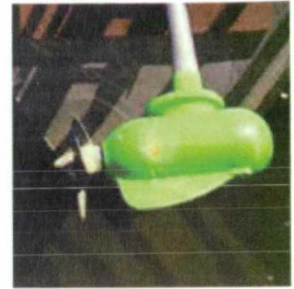




Ministerie BZK



Samenstelling wooncomplexen corporaties

Basis voor beleidskeuzes

16 januari 2014

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 16 januari 2014

TITEL Samenstelling wooncomplexen corporaties

ONDERTITEL Basis voor beleidskeuzes

OPDRACHTGEVER Ministerie BZK

AUTEUR(S) J H
B van 't L.

PROJECTNUMMER 2700.155/g

BTW NL001326517B01
IBAN NL96RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Introductie	1
1.2	Onderzoeksvraag	2
1.3	Onderzoeksverantwoording	2
2	Resultaten	3
2.1	Totaal	3
2.2	Blokken van appartementen & eengezinswoningen	5
3	Belangrijkste uitkomsten	7

1 Inleiding

1.1 Introductie

Vanaf 1 oktober 2013 is de nieuwe Circulaire verkoopregels corporatiewoningen MG 2013-02 van kracht. Als gevolg daarvan is het eenvoudiger geworden voor woningcorporaties om mogelijk te liberaliseren en geliberaliseerde woningen complexgewijs te verkopen aan derden. Deze aanpassing komt voort uit het Woonakkoord. Hieronder staan ter introductie van de onderzoeksvraag de voor dit onderzoek belangrijkste verkoopregels uit de MG 2013-02 weergegeven.

Indeling geliberaliseerd - gereguleerd

Met de inwerkingtreding van de MG 2013-02 wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende woonegelegenheden:

1. **Mogelijk te liberaliseren en geliberaliseerde woningen** zijn woonegelegenheden met een **maximaal toegestane** huurprijs gelijk aan of boven de liberalisatiegrens (prijspeil 2013 \geq € 681,02 per maand). Vertaald naar het woningwaarderingssysteem (WWS) zijn dit op het moment van het onderzoek woonegelegenheden met meer dan 140 punten.
2. **Blijvend gereguleerde woningen** zijn woonegelegenheden met een **maximaal toegestane huurprijs onder** de liberalisatiegrens (prijspeil 2013 $<$ € 681,02 per maand). Vertaald naar het woningwaarderingssysteem (WWS) zijn dit op het moment van dit onderzoek woonegelegenheden met minder dan 140 punten (MG 2013-01).

Complexgewijze verkoop van de te liberaliseren / geliberaliseerde woningen (aan derden)

Corporaties hebben hun woningbezit in eenheden ingedeeld, bijvoorbeeld Product-Markt-Combinaties (PMC's) of complexen. Deze eenheden bestaan uit te liberaliseren / geliberaliseerde en / of gereguleerde woningen. Het is mogelijk dat **beide type woningen in één complex** voorkomen. Als dit gebeurt, dan noemen we dit een **gemengd complex**. Corporaties mogen complexgewijs woningen verkopen aan derden. De complexen krijgen een label 'sociaal complex' of 'geliberaliseerd complex' (zie *bijlage grijs gearceerd vak ①*).

Bij gemengde complexen bepaalt het aandeel gereguleerde woningen het label:

1. Complexen met 10% of meer blijvend gereguleerde woningen (10%-grens) worden in hun geheel tot de categorie **onder** de liberalisatiegrens gerekend. Dit zijn sociale complexen en hiervoor gelden specifieke verkoopregels voor de verkoop aan derden (zie *bijlage grijs gearceerd vak ②*).
2. Complexen met minder dan 10% blijvend gereguleerde woningen worden in hun geheel tot de categorie **boven** de liberalisatiegrens gerekend. Dit zijn te liberaliseren / geliberaliseerde complexen en hiervoor gelden ook specifieke verkoopregels voor de verkoop aan derden (zie *bijlage grijs gearceerd vak ③*).

De focus van dit onderzoek ligt op de mogelijk te liberaliseren / geliberaliseerde complexen en de invloed van de 10%-grens bij gemengde complexen.

