

Volkshuisvestelijke trends 2006-2010

Sectorbeeld realisaties woningcorporaties
verslagjaar 2010
Deel 1

Naarden, 4 november 2011

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting **3**

Factsheet **6**

DEEL 1 VOLKSHUISVESTELIJKE TRENDS 2006-2010

1. Mutaties in de corporatievoorraad **7**

2. Kwaliteitsaspecten van voorraad en omgeving **18**

3. Verhuur van corporatiebezit **25**

Bijlagen **35**

SAMENVATTING

Relatief bescheiden effecten van de crisis bij de corporaties

Na een opleving in de aantallen gerealiseerde nieuwe woningen in de afgelopen jaren, worden nu ook de gevolgen van de in 2008 ingezette crisis zichtbaar in de bouwproductie van corporaties. De corporatiesector lijkt echter minder last te hebben van de stagnatie dan andere sectoren. De landelijke daling van nieuwbouw van huurwoningen bedroeg in 2010 bijna 16%, terwijl de corporaties en hun verbindingen 7% minder huurwoningen realiseerden. De landelijke daling in de nieuwbouw van koopwoningen betrof in 2010 bijna 40%, terwijl het aantal koopwoningen gerealiseerd door corporaties ten opzichte van 2009 met 22% afnam tot een niveau van 7.900 in 2010. Bij de nieuwbouw van koopwoningen is sprake van een toename van de kortingen op de verkoopprijs. Werd in 2009 nog 84% van de nieuwgebouwde koopwoningen door de corporaties zonder korting verkocht, in 2010 is dat percentage gedaald tot 69. Het aantal opgeleverde niet verkochte koopwoningen steeg evenwel van 2.250 naar 2.500.

De corporatiesector die nog geen derde deel van de Nederlandse voorraad omvat, was in 2010 goed voor ruim de helft van de nieuwbouwproductie van woningen. Per saldo steeg het aandeel van corporaties in de landelijke bouwproductie van huur en koop samen van 39% in 2007 naar ruim 57% in 2010. Het CBS voorziet op basis van het aantal afgegeven bouwvergunningen een verder dalende trend in de landelijke bouwproductie voor het komende jaar.¹ Ook de meerjarenprognoses van corporaties over 2011-2015 liggen gemiddeld op een lager niveau dan de meerjarenprognoses in de jaren daarvoor, met name bij de nieuwbouw van koopwoningen.²

In 2010 zijn 13.100 woongelegenheden van corporaties gesloopt, waarmee het niveau met 18% daalt ten opzichte van het gemiddelde niveau uit de afgelopen jaren. Dit kan duiden op verminderde herstructureringsinspanningen, maar het kan ook te maken hebben met andere keuzen. Uit gegevens over verbetering blijkt namelijk dat het aantal door corporaties verbeterde woningen in 2010 met 33% toenam ten opzichte van 2009. Wel had die verbetering in bedragen per woning uitgedrukt een aanmerkelijk soberder karakter.

In 2010 werden in totaal 15.100 bestaande corporatiewoningen aan particuliere huishoudens verkocht. Dat zijn ruim 2.000 meer huurwoningen dan in 2009. Daarmee is het gerealiseerde niveau van verkopen hoog omdat tegelijk bedacht moet worden dat de omstandigheden op de koopmarkt de laatste jaren aanzienlijk verslechterd zijn.

¹ CBS, *Forse daling aantal opgeleverde woningen*. Persbericht PB 11-027 van 12 april 2011.

² CFV, *Sectorbeeld voornemens 2011-2015*, Naarden 2011, p.10.

Corporaties verkopen veelal in de wat gunstiger onderkant van de markt, tegen prijzen die ook voor starters op de koopwoningmarkt bereikbaar kunnen zijn. Ook hier spelen de kortingsmogelijkheden voor corporaties waarschijnlijk een belangrijke rol. Deze kortingsmogelijkheden zijn in 2010 bij 42% van de verkochte huurwoningen benut (2009: 39%, 2008: 30% en 2007: 27%).

Concentratie van activiteiten in aandachtswijken

De kwaliteit van de corporatievoorraad stijgt gestaag. Niettemin duiden diverse indicatoren over de kwaliteit van de voorraad op een nog aanzienlijke volkshuisvestelijke opgave binnen de vier grote steden. Er is nog steeds sprake van een concentratie van activiteiten rond nieuwbouw sloop en verkoop in de zwakke wijken en vooral in de 40 aangewezen wijken die voor bijzondere projectsteun in aanmerking kwamen. Deze beleidsfocus op de 40 wijken neemt hoogstwaarschijnlijk sterk af in de komende jaren. Uit de voornemens van corporaties over 2011-2015 bleek dat in de 40 wijken een sterk verminderde intensiteit van productie te verwachten valt.³

Dalende kansen voor woningzoekenden

Het jaarlijkse percentage mutaties is na een stijgende lijn tot en met 2006 (9%) in het afgelopen jaar verder gedaald tot 7,9%. Regionaal zijn er grote verschillen in de kansen voor woningzoekenden waar te nemen, uiteenlopend van 5,6% tot 10,7%. De minste kans op succes heeft de woningzoekende in de regio's van en rond Utrecht en Amsterdam. De woningzoekende heeft de meeste kans in de drie noordelijke provincies, Zeeland, Heuvelland Zuid-Limburg en Twente waar sprake is van een relatief hoge mutatiegraad.

Opvallende stijging van te dure woningtoewijzingen

Uit de gegevens over 2010 blijkt dat ruim 86% van de toewijzingen volgens huur-inkomenscriteria uit de Wet op de huurtoeslag (Wht)⁴ als passend beschouwd worden. Dat is lager dan in 2009 en 2008 toen respectievelijk bijna 89% en bijna 90% van de toewijzingen als passend was aan te merken. Van de overige toewijzingen is in 2010 3% als te goedkoop te beschouwen (2009: 3,6% en 2008: 3,8%) en 10,5 % van de toewijzingen was bekeken vanuit de huur-inkomenscriteria, te duur. Het percentage te dure toewijzingen ligt drie procentpunt hoger dan in 2009 en ruim vijf procentpunt hoger dan in 2007 toen 5,4% van de toewijzingen in de categorie te duur vielen.

³ CFV, *Sectorbeeld voornemens 2011-2015*, Naarden 2011, p.15.

⁴ Voor een juiste interpretatie van deze analyses wordt nadrukkelijk opgemerkt dat de doelgroep die binnen deze inkomenscriteria uit de vigerende wet- en regelgeving valt een kleinere groep van huishoudens met lagere inkomens betreft dan de doelgroep met een inkomensgrens van € 33.614,- die in het kader van de EU-richtlijnen per 1 januari 2011 geïmplementeerd zijn. Over deze nieuwe grenzen wordt met ingang van verslagjaar 2011 gerapporteerd.

Bij te dure toewijzingen gaat het om huishoudens met lagere inkomens die duurdere huurwoningen krijgen toegewezen, waarbij deze huishoudens gegeven de aftoppingsgrenzen van de Wht, relatief minder huurtoeslag krijgen, waardoor deze huishoudens dus ook een relatief groot deel van hun inkomen aan huur kwijt zijn.

Stijging investeringen in maatschappelijk vastgoed

In 2010 is in totaal bijna € 396 miljoen geïnvesteerd in de nieuwbouw en aankoop van maatschappelijk vastgoed. Dat is weer fors meer dan vorig jaar (€ 292 miljoen), waarmee de jaarlijkse groei van deze investeringen verder doorzet. Ongeveer 44% is in 2010 besteed aan vastgoed voor zorg en gezondheid, 22% aan de sector onderwijs en opvoeding en 13% aan wijk en buurtcentra.

De woningmarkt situatie in de krimpregio's

Het beeld dat uit diverse indicatoren ontstaat over de marktsituatie van corporatiewoningen in de krimpregio's Parkstad Limburg en Ommelanden wijkt niet heel erg af van dat van de overige regio's. Er lijkt op basis van de data van corporaties nog niet zoveel aan de hand. Een recente studie naar de woningmarkt in de krimpggebieden over de laatste tien jaar, laat zien dat de prijsontwikkeling van koopwoningen daar sinds de eeuwwisseling ook redelijk stabiel is gebleven. In dezelfde studie wordt echter ook aangegeven dat de substantiële daling van het aantal huishoudens in de krimpggebieden nog moet plaatsvinden in de komende jaren. Mogelijk is de geconstateerde stabiele prijsontwikkeling van koopwoningen dan ook een 'stilte voor de storm'.⁵

⁵ RIGO Research en Advies BV, *De woningmarkt in krimpggebieden*, in opdracht van het ministerie van BZK/WWI, rapportnummer 17950, februari 2011, Samenvatting, p. i-v.

FACTSHEET

Ultimo verslagjaar
2009 2010

Aantal woonegelegenheden woningcorporaties	2.410.700	2.413.400
Marktaandeel corporatiesector in Nederlandse woningvoorraad	31,7%	31,5%
Aantal niet-woonegelegenheden	186.400	195.200
Nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur	30.400	28.600
Nieuwbouw van koopwoningen	10.000	7.900
Aandeel nieuwbouw van koopwoningen verkocht met korting	16,1%	31,5%
Nog niet verkochte opgeleverde koopwoningen	2.250	2.500
Aandeel nieuwbouw van woningen door corporaties in totalen nieuwbouw van woningen Nederland	43,3%	57,0%
Sloop van woonegelegenheden	15.800	13.100
Verkoop bestaande woonegelegenheden aan particuliere huishoudens	13.100	15.100
Aandeel bestaande woonegelegenheden verkocht met korting	38,5%	42,2%
Aankoop van woonegelegenheden	4.400	2.200
Aantal verbeterde woonegelegenheden	99.200	132.300
Investeringen in maatschappelijk vastgoed (x€ 1 mln.)	292	396
Uitgaven aan leefbaarheid per woonegelegenheden (x€ 1)	124	120
Gemiddelde WWS-punten per woonegelegenheden	130,4	131,3
Gemiddelde maandhuur per woonegelegenheden (x€ 1)	411	422
Huurprijs als aandeel maximaal toegestane huur	71,5%	72,0%
Gemiddelde WOZ-waarde per corporatiewoning (x€ 1) (op peildatum 1 januari 2009 resp. 2010)	160.000	157.000
Mutatiegraad van huurwoningen	8,1%	7,9%
Aandeel corporatiewoningen dat langer dan drie maanden leeg staat	1,4%	1,4%
Aandeel toewijzingen aan doelgroep van lagere inkomens conform Wht*	71,8%	72,5%
Aandeel qua huur-inkomen passende toewijzingen conform Wht*	88,8%	86,4%
Aandeel qua huur-inkomen te goedkope toewijzingen	3,6%	3,0%
Aandeel qua huur-inkomen te dure toewijzingen	7,6%	10,5%
Aandeel toegankelijke woningen	28,0%	29,0%
Aandeel toewijzingen aan oudere huishoudens (hoofdbewoner > 65 jaar)	15,9%	15,1%

* Voor een juiste interpretatie van deze analyses wordt nadrukkelijk opgemerkt dat de doelgroep die binnen deze inkomenscriteria uit de vigerende wet- en regelgeving valt, een kleinere groep van huishoudens met lagere inkomens betreft, dan de doelgroep met een inkomensgrens van € 33.614,- in het kader van de EU-richtlijnen, die per 1 januari 2011 geïmplementeerd zijn.

DEEL 1 VOLKSHUISVESTELIJKE TRENDS 2006-2010

1. MUTATIES IN DE CORPORATIEVOORRAAD

Een verder krimpend marktaandeel

Door de lichte afname van ruim 18.000 huurwoningen van corporaties in de laatste vijf jaar en de gelijktijdige groei van de totale Nederlandse woningvoorraad van 6.912.000 woningen primo 2006 naar 7.219.000 woningen ultimo 2010, nam de kwantitatieve betekenis van de corporatiesector binnen de Nederlandse woningmarkt af. Over de periode van vijf jaar daalde het aandeel van de corporatiesector in de Nederlandse woningmarkt van 33,1% in 2006 naar 31,5% in 2010.

Deze afname was niet overal even sterk.⁶ In de provincies Zeeland en Flevoland is deze afname per saldo relatief beperkt gebleven. De afname was het grootst in Noord-Holland, Gelderland en Groningen. Ook binnen de vier grote steden zijn grote verschillen waarneembaar. Het marktaandeel van de corporaties in de gemeente Den Haag veranderde in de laatste vijf jaar het minst. De afname in de gemeenten Amsterdam en Rotterdam was daarentegen fors. Toch beschikt de corporatiesector in 2010 in de vier grote steden nog steeds over een marktaandeel van ruim 43% van de totale lokale woningmarkt.

Voortschrijdende concentratie

Naast een krimpend marktaandeel wordt ook het proces van voortschrijdende concentratie binnen de sector in de laatste vijf jaar goed zichtbaar. Als gevolg van fusies daalde het aantal corporaties in vijf jaar tijd van 474 naar 401 in 2010. Het gemiddelde aantal woonegelegenheden per corporatie steeg over die periode daarmee van 5.100 naar ruim 6.000. Ook in het verslagjaar 2010 heeft de concentratie binnen de sector zich voortgezet. In 2009 telde de sector nog 418 corporaties met een gemiddelde omvang van 5.800 woningen. De omvang van de gemiddelde corporatiegrootte loopt sterk uiteen tussen de stedelijke gemeenten en overige gemeenten. Corporaties gevestigd in niet-verstedelijkte gemeenten hebben in 2010 gemiddeld 3.800 woonegelegenheden, terwijl die in verstedelijkte gemeenten gemiddeld 10.400 woonegelegenheden bezitten.

In 2010 relatief lichte afname van nieuwbouw door corporaties

De voorraad van corporaties daalde tot voor enkele jaren geleden in geringe mate maar wel gestaag. Het aantal woonegelegenheden van corporaties schommelt de laatste jaren iets boven de 2,4 miljoen.⁷ In 2010 was er evenals in 2009 echter sprake van een lichte stijging: het aantal woonegelegenheden van de corporatiesector groeide met ruim 2.000.

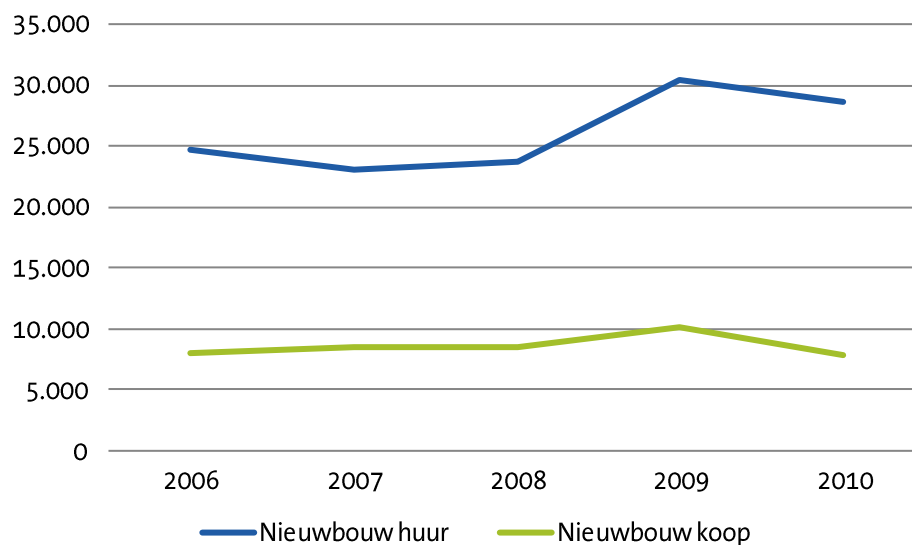
⁶ Zie tabel 1.1.

⁷ Zie tabel 1.2.

