geleid heeft dat het aantal sociale huurwoningen in een gebied met matige of onvoldoende leefbaarheid gedaald is van 915 duizend in 1998 naar 529 duizend in 2015. Het RIGO baseert zich daarbij op de Leefbaarometer. In diezelfde periode zijn ook buurtoverlast, onveiligheidsgevoelens en slachtofferschap afgenomen.

Inmiddels loopt de problematiek in sommige wijken weer op. RIGO constateert de afname van de instroom van bewoners met hogere inkomens, een relatieve toename van de instroom van bewoners met een laag inkomen, van bewoners met een lage opleiding en een dalende gezondheidsbeleving, van bewoners die steeds meer afhankelijk zijn van een uitkering en bewoners die steeds minder inkomen uit loon hebben. RIGO wijst er op dat niet zozeer de concentratie van lage inkomens nadelig is voor de leefbaarheid, maar wel de combinatie met psychiatrische problematiek, met licht verstandelijke beperkingen of het niet hebben van werk. In die situaties nemen de zelfredzaamheid en de samenredzaamheid af en staat de leefbaarheid onder druk bij meer (ervaren) overlast. De extramuralisering van de GGZ heeft hier ook aan bijgedragen. Vooral in wijken waar bovengemiddeld veel sociale huurwoningen staan (meer dan 67%) lopen de problemen op.

In het WoON 2018 wordt geconstateerd dat buurten met een hoge mate van sociale cohesie als een aantrekkelijke woonomgeving worden ervaren. Hoe lager de sociale cohesie, hoe meer ontevreden bewoners zijn over de woonomgeving. In niet-stedelijk gebied zijn bewoners positiever over woonomgeving en sociale cohesie (2018: 7,2 op een schaal van 10), in zeer verstedelijkt gebied zijn zij het minst tevreden (2018: 6,2). Sociale cohesie is opgebouwd uit vier indicatoren. De indicator 'in mijn buurt gaat men op een prettige manier met elkaar om' is gedaald van 7,6 in 2012 naar 7,3 in 2018³².

³¹ RIGO, Veerkracht in het corporatiebezit. Kwetsbare bewoners en leefbaarheid, 2018.

³² Ruimte voor wonen, De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018, 2019

Prestatieafspraken over leefbaarheid

Tabel 3.3.9 Prestatieafspraken over leefbaarheid

	2018, 72% voorraad	2019, 75% voorraad
Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed algemeen	94%	95%
Huisuitzettingen en schuldhulp	68%	76%
Uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang	34%	57%
Gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling	91%	83%
Overlast aanpak	46%	65%
Buurtactiviteiten	17%	38%
Sociale veiligheid	40%	31%
Woonfraude, hennepsteelt	29%	25%

2018 N=582; 2019 N=559. Percentages hebben betrekking op het aantal afspraken (de N)

Bron: Monitor Prestatieafspraken 2018, 2019, Companen

Het thema leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed komt het meest aan bod in de afspraken voor 2019, meer dan een van de andere thema's, namelijk in 95% van alle afspraken. Ook over het huisvesten van specifieke doelgroepen werden veel afspraken gemaakt, namelijk in 94% van de overeenkomsten. De constatering in het RIGO rapport dat leefbaarheidsproblemen toenemen, mede door de instroom van kwetsbare huurders, lijkt weerspiegeld in de toename van afspraken over de uitstroom uit beschermd wonen, over de aanpak van overlast en over buurtactiviteiten.

Doelgroepen

Ouderenhuisvesting

Corporaties hebben van oudsher oog voor het huisvesten van ouderen en werken zowel voor deze doelgroep als voor andere doelgroepen (mensen met een beperking, GGZ-cliënten) samen met zorgorganisaties. Corporaties bezitten intramuraal vastgoed: verpleeg- en verzorgingstehuizen alsmede naar zelfstandige verhuur getransformeerde verzorgingshuizen en veelal de aanleunwoningen bij deze tehuizen. Enkele categorale ouderenhuisevesters zoals Woonzorg Nederland, Habion of Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) beheren uitsluitend woonzorgbezit.

In 2018 waren er ruim 2,1 miljoen huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder, een toename met 344 duizend huishoudens ten opzichte van 2012. Maar waar in 2012 40% van de oudere huishoudens (722 duizend) in de sociale huursector woonde, is dat aandeel in 2018 gedaald naar 35% (nominaal nog licht gestegen naar 740 duizend huishoudens). Steeds meer oudere huishoudens wonen in een koopwoning (gestegen van 49% in 2012 naar 55% in 2018)³³. Oudere huishoudens wonen inmiddels langer zelfstandig in hun huidige woning dan voorheen en hebben gemiddeld een lagere netto woonquote in de koopsector dan in de sociale huursector: 28% in de koop versus 36% in de sociale huursector. Dit verschil was er ook al in 2012 (30% koopsector, 34% sociale huursector), maar is relatief toegenomen ten nadele van de sociale huursector. In de sociale huursector wonen inmiddels bovengemiddeld veel ouderen boven 75 jaar. Hoewel ouderen weinig verhuisgeneigd zijn, is er wel een toename zichtbaar in de gerealiseerde verhuizingen, ook in de sociale huursector. Daar is het makkelijker te verhuizen naar een geschiktere woning elders in de voorraad met hulp van de verhuurder door een verhuis- of seniorencoach. Meer voor de hand liggend blijft woningen aan te passen voor ouderen, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen zonder te verhuizen.

Ondanks de extramuralisering en de sluiting van verzorgingstehuizen, hebben corporaties specifiek voor ouderen bedoelde woningen. Zij hadden in 2017 ongeveer 128 duizend geclusterde woningen, ruim 5% van de voorraad. Geclusterd is een verzamelterm en betreft woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen, beschermd-wonen complexen en direct door de corporatie aan de bewoner verhuurde woongelegenheden in voormalige verzorgingshuizen. Daarnaast hebben zij in toenemende mate bezit dat geschikt is voor mensen die een toegankelijke woning nodig hebben zoals nultreden woningen. Een toegankelijke nultreden woning betreft een zelfstandige huurwoning die zowel intern als extern toegankelijk is waarbij de belangrijke vertrekken zonder gebruik te hoeven maken van een trap bereikbaar zijn. Deze woningen worden niet uitsluitend aan ouderen toegewezen, maar ook aan

³³ Ruimte voor wonen, De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018, 2019

mensen met (en zonder) een beperking. Corporaties hebben ultimo 2017 gezamenlijk ruim 768.191 nultreden woningen in beheer. Dat is 32% van het totale bezit. Het is een toename van 22.267 ten opzichte van 2015, toen zij 745.890 in bezit hadden.

In 2017 werden in totaal 192.100 sociale huurwoningen nieuw verhuurd. 24.617 daarvan zijn toewijzingen aan huishoudens boven 65 jaar, 12,8% van het totaal. In 2016 was het totaal 214.650 toewijzingen waarvan 26.184 aan een ouder huishouden, 12% van het totaal. Het aandeel nam toe in 2017, maar nominaal nam het af.

Prestatieafspraken over ouderen en wonen met zorg

Traditioneel werden er veel prestatieafspraken gemaakt over wonen met zorg. Er is in algemene zin een lichte daling in het aandeel en aantal afspraken. Over de hele linie worden er minder afspraken gemaakt op de onderdelen, behalve over de bouw van nultreden woningen en het afstemmen van vraag en aanbod van ouderenhuisvesting. Als er geen nieuwe afspraken gemaakt worden, betekent dat niet dat corporaties niet bijdragen aan wonen met zorg. Eerder gemaakte afspraken lopen vaak door, en als de contacten met zorgpartijen goed verlopen, wordt het thema niet telkens opnieuw ingebracht.

Tabel 3.3.10 Prestatieafspraken over ouderenhuisvesting en wonen met zorg

	2018, 72% voorraad	2019, 75% voorraad
Wonen met zorg algemeen	94%	89%
Ouderen/nultreden woningen	58%	62%
Wonen met zorg/woonzorgcentra	72%	52%
Bevorderen doorstroming ouderen	50%	39%
Sluiting/transformatie zorgvastgoed	7%	3%
Samenwerking met zorgaanbieders	50%	48%
Afstemming vraag en aanbod ouderenhuisvesting	17%	40%
Woningaanpassing voor ouderen	42%	37%

2018 N=582; 2019 N=559. Percentages hebben betrekking op het aantal afspraken (de N)

Bron: Monitor Prestatieafspraken 2018, 2019, Companen

Andere doelgroepen

Corporaties hebben aandacht voor woonvormen met zorg en voor ouderen, maar ook voor mensen uit de maatschappelijke opvang, mensen met een GGZ-achtergrond, jongeren in begeleid-wonenprojecten of mensen met een beperking. Soms kunnen deze personen in een 'normale' woning huisvesting krijgen, maar soms is er eerst een aanpassing van de woning nodig. Vaak betekent dit dat de corporatie haar bezit aan een zorgorganisatie verhuurt of samenwerkt met een keur aan zorgverleners die garant staan voor de specifieke zorg aan huis.

De afgelopen jaren is ook de aandacht voor het plaatsen van woonwagens, het huisvesten van woonwagengedwongen en het ter beschikking stellen van standplaatsen terug op de agenda. Dit mede naar aanleiding van de kritiek van de Nationale Ombudsman en van het College voor de Rechten van de Mens, waarmee er een einde komt aan het 'uitsterfbeleid'. Gemeenten moeten het woonwagengedwongen beschermen en accommoderen. Corporaties dienen, voor zover het om de doelgroep van de Woningwet gaat, hier aan bij te dragen. Woonwagengedwongen melden zich bij de gemeente voor aandacht in gemeentelijke beleid, maar ook bij huurdersorganisaties en corporaties in het geval van prestatieafspraken.

Meer algemeen hebben corporaties inmiddels meer oog voor het huisvesten van spoedzoekers in tijdelijke, flexibele, verplaatsbare, kleine en betaalbare woningen. Zoals in paragraaf 3.1 staat, nam de bouw van dergelijke woonruimte toe in 2017 naar 1.450 en naar 1.500 in 2018. "Spoedzoeker" is een verzamelterm voor heel verschillende doelgroepen, zoals recent gescheidenen, starters, arbeidsmigranten en dergelijke.

Prestatieafspraken over andere doelgroepen

Het huisvesten van statushouders als specifieke doelgroep is voor 2019 in 76% van de afspraken aan de orde. Dat is een afname ten opzichte van vorig jaar (83%). De instroom van asielzoekers is

de afgelopen jaren afgenomen. De hernieuwde aandacht voor woonwagens komt naar voren in een stevig aantal prestatieafspraken. Spoedzoekers zijn voor het eerst als zodanig benoemd en komen ook relatief vaak aan bod. De aandacht voor dak- en thuislozen, voor arbeidsmigranten en voor gehandicapten is relatief gering.

Tabel 3.3.11 Prestatieafspraken over huisvesting bijzondere doelgroepen

	2018, 72% voorraad	2019, 75% voorraad
Huisvesting specifieke doelgroepen	97%	94%
Statushouders	83%	76%
Arbeidsmigranten	4%	9%
Woonwagens/standplaatsen	-	27%
Spoedzoekers	-	29%
Creëren flexibele tijdelijke huisvesting	-	32%
Dak- en thuislozen	8%	5%
Studenten/jongeren	38%	36%
Gehandicapten	6%	9%
Middeninkomens	19%	27%

2018 N=582; 2019 N=559. De percentages hebben betrekking op het aantal afspraken (de N)

Bron: Monitor Prestatieafspraken 2018, 2019, Companen

4. Financiën woningcorporaties

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de algemene financiële positie van woningcorporaties, voornamelijk aan de hand van en in reactie op het Sectorbeeld 2018 (verslagjaar 2017) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)³⁴. Hoewel de financiële ratio's van corporaties op dit moment nog solide en zelfs licht verbeterd zijn in 2017, concludeert de Aw dat de verdien capaciteit van de sector onder druk staat. Er is onzekerheid of het verdienvermogen en de opgave (blijvend) met elkaar in balans zijn. Daarnaast dienen de regionale verschillen in ogenschouw genomen te worden, waarbij in West-Brabant/Hart van Brabant, Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en de Metropoolregio Amsterdam corporaties gemiddeld financieel relatief zwak zijn.

Voor de stand van zaken rond de invulling van de motie Ronnes c.s. van 12 november 2018³⁵, waarin de vraag is neergelegd te onderzoeken hoe, gegeven de financiële positie van corporaties en de maatschappelijke opgave bereikt kan worden dat deze opgaven voldoende opgepakt worden, wordt verwezen naar de brief van de minister van BZK van 6 maart j.l.³⁶. In deze brief is eveneens aangegeven dat de geactualiseerde Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) dit jaar later zal verschijnen vanwege problematiek rond de invoering van de beleidswaarde.

4.1 Ontwikkeling financiële ratio's, resultaat en eigen vermogen

In het door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ontwikkelde beoordelingskader vindt de toetsing van de financiële continuïteit van corporaties primair plaats op basis van vier financiële ratio's. Dit zijn achtereenvolgens:

- De loan-to-value (LTV), die de verhouding tussen leningenvolume en bedrijfswaarde van het onroerend goed weergeeft. Een lagere LTV-ratio duidt op een betere financiële positie, waarbij de ratio onder de 75% dient te blijven voor elke afzonderlijke corporatie;
- De dekkingsratio, die de verhouding tussen leningenvolume en marktwaarde van het onroerend goed weergeeft. Ook hier duidt een lager getal op een betere positie. De norm is 70% of lager voor elke afzonderlijke corporatie;
- De solvabiliteit, die de verhouding tussen eigen vermogen en balanstotaal weergeeft bij waardering tegen marktwaarde dan wel tegen marktwaarde met een afslag vanwege de volkshuisvestelijke bestemming³⁷. Een hogere solvabiliteit duidt op een betere financiële positie. De gehanteerde norm is 20% of hoger, op basis van marktwaarde minus volkshuisvestelijke bestemming en voor elke afzonderlijke corporatie;
- En de interest-coverage-ratio (ICR), die de verhouding weergeeft tussen het exploitatiesaldo uit verhuur vóór aftrek van rentelasten en de rentelasten zelf. Ook hier geldt dat een hoger getal op een betere positie duidt. De norm voor deze indicator is 1,4 of hoger voor elke afzonderlijke corporatie.

Tabel 4.1.1 Financiële kengetallen.