1.2 Onderzoeksvraag

Aanleiding

Diverse vastgoedpartijen en corporaties geven in reactie op de MG2013-02 aan dat er met de 10% grens te veel complexen niet in aanmerking zouden komen voor verkoop aan derden onder het soepeler, geliberaliseerde verkoopregime. Volgens hen zou de grens moeten worden verlegd naar een percentage van 20% tot 40% gereguleerde woningen in een gemengd complex, om verkoop aan derden onder het geliberaliseerde regime voldoende mogelijk te maken.

Onderzoeksbureau Companen heeft in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onderzocht welk deel van de complexen (gemengd en niet gemengd) met de 10%-grens valt in het te liberaliseren / geliberaliseerde segment. Maar ook om te achterhalen welk deel van de complexen (gemengd en niet gemengd) bij het verschuiven van de grens naar verschillende percentages variërend van 10% - 40% komt te vallen in het te liberaliseren / geliberaliseerde segment.

1.3 Onderzoeksverantwoording

Voor de inventarisatie zijn geen openbare bronnen beschikbaar die leiden tot een representatief beeld van de corporatiesector. Companen heeft daarom gekozen om een inventarisatie te houden middels een steekproef onder corporaties. De corporaties hebben per e-mail een invulschema gekregen waarin zij gegevens over hun woningcomplexen hebben ingevuld. Vervolgens heeft Companen deze gegevens verwerkt tot een overzichtelijk resultaat.

Vooraf is bepaald welke steekproef noodzakelijk is om voldoende nauwkeurige en betrouwbare uitspraken te kunnen doen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende woningmarktgebieden:

- Stedelijk / schaarste
- Stedelijk / geen schaarste
- Niet stedelijk / schaarste
- Niet stedelijk / geen schaarste

Het onderscheid schaarste / geen schaarste is gebaseerd op de gebiedsindeling voor schaarstepunten in het Woningwaarderingssstelsel (MG 2011-01), waarbij uitgegaan wordt van een zekere schaarste aan huurwoningen. Het woningmarktgebied 'stedelijk' is ingedeeld op basis van de criteria G31, 100.000-plus steden en provincie hoofdsteden.

In totaal zijn er 240 corporaties benaderd om deel te nemen aan het onderzoek. Er hebben uiteindelijk 56 corporaties voor de sluitingstijd van het onderzoek gereageerd. Er was een reactietijd van twee weken. Gezien deze krappe reactietijd is sprake van een hoge respons.

Om voldoende betrouwbare en nauwkeurige resultaten te behalen voor het onderzoek was het noodzakelijk om ongeveer 300 complexen per type woningmarktgebied aangeleverd te krijgen.

De behaalde respons is in onderstaand overzicht weergegeven. De respons is ruim voldoende om uitspraken te doen over de totale populatie per woningmarktgebied.

Tabel 1.1: Behaalde respons; aantal complexen per woningmarktgebied

	Schaarstegebied	Geen schaarstegebied
Stedelijk	794 complexen	4.030 complexen
Niet stedelijk	2.736 complexen	4.300 complexen

Bron: Companen, 2013.

2 Resultaten

2.1 Totaal

Als corporaties woningen verkopen aan derden, selecteren zij die vooral op basis van aaneengesloten woningblokken. Uit onze praktijkervaring blijkt dat dit de meest relevante eenheid is voor zowel de corporaties als de beleggers. De complexen van corporaties bestaan doorgaans uit meerdere woningblokken. De resultaten in onderstaande tabellen zijn, indien mogelijk, opgedeeld naar woningblokken.

Tabel 2.1: Aantal complexen en woningblokken per woningmarktgebied

	Aantal complexen in steekproef	Gemiddeld aantal woningen per complex	Aantal woningblokken / complexen in steekproef
Stedelijk / schaarste	794	44	794
Stedelijk / geen schaarste	4.030	37	9.844
Niet stedelijk / schaarste	2.736	33	2.786
Niet stedelijk / geen schaarste	4.300	28	7.042
Totaal	11.860	33	20.466

Bron: Companen.