De ontwikkeling van de voorraad over de laatste vijf jaar wordt enerzijds bepaald door verkopen aan bewoners of beleggers en sloop van woonegelegenheden van corporaties, respectievelijk 71.700 en 77.400. Anderzijds zijn ruim 22.200 woonegelegenheden van buiten de sector aangekocht en zijn 130.500 nieuwe te verhuren woonegelegenheden gerealiseerd. Over de afgelopen vijf jaar werden daarnaast ook 42.800 koopwoningen door corporaties en hun verbindingen gebouwd, die niet tot de sector gerekend worden, maar die natuurlijk wel van belang zijn voor de woningmarkt als totaal.

Ten opzichte van topjaar 2009 (totaal 40.500 nieuwbouw) leverden de corporaties in 2010 met de realisatie van 36.500 woonegelegenheden in de huur en koop minder nieuwbouwproductie. Naast bijna 7.900 koopwoningen ging het hierbij om ongeveer 28.600 woonegelegenheden voor verhuur die door de corporaties en hun verbindingen werden gerealiseerd.

Grafiek 1.1 Nieuwbouw door corporaties 2006-2010



Van de 28.600 gerealiseerde nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur bestond 85% uit huurwoningen (4% goedkoop, 34% betaalbaar, 27% duur tot huurtoeslaggrens en 20% boven de huurtoeslaggrens), 5% uit verzorgingseenheden en 10% uit overige woonegelegenheden.

De nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur over de laatste vijf jaar resulteert gemiddeld in een toevoeging van ruim 1% per jaar aan het corporatiebezit. Opvallend daarbij is dat nieuwbouw voor verhuur na een afvlakking van de groei in 2007, in 2008 toch weer flink gestegen is tot een hoog niveau in 2009 en een slechts beperkte daling in 2010. Dat relatief hoge niveau in de laatste twee jaar is mogelijk deels te verklaren door omzettingen van koop- naar huurwoningen onder de huidige marktomstandigheden.

Bezien vanuit de verschillende grootteklassen van corporaties valt een redelijk evenwichtige verdeling van deze productie van nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur over de laatste vijf jaar op.⁸ Verhoudingsgewijs komt deze nieuwbouwproductie in de afgelopen jaren iets meer op het conto van de corporaties in de grootteklassen van 500 tot 10.000 eenheden. De 22 grootste corporaties met meer dan 20.000 woonegelegenheden realiseerden in absolute zin weliswaar de meeste woonegelegenheden voor verhuur, maar in verhouding tot hun omvang van 36% van de corporatievoorraad was deze productie met 31% van de totale nieuwbouw relatief laag. Dat kan samenhangen met het feit dat deze grootste corporaties over het algemeen bezit hebben in de grotere steden waar al relatief veel huurwoningen aanwezig zijn.

Dalende nieuwbouw van koopwoningen

Bij de realisatie van nieuwe koopwoningen was van 2008 tot 2009 ook een stijgende lijn waarneembaar, maar wel minder sterk dan bij de woonegelegenheden voor verhuur. Het aantal door corporaties gerealiseerde koopwoningen is over de laatste vijf jaar gestegen van 7.200 in 2005 naar een niveau van ruim 10.000 koopwoningen in 2009. In 2010 is dat aantal gedaald naar bijna 7.900 koopwoningen. Ook de corporatiesector heeft last van de door de economische crisis stagnerende markt. Dat blijkt ook uit een toename van het aantal niet verkochte woningen. Er zijn ultimo 2010 2.500 door corporaties gerealiseerde koopwoningen nog niet verkocht (in 2009 2.250). De dalende prognoses van corporaties voor de komende jaren zullen hoogstwaarschijnlijk ook hun weerslag krijgen in de toekomstige productie van koopwoningen. De prognoses van de corporaties over de periode 2011-2015 laten een scherpe daling zien ten opzichte van de eerdere voornemens.⁹

Het zijn vooral de grootste corporaties met meer dan 20.000 woonegelegenheden die in de afgelopen vijf jaar relatief veel koopwoningen realiseerden.¹⁰ Verondersteld wordt dat dit ook in belangrijke mate samenhangt met het feit dat deze grootste corporaties vaak in de grote steden werkzaam zijn. Het hoge aandeel van gerealiseerde nieuwbouw van koopwoningen door deze corporaties kan een gevolg zijn van de aanwezigheid van relatief veel aandachtswijken in deze grote steden en het in het kader van herstructurering van deze wijken voorgestane beleid van differentiatie van de eenzijdige woningvoorraad.

De in 2010 door de corporaties gerealiseerde 7.900 koopwoningen kunnen van betekenis zijn voor de huisvesting van de doelgroep van lagere inkomens. In 2010 realiseerden de corporaties en hun verbindingen bijna 4.100 koopwoningen, waarvan de kosten voor het in eigendom verkrijgen onder de € 200.000,- lagen.

⁸ Zie tabel 1.3.

⁹ CFV, *Sectorbeeld voornemens 2011-2015*, Naarden 2011, p.11.

¹⁰ Zie tabel 1.4.

Dit is 52% van alle gerealiseerde koopwoningen door corporaties en hun verbindingen. Het blijft echter de vraag hoeveel van deze koopwoningen ook daadwerkelijk bereikbaar zijn voor de doelgroep van lagere inkomens. Dat is lang niet voor elk huishouden in de doelgroep weggelegd. Bij nieuwbouw van koopwoningen is ook sprake van een toename van de kortingen. Werd in 2009 nog maar 16% van de nieuwgebouwde koopwoningen door de corporaties met korting verkocht, in 2010 is dit gestegen tot 31%.¹¹

Tegelijk mag verwacht worden dat corporaties door vooral te bouwen in dit lagere koopprijssegment, ook hebben bijgedragen aan verbetering van de doorstroming, wat meer indirect ten goede komt aan de woonkansen van de doelgroep van lagere inkomens. Vooral in Rijnmond werden door de corporaties relatief veel koopwoningen (bijna 650) onder de grens van € 200.000,- aan de voorraad toegevoegd. Amsterdam en Breda e.o. volgen in absolute zin als tweede en derde regio met ongeveer 290, respectievelijk 220 koopwoningen in dit lagere prijssegment.¹²

Het toenemend belang van nieuwbouw van woningen door de sector

De corporatiesector die nog geen derde deel van de Nederlandse voorraad omvat, was in 2010 goed voor ruim de helft van de nieuwbouwproductie van woningen. Met de nieuwbouw van huur- en koopwoningen (dus exclusief de verzorgingseenheden en overige woongelegenheden) leverde de corporatiesector met 57% een groot deel van de totale landelijke nieuwbouwproductie van bijna 56.000 woningen in 2010. De corporatiesector lijkt daarmee relatief toch duidelijk minder last te hebben van de stagnatie. Ter vergelijking: in 2009 bedroeg de landelijke productie van woningen nog 82.900 en het aandeel van de corporatiesector in de landelijke nieuwbouw van woningen was in 2007 slechts 39%.

De landelijke daling in de nieuwbouw van koopwoningen betrof in 2010 bijna 40%, terwijl het aantal koopwoningen gerealiseerd door corporaties ten opzichte van 2009 met 22% afnam. De landelijke daling van nieuwbouw huurwoningen bedroeg in het laatste jaar bijna 16%, terwijl de corporaties en hun verbindingen 7% minder huurwoningen in 2010 realiseerden. Het CBS voorziet op basis van het aantal afgegeven bouwvergunningen een verder dalende trend voor het komende jaar.¹³ Ook de meerjarenprognoses van corporaties over 2011-2015 liggen gemiddeld op een lager niveau dan de meerjarenprognoses in de jaren daarvoor, met name bij de nieuwbouw van koopwoningen.¹⁴ Daarmee was 2009 wat de nieuwbouwproductie van corporaties betreft naar verwachting het laatste topjaar en zal het waarschijnlijk ook lastig worden het productieniveau van 2010 in de nabije toekomst te handhaven.

¹¹ Zie tabel 1.5.

¹² Zie tabel 1.6.

¹³ CBS, *Forse daling aantal opgeleverde woningen*. Persbericht PB 11-027 van 12 april 2011.

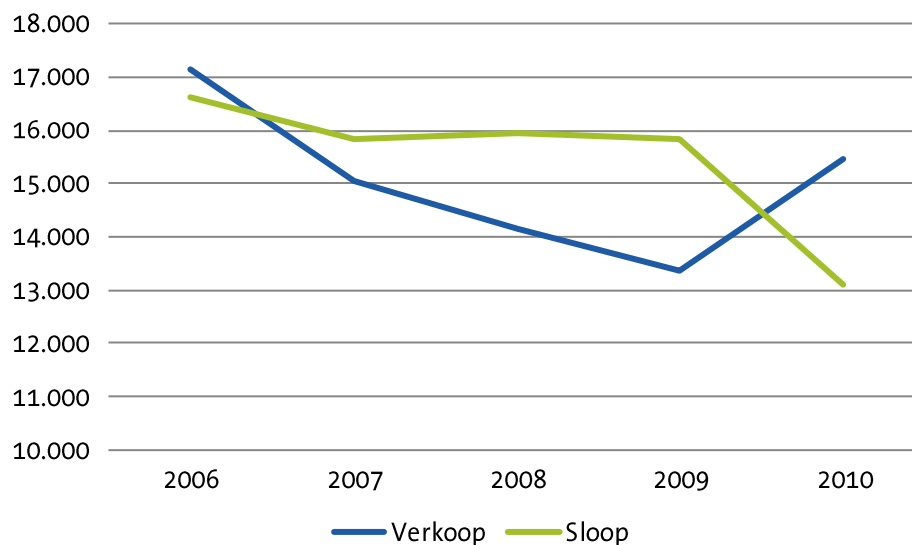
¹⁴ CFV, *Sectorbeeld voornemens 2011-2015*, Naarden 2011, p.10.

Verminderde afname van de corporatievoorraad door sloop

In 2010 zijn 13.100 woonegelegenheden gesloopt, waarmee het niveau uit de afgelopen jaren flink daalt. Dit kan duiden op verminderde herstructureringsinspanningen, maar het kan ook te maken hebben met andere keuzen. Uit gegevens over verbetering blijkt namelijk dat het aantal verbeterde woningen in 2010 met 33% toenam ten opzichte van 2009. Wel had die verbetering in bedragen per woning uitgedrukt, een aanmerkelijk soberder karakter.

Zoals verwacht mocht worden, zijn het vooral goedkope huurwoningen (bijna 7.800) die op deze wijze in het afgelopen jaar aan de corporatievoorraad onttrokken zijn, hoewel de laatste jaren ook meer betaalbare huurwoningen gesloopt worden (van 2.400 in 2007 via 3.200 in 2008 naar 3.500 in 2009 en 2010). Het aantal gesloopte eenheden in verzorgingshuizen ontwikkelde van 400 in 2007 via 900 in 2008 en 1.200 in 2009, naar 1.000 in 2010.

Grafiek 1.2 Sloop en verkoop door corporaties 2006-2010



Verkoop van huurwoningen

In de afgelopen vijf jaar werden er 75.200 woonegelegenheden voor verhuur verkocht aan particuliere huishoudens (71.700) of beleggers (3.400). In 2010 werden in totaal 15.100 woningen aan particuliere huishoudens verkocht.¹⁵ Dat zijn ruim 2.000 meer huurwoningen dan in 2009. Daarmee is het gerealiseerde niveau van verkopen hoog omdat tegelijk bedacht moet worden dat de omstandigheden op de koopmarkt de laatste jaren aanzienlijk verslechterd zijn.

¹⁵ Zie tabel 1.2.

Corporaties verkopen veelal in de wat gunstiger onderkant van de markt, tegen prijzen die ook voor starters op de koopwoningmarkt bereikbaar kunnen zijn. Daarbij spelen de kortingsmogelijkheden voor corporaties waarschijnlijk ook een rol. Door de verkoop van huurwoningen kunnen corporaties een bijdrage leveren aan volkshuisvestelijke doelen waaronder de huisvesting van de doelgroep van lagere inkomens. Dat kan in beperkte mate door huurwoningen rechtstreeks te verkopen aan huishoudens uit de doelgroep tegen een voor hen betaalbare prijs. De corporaties hebben op grond van het Bbsh binnen bepaalde beperkingen daarbij de mogelijkheid om deze huurwoningen te verkopen voor een prijs onder de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van de woning. Deze kortingsmogelijkheden zijn in 2010 bij 42% van de verkochte huurwoningen benut (2009: 39%, 2008: 30% en 2007: 27%).¹⁶ Een specifieke kortingsvorm gericht op ondersteuning van huishoudens met een smalle beurs, is de verkoop van woningen onder voorwaarden. Dan gaat het om constructies als bijvoorbeeld Koopgarant of Slimmer Kopen. Hierbij wordt de verstrekte korting op de woning bij doorverkoop terugbetaald aan de corporatie en deelt de corporatie mee in de waardeontwikkeling van de woning. Tot en met 2010 werden op deze wijze ruim 31.400 woonegelegenheden verkocht. Naast deze kortingen kunnen corporaties ook met starterleningen een bijdrage leveren aan de oplossing van problemen die starters op de koopmarkt ondervinden. Deze mogelijkheid is evenals in de voorgaande jaren slechts beperkt benut. Er zijn in 2010 in totaal slechts 36 starterleningen verstrekt op grond van fondsen waaraan corporaties hebben bijgedragen.¹⁷ Naast deze op de doelgroep gerichte prikkels, kunnen verkopen vooral ook indirect een positief effect op de huisvesting van de doelgroep van lagere inkomens hebben. Dat gebeurt door de huurwoningen te verkopen aan huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep behoren en de daarmee beschikbaar komende financiële middelen via nieuwbouw weer elders in te zetten voor de huisvesting van de doelgroep.

In de afgelopen vijf jaar werden 21.200 woonegelegenheden voor verhuur verkocht aan zittende huurders en 50.500 aan nieuwe huishoudens.¹⁸ Het relatief beperkte aandeel van verkoop aan zittende huurders duidt waarschijnlijk op het ontbreken van overtuigende prikkels voor zittende huurders om hun woning te kopen. Het gat met de huurprijzen lijkt voor bewoners toch vaak te groot, maar ook qua risico zijn er natuurlijk grote verschillen. De toenemende onzekerheid over de waardeontwikkeling van eigen woningen draagt waarschijnlijk ook niet bij aan het kopen van de eigen huurwoning.

¹⁶ Zie tabel 1.7.

¹⁷ Daarnaast zijn er de veel vaker voorkomende starterleningen op grond van fondsen gevoed door gemeenten en (tot 2010) het Rijk zonder bijdragen van corporaties.

¹⁸ Zie tabel 1.8.

In totaal ging het om 71.700 woongelegenheden, waarvan 71.200 huurwoningen. Bijna 21% van de verkochte huurwoningen behoorde tot de goedkopere huurprijsklasse, 66% kwam uit het betaalbare segment en ruim 14% uit het duurste huursegment. Waar bij sloop het accent ligt op het onttrekken van goedkopere woningen, ligt bij verkoop de nadruk veel meer op de betaalbare en duurdere prijsklassen.