	2014	2015	2016	2017	Individuele Norm
LTV	64,0%	61,9%	62,1%	61,8%	<75%
Dekkingsratio	38,4%	36,0%	32,4%	30,0%	<70%
Solvabiliteit	57,9%	60,9%	64,1%	66,6%	
Solvabiliteit o.b.v. vhv-bestemming		48,5%	49,7%	53,9%	>20%
ICR	1,70	2,10	2,13	2,16	>1,40

Bron: Autoriteit Woningcorporaties, Sectorbeeld 2018, p. 34.

³⁴ Het Sectorbeeld is op 20 december 2018 aan de Tweede Kamer aangeboden (TK 29453, nr.488).

³⁵ TK 35000 VII, nr.52

³⁶ TK 32847 nr. 472

³⁷ Bij deze afslag wordt doorgaande huurexploitatie verondersteld op basis van een sociaal huurniveau i.p.v. uitpounding op basis van verkoop of een marktconform huurniveau. De bepaling van de afslagen krijgt eerst met de invoering van de beleidswaarde een redelijk geborgd kwaliteitsniveau.

Zoals blijkt uit tabel 4.1.1 zijn de financiële ratio's in 2017 op sectorniveau licht verbeterd ten opzichte van 2016, hetgeen continuering van de trend sinds 2014 inhoudt.

Het resultaat na belastingen (inclusief waardeveranderingen) is in 2017 licht gedaald, namelijk van € 18,2 miljard in 2016 naar € 17,7 miljard in 2017. Deze daling is het gevolg van lagere waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. Exclusief gerealiseerde en niet gerealiseerde waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille is het resultaat na belastingen van de sector bijna hetzelfde gebleven, namelijk € 3,9 miljard in 2016 en € 4 miljard in 2017.

Het eigen vermogen (bij waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat) is met ruim 10% toegenomen van € 173,1 miljard in 2016 naar € 190,8 miljard in 2017. Deze toename is vrijwel geheel het gevolg van de gestegen marktwaarde van het vastgoed.

Verdiencapaciteit sector onder druk

Hoewel de financiële ratio's, de winst en het eigen vermogen van de corporatiesector zich in 2017 positief hebben ontwikkeld, staat de verdiencapaciteit van de sector toch onder druk. De marktwaarde van het vastgoed is met ruim 6% is toegenomen in 2017, terwijl de bedrijfswaarde, die de verdiencapaciteit uit verhuur aangeeft, met 1% is afgenomen.

Dat de LTV, gebaseerd op de bedrijfswaarde, desondanks iets lager is geworden in 2017 komt door vermindering van de schuldpositie (merendeels met WSW-borging) van de gezamenlijke corporaties met 1,7% (van € 81,2 miljard naar € 79,8 miljard). De teruglopende netto kasstromen vertalen zich door naar een lagere bedrijfswaarde.

In het Sectorbeeld worden als belangrijkste oorzaken van onder druk staande verdiencapaciteit genoemd: oplopende fiscale lasten alsmede afnemende mogelijkheden tot het realiseren van huurstijgingen door de toegenomen aandacht voor betaalbaarheid. Bij de lagere bedrijfswaarde gaat het wat betreft de fiscale lasten alleen om de toenemende verhuurderheffing³⁸. De vennootschapsbelasting komt alleen tot uiting in de kasstromen op corporatieniveau, niet in de bedrijfswaarde. De toenemende vennootschapsbelasting is met name een gevolg van afnemende mogelijkheden voor verliesverrekening³⁹. Voor de komende jaren zullen ook de ATAD-regelgeving (leidend tot een beperking van de aftrekmogelijkheden van rentelasten) en de lagere Vpb-tarieven een rol spelen. Van de opgelopen lasten vanwege de verhuurderheffing zijn de gestegen tarieven (tot 2017) en WOZ-waarden (grondslag voor de heffing) de belangrijkste oorzaken. De toegenomen aandacht voor betaalbaarheid, zowel bij corporaties zelf als in het rijksbeleid, beperkt de mogelijkheden om huurstijgingen te realiseren. Zo mag vanwege het beleid voor passend toewijzen aan huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag alleen een woning worden aangeboden met een huur onder de aftoppingsgrens voor het betreffende type huishouden⁴⁰.

³⁸ In de bedrijfswaarde komen alleen woning-gebonden opbrengsten en kosten tot uiting, dus wel de verhuurderheffing, die gebaseerd is op de WOZ-waarde, maar niet de vennootschapsbelasting, die gebaseerd is op de totale fiscale winst.

³⁹ De verliesverrekeningsmogelijkheden hangen veelal samen met fiscale afwaarderingen in het verleden als gevolg van in recessiejaren sterk gedaalde WOZ-waarden. Bij stijgende WOZ-waarden, zoals in recente jaren het geval is, dienen deze fiscale afwaarderingen weer te worden hernomen ten laste van de verliesverrekeningsmogelijkheden.

⁴⁰ De aftoppingsgrens bedraagt in 2019 € 607,46 voor éénpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens tussen 23 jaar en de AOW-leeftijd en € 651,03 voor huishoudens van drie of meer personen, voor tweepersoonshuishoudens, als minstens één van de twee ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd en voor tweepersoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.

Marktwaarde, bedrijfswaarde, beleidswaarde

De marktwaarde weerspiegelt de maximale verdien capaciteit van het vastgoed bij opbrengstmaximalisatie. De marktwaarde is daardoor vooral relevant voor eventuele transacties buiten de sector. Binnen de DAEB kan de marktwaarde vanwege de volkshuisvestelijke bestemming sowieso niet gerealiseerd worden. In de niet-DAEB liggen de huren en rendementen weliswaar hoger dan in de DAEB, maar ook daar wordt de marktwaarde niet volledig gerealiseerd, mede doordat wordt ingezet op voortgezette verhuur terwijl de marktwaarde op basis van uitponden veelal hoger uitkomt.

De bedrijfswaarde (binnenkort: de beleidswaarde) weerspiegelt daarentegen de gediscoteerde kasstromen van het eigen beleid van de corporatie, waarin de volkshuisvestelijke bestemming tot uitdrukking komt.

Beleidswaarde als kader voor financiële beoordelingen door AW en WSW

Vanaf 2019 hanteren de Aw en het WSW voortaan de beleidswaarde als waardebegrip voor de financiële beoordeling in plaats van de bedrijfswaarde. De beleidswaarde is eenduidiger gedefinieerd, houdt beter rekening met daadwerkelijke risico's en verlaagt, omdat deze afgeleid is van de wettelijk voorgeschreven marktwaarde in verhuurde staat, de administratieve lasten voor woningcorporaties. De implementatie en toetsing van de beleidswaarde is momenteel nog in ontwikkeling. De Aw en het WSW verwachten de financiële normering op basis van de beleidswaarde eind 2019 te kunnen vaststellen.

De beleidswaarde wordt bepaald door een stapsgewijze verlaging van de marktwaarde in verhuurde staat. De vier stappen becijferen de waarde-effecten van vier publieke doelstellingen van de sociale huursector. Het betreft:

- Het in exploitatie houden van woningen versus het uitponden, in het belang van de beschikbaarheid;
- Het hanteren van lagere dan marktconforme huurprijzen, in het belang van de betaalbaarheid;
- Het hanteren van hogere onderhoudskosten ten behoeve van de kwaliteit;
- Hogere beheerkosten, bijvoorbeeld ten behoeve van leefbaarheid.

Onzekerheden in financiële mogelijkheden en opgave

Zoals ook in het Sectorbeeld wordt geconstateerd, is er nog veel onzekerheid rond de van corporaties gewenste investeringsopgave, waaronder duurzaamheid. De maatschappelijke opgave is bovendien breder en omvat ook inzet van corporaties voor betaalbaarheid en verbeteren van leefbaarheid. Het is onzeker in hoeverre corporaties de mogelijkheden hebben om dit alles te realiseren. Daarbij hangen op sectorniveau de financiële mogelijkheden van de gezamenlijke corporaties tevens samen met de uitwerking van de zekerheidsstructuur bij borging van leningen door het WSW. Het WSW moet met voldoende zekerheid in staat zijn om gelden te innen bij corporaties (de zogeheten obligo's), om het risico dat de achtervang (Rijk en gemeenten) moet worden aangesproken niet boven het daartoe gewenste maximale niveau te laten komen. Dit legt een claim op de investeringsruimte in de sector. Deze claim wordt hoger naarmate meer zekerheid wordt gewenst. De extra investeringen die corporaties de eerstkomende 5 jaren moeten doen om op koers te blijven voor de doelstelling om alle DAEB-woningen in 2030 op gemiddeld energielabel A te brengen, kunnen de corporaties op sectorniveau aan, zo laten berekeningen van het WSW zien. Voor de periode daarna zijn de onzekerheden aanzienlijk groter. Niet elke corporatie heeft voldoende ruimte voor deze extra investeringen, zeker wanneer de restricties vanuit de achtervang hierbij worden betrokken.

Regionale verschillen in financiële positie

In het Sectorbeeld wordt geconstateerd dat er, op basis van de LTV, grote regionale verschillen zijn in investeringsruimte. Met name in de woningmarktregio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en West-Brabant/Hart van Brabant blijft deze achter bij het landelijk gemiddelde, onder meer door de aanwezigheid van een saneringscorporatie in beide regio's. Ook de Metropoolregio Amsterdam zit

onder het landelijk gemiddelde. Dit beeld komt overeen met het beeld uit de IBW van vorig jaar. Tezamen hebben de corporaties in deze regio's ongeveer 0,9 miljoen woningen.

Als op basis van de gemiddelde energie-index wordt gekeken naar de verduurzamingsopgave dan behoren Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en Metropoolregio Amsterdam tevens tot de regio's met de hoogste opgave. De opgave in West-Brabant/Hart van Brabant ligt wel onder het landelijk gemiddelde.

Vermogen in DAEB en in niet-DAEB

De niet-DAEB staat er financieel relatief gunstiger voor dan de DAEB. De solvabiliteit in de niet-DAEB is met 57,6% weliswaar lager dan in de DAEB (67,2%) maar dit is bij waardering tegen marktwaarde in de niet-DAEB voor een veel groter deel te realiseren dan in de DAEB. De LTV (op basis van de bedrijfswaarde) is in de niet-DAEB dan ook gunstiger dan in de DAEB, namelijk 58,2% tegen 63,7% ultimo 2017. Bij de meeste corporaties zijn de investeringsprogramma's in de niet-DAEB relatief laag en de verkopen relatief hoog. Het vermogen in de niet-DAEB kan daardoor groter worden dan nodig is voor de financiële continuïteit van de niet-DAEB. De Aw spreekt in dit verband van 'dood kapitaal' en geeft daarmee aan dat het vermogen in niet-DAEB onvoldoende benut wordt. Corporaties kunnen 'dividend'-uitkeringen van niet-DAEB aan DAEB doen. Daarvoor zijn geen wettelijke belemmeringen. Uit IBW-berekeningen uit 2018 bleek dat de niet-DAEB op basis van zijn leenvermogen ongeveer € 4 miljard ineens zou kunnen uitkeren aan de DAEB (die daardoor circa € 6 miljard extra investeringsruimte voor nieuwbouw krijgt). De vraag is wel of (en in hoeverre) corporaties bereid zijn om extra ongeborgde financiering (met hogere rente dan geborgde financiering) aan te trekken voor investeringen in de DAEB. Een andere mogelijkheid is dat de niet-DAEB uitkeringen doet uit de kassaldi uit verhuur en de opbrengsten van verkopen. In dat geval zal het jaarlijkse 'dividend' aan de DAEB relatief beperkt zijn, maar kan het wel een langjarig karakter krijgen. Ten slotte wordt nog opgemerkt dat de investeringsvoornemens in de niet-DAEB (op basis van de dPI 2018-2022) nu weliswaar laag zijn, maar dat, waar dat wenselijk is, corporaties meer in de middenhuur kunnen gaan investeren, waardoor hun investeringsvoornemens in de niet-DAEB toenemen.

4.2 Kasstromen, resultatenrekening en balans

De belangrijkste ontwikkelingen in de exploitatiekasstroom en operationele kasstroom per gewogen verhuureenheid zijn:

Tabel 4.2.1 Netto exploitatiekasstroom en operationele kasstroom per verhuureenheid (enkelvoudige TI's, DAEB en niet-DAEB, exclusief verbindingen), in euro's

	2015	2016	2017
Huur	6.113	6.216 (+1,7%)	6.275 (+0,9%)
Netto bedrijfslasten	-1.108	-1.102 (- 0,5%)	-1.105 (+0,3%)
Onderhoud	-1.402	-1.526 (+ 8,8%)	-1.596 (+ 4,6%)
Verhuurderheffing	-507	-558 (+10,1%)	-618 (+10,8%)
<i>Netto exploitatiekasstroom</i>	<i>3.093</i>	<i>3.032 (-2,0%)</i>	<i>2.961 (-2,3%)</i>
Rente-uitgaven	-1.408	-1.332 (-5,4%)	-1.266 (-5,0%)
Vennootschapsbelasting (Vpb)	-7	-40 (+571,4%)	-84 (+210,0%)
<i>Operationele kasstroom</i>	<i>1.645</i>	<i>1.588 (-3,5%)</i>	<i>1.544 (-2,8%)</i>

Bron: Autoriteit Woningcorporaties, Sectorbeeld 2018, p. 39.

De netto exploitatiekasstroom laat in 2017, net als in 2016, een negatieve ontwikkeling zien. De in 2017 relatief beperkte huurstijging (met 0,9% lager dan de inflatie van 1,4% in 2017), de gestegen onderhoudslasten en de toename van de verhuurderheffing zijn hier de belangrijkste oorzaken van. Door de toenemende aandacht voor betaalbaarheid hebben corporaties hun ramingen voor de toekomstige huuropbrengsten steeds meer gematigd. De invoering van het passend toewijzen speelt daarbij een rol: corporaties toppen in hun huurbeleid huurprijzen af om 95% van de huishoudens in de huurtoeslagdoelgroep onder de aftoppingsgrens te huisvesten⁴¹. Een tweede factor is de

huursombenadering, die de ruimte voor jaarlijkse huurverhogingen en huurharmonisatie begrenst tot inflatie in het voorgaande jaar plus 1%. Beide regelingen cumuleren echter niet: het aftoppen inzake passend toewijzen maakt juist huursomruimte beschikbaar die elders kan worden ingezet. Verder speelt de toenemende aandacht die corporaties hebben voor betaalbaarheid een rol, bijvoorbeeld in het kader van prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. De netto bedrijfslasten zijn in 2017 nauwelijks gestegen. Sinds 2015 liggen de bedrijfslasten structureel op een lager niveau. Tussen 2012 en 2014 lagen de bedrijfslasten nog tussen € 1.200 en € 1.300. Wel namen de onderhoudslasten toe, enerzijds door meer aandacht voor de instandhouding van de bestaande woningportefeuille, en anderzijds door een betere toerekening van bedrijfs- en personeelslasten aan onderhoud.