Bijna alleen de corporaties uit 'niet-schaarste'- gebieden hebben, naast het aantal complexen, ook het aantal woningblokken aangegeven. Opvallend is dat vooral corporaties uit niet-schaarstegebieden de complexen hebben onderverdeeld in bouwblokken en de corporaties uit schaarste gebieden niet of nauwelijks. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat corporaties in niet-schaarstegebieden meer de noodzaak voelen om op blokniveau beheerstrategieën te formuleren. Om begripsverwarring te voorkomen noemen we de combinatie woningblokken / complexen in het vervolg woningblokken.

In tabel 2.2 staat per woningmarktgebied weergegeven hoe de verdeling is van de woningblokken over de categorieën boven en onder de liberalisatiegrens en gemengd.

Tabel 2.2: Verdeling woningblokken naar gemengd, volledig sociaal en volledig geliberaliseerd per woningmarktgebied

	% Gemengde woningblokken*	% Woningblokken volledig < 140 punten (sociaal)	% Woningblokken volledig > 140 punten (te liberaliseren / geliberaliseerd)	Totaal
Stedelijk / schaarste	39%	13%	48%	100%
Stedelijk / geen schaarste	18%	22%	60%	100%
Niet stedelijk / schaarste	30%	14%	56%	100%
Niet stedelijk / geen schaarste	23%	22%	55%	100%
Totaal	22%	21%	57%	100%

* Deze gemengde complexen worden in tabel 2.3 verder uitgesplitst.

Bron: Companen.

Iets meer dan de helft (57%) van alle woningblokken bestaat volledig uit woningen die meer dan 140 punten hebben. Dit zijn dus te liberaliseren / geliberaliseerde complexen, die zonder meer in aanmerking komen voor verkoop aan derden volgens het geliberaliseerde regime. Circa één vijfde (21%) van de woningblokken bestaat geheel uit woningen die een puntenaantal hebben onder de grens van 140 punten. Dit zijn de blijvend gereguleerde (sociale) complexen. Het overige vijfde deel (22%) van de woningblokken bestaat zowel uit gereguleerde en te liberaliseren / geliberaliseerde woningen, dit zijn gemengde woningblokken.

De gemengde woningblokken zijn in tabel 2.3 per woningmarktgebied uitgesplitst naar het aandeel gereguleerde woningen in een bouwblok. Uit deze tabel kan worden opgemaakt welk deel van de gemengde woningblokken in aanmerking komt voor verkoop onder het geliberaliseerde regime, onder de huidige 10%-regel én wanneer het percentage wordt verhoogd van variërend 10% tot 40%. Voor de volledigheid staat ook de categorie 40% - 99% weergegeven, zodat het totaal correspondeert met de 2^e kolom in tabel 2.2.

Tabel 2.3: Uitsplitsing gemengde woningblokken mogelijk te verkopen onder het geliberaliseerde regime bij 10% - 40% grens

	10%	10% - 20%	20% - 30%	30% - 40%	40% - 99%
Stedelijk / schaarste	8%	4%	4%	4%	19%
Stedelijk / geen schaarste	1%	2%	2%	2%	11%
Niet stedelijk / schaarste	5%	4%	3%	3%	15%
Niet stedelijk / geen schaarste	2%	2%	2%	3%	13%
Totaal	2%	2%	2%	3%	13%

Bron: Companen.

Woningblokken die volledig bestaan uit woningen met meer dan 140 punten komen sowieso in aanmerking voor verkoop aan derden via het geliberaliseerde regime. In de tweede kolom van tabel 2.4 staat het percentage van dergelijke woningblokken op het totaal weergegeven. Tevens staat in deze tabel weergegeven welk deel van het totale aantal gemengde woningblokken per woningmarktgebied in het te liberaliseren / geliberaliseerde segment valt bij de huidige 10%-regeling én bij de verschuiving naar een percentage variërend tussen de 10% - 40%.