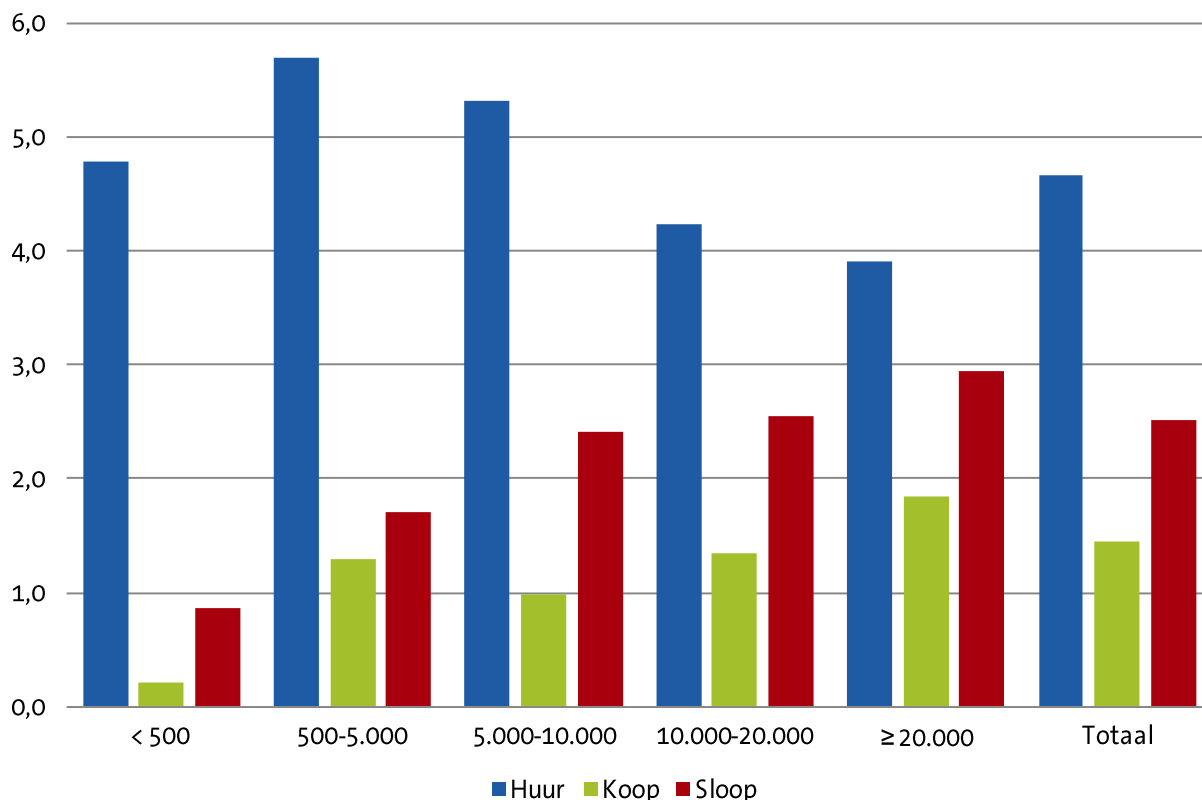
Een meerjarig beeld van de nieuwbouwproductie en sloop naar grootteklasse

Voor nader inzicht in de ontwikkeling van productie en sloop van corporaties zijn meerjarige analyses gemaakt, waarbij beide inspanningen over vier jaar (2007 tot en met 2010) in beschouwing genomen worden, zodat voorkomen wordt dat de analyses op incidentele uitkomsten berusten. Op vergelijkbare wijze worden deze cijfers ook op individueel corporatieniveau over deze vier jaar teruggedrapteerd in de bedrijfsvergelijking Corporatie in Perspectief.

Verdeeld over de verschillende grootteklassen wordt zichtbaar dat de corporaties in de grootteklassen 500 tot 10.000 woongelegenheden in de laatste vier jaar relatief de grootste inspanning in de nieuwbouw van huur hebben geleverd.¹⁹ Uitgedrukt als percentage van hun huidige voorraad realiseerden deze corporaties aantallen die gemiddeld ruim meer dan 5% van hun huidige voorraad omvatten. Het beeld bij de realisatie van koopwoningen is duidelijk anders: hier is sprake van een oplopende lijn vanaf de grootteklasse vanaf 5.000 woongelegenheden. Grotere corporaties realiseerden in de afgelopen jaar relatief ook meer koopwoningen. Als men de nieuwbouwinspanning in koop en huursector als saldo beschouwd, blijkt dat zowel kleinere corporaties in de grootteklasse 500 tot 5.000 met 7%, als corporaties in de grootteklasse van 5.000 tot 10.000 met 6,3%, relatief de meeste nieuwbouw hebben kunnen realiseren. De relatieve nieuwbouwinspanning van de 22 grootste corporaties vanaf 20.000 woongelegenheden ligt met 5,8% een stuk lager. Beschouwt men de sloopinspanningen, dan ontstaat een ander beeld. Het zijn vooral deze grootste corporaties die de laatste vier jaar relatief veel woongelegenheden sloopten.

¹⁹ Zie tabel 1.9.

Grafiek 1.3 Nieuwbouwproductie en sloop door corporaties naar grootteklasse als percentage van de voorraad, 2007-2010

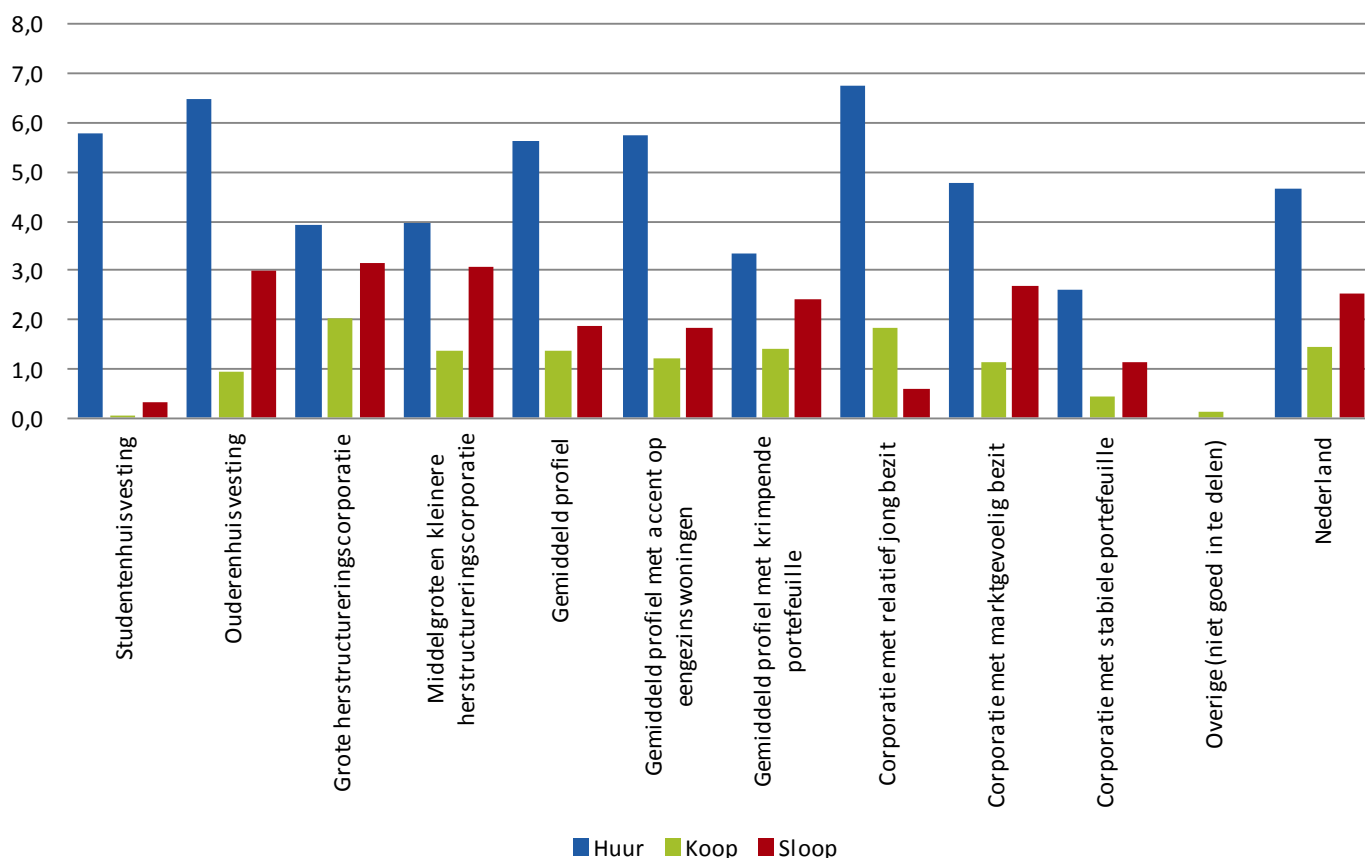


Een meerjarig beeld van de nieuwbouwproductie en sloop naar referentiegroep

Dezelfde gegevens verdeeld over de referentiegroepen²⁰ laten zien dat de gerealiseerde sloopinspanningen, zich vooral concentreren bij de corporaties met een relatief grote herstructureringsopgave en corporaties die te maken hebben met marktgevoelig bezit. Daarnaast werd er ook relatief veel gesloopt binnen de referentiegroep ouderenhuisvesting. Ook in lijn met de onderliggende selectiemethodiek van de referentiegroepen blijkt dat de nieuwbouwinspanningen (saldo huur en koop) in de afgelopen jaren relatief het grootst waren bij de corporaties met relatief jong bezit en het laagst bij corporaties met een krimpende en stabiele portefeuille. Daarnaast wordt de relatief grote nieuwbouwinspanning in huur van beide categorale referentiegroepen die zich toeleggen op studenten- respectievelijk ouderenhuisvesting zichtbaar. Omdat de grootste corporaties grotendeels samenvallen met de referentiegroep van grote herstructureringscorporaties, zijn (vergelijkbaar met het beeld van de nieuwbouwinspanning in huur van de grootste corporaties) ook de nieuwbouwinspanningen van de grote herstructureringscorporaties in huur relatief laag.

²⁰ Zie tabel 1.10.

Grafiek 1.4 Nieuwbouwproductie en sloop door corporaties naar referentiegroep als percentage van de voorraad, 2007- 2010



Betekenis van de nieuwbouwproductie van corporaties voor de regionale woningmarkt

Door middel van nieuwbouw van huur en koop voegden de corporaties de afgelopen vijf jaar ruim 172.000 nieuwe woongelegenheden toe aan de Nederlandse woningvoorraad. Door deze aantallen te vergelijken met de omvang van de regionale woningmarkt, ontstaat een indicatief beeld over de regionale spreiding van de nieuwbouwinspanningen.²¹ De grootste bijdrage van nieuwbouw aan de woningmarkt door corporaties wordt in dat beeld geleverd in de regio's stad Groningen, Amsterdam, Helmond e.o., Midden-Brabant en Flevoland. Aan de andere kant waren de nieuwbouwinspanningen van corporaties binnen de regionale woningmarkt relatief laag in de regio's Bollenstreek/Leiden, Kop van Noord-Holland/West-Friesland, Het Gooi, Parkstad Limburg en Zuid-Zeeland.

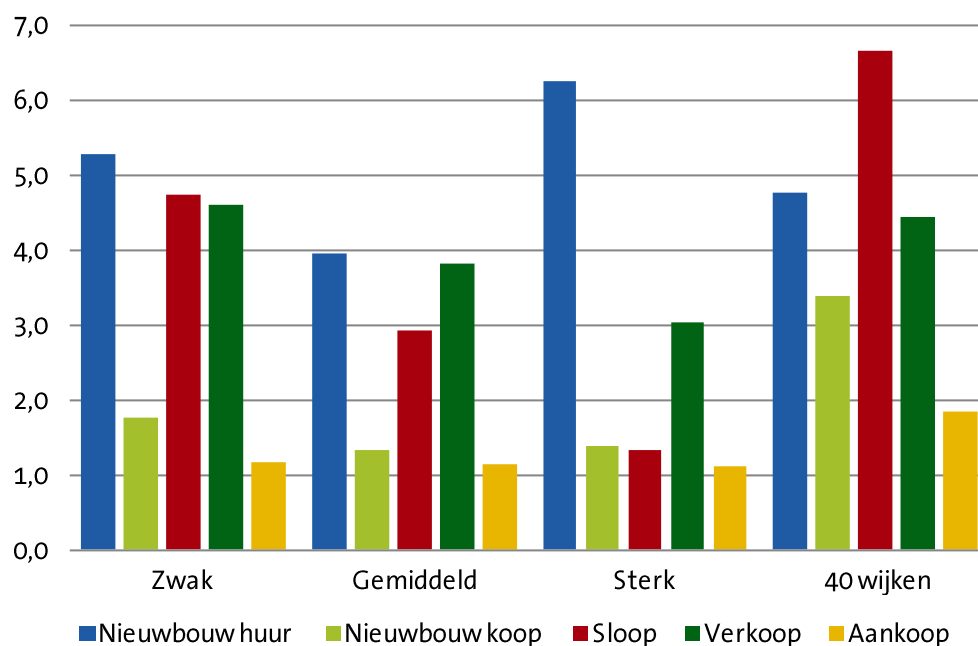
²¹ Zie tabel 1.11.

Bekijkt men de nieuwbouwinspanningen van de corporaties vanuit de omvang van hun bezit, dan ontstaat een iets ander beeld. De grootste nieuwbouwinspanningen worden dan achtereenvolgens geleverd in Helmond e.o., Flevoland, stad Groningen, Midden-Brabant en de regio Roosendaal. Aan de andere kant sluiten de regio's Oost-Utrecht, de Bollenstreek/Leiden, Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard, Het Gooi en Parkstad Limburg de rij met relatief lage nieuwbouwinspanningen.

Een meerjarig beeld van de activiteiten in de wijken

Door middel van nieuwbouw, sloop en verkoop kunnen corporaties ook bijdragen aan verbetering van de wijken. De mutaties in de zwakke wijken²² zijn in dat verband indicatief voor de door corporaties geleverde inspanningen. Binnen deze groep waren vanuit de beleidsfocus met name ook de gerealiseerde mutaties in de door WWI voor bijzondere projectsteun aangewezen 40 wijken van belang.

Grafiek 1.5 Verdeling van de mutaties van corporatievoorraad naar wijktypes van de corporatievoorraad 2007-2010



²² Zwakke wijken zijn postcodegebieden met een laag op basis van diverse sociaal-economische kenmerken van huishoudens en kenmerken van de woningvoorraad berekend rapportcijfer, waar relatief veel kans is dat er woningen al dan niet tijdelijk zullen worden onttrokken aan de woningvoorraad. Op basis van dezelfde kenmerken worden gemiddelde en sterke postcodegebieden geïdentificeerd. Overige gebieden zijn postcodegebieden waarvoor deze indicatie niet vastgesteld kan worden.

Als de inspanningen van corporaties²³ gerelateerd worden aan de omvang van hun bezit in de wijken, wordt in de 40 wijken relatief het meest gesloopt en aangekocht. Ook de nieuwbouw van koopwoningen was daar het meest intensief. Alleen de nieuwbouw van huur vindt bij die vergelijking het meeste plaats in de sterke wijken. Qua sloop en nieuwbouw van koop volgen de zwakke wijken de 40 wijken als tweede op enige afstand. Alleen bij de nieuwbouw van huur overtreffen de inspanningen binnen alle zwakke wijken die van de aangewezen 40 wijken.

Al met al is vanuit deze invalshoek sprake van een concentratie van activiteiten in de zwakke wijken en vooral de 40 aangewezen wijken die voor bijzondere projectsteun in aanmerking kwamen. Deze beleidsfocus op de 40 wijken neemt hoogstwaarschijnlijk sterk af in de komende jaren. Uit de voornemens van corporaties over 2011-2015 bleek dat in de 40 wijken een sterk verminderde intensiteit van productie te verwachten valt. De daling van de voorgenomen inzet in de 40 wijken bleek veel scherper dan buiten de 40 wijken.²⁴

²³ Anders dan de andere in deze rapportage gebruikte data zijn deze mutaties niet gebaseerd op de Verantwoordingsinformatie (dVi), maar op de Prospectieve informatie (dPi). Daarin hebben de corporaties begin 2011 op postcodeniveau opgegeven wat de mutaties in het jaar 2010 waren. Dat geeft een redelijk betrouwbaar beeld van de realisatie op postcodeniveau, die verder niet meer in de dVi over verslagjaar 2010 opgevraagd wordt.