Ook de operationele kasstroom laat in 2016 en 2017 een daling zien. De dalende rente-uitgaven compenseren min of meer de dalende exploitatiekasstroom, maar dat wordt weer grotendeels ongedaan gemaakt door de toegenomen af te dragen vennootschapsbelasting. Omgerekend naar de gehele sector is de afdracht aan vennootschapsbelasting gestegen van minder dan € 20 miljoen in 2015 naar ongeveer € 100 miljoen in 2016 en meer dan € 200 miljoen in 2017. In tabel 4.2.2 zijn de belangrijkste ontwikkelingen in de resultatenrekening van de sector weergegeven:

Tabel 4.2.2 Resultatenrekening op basis van marktwaarde in verhuurde staat, in miljoenen euro's

	2016	2017
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.527,5	7.359,8 (-2,2%)
Resultaat verkoop	425,1	412,4 (-3,0%)
Waardeveranderingen vastgoed	14.351,4	13.673,0 (-4,7%)
Rentelasten	-3.408,3	-3.091,0 (-9,3%)
Overige	-482,1	-26,0 (-94,6%)
<i>Resultaat voor belastingen</i>	<i>18.413,6</i>	<i>18.328,2 (-0,5%)</i>
Belastingen	-333,9	-844,1 (+152,8%)
Resultaat deelnemingen	159,8	224,0 (+40,2%)
<i>Resultaat na belastingen</i>	<i>18.239,5</i>	<i>17.708,1 (-2,9%)</i>

Bron: Autoriteit Woningcorporaties, Sectorbeeld 2018, p. 87.

Het resultaat voor belastingen was in 2017 met ruim € 18,3 miljard nauwelijks lager dan in 2016. Weliswaar waren het netto exploitatieresultaat en het resultaat waardeveranderingen vastgoed in 2017 lager dan in 2016, maar dit werd grotendeels gecompenseerd door lagere rentelasten en een beter resultaat in de post 'overige'. Dit laatste kwam bijna geheel door positieve waardeveranderingen in financiële activa bij een aantal corporaties. Exclusief waardeveranderingen vastgoed was het resultaat voor belastingen in 2017 met € 4,7 miljard circa € 0,6 miljard hoger dan in 2016. Overigens was deze toename grotendeels het gevolg van positieve waardeveranderingen in financiële activa.

Het resultaat na belastingen was in 2017 circa € 0,5 miljard lager dan in 2016, voornamelijk door een sterke toename van de vennootschapsbelasting. Het genoemde bedrag aan belastingen in 2017 van € 844 miljoen betreft voor een deel (maximaal circa € 200 miljoen) afdracht die drukt op het belastingjaar 2017, en voor een groter deel vermindering van mogelijkheden tot toekomstige verliesverrekening door herneming van fiscale afwaardering op het vastgoed vanwege de in 2017 sterk gestegen WOZ-waarden. Uit de balanspositie ultimo 2017 blijkt dat de 'latente belastingvorderingen' met circa € 0,5 miljard zijn afgenomen ten opzichte van ultimo 2016. De sectorale balans bij waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat is in tabel 4.2.3 weergegeven.

Tabel 4.2.3 Balans op basis van marktwaarde in verhuurde staat, in miljarden euro's

	2016	2017
Materiële vaste activa	259,5	275,1 (+6,0%)
Financiële vaste activa	5,5	6,2 (+ 12,7%)
Vlottende activa	5,2	5,2 (+ 0,0%)
<i>Totaal activa</i>	<i>270,2</i>	<i>286,5 (+ 6,0%)</i>
Eigen vermogen	173,1	190,8 (+10,2%)
Voorzieningen	2,2	2,4 (+9,0%)
Langlopende schulden	87,4	85,8 (-1,8%)
Kortlopende schulden	7,4	7,5 (+1,4%)
<i>Totaal passiva</i>	<i>270,2</i>	<i>286,5</i>

Bron: Autoriteit Woningcorporaties, Sectorbeeld 2018, p. 86.

Uit de balansopstelling blijkt dat het eigen vermogen, het balanstotaal en de waardeontwikkeling van het onroerend goed in samenhang met elkaar sterk zijn toegenomen in 2017, terwijl het volume aan langlopende leningen iets is gedaald.

De daling van het leningenvolume is al langer gaande. Als alleen wordt gekeken naar de door het WSW geborgde leningenportefeuille, dan is deze sinds ultimo 2013 gestaag gedaald van € 86,2 miljard naar € 81,1 miljard ultimo 2017⁴². In elk van deze jaren was de omvang van de aflossingen groter dan het volume aan nieuwe geborgde leningen. Wel was er in 2017 sprake van een toename van het volume aan nieuwe geborgde leningen, namelijk van € 3,6 miljard in 2016 tot € 4,9 miljard in 2017. Deze nieuwe leningen omvatten zowel herfinanciering, als leningen voor nieuwe vastgoedinvesteringen.

De gemiddelde (vaste) rente op de geborgde portefeuille is ook in 2017 weer gedaald, zoals blijkt uit onderstaande tabel. Wel was voor het eerst sinds jaren de rente op nieuwe leningen in 2017 hoger dan in het jaar ervoor.

Tabel 4.2.4 Gemiddelde contractrente van de door WSW geborgde leningen met vaste rente, en de rente bij nieuw afgesloten leningen

Vaste rente	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Totale portefeuille	4,37%	4,20%	4,04%	3,92%	3,80%	3,67%
Nieuwe leningen	3,34%	2,90%	2,71%	1,78%	1,17%	1,71%

Bron: WSW Jaarverslag 2017

4.3 Investeringsvoornemens

De voorgenomen investeringen van corporaties in de DAEB-voorraad zijn de afgelopen jaren toegenomen. De voorgenomen nieuwbouw bedraagt inmiddels ongeveer 130 duizend woningen (periode 2019-2032) ten opzichte van 96,5 duizend voorgenomen nieuwbouw voor de periode 2016-2020. Het investeringsvolume in nieuwbouw bedraagt 23,4 miljard in DAEB en 1 miljard euro in niet-DAEB, een stijging van 1,7 miljard. Het aantal aankopen is iets gedaald ten opzichte van de vorige prognose, het investeringsvolume in woningverbetering is met 2,5 miljard toegenomen tot meer dan 17 miljard euro. Het aantal verwachte verkopen is gedaald, het aantal te slopen woningen neemt toe.

De voorraadontwikkeling is enkele jaren fors toegenomen en in de prognoseperiode 2019-2023 gestabiliseerd. In de prognoseperiode 2019-2023 is een netto toename te zien van 44.750 woningen, een toename van 50% ten opzichte de prognoseperiode 2017-2021. In 2016 werd nog zelfs een lichte afname van de DAEB-voorraad geprognosticeerd. De nieuwe groeivoornemens voor DAEB houden verband met de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB die vanaf 1 januari 2018 is gerealiseerd. Bij deze scheiding is de DAEB portefeuille ingeperkt. Bij de investeringsvoornemens past wel de kanttekening dat van alle geprognosticeerde investeringen circa 70% ook daadwerkelijk gerealiseerd worden⁴³.

⁴² Jaarverslag WSW over 2017

⁴³ Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2018, p. 9

Tabel 4.3.1 Voorgenomen mutaties in de voorraad en investeringen in verbetering in DAEB

Sectorbeeld	Periode	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Saldo	Verbetering (x €1 miljard)
dPi 2018	2019-2023	130.000	14.250	-44.250	-55.250	44.750	17,1
Sectorbeeld 2018	2018-2022	125.250	15.250	-50.250	-45.250	45.000	14,5
Sectorbeeld2017	2017-2021	120.000	14.250	-55.500	-49.000	29.750	12,4
Sectorbeeld2016	2016-2020	96.500	11.000	-60.750	-48.250	-1.500	10,2

Bron: Autoriteit Woningcorporaties, Sectorbeeld 2018, dPi 2018.

Tabel 4.3.2 Investeringsvoornemens van corporaties per vijfjaarsperiode (miljarden euro's)

	2012- 2016	2013- 2017	2014- 2018	2015- 2019	2016- 2020	2017- 2021	2018- 2022	2019- 2023 ¹
Nieuwbouw en aankoop huur DAEB	22,5	15,9	14,1	13,8	14,6	18,5	21,5	23,4
Nieuwbouw en aankoop huur niet-DAEB	3,2	2,5	1,6	1,1	0,6	1,1	1,2	1,0
Woningverbetering	9,0	8,1	8,1	9,7	10,3	12,7	14,6	17,1
Nieuwbouw verkoop	5,4	3,3	2,1	1,7	0,9	0,8	1,5	2,2
Overig	1,1	0,9	0,9	0,8	0,7	1,0	0,9	n/b
Totaal	41,2	30,7	26,8	27,0	27,1	34,0	39,7	43,6

¹ Voorlopig cijfer op basis van dPi 2018

Bron: dPi2012, dPi 2013, dPi 2014, dPi 2015, dPi 2016, dPi 2017

Regionale verschillen in investeringsvoornemens

Tussen de woningmarktregio's zijn aanzienlijke verschillen in de investeringsvoornemens van corporaties. Ook zijn er duidelijke verschillen zichtbaar in de resterende bestedingsruimte na uitvoering van de voornemens.

Corporaties in de relatief kleine regio's Food Valley en Holland Rijnland verwachten relatief veel nieuwe DAEB-woonegelegenheden te bouwen. Ook in de regio's Noordoost-Brabant, Metropoolregio Eindhoven en Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde verwachten corporaties meer dan 4% aan de voorraad toe te voegen. In de Metropoolregio Amsterdam (met ruim 16% van alle DAEB-woningen) wordt een toename van ruim 3% geprognosticeerd. In Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam zijn de nieuwbouwvoornemens juist zeer beperkt. De regio's Friesland en Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee verwachten een afname van de DAEB-voorraad.

Ook in het totale investeringsniveau (nieuwbouw en verbetering ten opzichte van het balanstotaal) blijkt er in Food Valley en Noordoost-Brabant veel geïnvesteerd te worden en neemt de Metropoolregio Amsterdam een middenpositie in. Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam kenmerkt zich door een beperkt investeringsvolume.

De indicatieve bestedingsruimte (IBW) brengt de ruimte in beeld, die corporaties hebben bovenop de reeds voorgenomen investeringen. De extra investeringsruimte in Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam, Metropoolregio Amsterdam, Food Valley en West-Brabant/Hart van Brabant op basis van de IBW 2018 is beperkt. In Food Valley en de Metropoolregio Amsterdam is het voorgenomen investeringsniveau echter hoog, respectievelijk gemiddeld. De totale beschikbare ruimte is in deze regio's al grotendeels ingezet.

In West-Brabant/Hart van Brabant en Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam zijn zowel de voorgenomen investeringen als de extra, indicatieve bestedingsruimte relatief laag. Het beeld van de beperkte financiële mogelijkheden van corporaties in deze regio's wordt verder bevestigd door een hoge Loan-to-Value ratio op basis van bedrijfswaarde. De regionale cijfers worden hier mede beïnvloed door de twee saneringscorporaties.

Regionale verschillen in investeringscapaciteit en opgave

In hoeverre de voorgenomen investeringen in nieuwbouw en verbeteringen van corporaties ook daadwerkelijk aansluiten bij de verwachte vraagontwikkelingen en de toestand van de bestaande woningvoorraad is niet op basis van de financiële kengetallen te bepalen.

Bijvoorbeeld de energie-index toont aanzienlijke regionale verschillen. De twee grootste regio's (Metropoolregio Amsterdam en Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam) kennen een relatief ongunstige index van circa 1,70-1,75. Om gemiddeld label B te halen, dient de energie-index op 1,2 tot 1,4 uit te komen. Ook het gemiddelde niveau voor alle corporatiewoningen ligt daar met 1,65 nog duidelijk boven.

Een nader onderzoek dat de regionale opgaven en financiële mogelijkheden tegen elkaar afzet, komt naar verwachting eind 2019 beschikbaar.

5. Toezicht en governance woningcorporaties

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het toezicht op woningcorporaties door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de governance van woningcorporaties. Governance staat voor verschillende aspecten van goed en integer bestuur. De meeste corporaties hebben de governance qua opzet en in de basis op orde gebracht. Evenals voorgaande jaren volgt er weer een overzicht van enkele scores in de visitatierapporten van corporaties. De scores in de visitatierapporten vertonen een stijgende lijn. Tot slot wordt ingegaan op de mate van concreetheid van prestatieafspraken binnen de lokale driehoek van corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. Het proces rondom het maken van afspraken en de mate waarin dat SMART gebeurt kan bijdragen aan een goede governance.

5.1 Toezicht op governance

Het toezicht op de governance is volop in ontwikkeling. Governance inspecties worden uitgevoerd op basis van een gezamenlijk beoordelingskader tussen Aw en WSW en er is sprake van meer risicogericht toezicht. In deze paragraaf wordt het programma governance en inspecties toegelicht en worden de resultaten weergegeven van de geschiktheid en betrouwbaarheidstoetsen, alsmede meldingen in het kader van toezicht op integriteit en beheer.

Programma governance en inspecties

De Aw ziet een goed functionerende governance van woningcorporaties als de belangrijkste waarborg voor het goed presteren van een corporatie. Governance omvat immers alle aspecten van het besturen, verantwoorden en toezichthouden.

In het toezicht op de governance kijkt de Aw breder dan het formeel voldoen aan wet- en regelgeving. De Aw gaat het gesprek aan met bestuurders, medewerkers en intern toezichthouders over de wijze waarop corporaties hun maatschappelijke opdracht willen realiseren en de houding en het gedrag van de mensen die deze maatschappelijke opdracht moeten realiseren. Via onder andere governanceinspecties en geschiktheids- en betrouwbaarheidstoetsen ziet de Aw er daarom op toe dat de RvC en daarmee het bestuur van de corporaties hun werk goed doen⁴⁴.