Tabel 2.4: Aandeel woningblokken, mogelijk te verkopen onder het geliberaliseerde regime in totaal

	% Woningblokken volledig > 140 punten	10%-regeling*	Verschuiving naar 10% - 20%	Verschuiving naar 20% - 30%	Verschuiving naar 30% - 40%
Stedelijk / schaarste	48%	48% + 8% = 56%	56% + 4% = 60%	60% + 4% = 64%	64% + 4% = 68%
Stedelijk / geen schaarste	60%	60% + 1% = 61%	61% + 2% = 63%	63% + 2% = 65%	65% + 2% = 67%
Niet stedelijk / schaarste	56%	56% + 5% = 61%	61% + 4% = 65%	65% + 3% = 68%	68% + 3% = 71%
Niet stedelijk / geen schaarste	55%	55% + 2% = 57%	57% + 2% = 59%	59% + 2% = 61%	61% + 3% = 64%
Totaal	57%	57% + 2% = 59%	59% + 2% = 61%	61% + 2% = 63%	63% + 3% = 66%

* Deze kolom geeft de situatie weer met de huidige regelgeving.

Bron: Companen.

De woningblokken met alleen te liberaliseren / geliberaliseerde woningen beslaan 57% van het totaal aantal woningblokken. Met de huidige 10%-regel kan in totaal 59% van het totale aantal woningblokken worden verkocht aan derden volgens het geliberaliseerde regime. Als de regeling verschuift naar 10% - 20% gereguleerde woningen in een gemengd bouwblok, komt er weer 2% bij en gaat het in totaal om 61% van alle woningblokken. Bij een verdere verschuiving naar 20% - 30% komt er bovenop de 61% nog eens 2%, wat het totaal brengt op 63% van alle woningblokken. En een verschuiving naar 30% - 40% levert nog eens 3% op. Een totaal van 66% van alle woningblokken van de corporaties die hebben meegedaan aan het onderzoek zou dan verkocht kunnen worden onder het geliberaliseerde regime.

2.2 Blokken van appartementen & eengezinswoningen

Om de resultaten nader te duiden, wordt hieronder een uitsplitsing gemaakt van woningblokken, bestaande uit alleen appartementen en alleen eengezinswoningen. De groep overige blokken bestaat uit onder andere zorgwoningen, maatschappelijk & commercieel vastgoed, studentenkamers, woonwagens en overige eenheden. Deze categorie wordt niet apart weergegeven.

Blokken met alleen appartementen

In de tabellen 2.5 tot en met 2.8 staan de resultaten weergegeven van de appartementenblokken. Deze tabellen zijn op dezelfde manier te interpreteren als de tabellen in paragraaf 2.1. De appartementenblokken die volledig te liberaliseren of geliberaliseerd zijn, beslaan 18% van alle appartementenblokken. Met de huidige 10%-regel kan 21% van het totale aantal appartementenblokken worden verkocht aan derden volgens het geliberaliseerde regime. Als de regeling verschuift naar 10% - 20% gereguleerde appartementen in een gemengd appartementenblok komt er 3% bij en gaat het in totaal om 24% van alle appartementenblokken. Bij een verdere verschuiving naar 20% - 30% komt er nog eens 2% bij tot een totaal van 26%. En een verschuiving naar 30% - 40% levert bij de 26% nog 2% op, wat leidt tot een totaal van 28% van alle appartementenblokken.

Tabel 2.5: Aantal appartementencomplexen en -blokken per woningmarktgebied

	Aantal complexen in steekproef	Gemiddeld aantal appartementen per complex	Aantal appartementenblokken in steekproef
Stedelijk / schaarste	251	35	251
Stedelijk / geen schaarste	786	40	1.246
Niet stedelijk / schaarste	180	42	180
Niet stedelijk / geen schaarste	96	50	157
Totaal	1.313	40	1.833

Bron: Companen.

De omvang van de steekproef van appartementenblokken als totaal (ruim 1.800 woningblokken) is ruim voldoende om betrouwbare uitspraken te doen. Door uitsplitsing naar de vier kwadranten worden de aantallen per cel minder groot en daardoor neemt de betrouwbaarheid af. De twee stedelijke kwadranten zijn voldoende betrouwbaar, de twee niet-stedelijke kwadranten geven een indicatief beeld.