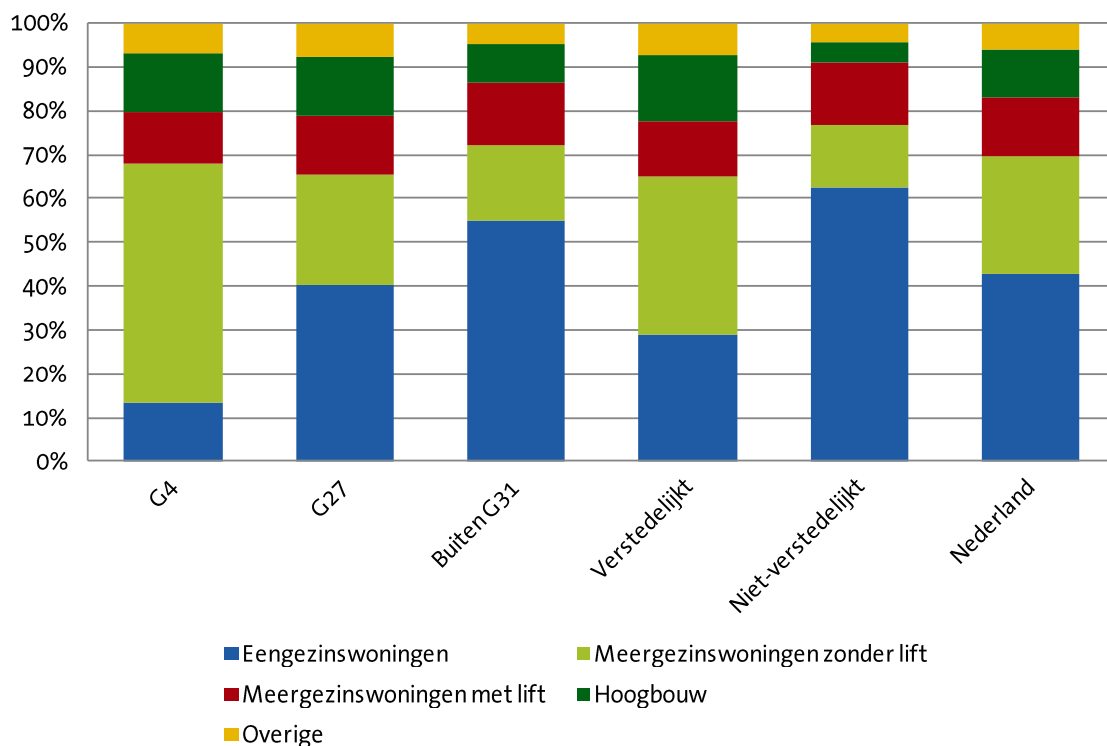
²⁴ CFV, *Sectorbeeld voornemens 2011-2015*, Naarden 2011, p.15.

2. KWALITEITSASPECTEN VAN VOORRAAD EN OMGEVING

Verschuivingen in woningtype

Als gevolg van de toevoegingen door nieuwbouw en aankoop enerzijds en de afname door sloop en verkoop anderzijds ontstaan ook verschuivingen in de kwaliteit van het corporatiebezit. Het aandeel eengezinswoningen daalt in vijf jaar tijd van 44,1% in 2006 naar 42,7% in 2010. Ook het aandeel meergezinswoningen zonder lift daalt van 28,4% naar 27,0%. Het aandeel meergezinswoningen met lift stijgt licht van 12,8% naar 13,4%. Het aandeel hoogbouwwooningen groeit (van 9,4% naar 11,0%), evenals het aandeel overige woonegelegenheden, dat toeneemt van 5,2% naar 5,9%.²⁵

Grafiek 2.1 Samenstelling van de corporatievoorraad naar type woonegelegenheden naar groepen gemeenten, 2010



Onderscheiden naar groepen gemeenten zijn de verschillen in opbouw van de corporatievoorraad naar woningtype groot. Een relatief groot aandeel meergezinswoningen zonder lift treft men aan in de verstedelijkte gemeenten²⁶ (36,1%) en vooral de vier grote steden (54,5%). Ook hoogbouw concentreert zich in de verstedelijkte gemeenten (15,4%).

²⁵ Zie tabel 2.1.

²⁶ Gemeenten die door CBS op basis van omgevingsadressendichtheid als 'zeer sterk stedelijk' of 'sterk stedelijk' gelabeld worden.

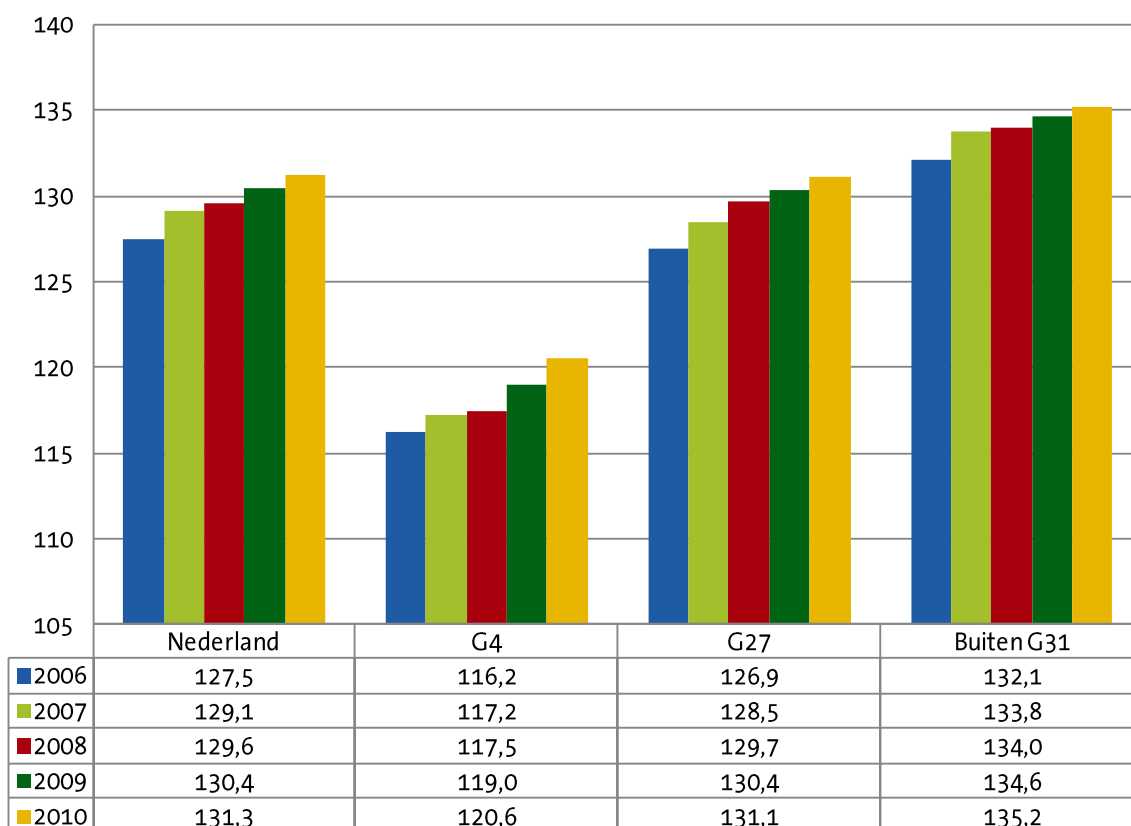
De sociale huursector van niet-verstedelijkt Nederland wordt gekenmerkt door een relatief hoog aandeel eengezinswoningen van ongeveer 62,4%.

Verschuivingen in leeftijdsklassen

Met de mutaties in de voorraad over de afgelopen vijf jaar is het aandeel woonegelegenheden in de bouwjaarklassen vanaf 1990 toegenomen, terwijl het aandeel in de bouwjaarklassen daarvoor daalde.²⁷

Qua leeftijdsopbouw valt op dat daar waar de corporaties in de vier grote steden aan de ene kant van oudsher nog steeds te maken hebben met een relatief oude vooroorlogse voorraad (21,3%), zij aan de andere kant ook een hoog aandeel nieuwe voorraad van na 1990 (21,9%) in hun bezit hebben. Deze relatief jonge voorraad is veel minder sterk aanwezig in de G27, waar het aandeel woonegelegenheden vanaf 1991 in 2010 slechts 18,8% bedraagt (landelijk 20,8% in 2010).²⁸

Grafiek 2.2 Ontwikkeling van het aantal WWS-punten per huurwoonegelegenheid 2006, respectievelijk huurwoning 2007-2010²⁹



²⁷ Zie tabel 2.2.

²⁸ Zie tabel 2.3.

²⁹ Vanaf 2007 is specifiek gevraagd naar het aantal punten voor woningen, in eerdere jaren naar het aantal punten voor woonegelegenheden.

De verschillen in kwaliteit van de woongelegenheden komen ook tot uitdrukking in verschillen in de punten waardering volgens het Woningwaardingsstelsel (WWS-punten). Het corporatiebezit in de vier grote steden wordt daarin het minste gewaardeerd. Tegelijk was de groei van het aantal punten over de laatste vijf jaar daar wel het sterkst. Dat kan ook samenhangen met de hierboven beschreven relatief veel nieuwbouw en sloop in de vier grote steden. Bij de ontwikkeling van het aantal WWS-punten speelt meer in het algemeen ook een wijziging in de systematiek met betrekking tot de berekening van WWS-punten. De bestaande woningwaardingspunten voor de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie zijn voor een deel van de woningen vervangen door een waardering van de energieprestatie op basis van de energielabels van de woning.³⁰

Minder intensieve verbetering van meer woningen

In 2010 werd er ongeveer € 1,4 miljard aan de verbetering van het corporatiebezit uitgegeven. Dat is bijna € 0,2 miljard minder dan in 2009 en ruim € 0,1 miljard minder dan in 2008. Het aantal verbeterde woongelegenheden nam in 2010 tegelijk met ruim 33.000 toe tot een niveau van circa 132.000, waarmee gemiddeld € 10.600,- per verbeterde woongelegheden in 2010 werd uitgegeven. In 2009 was dat per verbeterde woongelegheden nog gemiddeld € 15.800,-, in 2008 € 14.500,- en in 2007 € 11.900,-.

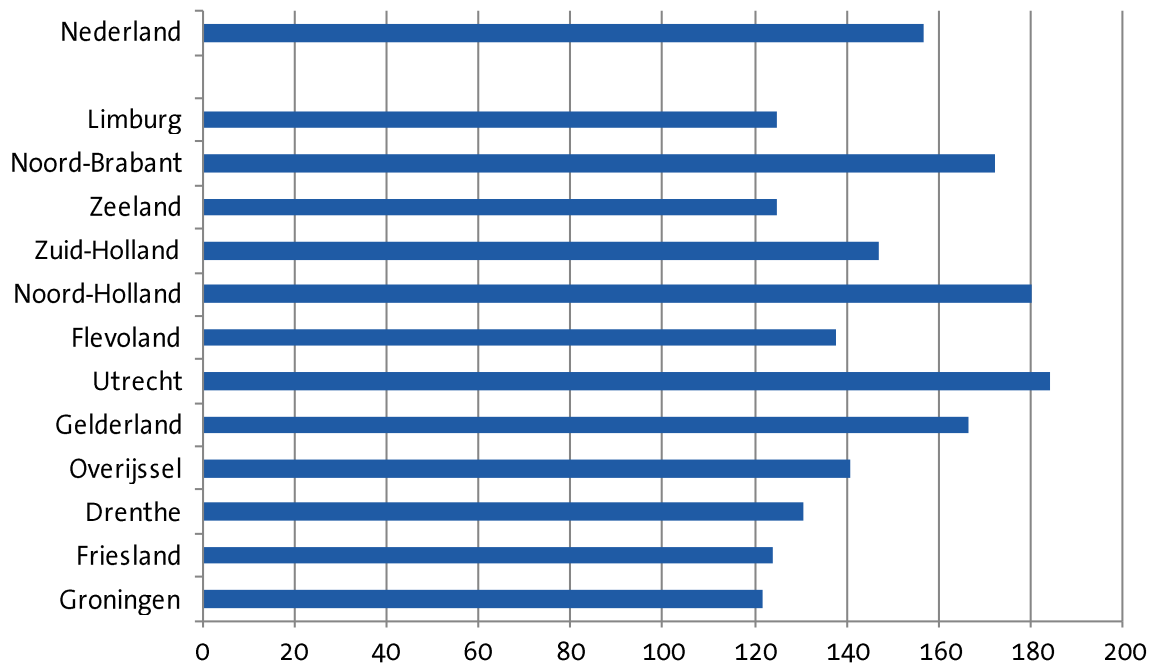
De WOZ-waarde van woningen

Ook de WOZ-waarde levert informatie over de kwaliteit van de woning. Het betreft de kwaliteit of waardering die op de regionale of lokale woningmarkt voor koopwoningen wordt toegekend aan de woning. Dat het hier gaat om huurwoningen maakt niet uit. WOZ-waarden worden immers voor alle woningen vastgesteld vanuit het uitgangspunt dat daarmee voor elke woning de waarde wordt aangegeven die deze woning in het vrije economische verkeer op de waardepeildatum zou hebben.

De gemiddelde Nederlandse corporatiewoning had op de waardepeildatum 1 januari 2010 een WOZ-waarde van bijna € 157.000,-. In 2009 was dat nog bijna € 160.000,-. Deze daling deed zich overal voor met uitzondering van de provincies Groningen en Zeeland waar de gemiddelde WOZ-waarde juist licht steeg. De gemiddelde corporatiewoning biedt over het algemeen wat minder kwaliteit dan de gemiddelde koopwoningen. Op zichzelf is dat logisch want de meeste woningen van corporaties bieden wel een goede basiskwaliteit, maar ze zijn daarmee minder luxe dan veel koopwoningen.

³⁰ Zie MG 2010-02 van 12 april 2010. De wijziging is alleen van toepassing indien de woning beschikt over een energielabel of indien de huurovereenkomst op of na 1 juli 2010 is aangevallen.

Grafiek 2.3 Gemiddelde WOZ-waarde (x € 1.000,-) per corporatiewoning naar provincie, 2010

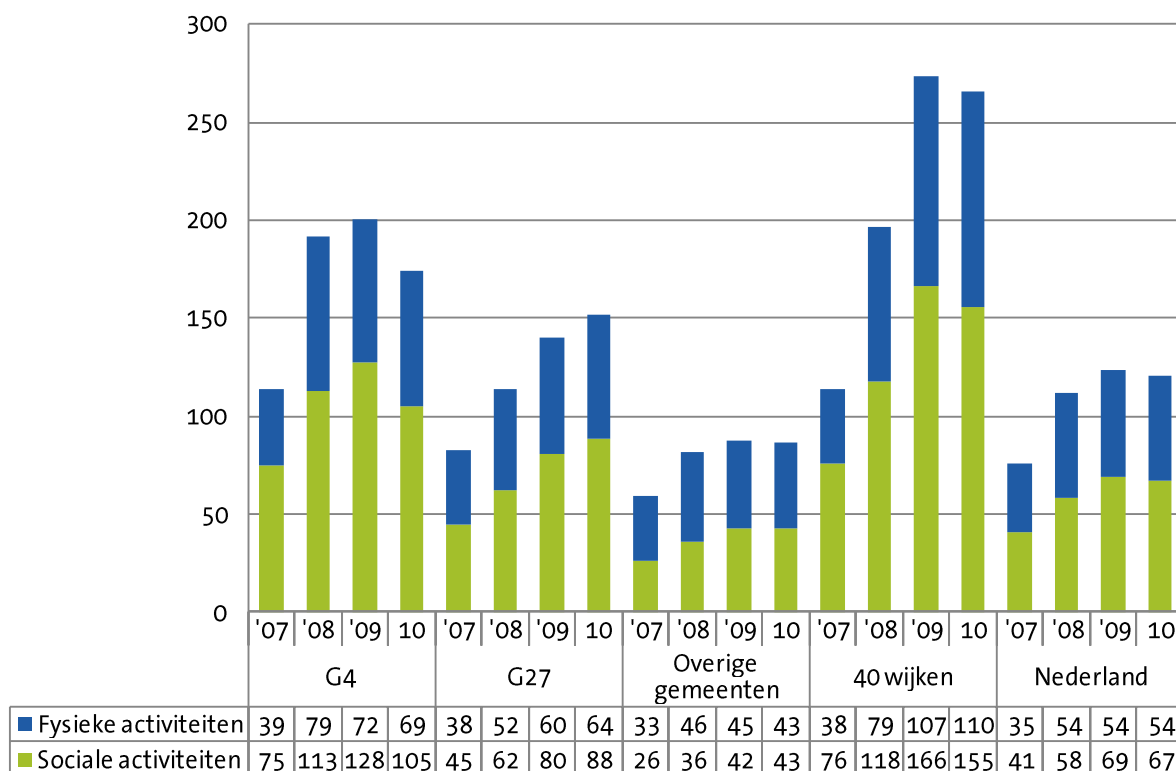


Uitgaven aan leefbaarheid

In 2010 heeft de sector gemiddeld per woongegelegenheid € 120,- uitgegeven aan leefbaarheid. Dit is 58% meer dan in 2007, het eerste jaar waarvoor deze informatie beschikbaar is, maar wel iets minder dan in 2009 toen € 124,- uitgegeven werd. In totaal is er in 2010 bijna € 290 miljoen besteed. Binnen Nederland zijn er grote verschillen in hoogte en stijging van de uitgaven. In de 40 wijken wordt gemiddeld per corporatiewoongegelegenheid het meest uitgegeven aan leefbaarheid (€ 266,-). Ook was de stijging van deze uitgaven hier het grootst (+ 133% ten opzichte van 2007). In de vier grote steden wordt gemiddeld per corporatiewoongegelegenheid € 174,- uitgegeven aan leefbaarheid en in de 27 andere grote gemeenten uit het grote steden beleid € 152,-. Ten opzichte van 2007 zijn de gemiddelde uitgaven hier gestegen met 53%, respectievelijk 83%. In de overige gemeenten wordt gemiddeld per woongegelegenheid het minst uitgegeven aan leefbaarheid (€ 86,-) en is de stijging van deze uitgaven ten opzichte van 2007 ook het laagst (+46%).