Governance inspecties

Op grond van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW beoordeelt de Aw risicogericht of corporaties de basis op het gebied van governance op orde hebben. Corporaties krijgen minimaal één keer in de vier jaar een governance inspectie die in ieder geval bestaat uit een gesprek met het bestuur en de RvC. Als blijkt dat er volgens het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW sprake is van een verhoogd risico gaat de Aw over tot extra inspecties. In de Staat van de Volkshuisvesting 2018 zijn de resultaten benoemd uit de evaluatie van de eerste governance-inspecties en in het verslag bij de evaluatie van de herziene Woningwet is hier ook op ingegaan. Hieruit blijkt dat verreweg de meeste corporaties de governance qua opzet en in de basis op orde hebben gebracht. Bij een klein aantal corporaties is uit de inspecties gebleken dat de corporatie de governance qua werking nog beter kan regelen. Dit hangt bij deze corporaties vooral samen met het nog niet op orde zijn van de kernprocessen binnen de organisatie. Het op orde zijn van de governance is extra relevant vanwege de nieuwe externe uitdagingen die op de sector afkomen, zoals vraagstukken als duurzaamheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen en de rol van de sector bij het middenhuursegment.

Geschiktheid en betrouwbaarheid

Bij het streven naar een goede governance speelt de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets (G&B) van bestuurders en commissarissen een belangrijke rol. De aandacht van de Aw voor de vereiste competenties van bestuurders en intern toezichthouders versterkt de governance. Deze toets is één van de taken van de Aw waarvoor corporaties op grond van Woningwet vooraf een zienswijze G&B dienen aan te vragen.

Kandidaten kunnen voor een gesprek worden uitgenodigd of kunnen on desk worden beoordeeld. Bij de on desk beoordeling wordt de kandidaat niet meer uitgenodigd voor een gesprek.

⁴⁴ Aw, Bouwen aan vertrouwen, 2017

Sinds maart 2019 is de Aw, in overleg met VTW en het ministerie van BZK, gestart met een proef verkorte procedure G&B voor (her)benoeming van commissarissen. Als de basisbeoordeling over governance op orde is dan toetst de Aw binnen deze proef of de wervingsprocedure van de corporatie borging geeft voor de geschiktheid van de kandidaat. De kandidaat zelf wordt in deze proef niet door de Aw getoetst op geschiktheid, de toets op de betrouwbaarheid van een kandidaat tijdens deze proef blijft wel bij de Aw.

Tabel 5.1.1 Toetsingen geschiktheid en betrouwbaarheid 2017-2018

	Vanaf nov. 2015			2016			2017			2018		
	Commissarissen	Bestuurders	Totaal	Commissarissen	Bestuurders	Totaal	Commissarissen	Bestuurders	Totaal	Commissarissen	Bestuurders	Totaal
Meldingen	159	31	190	521	107	628	459	114	573	398	101	499
Positieve zienswijze				513	100	613	463	107	570	387	102	489
Negatieve zienswijze				1	0	1	3	1	4	0	1	1
Intrekkingen			2	27	6	33	20	4	24	7	2	9

Bron: ILT/Aw

Er zijn in 2018 499 aanvragen (meldingen) om een zienswijze 'geschiktheid en betrouwbaarheid' ingediend en behandeld. Het totaal aantal intrekkingen voor een (her)benoeming is sinds 2016 gestaag gedaald en betrof in 2018 negen intrekkingen. Intrekkingen kunnen zijn om administratieve redenen of omdat de aanvrager de melding intrekt omdat na een eerste toets van de Aw is gebleken dat de kandidaat niet voldoet aan de vereisten van geschiktheid en betrouwbaarheid. Er was in 2018 één negatieve zienswijze.

Toezicht op integriteit van beleid en beheer

Individuele integriteitschendingen kunnen worden voorkomen en gecorrigeerd als de interne bedrijfscultuur open en transparant is, waardoor medewerkers, management en bestuur elkaar aanspreken bij mogelijke misstanden. De Aw houdt op drie manieren toezicht op integriteit. Ten eerste door preventief toezicht. Daarbij gaat het onder meer om het uitvoeren van governance-inspecties naar de borging van de integriteit. In 2018 is in gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW onder het onderwerp 'werking governance' tevens een toetsingskader voor integriteit opgenomen⁴⁵. Daarnaast is de G&B onderdeel van de preventieve toets op integriteit. Ten tweede houdt de Aw proactief toezicht op integriteit, onder andere door het uitvoeren van themaonderzoeken. In 2018 heeft de Aw in dat kader een themaonderzoek uitgevoerd naar de pakketverkopen van vastgoed⁴⁶.

Ten derde houdt de Aw reactief toezicht op integriteit door middel van het meldpunt integriteit woningcorporaties. Dit meldpunt bestaat in 2019 tien jaar. Het aantal in onderzoek genomen meldingen bij het meldpunt is sinds 2014 redelijk stabiel en ligt tussen 15 (2017) en 19 (2014). In 2018 zijn er 18 meldingen binnengekomen bij het meldpunt die nader onderzocht dienden te worden door de Aw op mogelijke integriteitschendingen. Er waren vijf meldingen afkomstig van een burger en vijf meldingen van een bestuurder. Eén melding was afkomstig van een medewerker en één melding van een huurder. Twee meldingen zijn signalen die via de ILT-Inlichtingen en Opsporingsdienst (IOD) zijn binnengekomen en met toestemming van de Officier van Justitie bij de Aw zijn gemeld. Tot slot waren er nog drie meldingen van een anonieme bron.

Tabel 5.1.2 geeft een overzicht van de afgelopen jaren over het onderwerp van de meldingen. Eén melding kan meerdere onderwerpen bevatten. De tabel laat zien dat 'aanbesteding'; 'belangenverstrengeling'; en 'fraude/zelfverrijking' de meest voorkomende onderwerpen waren in 2018.

⁴⁵ Aw & WSW, Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW, 2018

⁴⁶ Aw, Aandacht voor risico's op fraude en niet integer handelen bij verkoop vastgoed, 2018

Tabel 5.1.2 Meldingen bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties

Onderwerp	2014	2015	2016	2017	2018
Organisatieproblematiek	3	8	3	2	2
Governance	6	3	5	7	4
Belangenverstrengeling	9	7	11	6	6
ABC-constructies	1				
Aanbesteding	6	7	4	4	7
Fraude/zelfverrijking	8	12	9	6	5
Overige transacties	3	2	1	1	2
Vastgoedtransacties	3	1	1	2	
Verkoop- terugkoopbeleid	2	1			
Bezoldiging	2	3			
Benoemingsbeleid	1				
Rechtmatigheid	2	2	1		
Huurdersklachten	1	1	1	1	3
Overig	2	2	1		1

Bron: ILT/Aw

Gelet op de vertrouwelijkheid van gesprekken met melders en corporaties wordt alleen op hoofdlijnen gemeld en niet op interventie in detail. Het betrof in alle gevallen zaken die ingingen op de managementlaag onder de bestuurder al dan niet in samenwerking met andere medewerkers van de corporatie. Wanneer uit vervolgonderzoek bleek dat de meldingen gegrond zijn dan zijn tegen betreffende medewerkers maatregelen genomen in de vorm van ontslagen en/of aangifte.

Afstemming met de IOD en meldingen ongewone omstandigheden

Bij het onderwerp integriteit vindt nauwe afstemming plaats met de ILT-IOD. Op die manier wordt een effectieve inzet gewaarborgd van zowel het strafrechtelijke als bestuursrechtelijke instrumentarium dat beschikbaar is voor de handhaving in de corporatiesector. De IOD is ook betrokken bij themaonderzoeken op het gebied van integriteit en neemt deel aan de expertgroep integriteit waar onder meer integriteitsmeldingen worden beoordeeld en uitkomsten van forensische onderzoeken worden besproken.

Raden van Commissarissen dienen ongewone omstandigheden te melden bij de Aw als het bestuur hierin niet voorziet of als er sprake is van een onoverbrugbaar geschil tussen het bestuur en de raad van commissarissen en/of de raad van commissarissen onderling. Het gaat hier om een wettelijke meldplicht voor Raden van Commissarissen (artikel 29 Btiv) die verder gaat dan alleen integriteit. In 2018 zijn er vijf van deze meldingen binnengekomen. In drie gevallen was er sprake van een onoverbrugbaar geschil. Deze signalen worden vanuit toezicht op governance opgepakt. In twee gevallen ging het om mogelijke twijfel bij de RvC over de integriteit van beleid en beheer van de corporatie. In één geval bleek hier na nader onderzoek geen sprake van. In een ander geval ging het om een interne klokkenluidersmelding bij corporatie Mijande Wonen. Deze melding ging onder andere over de verkoop van een pand tegen een te lage waarde en was aanleiding voor de RvC om de bestuurder te ontslaan en een artikel 29 Btiv melding te doen bij de Aw. De Aw heeft deze melding gedeeld met de IOD en heeft de corporatie verzocht de verkoop terug te draaien⁴⁷.

Ontwikkelingen op het vlak van de WNT

In januari 2019 is de Aw rapportage 'Woningcorporaties en de WNT (Wet Normering Topinkomens) in 2017' verschenen⁴⁸. Voor een uitgebreide rapportage wordt verwezen naar dat rapport. De conclusie is dat de bezoldiging van de bijna 2.400 topfunctionarissen bij woningcorporaties in 2017 voldeed aan de WNT. Weliswaar overschreden 172 topfunctionarissen de individueel toepasselijke norm, maar dit was het gevolg van legitieme motiveringen, voornamelijk gelegen in het overgangsrecht. De rapportage is gebaseerd op informatie die corporaties aanleverden en bevat niet de toezichtbevindingen over de WNT in 2017. De toezichtbevindingen worden in december 2019 gerapporteerd in de WNT-jaarrapportage van de minister.

⁴⁷ TK 2018-2019, Aansluitend 914 en 1372

⁴⁸ Woningcorporaties en de WNT in 2017.

Voor een ontwikkeling in de tijd is in de rapportage een vergelijking gemaakt over de jaren 2015 tot en met 2017 van topfunctionarissen met vergelijkbare gegevens. De aantallen liggen hierdoor iets lager dan het totaal aantal topfunctionarissen in de sector. De gemiddelde bezoldiging bij fulltime functievervulling gedurende een heel jaar is in 2017 € 4.200 hoger (3%) dan in 2016. De twee belangrijkste oorzaken zijn de reguliere verhoging van de WNT-maxima met circa 1% in 2017 en de fusies tussen corporaties. Er verdwenen in totaal 15, veelal kleinere, corporaties. Hierdoor steeg het aandeel corporaties die vallen in een hogere bezoldigingsklasse met hoger bezoldigingsmaximum. Het aantal en percentage topfunctionarissen met een overschrijding van de individueel toepasselijke bezoldigingsnorm is in 2017 verder gedaald. Dit komt mede door de uitstroom van leidinggevende topfunctionarissen, bijvoorbeeld vanwege pensioen of fusie. De gemiddelde overschrijding daalde licht naar € 26.886 per leidinggevende topfunctionaris met een overschrijding.

Onder de toezichthoudende topfunctionarissen steeg de gemiddelde bezoldiging in 2017 naar € 10.300 op jaarbasis (tabel 5.1.3). Dat is 6,5% meer dan in 2016. Belangrijke redenen zijn ook hier de reguliere stijging in de bezoldigingsmaxima (circa 1%) en de stijging van het aandeel corporaties met een hoger bezoldigingsmaximum onder invloed van de fusies. Er zijn geen overschrijdingen van de individueel toepasselijke bezoldigingsnorm.

Tabel 5.1.3 Bezoldiging leidinggevende en toezichthoudende topfunctionarissen

	2015	2016	2017
Leidinggevende topfunctionarissen	472	425	400
Gemiddelde bezoldiging ¹	€ 134.075	€ 132.696	€ 136.912
Toezichthoudende topfunctionarissen	1.517	1.355	1.295
Gemiddelde bezoldiging	€ 9.013	€9.674	€10.300

¹ bij fulltime functievervulling

Bron: ILT/Aw

5.2 Visitaties woningcorporaties

Woningcorporaties dienen zich volgens de herziene Woningwet eens in de vier jaar verplicht te laten visiteren. De visitaties worden uitgevoerd volgens een door de SVWN vastgestelde methode en door visitatiecommissies van bij de Stichting Visitatiecommissies Woningcorporaties Nederland (SVWN) geaccrediteerde bureaus. De visitatierapporten zijn openbaar en in te zien op de website van SVWN. In deze paragraaf wordt het oordeel van de visitatiecommissies over de governance van woningcorporaties beschreven van de gevisiteerde corporaties in 2018 en wordt een vergelijking gemaakt met het oordeel van in 2015, 2016 en 2017. De visitaties over deze jaren zijn volgens dezelfde methode (5.0) uitgevoerd en daardoor goed vergelijkbaar. Het betreft echter niet dezelfde woningcorporaties, maar de scores van de dan gevisiteerde corporaties. Ook moet vermeld dat een visitatie 'terugblijkt' op de afgelopen vier jaar. Zo ontstaat echter wel een trendbeeld⁴⁹.

Op 10 april 2019 waren er nog 6 corporaties die nog nooit gevisiteerd zijn. 5 daarvan hebben minder dan duizend verhuureenheden en de grootste nog niet gevisiteerde corporatie heeft iets meer dan duizend verhuureenheden.

Visitaties, Governance scores

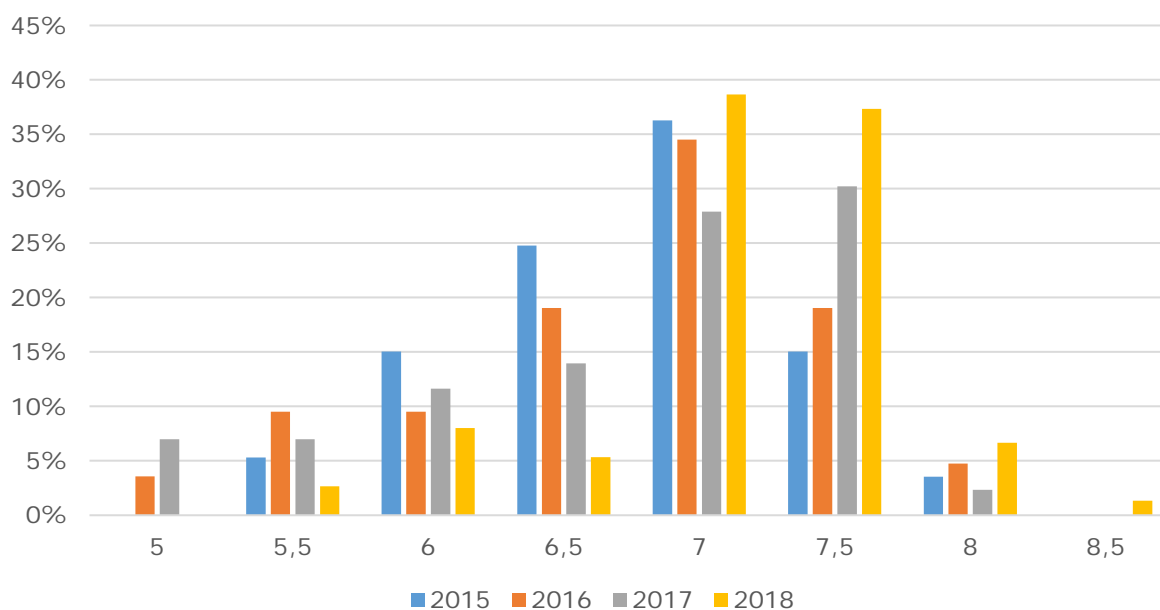
De totaalscore die aan de governance van de corporatie wordt gegeven, is de resultante van een aantal scores op 'besturing', 'intern toezicht' en 'externe legitimering en verantwoording'. De eerder genoemde vier aspecten van good governance zijn hierin duidelijk herkenbaar. Figuur 5.2.1 geeft het beoordelingskader weer dat in alle visitaties wordt gehanteerd. De resultaten op deze onderdelen komen hierna aan bod.