Tabel 2.6: Verdeling appartementenblokken naar gemengd, volledig sociaal en volledig geliberaliseerd per woningmarktgebied

	% Gemengde appartementenblokken*	% Volledige appartementenblokken < 140 punten (sociaal)	% Volledige appartementenblokken > 140 punten (te liberaliseren / geliberaliseerd)	Totaal
Stedelijk / schaarste	46%	26%	28%	100%
Stedelijk / geen schaarste	26%	62%	12%	100%
Niet stedelijk / schaarste	47%	17%	36%	100%
Niet stedelijk / geen schaarste	21%	54%	25%	100%
Totaal	30%	52%	18%	100%

*Deze gemengde complexen worden in tabel 2.7 verder uitgesplitst.

Bron: Companen.

Tabel 2.7: Uitsplitsing gemengde appartementenblokken mogelijk te verkopen onder het geliberaliseerde regime bij 10% - 40%-grens

	< 10%	10% - 20%	20% - 30%	30% - 40%	40% - 99%*
Stedelijk / schaarste	4%	4%	5%	5%	28%
Stedelijk / geen schaarste	2%	2%	1%	2%	19%
Niet stedelijk / schaarste	9%	10%	6%	1%	21%
Niet stedelijk / geen schaarste	0%	1%	2%	1%	17%
Totaal	3%	3%	2%	2%	20%

* Voor de volledigheid staat ook de categorie 40% - 99% weergegeven, zodat het totaal correspondeert met de 2^e kolom in tabel 2.6.

Bron: Companen.

Tabel 2.8: Aandeel appartementenblokken, mogelijk te verkopen onder het geliberaliseerde regime in totaal

	% Appartemen- tenblokken volledig > 140 punten	10%-regeling*	Verschuiving naar 10% - 20%	Verschuiving naar 20% - 30%	Verschuiving naar 30% - 40%
Stedelijk / schaarste	28%	28% + 4% = 32%	32% + 4% = 36%	36% + 5% = 41%	41% + 5% = 46%
Stedelijk / geen schaarste	12%	12% + 2% = 14%	14% + 2% = 16%	16% + 1% = 17%	17% + 2% = 19%
Niet stedelijk / schaarste	36%	36% + 9% = 45%	45% + 10% = 55%	55% + 6% = 61%	61% + 1% = 62%
Niet stedelijk / geen schaarste	25%	25% + 0% = 25%	25% + 1% = 26%	26% + 2% = 28%	28% + 1% = 29%
Totaal	18%	18% + 3% = 21%	21% + 3% = 24%	24% + 2% = 26%	26% + 2% = 28%

* Deze kolom geeft de situatie weer met de huidige regelgeving.

Bron: Companen.

Blokken met alleen eengezinswoningen

In de tabellen 2.9 tot en met 2.12 staan de resultaten weergegeven van de blokken die volledig bestaan uit eengezinswoningen. Deze tabellen zijn op dezelfde manier te interpreteren als de tabellen in paragraaf 2.1. De blokken eengezinswoningen waarin alle woningen volledig geliberaliseerd zijn, beslaan 62%. Met de huidige 10%-regel kan 64% van het totaal aantal blokken eengezinswoningen worden verkocht aan derden volgens het geliberaliseerde regime. Als de regeling verschuift naar 10% - 20% komt er 3% bij voor verkoop. In totaal 67% van alle blokken eengezinswoningen. Bij een verdere verschuiving naar 20% - 30% komt er bij de 67% nog eens 2% bovenop, een totaal van 69% van alle blokken eengezinswoningen. Een verschuiving naar 30% - 40% levert bij de 69% uiteindelijk nog eens 2% op, een totaal van 71% van alle blokken.

Tabel 2.9: Aantal complexen en blokken eengezinswoningen per woningmarktgebied

	Aantal complexen in steekproef	Gemiddeld aantal woningen per complex	Aantal woningblokken in steekproef
Stedelijk / schaarste	578	40	578
Stedelijk / geen schaarste	2.402	32	7.172
Niet stedelijk / schaarste	866	36	921
Niet stedelijk / geen schaarste	2.141	29	2.878
Totaal	5.987	32	11.549

Bron: Companen.