Net als in eerdere jaren heeft meer dan de helft van de leefbaarheidsuitgaven die in 2010 zijn gedaan in de 40 wijken, G4 en G27, betrekking op sociale activiteiten. In de overige gemeenten is er sprake van een lichte teruggang in het aandeel dat de uitgaven aan fysieke activiteiten uitmaken op de totale leefbaarheidsuitgaven (van 56% in 2007 en 2008 naar 52% in 2009, naar 50% in 2010).

Grafiek 2.4 Gemiddelde leefbaarheidsuitgaven per woongelegenheden in bezit van corporaties x € 1,- naar type uitgaven en gebied 2007-2010



Ontwikkeling van niet-woongelegenheden

De vastgoedportefeuille van de sector bevat naast vele woongelegenheden ook vele niet-woongelegenheden. Ultimo 2010 bezit de sector ruim 195.000 niet-woongelegenheden. Garages vormen hiervan het grootste deel, maar daarnaast zijn het ook bedrijfsruimten/winkels, maatschappelijk vastgoed en overig bezit. Sinds 2007 is het totaal aantal niet-woongelegenheden toegenomen met 15%. De sterkste groei deed zich voor bij het aantal panden maatschappelijk vastgoed (+155%) en overig bezit (+25%).

De WOZ-waarde van het totale bezit aan niet-woongelegenheden (ruim € 7,8 miljard in 2010) steeg met 36% ten op zichte van 2007.³¹

Investeringen in maatschappelijk vastgoed

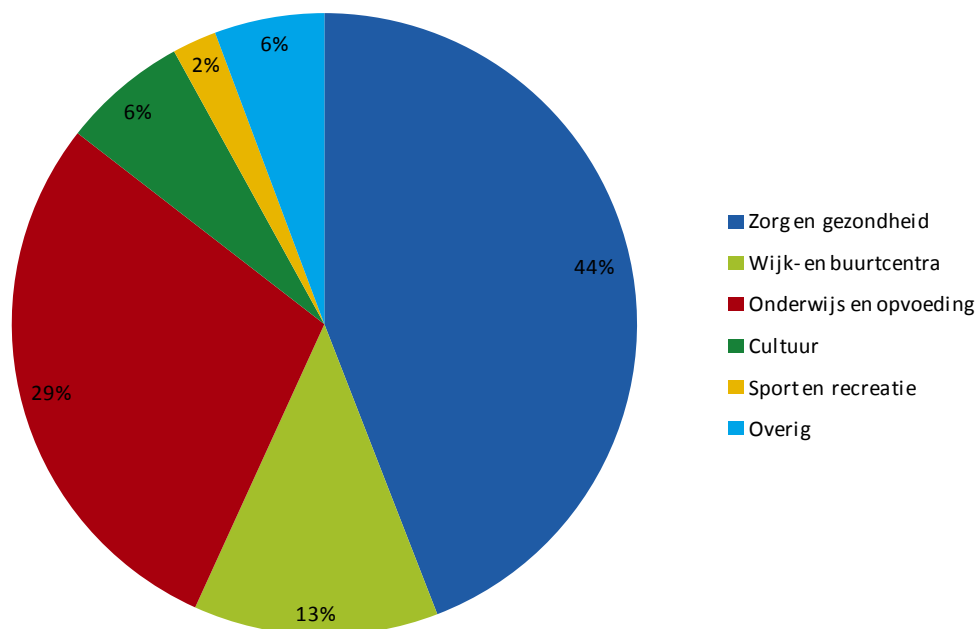
In 2010 is in totaal bijna € 396 miljoen geïnvesteerd in de nieuwbouw en aankoop van maatschappelijk vastgoed. Dat is weer fors meer dan vorig jaar (€ 292 miljoen), waarmee de jaarlijkse groei van deze investeringen verder doorzet. Ongeveer 44% is in 2010 besteed aan vastgoed voor zorg en gezondheid.³²

³¹ Zie tabel 2.5

³² Zie tabel 2.4

Na het vastgoed voor zorg en gezondheid maakt ook vastgoed voor onderwijs en opvoeding een redelijk groot deel uit van de investeringen in maatschappelijk vastgoed. Het aandeel in de maatschappelijk vastgoed investeringen in 2010 is 29%. De investeringen in wijk- en buurtcentra maakten in 2010 13% uit van het totale investeringsbedrag aan maatschappelijk vastgoed.

Grafiek 2.5 Investerings in maatschappelijk vastgoed, 2010



De voorraad voor ouderen, studenten en overige bijzondere doelgroepen

Van corporaties wordt verwacht dat zij bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen en gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. De gegevens over de afgelopen vijf jaar laten een groei zien van de inspanningen van corporaties om woonruimte beschikbaar te krijgen voor bijzondere doelgroepen en wat minder concentratie op gewone huurwoningen.

Waar in de afgelopen vijf jaren een lichte daling van iets minder dan 1% van het aantal huurwoningen in het corporatiebezit te zien is, valt aan de andere kant over de periode van vijf jaar een stijging van zowel de eenheden in verzorgingshuizen (bijna 5%) als de overige woonegelegenheden (ruim 20%) waar te nemen.³³ In absolute aantallen betreft deze groei een beperkt aantal verzorgingseenheden (groeide in vijf jaar met 2.400) en een ruimer aantal overige woonegelegenheden (groeide met 15.200).

³³ Zie tabel 2.6.

Deze laatste twee categorieën zijn vooral van betekenis voor het voorzien in de specifieke huisvestingsbehoefte van ouderen, studenten en overige bijzondere doelgroepen.

Het aantal woningen voor overige bijzondere doelgroepen (zoals ex-dak- en - thuislozen, (ex-)psychiatrische patiënten, (ex-)verslaafden, ex-gedetineerden) is licht gedaald van 0,9% van de voorraad in 2009 naar 0,8% in 2010.³⁴ Ruim 2,7% (bijna 5.000) van de totale toewijzingen over 2010 had betrekking op deze bijzondere doelgroepen. Ook dat aantal en percentage strookt redelijk met de aantallen uit 2009.

Het aantal woningen dat de corporatie zelf geschikt acht voor oudere huishoudens en gehandicapten, is in de afgelopen vijf jaar met 44.500 gestegen tot 372.400. Inmiddels bestaat daarmee 15,5% van de corporatievoorraad uit woningen die de corporatie bij vrijkomen met voorrang toewijst aan een 55-plus huishouden of aan een gehandicapte. Het aantal eenheden voor bijzondere doelgroepen³⁵ in bijzondere woongebouwen schommelde de afgelopen vijf jaar rond de 50.000 en omvat in 2010 2,3% van de corporatievoorraad. Het aandeel huishoudens dat gebruik maakt van contractueel vastgelegde arrangementen waarbij de corporatie een intermediaire rol vervult tussen aanbieders van de diensten en de bewoners, daalde in procenten van het aantal woonegelegenheden van 4,3% in 2006 naar 1,7% ultimo 2010.³⁶

De fysieke toegankelijkheid van het woningbezit is de afgelopen jaren aanmerkelijk verbeterd. Het aantal toegankelijke woningen (tot en met 2006) c.q. nultreden woningen (vanaf 2007)³⁷ is in vijf jaar met bijna 83.000 gestegen).³⁸

Er zijn inmiddels bijna 699.000 voor minder valide huurders vaak geschikte woningen dat overeenkomt met 29% van de totale corporatievoorraad. Deze groei is in de laatste vier jaar ook opmerkelijk omdat de gehanteerde definitie voor toegankelijkheid in 2007 verder aangescherpt is.³⁹ Zonder deze aanscherping zou de groei fysiek toegankelijke woningen waarschijnlijk nog groter zijn geweest.

³⁴ Zie tabel 2.7.

³⁵ Onder bijzondere doelgroepen worden hier verstaan (ex-)psychiatrische patiënten, ex-dak- en - thuislozen, (ex-)verslaafden en ex-gedetineerden. Bijzondere woongebouwen: een gebouwencomplex, gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een huishouden of groep huishoudens, mede gericht op het (kunnen) leveren van vormen van zorg- en dienstverlening.

³⁶ Zie tabel 2.7.

³⁷ Toegankelijke woning (tot en met verslagjaar 2006): een woning die zonder traplopen van buiten bereikbaar is en waarin vertrekken als woonkamer, keuken, douche/bad, toilet en minstens één slaapkamer gelijkvloers liggen. Het aantal is inclusief de toegankelijke woningen voor bijzondere doelgroepen, maar exclusief de woningen in bijzondere woonvormen. Nultredenwoning (vanaf verslagjaar 2007): een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) op één verdiepingslaag liggen. Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

³⁸ Zie tabel 2.8.

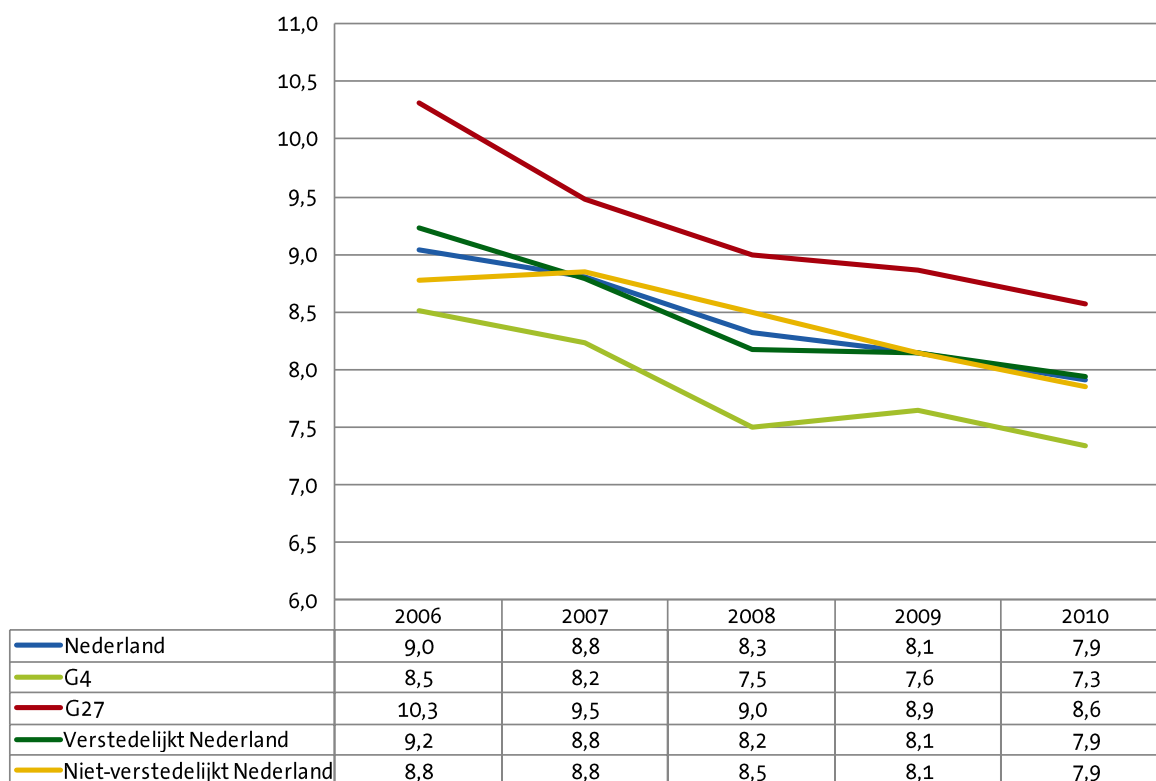
³⁹ In de in 2006 gehanteerde definitie van toegankelijkheid kunnen ook nog woningen gerekend worden waarvan de belangrijkste vertrekken intern toch alleen via traplopen bereikbaar waren (sommige portiek etagewoningen). Dit type woningen is in de definitie van 2007 uitgesloten.

3 VERHUUR VAN CORPORATIEBEZIT

Dalende mutatiegraad

Bij de mutatiegraad gaat het om de verhuur van bestaande woningen die vrijkomen doordat de vorige huurder vertrokken is, dus exclusief de in het verslagjaar nieuwgebouwde en aangekochte woningen. Het jaarlijkse percentage mutaties is na een stijgende lijn tot en met het jaar 2006 in het afgelopen jaar evenals voorgaande jaren weer verder gedaald tot 7,9%.⁴⁰ De daling is in het laatste jaar het sterkst in de beide groepen van grote steden hoewel de situatie binnen de G27 voor de zoekende huurder toch nog aanmerkelijk gunstiger is dan binnen de G4. Binnen de vier grote steden heeft de woningzoekende nog steeds de minste kans op een vrijkomende corporatiewoning.

Grafiek 3.1 Ontwikkeling mutatiegraad in procenten 2006-2010⁴¹



⁴⁰ Daarbij wordt opgemerkt dat de gepresenteerde jaren niet geheel vergelijkbaar zijn. De mutatiegegevens over 2006 hebben volgens de definities in de gegevensopvraging over die jaren betrekking op alle wooneenheden, maar niet uitgesloten moet worden dat het grootste deel van de corporaties in de praktijk toch hier alleen de mutatiegegevens van huurwoningen hebben opgegeven. De gegevens over 2007 tot 2010 hebben volgens aanwijzingen uit de gegevensopvraging over dat jaar alleen betrekking op huurwoningen (2.266.400 in 2010), maar hier moet andersom niet uitgesloten worden dat sommige corporaties ook de mutatiegraad van verzorgingseenheden (51.800) en overige wooneenheden (89.600) hebben meegerekend.

⁴¹ In deze grafiek zijn de mutatiecijfers van corporaties die zich specifiek toeleggen op studentenhuusvesting buiten beschouwing gelaten, want deze corporaties zorgen met de binnen hun specifieke doelgroep gebruikelijk zeer hoge mutaties voor een vertekening van de geografische analyses.