⁴⁹ Tekst en cijfers in deze paragraaf zijn afgestemd met SVWN.

Figuur 5.2.1 Overzicht beoordelingsmodel visitaties

Besturing	Plan =		
	Visie	x	
	Vertaling doelen	x	33%
	Check	x	
Intern toezicht	Act	x	
	Functioneren RvC	x	
	Toetsingskader	x	33%
	Governancecode	x	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	x	
	Openbare verantwoording	x	33%
			Totaalscore Governance

Figuur 5.2.2 Governance totaalscore, 2015-2018



Bron: SVWN

Tabel 5.2.1 Governance totaalscore, 2015-2018

	2015	2016	2017	2018
aantal	113	84	43	75
gemiddelde	6,8	6,7	6,7	7,1
Standaarddeviatie	0,6	0,7	0,8	0,5

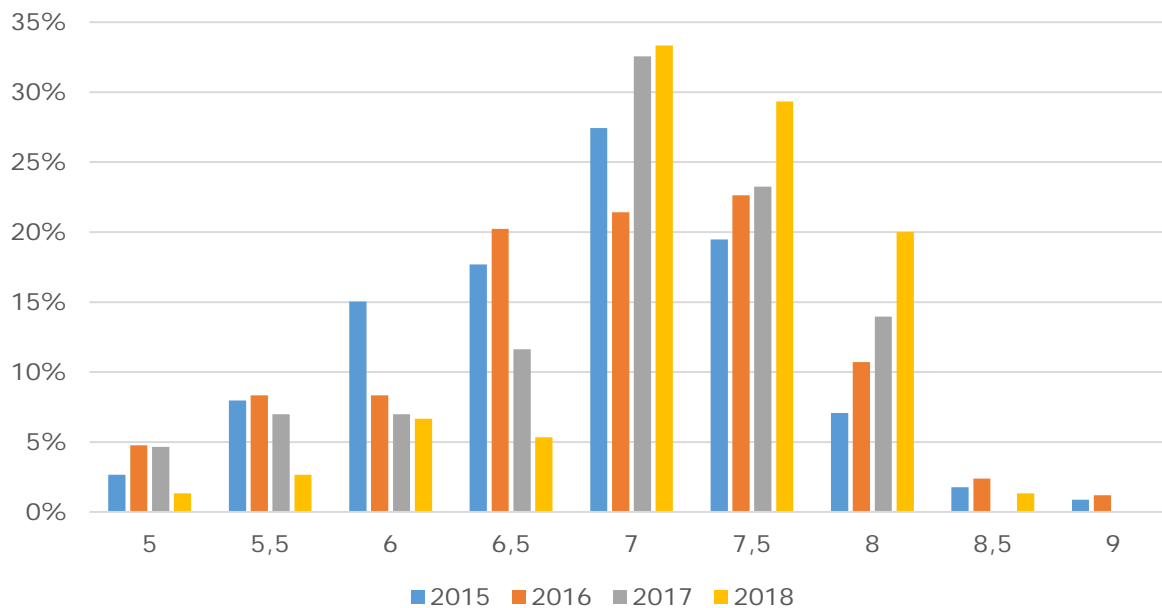
Bron: SVWN

Het gemiddelde van de totaalscore op governance is met een 7,1 0,4-punt hoger dan in 2017 en ook hoger dan in voorgaande jaren. Tevens is de afwijking van het gemiddeld lager dan voorheen. Dat wil zeggen dat de gevisiteerde corporaties dichter bij het gemiddelde liggen. De gemiddelden zijn weliswaar ruim voldoende maar er is maar een klein aandeel corporaties dat een acht of hoger scoort op de totaalscore van de governance.

Onderdeel 'besturing'

Op het onderdeel 'besturing' scoren de corporaties met gemiddeld een 7,2 0,3-punt hoger dan vorig jaar. Het percentage scores van 7 of hoger neemt door de jaren heen toe. Daarnaast is er in 2018 een daling in het percentage onvoldoendes zichtbaar (lager dan 6).

Figuur 5.2.3 Governance score 'besturing', 2015-2018



Bron: SVWN

Tabel 5.2.2 Governance score 'besturing', 2015-2018

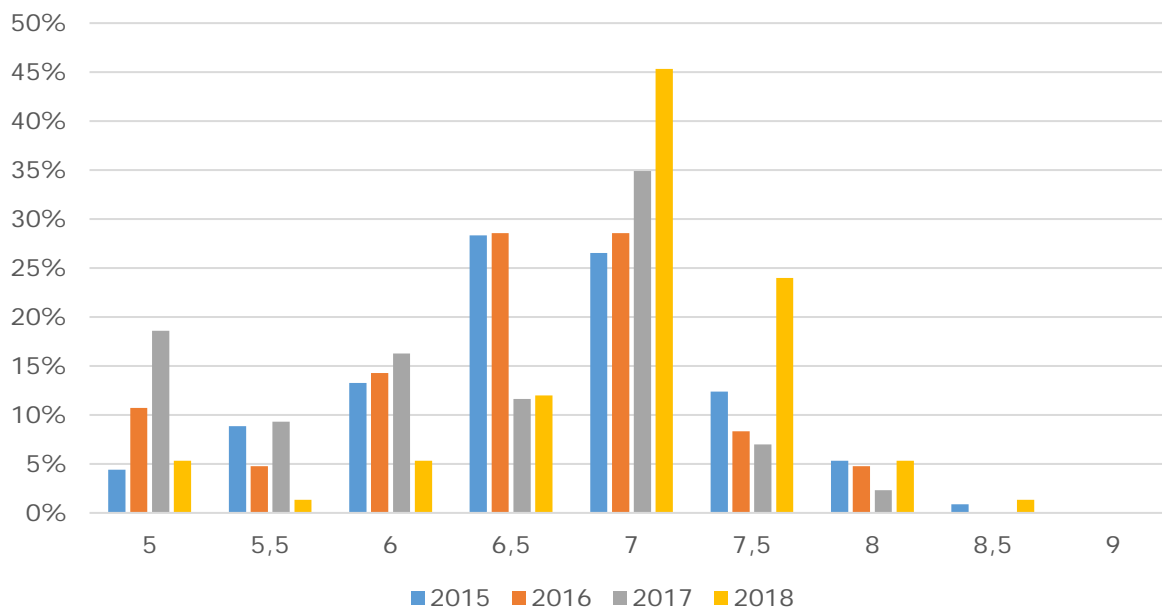
	2015	2016	2017	2018
aantal	113	84	43	75
gemiddelde	6,8	6,9	6,9	7,2
Standaarddeviatie	0,8	0,9	0,8	0,5

Bron: SVWN

Onderdeel 'intern toezicht'

De gemiddelde score op 'intern toezicht' is 2018 met 0,8-punt gestegen naar een 7,0. Waar dit onderdeel voorgaande jaren duidelijk het minst scoorde in de governance van de woningcorporaties, ligt het cijfer dit jaar meer in lijn met de scores op de overige onderdelen.

Figuur 5.2.4 Governance score 'intern toezicht', 2015-2018



Bron: SVWN

Tabel 5.2.3 Governance score 'intern toezicht', 2015-2018

	2015	2016	2017	2018
aantal	113	84	43	75
gemiddelde	6,6	6,5	6,2	7,0
Standaarddeviatie	0,7	0,8	0,9	0,7

Bron: SVWN

Tabel 5.2.4 geeft de deelscores op intern toezicht weer (bij enkele kleine corporaties ontbreken de deelscores in het visitatierapport). In 2018 zijn de scores hoger dan in de jaren daarvoor. De grootste stijging is zichtbaar in de naleving van de governancecode. De corporaties scoren hier 0,8-punt hoger dan in 2017. De score voor het functioneren van de RvC is gemiddeld met 0,7-punt gestegen.

Tabel 5.2.4 Deelscores 'intern toezicht', 2015-2018

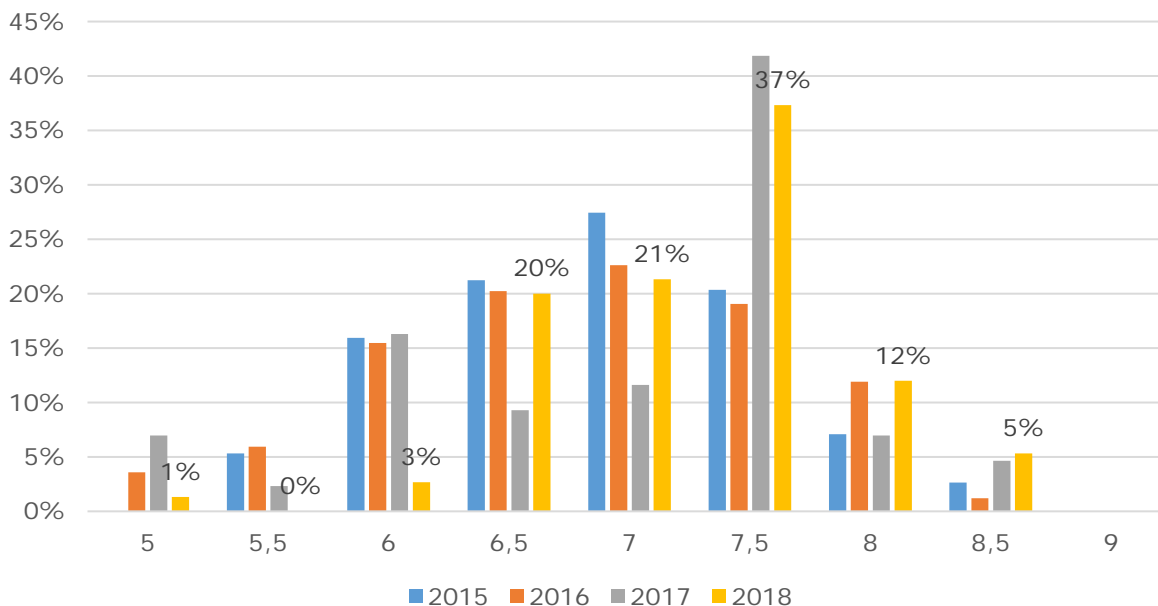
	2015			2016			2017			2018		
	Gemiddelde	Aantal	Standaard deviatie	Gemiddelde	Aantal	Standaard deviatie	Gemiddelde	Aantal	Standaard deviatie	Gemiddelde	Aantal	Standaard deviatie
1. Functioneren RvC	6,8	113	0,8	6,6	84	1,0	6,4	43	1,2	7,1	75	0,8
2. Toetsingskader	6,7	113	0,9	6,7	84	0,8	6,6	43	0,9	6,9	75	0,8
3. Governancecode	6,5	113	1,0	6,3	84	1,0	6,0	43	1,3	6,8	75	0,8

Bron: SVWN

Onderdeel 'externe legitimering en verantwoording'

Figuur 5.2.5 laat zien dat de gevisiteerde corporaties in 2018 weer iets beter scoren op het onderdeel externe legitimering en verantwoording. Het gemiddelde is hier 0,2-punt hoger dan vorig jaar. Relatief veel corporaties scoren nu zelfs een 7,5 of hoger op dit onderdeel.

Figuur 5.2.5 Governance score 'externe legitimering en verantwoording', 2015-2018



Bron: SVWN

Tabel 5.2.5 Governance score 'externe legitimering en verantwoording', 2015-2018

	2015	2016	2017	2018
aantal	113	84	43	75
gemiddelde	6,9	6,8	7,0	7,2
Standaarddeviatie	0,7	0,8	0,9	0,6

Bron: SVWN

Corporatiegrootte en governance

In voorgaande jaren is al gerapporteerd dat kleinere corporaties het minder goed doen op het gebied van governance. Ook dit jaar wordt dat weer bevestigd. De kleine corporaties zijn het afgelopen jaar wel dichterbij het gemiddelde gekomen. In 2017 scoorden de zeer kleine corporaties met minder dan duizend verhuureenheden nog 1 punt onder het gemiddelde, in 2018 was dit 0,4 punt.

Door de governancescore te wegen naar het aantal verhuureenheden van de corporaties wordt zichtbaar bij welk aantal woningen (huurders) welke gemiddelde governancescore hoort. Onderstaande tabel geeft hiervan het overzicht over de afgelopen jaren.

Indien de governance wordt gezien naar totaal aantal verhuureenheden bij corporaties blijkt dat er een duidelijke stijgende lijn is. Dit komt met name doordat de grotere corporaties het beter doen. In 2015 is ongeveer 70% van de woningen in bezit bij een corporatie die ten minste een 7 scoort op governance (tabel 5.2.6). Dit loopt op tot ongeveer 80% in 2016 en ongeveer 90% in 2017. In 2018 stijgt dit percentage licht tot bijna 93%. Vanuit de huurders (woningen) gezien is de governance van de corporatie waarbij ze huren dus aanzienlijk verbeterd.

Tabel 5.2.6 Governancescore naar verhuureenheden, 2015-2018

	2015	2016	2017	2018
<=5	0%	0%	1%	0%
5,5	4%	3%	0%	0%
6	8%	5%	1%	5%
6,5	19%	8%	8%	2%
7	42%	49%	40%	42%
7,5	21%	29%	47%	34%
>=8	7%	6%	3%	17%
Totaal	947.400	696.000	348.900	533.600

Bron: SVWN

Een vergelijkbare analyse laat in tabel 5.2.7 zien dat bij externe legitimering de stijgende lijn na een lichte daling in 2017 weer wordt voortgezet. Ongeveer 77% van de woningen is nu in bezit bij een corporatie die een 7 of hoger scoort. De daling in het percentage verhuureenheden waarbij een 6 of lager aan de orde is bij externe legitimering zet zich ook dit jaar voort. In 2018 is dit bij minder dan 1% het geval. In 2017 was dit 2%, terwijl dit in 2016 8% was en in 2015 22%.