Tabel 2.10: Verdeling blokken met eengezinswoningen naar gemengd, volledig sociaal en volledig geliberaliseerd per woningmarktgebied

	% Gemengde complexen*	% Volledige woningblokken < 140 punten (sociaal)	% Volledige woningblokken > 140 punten (te liberaliseren / geliberaliseerd)	Totaal
Stedelijk / schaarste	43%	7%	50%	100%
Stedelijk / geen schaarste	17%	16%	67%	100%
Niet stedelijk / schaarste	28%	11%	61%	100%
Niet stedelijk / geen schaarste	28%	20%	52%	100%
Totaal	22%	16%	62%	100%

*Deze gemengde complexen worden in tabel 2.11 verder uitgesplitst.

Bron: Companen.

Tabel 2.11: Aandeel te verkopen gemengde blokken eengezinswoningen onder het geliberaliseerde regime bij 10% - 40%-grens

	< 10%	10% - 20%	20% - 30%	30% - 40%	40% - 99%*
Stedelijk / schaarste	10%	5%	5%	5%	18%
Stedelijk / geen schaarste	1%	2%	2%	2%	10%
Niet stedelijk / schaarste	5%	4%	2%	3%	14%
Niet stedelijk / geen schaarste	3%	4%	3%	3%	15%
Totaal	2%	3%	2%	2%	12%

* Voor de volledigheid staat ook de categorie 40% - 99% weergegeven, zodat het totaal correspondeert met de 2^e kolom in tabel 2.10.

Bron: Companen.

Tabel 2.12: Aandeel blokken eengezinswoningen, mogelijk te verkopen onder het geliberaliseerde regime in totaal

	% Woningblokken Volledig > 140 punten	10%-regeling*	Verschuiving naar 10% - 20%	Verschuiving naar 20% - 30%	Verschuiving naar 30% - 40%
Stedelijk / schaarste	50%	50% + 10% = 60%	60% + 5% = 65%	65% + 5% = 70%	70% + 5% = 75%
Stedelijk / geen schaarste	67%	67% + 1% = 68%	68% + 2% = 70%	70% + 2% = 72%	72% + 2% = 74%
Niet stedelijk / schaarste	61%	61% + 5% = 66%	66% + 4% = 70%	70% + 2% = 72%	72% + 3% = 75%
Niet stedelijk / geen schaarste	52%	52% + 3% = 55%	55% + 4% = 59%	59% + 3% = 62%	62% + 3% = 65%
Totaal	62%	62% + 2% = 64%	64% + 3% = 67%	67% + 2% = 69%	69% + 2% = 71%

* Deze kolom geeft de situatie weer met de huidige regelgeving.

Bron: Companen.

3 Belangrijkste uitkomsten

Samenvattend kunnen we het volgende stellen:

- Van de woningblokken valt 57% onder de categorie te liberaliseren / geliberaliseerd complex. Het verschil tussen appartementenblokken (18%) en blokken met eengezinswoningen (62%) is groot.
- Bij verkoop aan derden vallen deze blokken onder het geliberaliseerde regime (zie bijlage grijs gearceerd vak ③).
- Een eventuele aanpassing van de 10%-grens naar 30% - 40% levert onderstaande verschuiving op in percentage woningblokken.