Regionaal zijn er grote verschillen in de kansen voor woningzoekenden waar te nemen. De percentages voor de mutatiegraad van huurwoningen loopt uiteen van 5,6% in de regio West-Utrecht tot 10,7% in Zuid-Zeeland. De minste kans op succes heeft de woningzoekende in de regio's van en rond Utrecht en Amsterdam. De woningzoekende heeft de meeste kans in de drie noordelijke provincies, Zeeland, Heuvelland Zuid-Limburg, delen van Noord-Brabant en Twente waar sprake is van een relatief hoge mutatiegraad.⁴²

Terwijl de mutaties in het afgelopen jaar daalden, is de leegstand van langer dan drie maanden in 2010 redelijk stabiel gebleven op een niveau van ruim 1,4%.⁴³ De leegstand mag niet beschouwd worden als een uiting van het ontbreken van druk op de markt. De leegstand vindt voor het leeuwendeel zijn oorzaak in projectleegstand. Dat verklaart ook waarom dit cijfer vooral in de vier grote steden hoog is, omdat daar ook de meeste grootschalige herstructureringsprojecten in wijken plaatsvinden. De leegstand veroorzaakt door marktomstandigheden ligt in 2010 landelijk op een laag niveau van 0,6%, terwijl de projectleegstand inmiddels 0,9% bedraagt. Beide percentages zijn een fractie gestegen ten opzichte van 2009.⁴⁴ Daarmee veranderde de situatie ten opzichte van de voorgaande jaren nauwelijks. Opvallend is dat er in geen van de bekende krimpregio's (Parkstad Limburg, Zuid Zeeland en Ommelanden⁴⁵) hoge leegstand vanwege marktomstandigheden gemeld wordt.

Mutaties in prijsklassen in de voorraad

De corporatie dient op zodanige wijze woningen te bouwen of te verwerven dat daarmee woningzoekenden uit lagere inkomensgroepen zo veel mogelijk een woning kan worden verhuurd in de goedkope en betaalbare prijsklassen, die worden begrensd door de aftoppingsgrens van de Wet op de huurtoeslag (Wht). In dat verband is een analyse van de ontwikkeling van de prijsklassen binnen de sector relevant.

Waar aan de ene kant de omvang van de goedkope voorraad⁴⁶ in de laatste vijf jaren verder afnam van 29,5% van de corporatievoorraad tot 23,2%, nam aan de andere kant het aandeel betaalbare huurwoningen binnen de sector toe van 64,2% naar 67,1%.⁴⁷ Per saldo valt daarmee nog steeds ruim 90% van de huurwoningvoorraad van de corporaties binnen de aftoppingsgrens van de Wht.

⁴² Zie tabel 3.1.

⁴³ Zie tabel 3.2.

⁴⁴ Zie tabel 3.3.

⁴⁵ Zie tabel 3.3: de regio Ommelanden in de provincie Groningen omvat onder meer de krimpregio Eemsdelta.

⁴⁶ Vanaf 1 juli 2009 tot 31 december 2010 gelden op basis van de Wht ontleend aan MG 2009-4 de volgende grenzen:

Goedkoop: maandhuur tot € 357,37;

Betaalbaar: maandhuur vanaf € 357,37 tot € 548,18;

Duur tot huurtoeslaggrens: maandhuur van € 548,18 tot € 647,53;

Duur boven huurtoeslaggrens: maandhuur vanaf € 647,53.

⁴⁷ Zie tabel 3.4.

Ondanks het beleid dat in het afgelopen jaren steeds meer mogelijkheden bood voor ontwikkeling van het duurdere huursegment door corporaties, zoals huurharmonisatie en meer mogelijkheden voor differentiatie in huurprijzen, is het aandeel duurdere woningen in de afgelopen vijf jaar maar beperkt toegenomen van 6,3% naar 9,7%. Het aandeel van huurwoningen van corporaties waarvoor in het geheel geen huurtoeslag mogelijk is, groeide in de afgelopen vier jaar maar beperkt, van 1,4% in 2007 naar 2,4% in 2010.

Huurprijzen

Als gevolg van onder meer grotendeels historisch gegroeide huurprijzen en de regionale verschillen in waardering van de kwaliteit van de woongelegenheden lopen de gemiddelde huurprijzen van de woongelegenheden geografisch uiteen.⁴⁸ Er geldt in 2010 een bandbreedte van € 390,- tot € 457,- huur per maand tussen de verschillende regio's. Bij een landelijk gemiddelde van € 422,- per maand in 2010 blijkt de regio Noord-Friesland/Waddeneilanden met een gemiddelde maandhuur van € 390,- het goedkoopste aanbod te leveren. Deze regio wordt gevolgd door andere meer perifere woningmarkten, maar tot de top tien van goedkoopste woongelegenheden behoren ook Amsterdam, Amstelland/Meerlanden en Nijmegen. In de provincie Flevoland ligt het huurniveau het hoogste met gemiddeld € 457,-. Relatief duur is het corporatiebezit ook in de regio's Oost-Utrecht, Oost-Veluwe, Breda e.o. en Noordoost Brabant.

De differentiatie die als gevolg van verschillen in beleid in het verleden is ontstaan in de gerealiseerde huurprijzen tussen verschillende regio's, komt ook tot uitdrukking in verschillen in benutting van de maximaal toegestane huur. Gemiddeld wordt in 2010 72,0% van wat de corporatie op grond van het Woningwaarderingstelsel maximaal had mogen vragen, aan de huurder in rekening gebracht. In 2006 lag dat percentage nog op 70,2%. Als uitersten wordt aan de ene kant door de corporaties in regio's de Betuwe, Noord- en Midden-Drenthe in 2010 gemiddeld nog geen 64% van de maximaal toegestane huur berekend, terwijl aan de andere kant de huurder van de Amsterdamse corporaties gemiddeld 79% van die norm betaalt.⁴⁹

⁴⁸ Zie tabel 3.5.

⁴⁹ Zie tabel 3.6.

Landelijke woningtoewijzingen aan de doelgroep 2010

Het huisvesten van de huishoudens met een smalle beurs wordt over het algemeen als de kerntaak van de corporaties beschouwd. Deze kerntaak komt tot uitdrukking in de wijze waarop de corporatie omgaat met woningtoewijzingen. Een corporatie kan niet echt voorkomen dat een omvangrijk deel van de voorraad door inkomensontwikkeling van huurders uiteindelijk bewoond wordt door huishoudens die niet meer tot de doelgroep van lagere inkomens⁵⁰ behoren. Aan de andere kant heeft de corporatie bij het toewijzen van nieuwe woningen maar vooral bij het vrijkomen van goedkope en betaalbare huurwoningen echter wel mogelijkheden om invulling te geven aan het bij voorrang toewijzen van goedkope en betaalbare huurwoningen aan huishoudens uit lagere inkomensgroepen. Daarbij dient de corporatie de actuele vraag- en aanbodverhoudingen ter plaatse te betrekken bij het verhuren van haar woningen. Ook spelen de bepalingen in de lokaalspecifieke gemeentelijke huisvestingsverordeningen een rol bij het toewijzen door corporaties.

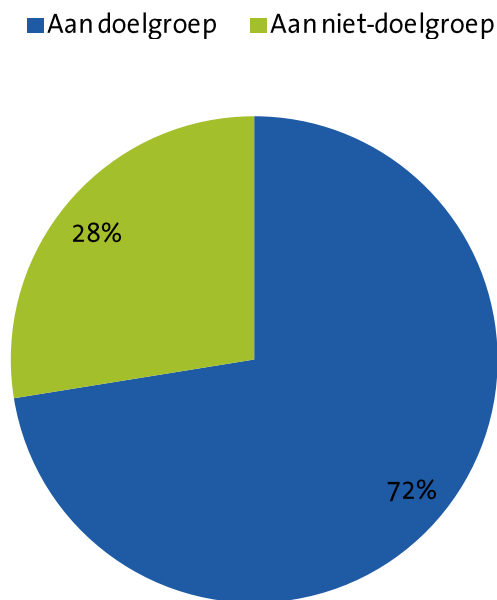
Voor een juiste interpretatie van deze analyses wordt nadrukkelijk opgemerkt dat de doelgroep die binnen deze inkomenscriteria uit de vigerende wet- en regelgeving valt⁵¹, een kleinere groep van huishoudens met lagere inkomens betreft dan de doelgroep met een inkomensgrens van € 33.614,- die in het kader van de EU-richtlijnen per 1 januari 2011 geïmplementeerd zijn. Over deze nieuwe grenzen wordt met ingang van verslagjaar 2011 gerapporteerd. Er kan in deze rapportage ook nog niet gerapporteerd worden over de in het Regeerakkoord aangekondigde inkomensgrenzen (met niet meer dan inflatiestijgende huurprijzen van gereguleerde woningen voor huishoudens met een inkomen tot € 43.000,-).⁵² De corporaties hebben vanaf de implementatie van dat huurbeleid te maken met drie categorieën binnen hun doelgroep van lagere inkomens: de kleinere groep die in aanmerking komt voor huurtoeslag, een grotere doelgroep waarvoor een toewijzingspercentage van minimaal 90% van het totaal aantal toewijzingen per corporatie gaat gelden en een nog ruimere doelgroep voor inflatievolgende huurstijging.

⁵⁰ Inkomensgrenzen voor de doelgroep van 1 januari tot en met 31 december 2010 volgens MG 2009-4:
Eenpersoonhuishoudens tot 65 jaar: tot € 21.450,-;
Meerpersoonhuishoudens tot 65 jaar: tot € 29.125,-;
Eenpersoonhuishoudens vanaf 65 jaar: tot € 20.200,-;
Meerpersoonhuishoudens vanaf 65 jaar: tot € 27.575,-.

⁵¹ Voor de grenzen van huurprijzen zie voetnoot 45.

⁵² Regeerakkoord VVD-CDA p. 46.

Grafiek 3.2 De toewijzingen aan de doelgroep conform aftoppingsgrens Wht, 2010



Uit de toewijzingsgegevens blijkt dat 27,5% van de toewijzingen in 2010 betrekking had op huishoudens die niet tot de doelgroep (conform aftoppingsgrens Wht) behoren. In 2007 was dat 28,2%. Dat een deel van de toewijzingen van corporaties bij huishoudens met hogere inkomens terecht komt, is op zich logisch, want corporaties bezitten ook duurdere woongelegenheden, waaronder 220.000 duurdere huurwoningen, boven de aftoppingsgrens van de Wht.⁵³

Financieel passende toewijzingen in 2010: sterke toename te dure toewijzingen

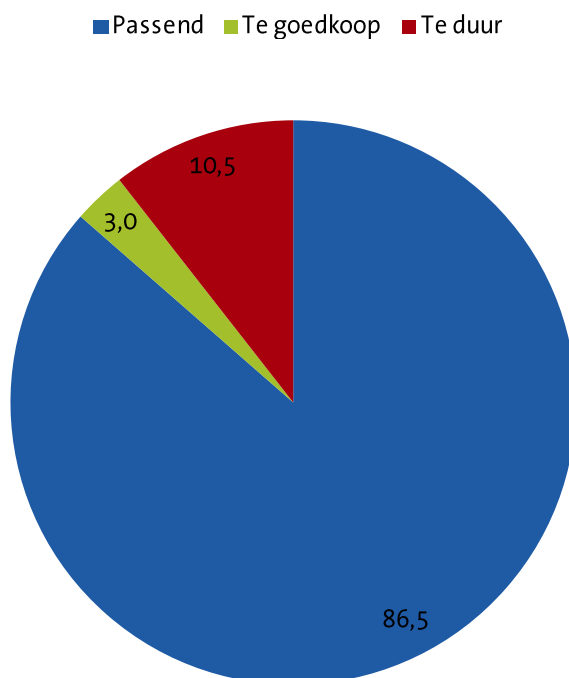
Aan de hand van de toewijzingsgegevens kan ook nagegaan worden in hoeverre corporaties bij nieuwe toewijzingen in 2010 in staat bleken financieel passend toe te wijzen. Van corporaties wordt verwacht dat deze bij het verhuren van hun woningen er naar streven, dat er door huurders in een zo gering mogelijke mate een beroep wordt gedaan op huurtoeslag en dat zij goedkope woningen bij voorrang aan de doelgroep van lagere inkomens toewijzen.⁵⁴

⁵³ Zie tabel 3.4.

⁵⁴ Artikel 70c, eerste lid, van de Woningwet: de toegelaten instellingen huisvesten bij voorrang personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Bij het in gebruik geven van door hen beheerde woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs geven zij zo veel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen.
Artikel 13 Bbsh lid 1: Onverminderd artikel 70c, eerste lid, van de Woningwet, geeft de toegelaten instelling bij het verhuren van woningen met een rekenhuur als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wht, die gelijk is aan of lager is dan de aftoppingsgrens, bedoeld in artikel 20, tweede lid, van die wet, zo veel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die een zodanig rekeninkomen als bedoeld in artikel 3 van die wet genieten, dat zij een beroep kunnen doen op huurtoeslag in de zin van artikel 1, onderdeel e, van die wet.

Als niet-passend worden daarbij enerzijds de toewijzingen beschouwd van goedkope huurwoningen aan huishoudens met een inkomen van boven dat van de doelgroep. Dit zijn de te goedkope toewijzingen die leiden tot goedkope scheefheid. Aan de andere kant gaat het om huishoudens met lagere inkomens die de duurdere huurwoningen krijgen toegewezen, waarbij deze huishoudens gegeven de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag, relatief minder huurtoeslag krijgen, waardoor deze huishoudens ook een relatief groot deel van hun inkomen aan huur kwijt zijn. Deze te dure toewijzingen leiden tot dure scheefheid. Afpellend worden alle toewijzingen die niet voldoen aan de bovengenoemde restricties in de hierna volgende analyses als 'passend' aangemerkt. Met andere woorden, het gaat dan om het toewijzen van betaalbare en duurdere woongelegenheden aan hogere inkomens en het toewijzen van goedkope en betaalbare woongelegenheden aan lagere inkomens. Een en ander laat onverlet dat vanuit de doelmatigheidsoptiek ook nog andere grenzen getrokken kunnen worden binnen deze categorieën. Dit gebeurt op lokaal niveau vaak ook door meer staffels te hanteren dan de aanwijzingen vanuit de rijksregelgeving noodzakelijk maken.

Grafiek 3.3 De toewijzingen volgens de financiële passendheidscriteria in 2010



Uit de gegevens over 2010 blijkt dat ruim 86% van de toewijzingen volgens deze huurinkomenscriteria als passend beschouwd mogen worden. Dat is lager dan in 2009 en 2008 toen respectievelijk bijna 89% en bijna 90% van de toewijzingen als passend was aan te merken. Over de voorgaande jaren 2003-2007 werd gemiddeld ongeveer 91% passend toegewezen.

Van de overige toewijzingen is in 2010 3% als te goedkoop te beschouwen (2009 3,6% en 2008 3,8%) en 10,5% van de toewijzingen was gezien vanuit de huurinkomenscriteria, te duur. Dat is drie procentpunt meer dan in 2009 en ruim vijf procentpunt meer dan in 2007 toen 5,4% van de toewijzingen in de categorie te duur vielen.

Regionale verschillen in woningtoewijzingen over 2009

De verschillen in de mate waarin de vrijkomende huurwoningen aan de doelgroep worden toegewezen tussen diverse woningmarkt regio's, blijken groot. De regio Zaanstreek/Waterland scoort het laagste met nog geen 55% toewijzingen aan de doelgroep. Ook de naburige regio Noord-Kennemerland haalt nog geen 60%. Aan de andere kant zijn er vier regio's die in 2010 meer dan 80% toewijzen aan de doelgroep: Midden-Limburg, Heuvelland Zuid-Limburg, Noord-Friesland/Waddeneilanden en Nijmegen e.o. Daarbij valt tevens op dat alle regio's uit de top tien van relatief hoge toewijzing aan de doelgroep tot de perifere woningmarktregio's van Nederland behoren en enkele krimpregio's daar ook deel van uit maken.⁵⁵ De veronderstelde ontspanning in de meer perifere woningmarkten laat kennelijk onverlet dat er daar anno 2010 nog steeds voldoende vraag vanuit een substantiële doelgroep van lagere inkomens is voor de goedkopere en betaalbare corporatiewoningen.