Tabel 5.2.7 Externe legitimering en verantwoording naar verhuureenheden, 2015-2018

	2015	2016	2017	2018
<=5	0%	0%	0%	0%
5,5	9%	3%	0%	0%
6	13%	4%	2%	1%
6,5	14%	20%	28%	22%
7	28%	41%	3%	19%
7,5	29%	14%	48%	38%
8	5%	18%	15%	6%
>=8,5	2%	1%	4%	14%
Totaal	947.400	696.000	348.900	533.600

Bron: SVWN

Belanghebbenden over de corporatie

Het visiterende bureau peilt ook het oordeel van belanghebbenden ten aanzien van de 'relatie en communicatie' met de corporatie. De score hierop betreft dus niet het oordeel van de visitatiecommissie, maar het oordeel van de belanghebbenden zelf. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'huurders', 'gemeenten' en 'overige belanghebbenden'.

Het oordeel van belanghebbenden over de relatie en communicatie met de corporatie scoort wederom ruim voldoende met gemiddeld een 7,6. Er is vanaf 2015 jaarlijks een stijging zichtbaar van 0,1-punt.

De huurders scoren dit jaar in lijn met het gemiddelde, een stijging van 0,3 punt ten opzichte van vorig jaar. Gemeenten (7,7) en de overige belanghebbenden (7,8) zijn nog iets positiever. Het percentage gemeenten en overige belanghebbenden dat de corporaties met een 7 of hoger beoordeelde lag het afgelopen jaar boven de 90%. Opvallend is dat het gemiddelde oordeel van de huurders maar iets lager ligt dan dat van de overige stakeholders, terwijl het percentage huurders dat een 7 of hoger geeft met 77% wel duidelijk lager is.

Tabel 5.2.8 Relatie en Communicatie volgens belanghebbenden, 2015-2018

	2015			2016			2017			2018		
	Gemiddelde	Aantal	Standaard deviatie	Gemiddelde	Aantal	Standaard deviatie	Gemiddelde	Aantal	Standaard deviatie	Gemiddelde	Aantal	Standaard deviatie
Huurders	7,1	110	1,1	7,3	79	1,0	7,3	41	1,0	7,6	70	1,0
Gemeenten	7,4	110	0,8	7,5	78	0,5	7,6	39	0,7	7,7	70	0,7
Overige	7,5	105	0,6	7,7	75	0,5	7,6	37	0,6	7,8	69	0,5
Totaal ¹	7,3	113	0,6	7,4	84	0,5	7,5	43	0,7	7,6	74	0,6

¹ Sommige visitaties ontbreken in het totaaloordeel deelscores

Bron: SVWN

Tabel 5.2.9 Tenminste score 7 op 'relatie en communicatie' naar verhuureenheden, 2015-2018

	2015	2016	2017	2018
Huurders	69%	62%	68%	77%
Gemeenten	79%	86%	79%	91%
Overige	81%	91%	92%	96%

Bron: SVWN

Tot slot wordt hier ingegaan op de score 'tevredenheid over de invloed op beleid' van de corporaties, zoals gegeven door belanghebbenden. Uit tabel 5.2.10 blijkt dit licht te zijn toegenomen in 2018. Vanaf 2015 is er jaarlijks een lichte stijging zichtbaar. De gemiddelden onder de verschillende belanghebbenden zijn opgeschoven van 6,7 tot 7,0 in 2015 naar 7,2 tot 7,3 in 2018.

Tabel 5.2.10 Invloed op beleid volgens belanghebbenden, 2015-2018

	2015			2016			2017			2018		
	Gemiddelde	Aantal	Standaard deviatie	Gemiddelde	Aantal	Standaard deviatie	Gemiddelde	Aantal	Standaard deviatie	Gemiddelde	Aantal	Standaard deviatie
Huurders	6,7	110	1,1	6,8	79	1,2	7,1	40	1,1	7,3	70	1,1
Gemeenten	6,8	106	1	6,8	77	0,8	7,3	38	0,9	7,3	69	0,7
Overige	7,0	103	0,7	7,1	72	0,7	7,2	35	0,8	7,2	68	0,7
Totaal	6,9	113	0,6	6,9	84	0,7	7,1	43	0,7	7,2	72	0,6

Bron: SVWN

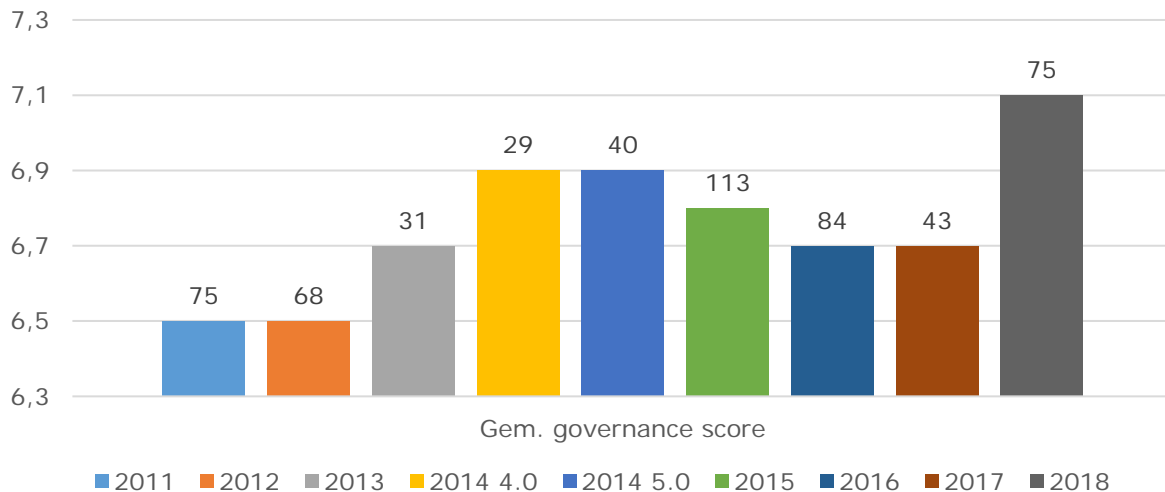
Historische ontwikkeling governance sinds 2011

SVWN heeft een historische analyse gemaakt van de ontwikkeling van governance scores over de periode 2011-2018⁵⁰. Sinds 2011 zijn er 558 visitaties uitgevoerd waarvan de (kwantitatieve) beoordelingen zijn geanalyseerd. Tussen 2011 en 2018 zijn de prestaties van corporaties op het gebied van governance gemiddeld beter geworden. Er is een opgaande lijn zichtbaar van gemiddeld 6,5 in 2011 tot gemiddeld 6,9 in 2014. Vanaf medio 2014 tot en met 2018 is met methodiek 5.0 gewerkt, waarin het ijkpunt voor een voldoende voor governance strenger was dan in de periode daarvoor. Een corporatie krijgt geen 7 meer als aan de norm wordt voldaan, maar een 6. De overweging daarbij was dat de eisen die politiek en maatschappij, maar ook de sector zelf aan de

⁵⁰ Voor de uitgebreide publicatie wordt verwezen naar de website van SVWN.

governance van corporaties stellen, hoger zijn geworden en dat corporaties inmiddels zoveel ervaring hebben opgedaan dat zij daar ook aan (moeten) kunnen voldoen. Vanaf 2015 (het eerste volledige jaar waarin methodiek 5.0 is toegepast) is te zien dat de gemiddelde scores tot en met 2017 ongeveer gelijk blijven, hetgeen dus een stijgende lijn betekent ten opzichte van dezelfde corporaties, 4 jaar eerder vanwege de gewijzigde norm.

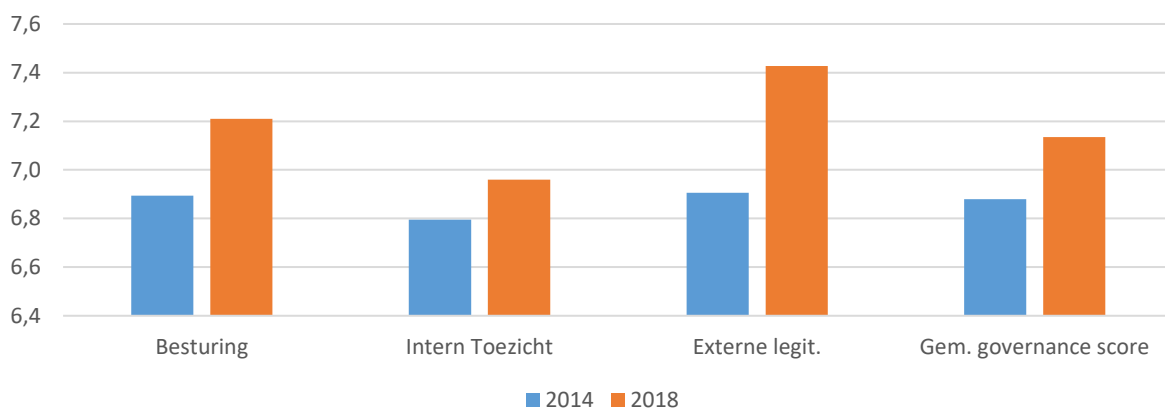
Tabel 5.2.11 Gemiddelde governance scores, 2011- 2018



Vanaf 2014 werd methodiek 5.0 toegepast, voor dit jaar zijn de scores van beide methodieken weergegeven.
Bron: SVWN

Opvallend is dat er in 2018 veel beter gescoord is dan in de jaren daarvoor. Dit is deels te verklaren doordat er veel corporaties tussen zitten die vier jaar eerder, in 2014, ook al goede prestaties lieten zien. Van de 75 gevisiteerde corporaties in 2018 zijn er 51 ook in 2014 gevisiteerd. Kennelijk hebben de corporaties in deze 'jaargroep' hun governance over het algemeen prima op orde. Echter laat figuur 5.2.12 zien dat de scores van deze 51 corporaties ten opzichte van vier jaar geleden nog verder verbeterd zijn.

Tabel 5.2.12 Governance scores: vergelijking, 2014-2018



Bron: SVWN

Uit een inhoudelijke analyse van de visitatierapporten door SVWN blijkt dat de corporaties die een prestatieverbetering van meer dan één punt laten zien veelal actief aan de slag zijn gegaan met de verbeteringsuggesties die er tijdens de vorige visitatie zijn gedaan. Daarnaast is er over de gehele breedte een duidelijke verschuiving zichtbaar in het aantal corporaties dat een 7 of hoger scoort ten opzichte van de voorgaande jaren. Bij de corporaties is, zowel in het bestuur als bij de RvC, een grotere bewustwording van het belang van 'good governance' waar te nemen.

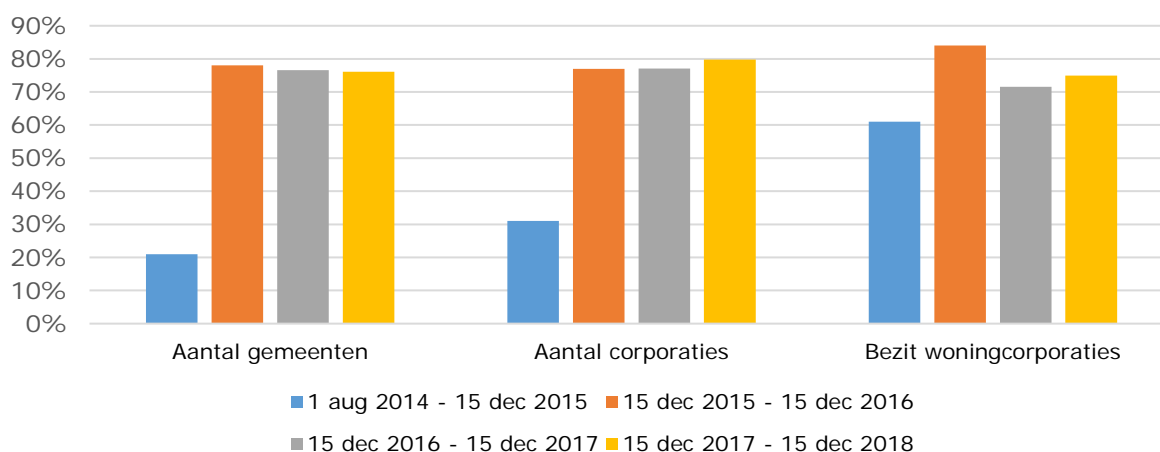
5.3 Mate van concreetheid van prestatieafspraken

Onder goed governance kan ook worden verstaan dat partijen voldoende afspraken met elkaar maken en daar duidelijk over zijn. Naarmate afspraken concreter zijn, is beter te beoordelen of de afspraken door de corporatie zijn nagekomen. In hoofdstuk 3 is ingegaan op de ontwikkeling van prestatieafspraken over ontwikkeling van de voorraad en verduurzaming en onderhoud die zijn gemaakt tussen lokale partijen (gemeenten, woningcorporaties en vaak huurdersorganisaties). In deze paragraaf wordt gezien hoe de ontwikkeling is ten aanzien van het totaal van de prestatieafspraken en de mate van concreetheid van deze afspraken. Dat is door het bureau Companen nagegaan op de verschillende thema's en prioriteiten waarop afspraken worden gemaakt⁵¹. De ontwikkeling van de mate van concreetheid van de afspraken, met name het percentage concrete afspraken op het totaal, zegt iets over de governance binnen de lokale driehoek (gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties) en dus niet per se iets over een afzonderlijke partij sec.

Ontwikkeling aantal afspraken

Figuur 5.3.1 geeft de ontwikkeling weer van het aandeel nieuw gemaakte bilaterale afspraken tussen gemeenten en corporaties weer dat jaarlijks is gemaakt. Weergegeven wordt welk deel van de gemeenten en corporaties hierbij betrokken waren en welk aandeel van het bezit van de corporaties dit vertegenwoordigt. Overigens hebben maar vijf gemeenten helemaal geen nieuwe afspraken meer gemaakt sinds de herziene Woningwet.