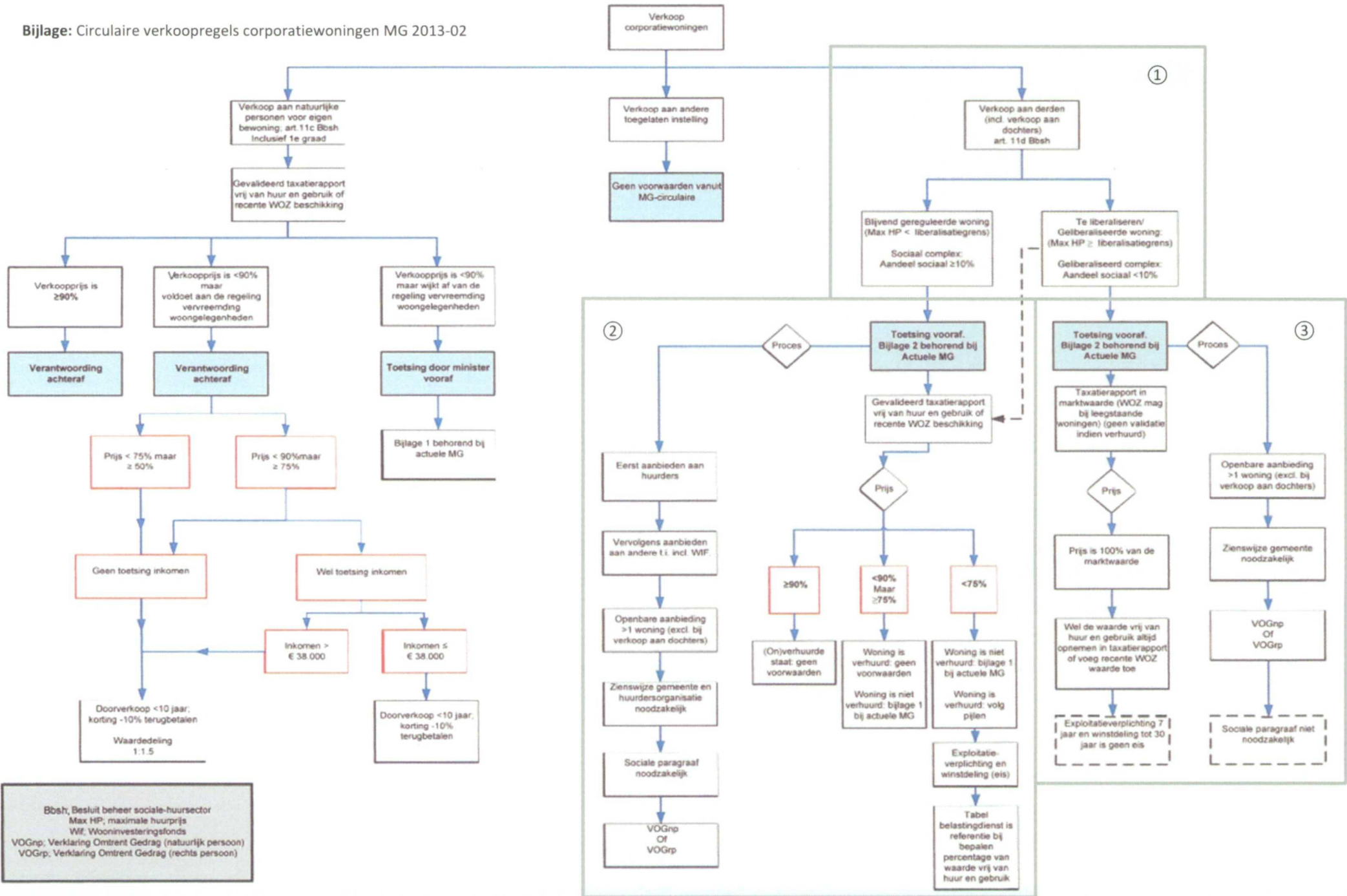
Tabel 3.1: Samenvatting

	% woningblokken Volledig > 140 punten	10%-regeling*	Verschuiving naar 10% - 20%	Verschuiving naar 20% - 30%	Verschuiving naar 30% - 40%
Totaal blokken eengezins- woningen	62%	64%	67%	69%	71%
Totaal appartementenblokken	18%	21%	24%	26%	28%
Totaal	57%	59%	61%	63%	66%

* Deze kolom geeft de situatie weer met de huidige regelgeving.

Bron: Companen.

Bijlage: Circulaire verkoopregels corporatiewoningen MG 2013-02



Bbsh, Besluit beheer sociale-huursector
 Max HP, maximale huurprijs
 WIF, Wooninvesteringsfonds
 VOGnp, Verklaring Omtrent Gedrag (natuurlijk persoon)
 VOGp, Verklaring Omtrent Gedrag (rechts persoon)