De percentages qua relatie huur-inkomen passende toewijzingen lopen minder ver uiteen, van ruim 73% in Het Gooi tot bijna 96% in de regio West-Utrecht.⁵⁶ Voor wat betreft de te goedkope toewijzingen is de regio Noord- en Midden-Zeeland koploper met 6,5%. Aan de andere kant werd er in Amstelland/Meerlanden met 0,9% relatief heel weinig te goedkoop toegewezen.

Er kunnen goede verklaringen zijn voor een hoog aandeel te goedkope toewijzingen. In een ontspannen woningmarkt zijn deze toewijzingen vanuit een maatschappelijk oogpunt meer te billijken dan in een gespannen woningmarkt waar huurders uit de doelgroep zich met grote moeite de weg naar huurwoningen weten te vinden. Tegelijk valt op dat in de krimpregio's Zuid Zeeland (4,1%), Parkstad Limburg (2,3%) en Ommelanden (3,1%) nog helemaal geen sprake is van bovenmatige aantallen te goedkope toewijzingen.

⁵⁵ Zie tabel 3.7.

⁵⁶ Zie tabel 3.8.

Qua relatie huur-inkomen komen te dure toewijzingen in 2010 vooral voor in Het Gooi (23,7%), Zuid-Kennemerland (23,6%) en Oost-Veluwe (20,5%) . In West-Utrecht (2,9%), Heuvelland Zuid-Limburg (4,5%) en Midden-Brabant (6,2%) wordt relatief weinig te duur toegewezen. Hoewel dure scheefheid minder wenselijk is, is het niet altijd te voorkomen. Toewijzing van duurdere woonruimte met specifieke kwaliteit aan ouderen en grotere gezinnen uit de doelgroep is vanuit maatschappelijk oogpunt soms onvermijdelijk.

Aan de andere kant kan een hoog aandeel te dure toewijzingen, voor zover deze niet gepaard gaat met een hoog aandeel te goedkope toewijzingen, duiden op de aanwezigheid van een corporatievoorraad die als geheel onvoldoende is toegesneden op de financiële mogelijkheden van de doelgroep.

Gaat een hoog aandeel te goedkope toewijzingen gepaard met een hoog aandeel te dure toewijzingen, dan kan er sprake zijn van verdringing van de doelgroep van lagere inkomens uit de goedkope voorraad door te goedkope toewijzingen aan huishoudens die niet tot de doelgroep behoren.

De toewijzing aan ouderen en overige bijzondere doelgroepen in 2009

15,1% van de toewijzingen over 2010 heeft betrekking op huishoudens met een hoofdbewoner van 65 jaar of ouder. Dat was 15,9% in 2009. In het voorafgaande is naar voren gekomen dat van de totale landelijke toewijzingen in 2010 27,5% niet tot de doelgroep van lagere inkomens behoorde. Van de 28.000 toewijzingen onder de oudere huishoudens behoorde 30% niet tot de doelgroep van lagere inkomens.⁵⁷

Bekeken vanuit de financiële criteria voor passendheid, waarbij voor oudere huishoudens lagere inkomensgrenzen gelden, wordt onder oudere huishoudens minder te goedkoop (1,9% onder oudere huishoudens versus 3% voor totale toewijzingen) en beduidend meer te duur toegewezen (19,9% onder oudere huishoudens⁵⁸ versus 10,5% voor totale toewijzingen). Dit relatief grote aandeel te dure toewijzingen wordt hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door de combinatie van relatief veel lagere inkomens onder ouderen en de ten opzichte van reguliere huurwoningen vaak duurdere ouderenhuisvesting.

⁵⁷ Zie tabel 3.9.

⁵⁸ Zie tabel 3.10.

De situatie in de krimpregio's nader bekeken

Als de in dit hoofdstuk gepresenteerde data die betrekking hebben op marktindicatoren verbijzonderd worden naar woningmarktregio's, blijkt dat het beeld dat ontstaat over de marktsituatie in de krimpregio's Parkstad Limburg en Ommelanden niet heel erg afwijkt van dat van de overige regio's. Noch de mutatiegraad van huurwoningen, noch de leegstand liggen substantieel hoger. Een bijzonder afwijkend beeld geldt ook niet voor de huurprijzen of het percentage van de benutting van de maximaal toegestane huurprijs. In de krimpregio Zuid Zeeland zijn in de combinatie van de indicatoren mutatiegraad, leegstand, huurderiving en huurprijzen meer tekenen van ontspanning van de huurmarkt te vinden, hoewel de situatie hier ook nog niet dramatisch lijkt. Eerder zagen we ook al dat er voor de corporaties in alle drie krimpregio's geen aanleiding was om al minder stringent om te gaan met de toewijzingsvoorschriften.

Er lijkt ook in de krimpregio's anno 2010 nog steeds een substantiële doelgroep van lagere inkomens voor de goedkopere en betaalbare corporatiewoningen.⁵⁹

Een verklaring voor het ontbreken van vergaande ontspanning van de markt voor corporatiewoningen zou gezocht kunnen worden in de nieuwbouw- en sloopaantallen uit het recente verleden, waarbij dan de gedachte is dat corporaties in hun beleid al anticipeerden op de krimpsituatie. De nieuwbouw van corporaties over de laatste vijf jaar uitgedrukt als percentage van de omvang van de woningmarkt blijkt inderdaad iets lager in Parkstad Limburg en Zuid-Zeeland dan landelijk, terwijl de sloopaantallen in Ommelanden en Parkstad Limburg iets hoger lagen. Tegelijk zijn de verschillen met de overige regio's nog niet bijzonder groot.⁶⁰

Een ander deel van de verklaring voor het ontbreken van signalen van ontspanning in de corporatiecijfers, zou gezocht kunnen worden in een concentratie van de marktproblemen in de koopsector. Een recente studie in opdracht van het ministerie van BZK/WWI naar de woningmarkt over de laatste tien jaar in de krimpggebieden, laat echter zien dat de prijsontwikkeling van koopwoningen in de krimpregio's sinds de eeuwwisseling juist redelijk stabiel is gebleven. De transactiepreizen van woning in krimpregio's zijn weliswaar lager dan vergelijkbare woningen elders en het duurt er langer voordat een woning verkocht wordt, maar sterke relatieve prijsdalingen dateren van de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw en niet van de laatste tien jaar.

⁵⁹ Zie tabel 3.11.

⁶⁰ Zie tabel 3.11.

Sinds 2000 volgen de transactiepreizen in krimpregio's in grote lijnen de landelijke trend (inclusief de effecten van de kredietcrisis). Volgens deze studie is er in woningmarkttermen tot op heden nog maar heel beperkt sprake van krimp en functioneert de woningmarkt er vooralsnog vrij normaal. De onderzoekers waarschuwen echter wel voor de 'stilte voor de storm'. In de afgelopen jaren zijn de bevolkingsaantallen in de krimpregio's weliswaar afgenomen, maar de huishoudenontwikkeling liet nog geen afname zien. Er wordt in dat verband onder meer gewezen op het relatief vergrijsde karakter van de krimpregio's. De echte krimp van huishoudens moet nog komen als de ouderen komen te overlijden.⁶¹

Voor wat betreft de ontwikkelingen bij de corporaties valt daarnaast ook niet uit te sluiten dat de effecten van de kredietcrisis, vooralsnog leiden tot een andere (wellicht betere) marktpositie van het corporatiebezit in de regionale woningmarkt dan was aangenomen, toen men de consequenties van de krimp in beeld probeerde te brengen in maatschappelijke kosten- en batenanalyses (MKBA).⁶² Uit het ontbreken van marktsignalen over de krimp, mag evenwel nog niet de conclusie getrokken worden dat er nog niet voorgesorteerd hoeft te worden op de krimpsituatie. Het voorgaande maakt wel duidelijk dat het enerzijds verstandig is om de aantallen en programma's die eerder zijn geformuleerd in de MKBA's kritisch te blijven bezien en anderzijds de feitelijke ontwikkelingen goed te blijven monitoren.

⁶¹ RIGO Research en Advies BV, *De woningmarkt in krimpggebieden*, in opdracht van het ministerie van BZK/WWI, rapportnummer 17950, februari 2011, Samenvatting, p. i-v.

⁶² Bijvoorbeeld, RIGO en EIB, *MKBA Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg*. In opdracht van Stuurgroep Krimp als Kans; Regio Parkstad; Provincie Limburg; VROM/WWI, Regionaal overleg woningbouwcorporaties en gemeente Heerlen, april 2010.

BIJLAGE

Tabel 1.1. Marktaandeel huurwoningen corporaties 2006 en 2010 in %*

	2006	2010	Mutatie		2006	2010	Mutatie
Nederland	33,1	31,5	-5,0				
<i>Noord</i>				Amsterdam	51,9	48,0	-7,5
Groningen	33,5	31,7	-5,4	Rotterdam	52,0	48,1	-7,4
Friesland	30,6	29,2	-4,5	Den Haag	34,8	33,7	-3,1
Drenthe	27,4	26,1	-4,6	Utrecht	38,3	36,2	-5,7
				Grote vier	46,5	43,3	-6,7
<i>Oost</i>							
Overijssel	31,2	29,7	-4,9	G27	38,1	35,8	-5,9
Gelderland	30,8	29,1	-5,6	30/31 ISV-gemeenten*	41,5	38,9	-6,3
<i>West</i>				Verstedelijkt Nederland	38,7	36,5	-5,9
Utrecht	31,4	30,1	-4,3	Niet-verstedelijkt Nederland	27,5	26,5	-3,7
Flevoland	29,1	28,2	-3,2				
Noord-Holland	37,8	35,6	-5,7	Regionaal Orgaan Amsterdam	39,9	37,1	-7,0
Zuid-Holland	37,3	35,6	-4,7	Stadsregio Rotterdam	45,2	42,2	-6,8
				Haaglanden	34,9	33,8	-3,1
<i>Zuid</i>				Bestuur Regio Utrecht	31,7	30,5	-3,7
Zeeland	24,7	24,2	-1,9	Twente	32,2	31,0	-3,7
Noord-Brabant	30,4	28,8	-5,2	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	35,1	33,0	-6,2
Limburg	29,1	27,7	-4,9	Stadsregio Eindhoven	30,8	29,2	-5,3

* Huurwoningen corporaties als percentage Nederlandse woningvoorraad volgens CBS-woningstatistiek primo 2006-ultimo 2010

Tabel 1.2 Mutatie aantal woonegelegenheden 2006-2010

	2006	2007	2008	2009	2010	Totalen 2006-2010
Aantal woonegelegenheden per 1 januari	2.408.600	2.407.500	2.403.100	2.405.600	2.411.200	
Nieuwbouw	24.700	23.000	23.700	30.400	28.600	130.500
Aankoop (alleen van buiten de sector)	7.900	2.900	4.800	4.400	2.200	22.200
Verkoop	19.300	15.100	14.100	13.400	19.200	81.100
Verkoop aan eigenaar bewoners	15.800	14.300	13.400	13.100	15.100	71.700
Verkoop aan corporaties	2.200	27.300	16.900	3.600	3.800	53.700
Verkoop aan beleggers en overigen	1.300	700	800	300	400	3.400
Sloop	16.600	15.900	16.000	15.800	13.100	77.400
Overige mutaties	-1.600	-800	-100	-600	100	-3.000
Aantal woonegelegenheden per 31 december	2.403.700	2.401.700	2.405.600	2.410.700	2.413.400	
Productie koopwoningen	7.900	8.500	8.500	10.000	7.900	42.800

Tabel 1.3 Nieuwbouw woongelegenheden voor verhuur naar grootteklasse 2006-2010

	Aantal corporaties 2010	Aantal woongelegenheden 2010	In % totaal 2010	Nieuwbouw woongelegenheden 2006-2010	In % totaal 2006-2010
< 500	52	124.300	1	600	1
500-5.000	212	468.200	19	27.000	23
5.000-10.000	75	523.200	22	27.500	24
10.000-20.000	39	548.000	23	24.500	21
≥ 20.000	22	861.600	36	35.900	31
Totaal	400	2.413.400	100	115.500	100

Tabel 1.4 Nieuwbouw van koopwoningen naar grootteklasse 2006-2010

	Aantal corporaties 2010	Aantal woongelegenheden 2010	In % 2010	Nieuwbouw woongelegenheden 2006-2010	In % 2006-2010
< 500	52	12.400	1	50	0
500-5.000	212	468.200	19	7.100	17
5.000-10.000	75	523.200	22	6.000	14
10.000-20.000	39	548.000	23	9.100	22
≥ 20.000	22	861.600	36	20.100	47
Totaal	400	2.413.400	100	42.400	100

Tabel 1.5 Percentage nieuwbouw koopwoningen met korting bij verkoop, 2009-2010

	2009	2010
Zonder korting	84	69
1-10% korting	1	12
11-20% korting	4	7
21-30% korting	9	9
> 30% korting	2	3

Tabel 1.6 Nieuwbouw koopwoningen 2010 in de tien meest productieve regio's

	< € 200.000,-	> € 200.000,-	Totaal
Rg19 Amsterdam	290	870	1.150
Rg31 Rijnmond	650	400	1.050
Rg39 Eindhoven e.o.	160	290	450
Rg27 s-Gravenhage	110	330	440
Rg35 Breda e.o.	220	180	400
Rg11 Oost-Veluwe	80	160	240
Rg09 IJsselvallei	110	130	240
Rg17 West-Utrecht	50	160	200
Rg16 Oost-Utrecht	40	150	180
Rg37 Den Bosch e.o.	80	100	180
Nederland	4.100	3.800	7.900

Tabel 1.7 Verkoopvoorwaarden 2007-2010

	2007	%	2008	%	2009	%	2010	%
Zonder korting	10.300	72,9	9.400	70,5	8.000	61,5	8.700	58,0
1-10% korting	1.800	12,4	1.500	11,1	1.300	10,0	1.700	11,3
11-20% korting	200	1,3	300	2,0	300	2,0	400	2,7
21-30% korting	1.500	10,3	1.800	13,2	2.700	20,9	3.700	24,7
> 30% korting	400	3,0	400	3,3	700	5,6	600	4,0
Totaal verkochte huurwoningen	14.200	100,0	13.400	100,0	13.000	100,0	15.100	100,0

Tabel 1.8 Verkoop naar prijsklassen Nederland 2006-2010 totaal

	Huurwoningen		Eenheden in		Overige	Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	verzorgingshuizen	woonegelegenheden		
Verkoop aan bewoners:						
Zittende huurder	3.400	15.000	2.700	0	200	21.200
Overige natuurlijke personen	11.400	31.700	7.100	0	300	50.500

Tabel 1.9 Nieuwbouwproductie en sloop naar grootteklasse, in % voorraad, 2007-2010

	Aantal corporaties	Huur	Koop	Totaal	Sloop
< 500	52	4,8	0,2	5,0	0,9
500-5.000	214	5,7	1,3	699,3	1,7
5.000-10.000	73	5,3	1,0	631,6	2,4
10.000-20.000	39	4,2	1,3	558,6	2,5
≥ 20.000	22	3,9	1,8	575,1	2,9
Totaal	400	4,7	1,4	612,1	2,5

Tabel 1.10 Nieuwbouwproductie en sloop verdeeld over referentiegroepen in % voorraad, 2007-2010

Referentiegroep	Aantal corporaties	Huur	Koop	Totaal	Sloop
1 Studentenhuisvesting	7	5,8	0,0	579,6	0,3
2 Ouderenhuisvesting	18	6,5	0,9	742,5	3,0
3 Grote herstructureringscorporatie	14	3,9	2,0	596,7	3,1
4 Middelgrote en kleinere herstructureringscorporatie	47	4,0	1,4	533,0	3,1
5 Gemiddeld profiel	113	5,6	1,4	698,8	1,9
6 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	89	5,7	1,2	695,3	1,8
7 Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	19	3,3	1,4	472,6	2,4
8 Corporatie met relatief jong bezit	15	6,8	1,8	859,1	0,6
9 Corporatie met marktgevoelig bezit	39	4,8	1,2	592,9	2,7
10 Corporatie met stabiele portefeuille	26	2,6	0,5	307,3	1,1
11 Overige (niet goed in te delen)	13	0,0	0,1	14,3	0,0
Nederland	400	4,7	1,4	610,8	2,5