Figuur 5.3.1: Aandeel betrokken gemeenten en corporaties



Bron: Companen

In totaal maakten 270 gemeenten, 249 corporaties en een groot aantal huurdersorganisaties prestatieafspraken met elkaar. Het aantal bilaterale afspraken was in 2018 559. Dat is een daling ten opzichte van 2017 (582) en 2016 (613). In 2015 lag het aantal afspraken veel lager (162) in afwachting van de herziene Woningwet. Het aandeel gemeenten dat tussen 15 december 2017 en 15 december 2018 prestatieafspraken heeft gemaakt, is ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van het jaar daarvoor. Het aandeel corporaties is iets toegenomen. Ook het aandeel corporatiewoningen waarover nieuwe afspraken zijn gemaakt, is iets toegenomen (van 72% in 2017 naar 75% in 2018); 1,69 miljoen op 2,27 miljoen corporatiewoningen. Overigens ligt het aandeel corporatiewoningen waarover vigerende prestatieafspraken bestaan hoger, omdat een deel van de partijen in voorgaande jaren meerjarige prestatieafspraken heeft gemaakt. Per document namen gemiddeld 1,6 huurdersorganisaties deel aan het maken van prestatieafspraken. Vaak nam de huurdersorganisatie van de betreffende corporatie in een gemeente deel aan de gesprekken. In grotere gemeenten of regio's bundelden de verschillende huurdersorganisaties soms de krachten in een overkoepelend samenwerkingsverband.

⁵¹ Monitor Prestatieafspraken 2019. Companen

Totaalbeeld concrete afspraken

Net als voorgaande jaren is geclassificeerd welk type van nieuwe bilaterale afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties er zijn gemaakt. De volgende typen worden daarbij onderscheiden:

Figuur 5.3.2 Overzicht type afspraak naar mate van concreetheid

Type afspraak	Mate van concreetheid
Benoemde intentie	een handeling of toepassing die niet concreet is gemaakt
Procesafpraak	een afspraak die beschrijft welke activiteiten er zullen plaatsvinden om een intentie, doel of afspraak uit te werken, te onderzoeken of te monitoren.
Concrete, kwalitatieve afspraak	een afspraak die is gespecificeerd, meetbaar en geen betrekking heeft op proces-, monitorings-, of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraak valt niet direct af te leiden hoeveel woningen, huurders of andere betrokkenen en/of objecten het gevolg ervan merken
Concrete, kwantitatieve afspraak	een afspraak die is gespecificeerd, meetbaar en geen betrekking heeft op proces-, monitorings- of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraak is direct te herleiden hoeveel woningen, huurders, of andere mensen en/of objecten het gevolg merken van de gemaakte afspraak. Afspraken om iets niet te doen, zijn net als vorig jaar meegeteld als concrete, kwantitatieve afspraken.

Bron: SVWN

Vorig jaar was een trendbreuk bij de prestatieafspraken te zien. Voor het eerst sinds de invoering van de nieuwe Woningwet nam het aandeel concrete afspraken af⁵². Deze trend zet zich dit jaar voort. Opnieuw is het aandeel concrete afspraken afgenomen. Het aantal concrete prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties is afgenomen van 53% in 2017 naar 48% in 2018. Bij twee thema's is het aandeel kwantitatief concrete afspraken wel sterk toegenomen in 2018 ten opzichte van 2017. Dit betreft de thema's 'huisvesting specifieke doelgroepen' en 'leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed'. Ook absoluut gezien nam het aantal bilaterale concrete afspraken tussen gemeenten en corporaties af zoals zichtbaar in onderstaande tabel. Dit heeft echter wederom (net als bij het totale aantal afspraken) ook te maken met een toename van meerjarige afspraken die in het voorgaande jaar zijn gemaakt.

Tabel 5.3.1 Aantal concrete afspraken

	2015	2016	2017	2018
Kwantitatief concreet	478	3.961	2.570	2.319
Kwalitatief concreet	306	3.849	4.746	3.807
Totaal concreet	784	7.810	7.316	6.126

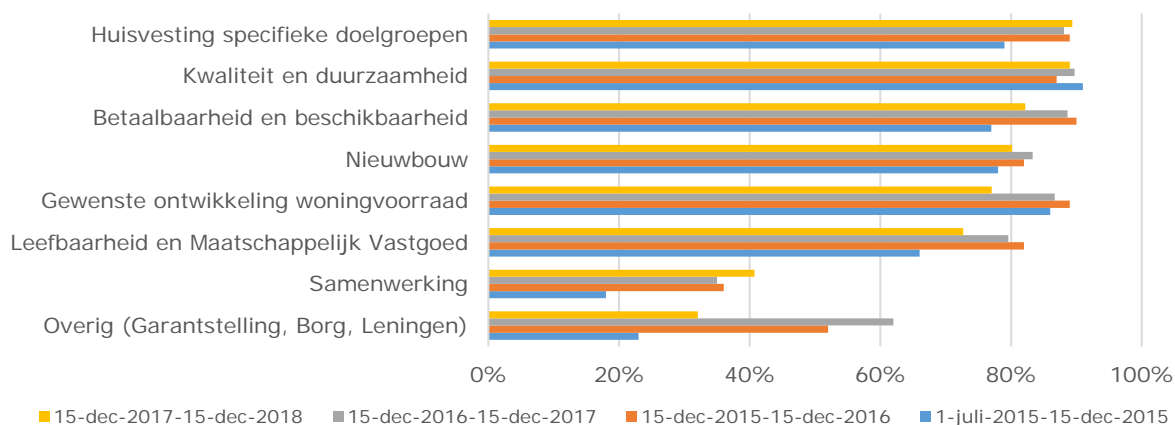
Bron: Companen

Type afspraken naar thema

De bilaterale afspraken zijn geanalyseerd naar het thema waarop de afspraken betrekking hebben. Door de jaren heen is er een vergelijking gemaakt van het type afspraken (mate van concreetheid). Wanneer we alle afspraken inventariseren (zowel intentie, proces, kwalitatief concreet en kwantitatief concreet), dan blijkt dat bij de meeste thema's procesafspraken het meeste voorkomen. De meeste procesafspraken worden gemaakt bij de thema's 'huisvesting specifieke doelgroepen', 'samenwerking' en 'kwaliteit en duurzaamheid'. De meeste kwantitatief concrete afspraken zijn gemaakt bij het thema 'kwaliteit en duurzaamheid'. Onderstaande figuur laat zien dat met name op het vlak van 'betaalbaarheid en beschikbaarheid', 'gewenste ontwikkeling van de voorraad' en 'leefbaarheid' het aandeel concrete afspraken is afgenomen de laatste jaren.

⁵² Uit een nadere analyse blijkt dat er overigens nauwelijks verschil zit in het aandeel meerjarige concrete afspraken en het aandeel 1-jarige concrete afspraken. Dat is dus geen verklaring voor de daling.

Figuur 5.3.2 Ontwikkeling aandeel concrete afspraken per thema (2015-2018) (N=558)



Bron: Companen

Kenmerken corporaties met meeste/minste concrete afspraken

Als een onderscheid wordt gemaakt naar de mate van concreetheid valt op dat op twee thema's het aandeel kwantitatief concrete afspraken wel sterk is toegenomen in 2018 ten opzichte van 2017. Dit betreft de thema's 'huisvesting specifieke doelgroepen' en 'leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed'. Over de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad zijn relatief minder kwantitatief concrete afspraken gemaakt. Verder valt op dat ten opzichte van vorig jaar het aandeel intenties bij veel thema's is afgenomen. Het aandeel procesafspraken is bij de thema's 'samenwerking', 'nieuwbouw' en 'gewenste ontwikkeling woningvoorraad' afgenomen. Het aandeel procesafspraken over leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed is juist toegenomen. Het aandeel kwalitatief concrete afspraken nam sterk af, bij bijna alle thema's.

Tabel 5.3.1 laat zien dat op veel hoofdthema's het aandeel kwalitatief concrete afspraken is gedaald maar dat dit niet opgaat voor de kwantitatieve afspraken. Bij twee hoofdthema's ('huisvesting specifieke doelgroepen' en 'leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed') is dat aandeel zelfs duidelijk toegenomen. Ten aanzien van het thema 'gewenste ontwikkeling woningvoorraad' is wel een duidelijke daling zichtbaar van aandeel kwantitatief concrete afspraken; van 72% in 2016-2017 naar 53% in 2017-2018.

Tabel 5.3.1 Ontwikkeling aandeel prestatieafspraken naar hoofdthema en naar type afspraak, 2016-2018

	Benoemde intentie		Procesafpraak		Kwalitatief concreet		Kwantitatief concreet	
	2016-2017	2017-2018	2016-2017	2017-2018	2016-2017	2017-2018	2016-2017	2017-2018
Samenwerking	31%	31%	93%	83%	28%	31%	8%	9%
Nieuwbouw	30%	26%	48%	37%	40%	27%	55%	53%
Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	41%	28%	61%	54%	51%	23%	72%	53%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	49%	42%	80%	77%	80%	58%	38%	41%
Huisvesting specifieke doelgroepen	61%	59%	87%	87%	80%	65%	42%	52%
Kwaliteit en duurzaamheid	60%	47%	83%	82%	78%	61%	59%	60%
Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	44%	40%	74%	80%	69%	49%	29%	39%
Overig (garantstelling, borg en leningen)	2%	3%	4%	12%	7%	6%	1%	1%

Groen=groei t.o.v. vorig jaar >5%, rood=afname t.o.v. vorig jaar >5%; N=558; meting op 15 december van betreffend jaar

Bron: Companen

Begrippenlijst

Aandachtsgroep	Ook wel doelgroep van de huurtoeslag. De aandachtsgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens (zie onderstaande tabel).
----------------	--

	2017	2018	2019
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 22.200	€ 23.275	€ 23.850
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 22.200	€ 30.275	€ 31.000
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 30.150	€ 23.450	€ 24.275
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 30.175	€ 31.100	€ 32.100

Aftoppingsgrens	Boven deze grens wordt nog 40 of 0 procent van de huurprijs vergoed, afhankelijk van het type huishouden. Zie ook huurprijsgrenzen.
BAR	Rond 500 duizend huishoudens wonen met een of meerdere andere huishoudens in een reguliere woning of in niet verblijfsobjecten zoals woonboten en stacaravans, of in verblijfsobjecten zonder woonfunctie zoals vakantiewoningen, winkels en kantoren. Dit zijn de zgn. BAR-bewoners (Bewoonbare andere ruimten).
Basishuur	Zie Huur.
Beslist verhuiscapabel/ besliste verhuiscapabel	Een respondent in het WOON-onderzoek die aangeeft zeker binnen 2 jaar te willen verhuizen.
Besteedbaar huishoudinkomen	Inkomen na aftrek belastingen en premies van een huishouden uit arbeid, winst uit onderneming, en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt meegeteld: kinderbijslag, spaarloon, vakantietoeslag, ziekteverzekering (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, tegemoetkoming ziektekosten van werkgever, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. Inkomsten en uitgaven in verband met het wonen worden niet meegeteld. Voor huurders is het inkomen dus exclusief ontvangen huurtoeslag. Voor kopers is het inkomen exclusief ontvangen hypotheekrenteaftrek minus eigenwoningforfait. Het huishoudinkomen bestaat uit het inkomen van het hoofd van het huishouden, het inkomen van de eventuele partner en het inkomen van eventuele andere leden van het huishouden.
Bedrijfswaarde	De bedrijfswaarde is gedefinieerd als de netto contante waarde van alle kasstromen uit het onroerend goed op basis van de eigen beleidskeuze van een verhuurder. De bedrijfswaarde van een corporatie zal veelal lager liggen dan de marktwaarde in verhuurde staat. Het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde kan gezien worden als de kosten van de maatschappelijke kerntaak.
Beleidswaarde	De beleidswaarde is gedefinieerd als de netto contante waarde van alle kasstromen uit het onroerend goed op basis van de eigen beleidskeuze van een corporatie. De beleidswaarde is echter eenduidiger gedefinieerd dan de bedrijfswaarde, houdt beter rekening met de daadwerkelijke risico's en leidt tot lagere administratieve lasten. De Aw en het WSW verwachten de parameter en normering voor de beleidswaarde eind 2019 te kunnen vaststellen.
Betaalbare woning	Woningen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en laagste aftoppingsgrens conform de Wet Huurtoeslag
Bruto Binnenlands Product (BBP)	De totale geldwaarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten gedurende een jaar. Dit is de som van de in het binnenland gevormde toegevoegde waarde. Deze waarde is gelijk aan de waarde van de productie minus de waarde van het verbruik. Tot het verbruik behoren niet de diensten van ingezette arbeid en kapitaal. Het BBP is een belangrijke graadmeter voor economische ontwikkeling. De economische groei wordt afgemeten aan de volumeontwikkeling.
Commerciële verhuurders	Zie particuliere verhuurders.
Consumenten- vertrouwen	Index die aangeeft in hoeverre huishoudens vinden dat het economisch gezien beter of slechter gaat. De index wordt bepaald op basis van de mening van huishoudens over het algemene economisch klimaat en over de eigen financiële situatie.

Corporatie	Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. Zie ook Sociale verhuurder.
Dekkingsratio	Een financieel kengetal voor onder meer de toetsing van de financiële continuïteit van woningcorporaties. De dekkingsratio is gedefinieerd als de verhouding tussen leningenvolume en de marktwaarde van het onroerend goed.
Doelgroep van corporaties	De doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een huishoudinkomen tot € 36.165 (2017), dit wordt ook wel de lage corporatiedoelgroepgrens genoemd. Deze doelgroep is sinds 2013 tijdelijk verhoogd voor vijf jaar met een inkomen tot €40.349 (2017), dit wordt ook wel de hoge corporatiedoelgroepgrens genoemd.
Doelgroep van de huurtoeslag	Zie aandachtsgroep.
Doorstromer	Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.
Dure scheefheid	Huishoudens die tot de aandachtsgroep (doelgroep huurtoeslag) behoren en in een woning met een huur boven de liberalisatiegrens wonen.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.
Energie-Index	Een maat voor de energiezuinigheid van een huis, die sterk met het energielabel correleert (label A < 1,05; label G > 2,90; label C < 1,61).
Energielabel	Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig).
Geschiktheid en betrouwbaarheidstoetsen Aw	Toetsen die de Aw uitvoert om de geschiktheid en betrouwbaarheid van bestuurders en commissarissen bij corporaties na te gaan en daarover te adviseren aan de corporatie.
Geliberaliseerd contract	Zie liberalisatiegrens.
Gereguleerde huurwoning	Huurwoning waarbij geen sprake is van een geliberaliseerd contract. Huurwoningen die bij het aangaan van het contract een gereguleerde huurwoning zijn, maar door reguliere huurstijgingen boven de liberalisatiegrens uitstijgen, blijven toch gereguleerd. In analyses op basis van het WoON is echter geen onderscheid te maken naar type contract. Hierdoor wordt er in analyses op basis van deze bron gesproken van een gereguleerde huurwoning als de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt van €710,68.
Goedkope scheefheid	Huishoudens met een inkomen boven de €36.165 (2017) woonachtig in een huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.
Governance	Besluitvorming over de structuren en de organisatie, alsmede het normatieve kader waarbinnen besluiten worden genomen.
Harmonisatie	Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs wijzigen. Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een lage huurprijs in overeenstemming te brengen met de door de verhuurder gewenste streefhuur. Voor gereguleerde huurwoningen kan de streefhuur niet boven de maximale huurprijs van het Woningwaarderingstelsel (WWS) liggen. Als het aantal WWS-punten dat toelaat kan een verhuurder bij een nieuwe verhuring ervoor kiezen de huurprijs van een woning te verhogen tot boven de liberalisatiegrens.
Huur	Betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.
Huurenquête	Het CBS voert jaarlijks een enquête uit onder verhuurders van woningen om de ontwikkelingen van de woninghuren in Nederland te meten. Omdat de meeste huren in Nederland per 1 juli worden aangepast, vindt deze enquête jaarlijks rond juli plaats. De uitkomsten worden verwerkt in de consumentenprijsindex (CPI).

Huurprijsgrenzen	De huurprijs (zie Huur) is maatgevend voor de prijsklassen die relevant zijn voor de huurtoeslag.																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwaliteitskortingsgrens</td> <td>€414,02</td> <td>€ 417,34</td> <td>€ 424,44</td> </tr> <tr> <td>Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)</td> <td>€592,55</td> <td>€ 597,30</td> <td>€ 607,46</td> </tr> <tr> <td>Aftoppingsgrens (3+ pers.)</td> <td>€635,05</td> <td>€ 640,14</td> <td>€ 651,03</td> </tr> <tr> <td>Liberalisatiegrens</td> <td>€710,68</td> <td>€ 710,68</td> <td>€ 720,42</td> </tr> </tbody> </table>		2017	2018	2019	Kwaliteitskortingsgrens	€414,02	€ 417,34	€ 424,44	Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€592,55	€ 597,30	€ 607,46	Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€635,05	€ 640,14	€ 651,03	Liberalisatiegrens	€710,68	€ 710,68	€ 720,42
	2017	2018	2019																		
Kwaliteitskortingsgrens	€414,02	€ 417,34	€ 424,44																		
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€592,55	€ 597,30	€ 607,46																		
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€635,05	€ 640,14	€ 651,03																		
Liberalisatiegrens	€710,68	€ 710,68	€ 720,42																		
Huurtoeslag	Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Deze is afhankelijk van inkomen en huurprijs. Zie ook huurprijsgrenzen.																				
ILT-IOD	Inlichtingen en Opsporingsdienst bij de ILT																				
Individuele oordeelsbrief	Brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst die door de Aw aan individuele corporaties wordt verzonden met daarin het oordeel van de Aw over de financiële continuïteit, rechtmatigheid, governance en integriteit.																				
Inkomensafhankelijk huurbeleid	Het inkomensafhankelijk huurbeleid werd geïntroduceerd in het regeerakkoord Kabinet Rutte II. Sinds 1 januari 2017 geldt er nog maar één inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging voor zelfstandig woningen: € 42.436 in 2019 (was € 41.056 in 2018). De inkomensafhankelijke huurverhoging voor de middengroep is komen te vervallen.																				
Inkomensbron huishouden	Voor huishoudens wordt door het CBS de belangrijkste inkomensbron bepaald aan de hand van informatie van de Belastingdienst (arbeid, vermogen of overdrachtsinkomen, eigen bedrijfsvoering/onderneming, werkloosheidsuitkering, arbeidsongeschiktheidsuitkering, pensioen, bijstand, overige sociale voorziening, studiefinanciering, overig).																				
Interest Coverage Ratio (ICR)	Een financieel kengetal voor onder meer de toetsing van de financiële continuïteit van woningcorporaties. De ICR is gedefinieerd als het exploitatiesaldo uit verhuur voor aftrek van rentelasten en de rentelasten zelf.																				
Kale huur	De kale huur is de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Dit komt neer op de basishuur verminderd met alle overige kosten die in de huurprijs inbegrepen kunnen zijn, zoals servicekosten en energiekosten.																				
Koopstarters	Voormalige huurders dan wel (semi-)starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben.																				
Kwaliteitskortings-grens	Boven deze grens krijgen huurders een korting van 35 procent op de huurtoeslag. Zie ook huurprijsgrenzen.																				
Liberalisatiegrens	Een huurcontract is geliberaliseerd als: <ul style="list-style-type: none"> - De basishuur bij het afsluiten van het huurcontract hoger lag dan de liberalisatiegrens van dat moment. De liberalisatiegrens per 1 januari 2017 is € 710,68. Dit betekent dat huurcontracten die in 2017 zijn afgesloten met een huurprijs boven € 710,68 per maand, geliberaliseerd zijn. Dit bedrag is ook de grens om in aanmerking te komen voor de huurtoeslag. - De woning een zelfstandige woning is. Bij onzelfstandige woningen (zoals kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is nooit sprake van huurliberalisatie. De huurliberalisatie trad in werking op 1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen en op 1 juli 1994 voor bestaande huurwoningen. Als het huurcontract is ingegaan voor die data, dan is het contract niet geliberaliseerd, ongeacht de hoogte van de beginhuur. Voor een geliberaliseerd contract geldt de huurprijzenwet niet meer, met uitzondering van enkele artikelen. Zie ook huurprijsgrenzen. 																				
Loan-to-value Ratio (LTV)	Een financieel kengetal voor onder meer de toetsing van de financiële continuïteit van woningcorporaties. De LTV is gedefinieerd als de verhouding tussen leningenvolume en de bedrijfswaarde van het onroerend goed.																				
Marktwaarde in verhuurde staat	De marktwaarde in verhuurde staat is gedefinieerd de netto contante waarde van alle kasstromen uit het onroerend goed bij een uitpondscenario dan wel doorexplotatie bij marktconforme verhuur. De marktwaarde in verhuurde staat weerspiegelt de waarde van onroerend goed bij verkoop aan bijvoorbeeld een belegger. Corporaties kunnen de marktwaarde in verhuurde staat niet realiseren vanwege de maatschappelijke kerntaak.																				

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	Vangnet indien een huishouden de hypotheek niet meer kan betalen. Een hypotheek met NHG geeft de geldverstrekker zekerheid dat de hypotheekschuld wordt terugbetaald. Hierdoor is de hypotheekrente lager dan voor hypotheekleningen zonder NHG. NHG wordt alleen verstrekt als men voldoet aan de normen voor verantwoord lenen. Bovendien kan NHG alleen worden afgesloten indien het hypotheekbedrag lager dan of gelijk is aan de kostengrens van € 247.450 (leningen zonder energiebesparende voorzieningen) of €259.700 (leningen met energiebesparende voorzieningen).
Netto besteedbaar huishoudinkomen	Zie besteedbaar huishoudinkomen.
Netto huur	Huur verminderd met de eventuele huurtoeslag.
NHG	Zie Nationale Hypotheekgarantie.
Niet woning	Een bewoonde ruimte anders dan een zelfstandige woning. Het kan gaan om een (studenten)kamer, wooneenheid, een woonruimte in huis bij een ander huishouden (inwonend) of een woonwagen of woonboot (maar niet om een (zorg)instelling).
Nultredenwoning	Een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en een slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap (d.w.z. gelegen op een verdiepingslaag of meerdere verdiepingen die zonder trap -maar bijvoorbeeld met traplift bereikbaar zijn). Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van buiten te bereiken is zonder trappen te hoeven lopen.
Onttrekking	Onttrekkingen van woningen aan de woningvoorraad vinden plaats door verbouw, onbewoonbaarverklaring, buitengebruikstelling, afbraak, brand en andere rampen.
Particuliere verhuurder	Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige (kleinere) commerciële verhuurders en particuliere personen of instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen die woningen verhuren of laten verhuren.
Passend toewijzen	Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 ten minste 95% van de doelgroep van de huurtoeslag bij nieuwe verhuuring een woning toewijzen tot de aftoppingsgrens.
Recent verhuisde	Een respondent in het WoON-onderzoek die aangeeft in de afgelopen 2 jaar te zijn verhuisd.
Rentedekkingsgraad	De rentedekkingsgraad of Interest Coverage ratio (ICR) geeft inzicht in welke mate kasstromen uit de directe exploitatie toereikend zijn om de rentelasten te kunnen dragen. Dit is de kasstroom uit de directe exploitatie (voor aftrek van de betaalde rente) gedeeld door de renteuitgaven.
Regio-indelingen	COROP-gebieden: een indeling van Nederland in gebieden ontworpen door de Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma in 1971. In totaal zijn er 40 COROP-gebieden. Woningmarktgebieden: een indeling van Nederland in 32 gebieden. De grenzen van de gebieden zijn zo opgesteld dat het merendeel van alle verhuisbewegingen uit de periode 2008 - 2011 binnen het gebied plaatsvindt. Per 1 juli 2016 zijn de 19 Woningmarktregio's voor corporaties vastgesteld. Deze 19 regio's vormen de kerngebieden waar individuele corporaties in den brede werkzaam mogen zijn, zowel in hun bestaande bezit als ook in de nieuwbouw.
Semi-starters	Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.
Sociale huurwoning	Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens.
Solvabiliteit	Een financieel kengetal voor onder meer de toetsing van de financiële continuïteit van woningcorporaties. De solvabiliteit is gedefinieerd als de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, bij waardering tegen marktwaarde, dan wel marktwaarde met een afslag vanwege de volkshuisvestelijke bestemming.
Spontane verhuizer	Een persoon die tijdens de WoON-enquête aangaf geen verhuiscandidaat te zijn maar desondanks binnen een bepaalde periode (in dit onderzoek één jaar) is verhuisd.

Spanning op de woningmarkt	De spanning op de woningmarkt volgt uit het afzetten van het aanbod tegen de vraag. Het percentage dat daarmee verkregen wordt, wordt ook wel de spanningsindicator genoemd en geeft het vraagoverschot als percentage van het totale woningaanbod weer. In dit rapport is een driedeling gehanteerd. Bij een ontspannen woningmarkt is de spanningsindicator lager dan 1%. Bij een minder gespannen woningmarkt is deze tussen de 1% en 2% en bij een gespannen woningmarkt meer dan 2%.
Starter	Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Starter vanuit ouderlijk huis	Persoon die vóór verhuizing een thuiswonend kind is en na de (gewenste) verhuizing tot de kern van het huishouden behoort (ofwel een zelfstandige huishoudenspositie heeft) en woont in een zelfstandige woning. Voorbeeld: een kind dat vanuit het ouderlijk huis alleen of samen gaat wonen in een zelfstandige woning. Jongeren die vanuit het ouderlijk huis op kamers (willen) gaan, behoren niet tot deze categorie. Tot deze categorie behoren wel personen die na verhuizing tot de huishoudkern behoren maar die voor verhuizing als 'overig lid' van het huishouden niet tot de huishoudkern behoorden maar geen thuiswonend kind waren
Starter vanuit niet-woning	Persoon die vóór verhuizing tot de kern van het huishouden behoort en woont in een woonruimte anders dan een zelfstandige woning: een (studenten)kamer, wooneenheid of een woonwagen of woonboot. Na de (gewenste) verhuizing behoort de persoon wederom tot de huishoudkern en woont de persoon in een zelfstandige woning. Voorbeeld: een student die een kamer in een studentenhuis bewoont en naar een zelfstandige woning verhuist.
Stedelijkheid gemeente	Stedelijkheid van een gemeente op basis van de omgevingsadressendichtheid (oad) van CBS. Hierbij zijn vijf categorieën onderscheiden: zeer sterk stedelijk (gemiddelde oad van 2500 of meer adressen per km ²), sterk stedelijk (1500 tot 2500 adressen per km ²), matig stedelijk (1000 tot 1500 adressen per km ²), weinig stedelijk (500 tot 1000 adressen per km ²), niet stedelijk (minder dan 500 adressen per km ²).
Vergunninghouders	Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen. Zij worden ook wel Statushouders genoemd.
Verhuisgeneigd	Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.
Verhuismodule	Vervolgonderzoek van het WoON waarbij respondenten (na toestemming) in de drie jaren na afname van de enquête administratief worden gevolgd of ze verhuisd zijn.
Visitatierapport woningcorporatie	Rapport van een visitatiecommissie over de prestaties en de governance van woningcorporaties door een door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland (SVWN) gecertificeerd bureau.
Vragers in de markt	De groep vragers in de markt bestaat uit huishoudens die zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen naar een zelfstandige woning en ook minimaal één actie hebben ondernomen om een andere woning te vinden of al een woning gevonden hebben. Aangezien het gaat om de vraag naar woningen, vindt er een correctie plaats voor personen en huishoudens die bij een ander huishouden intrekken. Verder worden gedwongen verhuisgeneigden buiten beschouwing gelaten.
Vrije huursector	Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Zie ook gereguleerde huurwoning.
WNT	Wet Normering Topinkomens.
Woningmarkt-gebieden	Zie regio-indelingen.
Woningmarktregio's	Zie regio-indelingen.
Woningwaarderingstelsel	Met het Woningwaarderingstelsel (WWS) kan de kwaliteit van de woning in punten worden uitgedrukt (de WWS punten). Naast de WOZ-waarde van een woning wordt aan diverse kenmerken van de woning punten toegekend, onder andere aan het oppervlak van de kamers, de voorzieningen in de woning (type verwarming, sanitair), de isolatie en de ligging. Aan dit puntenaantal is een maximaal redelijke huurgrens gekoppeld zodat kan worden vastgesteld of de huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van een woning.

WoON	Woononderzoek Nederland, een onderzoek onder personen van 18 jaar en ouder om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt sinds 2006 het WoningBehoeft Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Sinds 1964 leverden deze onderzoeken de basisinformatie over wonen. Het WoON geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, het feitelijk verhuisgedrag en het inkomen en de woonuitgaven van bewoners alsmede kenmerken van de woning en de woonomgeving.
woonduur	Het aantal jaren dat een huishouden in de woning heeft gewoond.
Woonlasten	Het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheek- en onderhoud en verbeteruitgaven bij eigenaren-bewoners, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendzaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, elektra.
Woonvisie	Een woonvisie is een beleidsdocument van een gemeente, regio of provincie, waarin het beleid op het gebied van de hele woningmarkt of een deel daarvan is uitgewerkt. Het begrip 'woonvisie' is niet opgenomen in de Woningwet, maar een woonvisie is wel de meest gangbare vorm waarin woonbeleid is opgenomen. Andere termen zijn woonagenda, volkshuisvestingsvisie, woonplan, nota wonen of woonstrategie.
WOZ-waarde	De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ staat voor Wet Waardering Onroerende Zaken.
Zelfstandige woning	Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.