Tabel 1.11 Nieuwbouwproductie corporaties (huur en koop) verdeeld over regionale woningmarkten

<i>Rangorde op basis van omvang woningmarkt</i>	Omvang woningmarkt primo 2006 (CBS)	Nieuwbouw 2006-2010 als % omvang woningmarkt primo 2006
1 Stad Groningen	82.700	5,2
2 Amsterdam	381.800	4,9
3 Helmond e.o.	79.600	3,6
4 Midden-Brabant	160.200	3,3
5 Flevoland	141.600	3,2
6 Hengelo/Enschede	164.700	3,0
7 Regio Roosendaal	99.400	2,9
8 IJsselvallei	197.100	2,9
9 s-Gravenhage	455.100	2,8
10 Rijnmond	544.500	2,8
NEDERLAND	6.912.400	2,6
36 Noord-Kennemerlanden	99.200	1,9
37 Noord- en Midden-Zeeland	118.300	1,9
38 Westelijke Mijnstreek	67.300	1,8
39 Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard	184.900	1,7
40 Oost-Utrecht	174.000	1,6
41 Bollenstreek/Leiden	163.900	1,6
42 Kop Noord-Holland/West-Friesland	150.500	1,5
43 Het Gooi	106.500	1,5
44 Oostelijk Zuid-Limburg	119.700	1,2
45 Zuid-Zeeland	51.300	1,1

<i>Rangorde op basis van omvang corporatiesector</i>	Omvang woningmarkt primo 2006 (CBS)	Nieuwbouw 2006-2010 als % omvang woningmarkt primo 2006
1 Helmond e.o.	25.500	11,1
2 Flevoland	42.800	10,7
3 Stad Groningen	41.100	10,5
4 Midden-Brabant	55.100	9,6
5 Regio Roosendaal	30.600	9,5
6 Noord- en Midden-Drenthe	19.400	9,4
7 Amsterdam	207.400	9,0
8 IJsselvallei	62.800	9,0
9 Midden-Limburg	24.100	8,5
10 Hengelo/Enschede	59.300	8,4
NEDERLAND	2.408.600	6,2
36 Rijnmond	258.139	6,0
37 Zuid-Kennemerland	32.763	5,7
38 Heuvelland Zuid-Limburg	32.338	5,5
39 Zuid-Zeeland	10.661	5,4
40 Kop Noord-Holland/West-Friesland	43.522	5,3
41 Oost-Utrecht	53.283	5,2
42 Bollenstreek/Leiden	51.332	5,0
43 Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard	61.548	5,0
44 Het Gooi	33.970	4,6
45 Oostelijk Zuid-Limburg	40.970	3,6

Tabel 2.1 Verandering in de samenstelling van de corporatievoorraad naar type woonegelegenheden, in %, 2006-2010

	Eengezinswoningen		Meergezinswoningen		Hoogbouw	Overige
	zonder lift	met lift	zonder lift	met lift		
Primo 2006	44,1	28,4	12,8	9,4	5,2	
Ultimo 2010	42,7	27,0	13,4	11,0	5,9	

Tabel 2.2 Samenstelling corporatievoorraad naar bouwperiode, in %, 2006-2010

	Tot 1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2010
Primo 2006	9,3	15,5	18,9	19,5	21,7	11,0	4,2
Ultimo 2010	8,3	13,9	17,4	18,7	20,9	10,8	10,0

Tabel 2.3 Samenstelling van de corporatievoorraad naar bouwperiode naar groepen gemeenten, in %, 2010

	Tot 1945	1945-1969	1970-1989	1990-2010
G4	21,3	25,2	31,5	21,9
G27	9,7	34,6	36,8	18,8
Overige gemeenten	2,8	32,1	43,8	21,3
Verstedelijkt	12,7	30,4	37,1	19,8
Niet-verstedelijkt	2,1	32,5	43,1	22,3
Nederland	8,3	31,3	39,6	20,8

Tabel 2.4 Ontwikkeling van het aandeel van verschillende typen vastgoed in de investeringen in maatschappelijk vastgoed

	2007	2008	2009	2010
Investeringen x 1 miljoen	142,8	205,0	291,9	395,8
w.v. percentage aan:				
Zorg en gezondheid	47	52	59	44
Wijk- en buurtcentra	12	12	5	13
Onderwijs en opvoeding	23	13	22	29
Cultuur	7	11	6	7
Sport en recreatie	0	4	2	2
Overig	10	8	5	6

Tabel 2.5 De omvang van het bezit aan niet-wooneenheden in de corporatiesector, 2007-2010

	2007	2008	2009	2010	Groei sinds 2007 in %
Garages	121.500	125.600	129.100	135.400	11,5
Bedrijfsruimten/winkels	21.900	22.900	23.800	23.400	6,7
Maatschappelijk vastgoed	2.200	3.100	3.900	5.600	155,0
Overig bezit	24.600	26.200	29.600	30.800	25,3
Totaal	170.200	177.800	186.400	195.200	14,7
WOZ-waarde (x 1 miljoen)	5.746	6.960	7.081	7.821	36,1

Tabel 2.6 Ontwikkeling van wooneenheden, 2006-2010

	Huurwoningen	Eenheden in verzorgingstehuizen	Overige wooneenheden
2006	2.279.900	49.400	74.400
2007	2.246.600	50.000	79.500
2008	2.254.100	50.000	84.100
2009	2.267.500	51.000	85.600
2010	2.266.400	51.800	89.600

Tabel 2.7 Ontwikkeling woonruimte voor bijzondere doelgroepen, 2006-2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Ouderen en gehandicaptenwoningen	327.900	353.600	351.400	361.000	372.400
als % voorraad wooneenheden	13,6	14,7	14,7	15,0	15,5
Woningen voor overige bijzondere doelgroepen	12.900	17.200	18.600	21.500	19.400
als % voorraad wooneenheden	0,5	0,7	0,8	0,9	0,8
Eenheden voor bijzondere doelgroepen	52.700	56.800	49.500	53.400	56.000
als % voorraad wooneenheden	2,2	2,4	2,1	2,2	2,3
Aandeel huishoudens dat gebruik maakt van arrangement	4,3	4,7	3,0	2,0	1,7

Tabel 2.8 Ontwikkeling toegankelijkheid van het woningbezit 2006-2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Aantal	615.900	649.700	653.700	673.100	698.600
Als % voorraad	25,6	27,0	27,4	28,0	29,0

Tabel 3.1 Mutatiegraad huurwoningen 2010

	Mutatiegraad
1 West-Utrecht	5,6
2 Amstelland/Meerlanden	6,0
3 Betuwe	6,2
4 Zaanstreek/Waterland	6,6
5 Het Gooi	6,8
6 Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard	6,9
7 Bollenstreek/Leiden	7,0
8 Amsterdam	7,0
9 Oost-Utrecht	7,0
10 Noord-Kennemerlanden	7,1
NEDERLAND	7,9
35 Hengelo/Enschede	8,9
36 Midden-Brabant	8,9
37 Oost-Friesland/ZuidwestFriesland	9,2
38 Noordoost-Brabant	9,3
39 Ommelanden	9,4
40 Noord-Friesland/Waddeneilanden	9,4
41 Noord- en Midden-Zeeland	9,5
42 Heuvelland Zuid-Limburg	9,7
43 Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	9,8
44 Zuid-Zeeland	10,7

In deze opstelling zijn de corporaties uit ref 01 (studentenhuisvesting) niet meegerekend. Tevens is in de opstelling de regio stad Groningen buiten beschouwing gelaten in verband met hoge mutaties aan studenten, zonder dat de betreffende corporatie tot referentiegroep ref 01 gerekend kon worden.

Tabel 3.2 Leegstandspercentage, 2006-2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Nederland	1,1	1,2	1,2	1,4	1,4
G4	2,0	1,9	2,1	2,2	2,7
G27	1,2	1,3	1,3	1,6	1,4
Verstedelijkt Nederland	1,5	1,4	1,5	1,7	1,8
Niet-verstedelijkt Nederl	0,7	0,9	0,9	1,0	1,0

Tabel 3.3 Leegstandspercentage naar oorzaken, 2010

	Leegstand in aantal woongelegenheden	Leegstand veroorzaakt door markt in % woongelegenheden 2010	Leegstand veroorzaakt door projecten in % woongelegenheden 2010
Nederland	34.900	0,6	0,9
G4	13.500	0,9	1,8
G27	8.000	0,7	0,7
Verstedelijkt Nederland	25.100	0,7	1,1
Niet-verstedelijkt Nederland	9.800	0,3	0,6
Ommelanden	410	0,4	0,4
Oostelijk Zuid Limburg	870	0,6	1,6
Zuid - Zeeland	300	1,1	1,6

Tabel 3.4 Huurwoningen naar prijsklasse, 2006-2010, Nederland totaal

	Goedkoop		Betaalbaar		Duur		Totaal
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	
2006	673.300	29,5	1.463.600	64,2	143.000	6,3	2.279.900
2010	526.400	23,2	1.524.700	67,1	219.700	9,7	2.270.800

NB pas vanaf 2007 is uitsplitsing naar duur boven en onder de huurtoeslaggrens mogelijk

	Goedkoop		Betaalbaar		Duur onder Wht-grens		Duur boven Wht-grens		Totaal
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	
2007	644.400	28,4	1.478.100	65,1	117.200	5,2	32.300	1,4	2.272.000
2010	526.400	23,2	1.524.700	67,1	164.200	7,2	55.600	2,4	2.270.800

Tabel 3.5 Gemiddelde huurprijs woongelegenheden x € 1,- in 2010

Noord-Friesland/Waddeneilanden	390
Stad Groningen	394
Amstelland/Meerlanden	399
Noord- en Midden-Drenthe	402
Amsterdam	403
Oost-Friesland/ZuidwestFriesland	405
Heuvelland Zuid-Limburg	409
Bollenstreek/Leiden	410
Zuid-Zeeland	412
Nijmegen e.o.	413
NEDERLAND	422
Noord-Kennemerlanden	433
Noord-Limburg	433
Kop Noord-Holland/West-Friesland	433
Regio Roosendaal	436
Den Bosch e.o.	436
Oost-Utrecht	436
Breda e.o.	437
Oost-Veluwe	442
Noordoost-Brabant	443
Flevoland	457

Tabel 3.6 Benutting maximaal toegestane huurprijs 2010

1 Betuwe	63,6
2 Noord- en Midden-Drenthe	63,9
3 Helmond e.o.	64,1
4 Almelo	66,0
5 Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	66,0
6 Zuid-Zeeland	66,3
7 DenBosch e.o.	66,6
8 Oost-Friesland/ZuidwestFriesla	66,6
9 Eindhoven e.o.	66,9
10 Achterhoek	67,3
NEDERLAND	72,0
36 Flevoland	72,6
37 Nijmegen e.o.	73,3
38 Zaanstreek/Waterland	73,5
39 Bollenstreek/Leiden	74,3
40 Het Gooi	74,4
41 Zuid-Kennemerland	75,5
42 Rijnmond	76,5
43 s-Gravenhage	78,1
44 Amstelland/Meerlanden	78,9
45 Amsterdam	79,0

Tabel 3.7 Toewijzing aan doelgroep (grenzen Wht) 2010

	Aan doelgroep	Aan niet-doelgroep
Zaanstreek/Waterland	54,5	45,5
Noord-Kennemerlanden	59,4	40,6
Den Bosch e.o.	60,3	39,7
Midden-Kennemerland	60,4	39,6
Regio Roosendaal	60,7	39,3
Noordoost-Brabant	61,3	38,7
Oost-Veluwe	61,6	38,4
Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard	62,1	37,9
Betuwe	63,9	36,1
Amstelland/Meerlanden	64,2	35,8
NEDERLAND	72,5	27,5
Oostelijk Zuid-Limburg	78,5	21,5
Noord- en Midden-Drenthe	78,8	21,2
Stad Groningen	78,9	21,1
Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	79,0	21,0
Ommelanden	79,0	21,0
Hengelo/Enschede	79,8	20,2
Midden-Limburg	80,2	19,8
Heuvelland Zuid-Limburg	80,8	19,2
Noord-Friesland/Waddeneilanden	86,6	13,4
Nijmegen e.o.	87,5	12,5

Tabel 3.8 Relatie huur en inkomen bij toewijzingen (grenzen Wht) 2010

	Passend	Te goedkoop	Te duur
Het Gooi	73,4	2,9	23,7
Zuid-Kennemerland	75,0	1,4	23,6
Oost-Veluwe	77,5	2,0	20,5
Kop Noord-Holland/West-Friesla	78,9	3,2	17,9
Betuwe	78,9	5,7	15,4
Noord-Kennemerlanden	80,1	5,7	14,2
Oost-Utrecht	80,2	2,5	17,2
Helmond e.o.	80,6	5,8	13,5
Achterhoek	81,1	3,3	15,7
Regio Roosendaal	81,4	2,9	15,7
NEDERLAND	86,5	3,0	10,5
West-Veluwe/Noordwest-Veluw	89,9	1,7	8,4
Noord-Friesland/Waddeneilande	90,0	3,7	6,3
Ommelanden	90,4	3,1	6,5
Nijmegen e.o.	90,6	1,4	8,0
s-Gravenhage	90,7	2,1	7,2
Flevoland	90,9	1,6	7,5
Amstelland/Meerlanden	91,6	0,9	7,4
Midden-Brabant	91,8	2,0	6,2
Heuvelland Zuid-Limburg	92,8	2,7	4,5
West-Utrecht	95,6	1,5	2,9

Tabel 3.9 Toewijzingen aan ouderen naar inkomen (grenzen Wht) 2010

	Totaal	Aan ouderen uit	
		Doelgroep Wht	Niet-doelgroep Wht
Aantal	185.500	19.700	8.300
%		10,6	4,5

Tabel 3.10 Financiële passendheid toewijzingen aan ouderen (grenzen Wht) 2010

	Passend	Te goedkoop Te duur	
		Aantal	21.900
%	78,3	1,9	19,9

Tabel 3.11 Tabellen krimpregio's

	Ommelanden	Oostelijk Zuid-Limburg	Zuid-Zeeland	NEDERLAND
Nieuwbouwproductie (huur en koop) 2006-2010				
Omvang woningmarkt primo 2006 (CBS)	165.000	119.700	51.300	6.912.400
nieuwbouw 06-10 als % omvang woningmarkt primo 2006	2,1	1,2	1,1	2,6
Woongelegenheden primo 2006	50.100	41.000	10.700	2.408.600
nieuwbouw 06-10 als % omvang woningmarkt primo 2006	6,9	3,6	5,4	6,2
Sloop 2006 - 2010				
Omvang woningmarkt primo 2006 (CBS)	165.000	119.700	51.300	6.912.400
sloop 06-10 als % omvang woningmarkt primo 2006	1,9	1,4	0,5	1,1
Woongelegenheden primo 2006	50.100	41.000	10.700	2.408.600
sloop 06-10 als % omvang woningmarkt primo 2006	6,3	4,2	2,3	3,2
Marktindicatoren 2010 in %				
Mutatiegraad huurwoningen	9,4	8,4	10,7	7,9
Leegstand veroorzaakt door markt	0,4	0,6	1,1	0,6
Leegstand veroorzaakt door projecten	0,4	1,6	1,6	0,9
Huurderving	2,1	1,5	2,6	148,6
Huurprijzen 2010				
Gemiddelde huurprijs woongelegenheden x € 1,-	418	427	412	422
Benutting maximaal toegestane huurprijs, in %	68,6	68,9	66,3	72,0
Toewijzingen volgens grenzen Wht 2010, in %				
Aan doelgroep	79,0	78,5	70,8	72,5
Passend	90,4	87,1	87,3	86,5
Te goedkoop	3,1	2,3	4,1	3,0
Te duur	6,5	10,6	8,7	10,5