

Vergaderjaar 2014–2015

29 453

Woningcorporaties

Nr. 363

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 december 2014

Hierbij bied ik u het rapport Volkshuisvestelijke prestaties woningcorporaties 2013 aan¹. Dit rapport is in mijn opdracht opgesteld door ABF Research. Het rapport gaat over het volkshuisvestelijk presteren van woningcorporaties in het verslagjaar 2013. Waar mogelijk worden vergelijkingen gemaakt met de vier voorafgaande jaren. In deze brief ga ik kort in op de belangrijkste bevindingen uit het rapport.

Tevens heb ik uw Kamer bij de beantwoording van de Kamervragen bij de behandeling van de ontwerp-begroting 2015² een aantal gegevens toegezegd die op dat moment nog niet beschikbaar was. Deze gegevens komen aan het einde van deze brief aan bod.

Ontwikkelingen woningvoorraad

De totale voorraad huurwoongelegenheden in bezit van woningcorporaties is in 2013 ten opzichte van 2012 licht gestegen. In 2013 is de productie van nieuwe huurwoningen door woningcorporaties gestegen van 26.300 in 2012 naar 29.900. Deze toename is opvallend gezien de daling van de totale bouwproductie in Nederland in 2013.

De toename van het aantal verkopen naar buiten de sector is gecompenseerd door een toename van de nieuwbouw en een afname van het aantal gesloopte woningen. Het aantal verkochte huurwoongelegenheden naar buiten de sector is met circa 2.000 (13%punt) toegenomen tot 16.700 (ruim 14.800 in 2012). Deze toename zit met name in de stijging in woongelegenheden die aan beleggers en overige partijen werden verkocht van 900 (2012) tot ruim 2.000 (2013). Ook de verkoop aan toekomstige bewoners is licht toegenomen van 14.000 naar 14.700 in 2013. Het aandeel dat met korting verkocht werd, daalde van 43% in 2012 naar 38% in 2013.

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

² Handelingen II 2014/15, nr. 17, item 8.

Corporaties verkochten relatief iets meer met lage kortingen (tot 10%) maar minder met hoge kortingen (ruim 20%).

Het aantal gesloopte woningen is licht gedaald tot 9.800, in lijn met de trend van de afgelopen jaren. De nieuwbouw van koopwoningen nam verder af van 5.300 in 2012 naar 3.100 in 2013.

Ontwikkeling van de huur

De huurinkomsten van corporaties zijn meer gestegen dan in voorgaande jaren. In totaal bedroegen de huurinkomsten in 2013 € 12,8 miljard, ruim € 600 miljoen meer dan in 2012. Corporaties hebben gebruik gemaakt van de ruimere mogelijkheden van het inkomensafhankelijke huurbeleid om de huren boven inflatie te verhogen.

Zoals ik in een eerdere brief aan uw Kamer³al constateerde, ligt de huurprijs als percentage van de maximale toegestane huur ondanks huurharmonisatie en de sinds 1-7-2013 mogelijke boveninflatoire huurstijgingen nog altijd rond de 70%. Dit komt door het stijgende kwaliteitsniveau van gereguleerde woningen.

Met een huur onder de hoge aftoppingsgrens van € 574, valt circa 82% van de zelfstandige huurwoningen van corporaties in de categorie «betaalbare voorraad». In 2012 lag dit percentage nog op 86%. De afname viel vooral in het goedkope segment (tot de kwaliteitkortingsgrens). Vooral de huurvoorraad boven de aftoppingsgrens maar onder de liberalisatiegrens is toegenomen, van 237.000 van de zelfstandige huurwoningen in 2012 tot 323.800 in 2013. Zo'n 4% van de huurvoorraad heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 681,02 in 2013, hetgeen een stijging is van 1% ten opzichte van 2012.

Passend toewijzen

Om vervalsing van de mededinging te voorkomen is voorgeschreven dat minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen in een jaar worden toegewezen aan de doelgroep van de corporaties (inkomens tot € 34.229 in 2013). In 2013 was dit bij 95% van de vrijkomende woningen het geval. Dat is 1% hoger dan in 2012.

In relatie tot de huurtoeslag wordt minder passend toegewezen. Werd in 2009 nog 89% van de vrijkomende woningen onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 574 per maand) toegewezen aan de doelgroep van de huurtoeslag, in 2013 is dit aandeel gedaald tot 69%. Er is een stijging te zien van toewijzing van te dure woningen aan lagere inkomens: 31% van de toewijzingen waren in 2013 te duur, tegenover slechts 11% in 2009. In de ontwerpHerzieningswet wordt een norm geïntroduceerd voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag. Hiermee wordt bewerkstelligd dat huishoudens met een inkomen binnen het bereik van de huurtoeslag gehuisvest worden in de voor deze groep betaalbare woningvoorraad. De concrete invulling van de norm vindt plaats in het binnenkort aan uw Kamer te zenden ontwerpBesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

³ Kamerstuk 27 926, nr. 236.

Overige onderwerpen

De mutatiegraad van zelfstandige huurwoningen is licht gestegen van 7,9% in 2012 naar 8,1% in 2013. Daarmee is de langzaam dalende trend in de mutatiegraad voor het eerst sinds jaren doorbroken.

Het aantal woningen dat specifiek aan ouderen en gehandicapten wordt toegewezen is met 4.400 afgenomen. Net als vorig jaar is het aantal nultredenwoningen toegenomen, van 737.200 in 2012 (20,6%) tot 753.500 in 2013 (31,2%). Ook de eenheden voor bijzondere doelgroepen zijn toegenomen met ruim 2.000.

De uitgaven aan onderhoud door corporaties ligt net als voorgaande jaren rond de € 3,2 miljard. Het aantal ingrijpend verbeterde woonegelegenheden (een investering van meer dan € 20.000 per woning of meer) is in 2013 gedaald, van 21.100 in 2012 tot 17.700 in 2013.

De afgelopen periode werd jaar op jaar minder uitgegeven aan leefbaarheid. Vergeleken met voorgaande jaren zijn de leefbaarheiduitgaven in 2013 licht gestegen: € 112 per woonegelegenheid in 2013 ten opzichte van € 107 per woonegelegenheid in 2012.

Toezegging naar aanleiding van de begrotingsbehandeling Wonen en Rijksdienst

Bij de behandeling van de ontwerpbegroting 2015 heeft u gevraagd naar cijfers over woningcorporaties die nog niet beschikbaar waren¹. Nu het rapport Volkshuisvestelijke prestaties 2013 beschikbaar is kan ik u het volgende aangeven:

- In 2013 zijn 9.800 woonegelegenheden van corporaties gesloopt.
- In 2013 waren er 2.420.200 woonegelegenheden van corporaties per 1 januari en 2.422.500 woonegelegenheden per 31 december.
- In 2012 werden 17.200 bestaande woonegelegenheden verkocht. In 2013 lag dit aantal op 24.500, waarvan 14.700 aan toekomstige bewoners, 7.000 aan andere toegelaten instellingen en 2.000 aan beleggers.
- De gemiddelde woningprijs van een corporatiewoning, uitgedrukt in de WOZ-waarde, lag in 2013 op € 140.000.

Voor meer informatie over de volkshuisvestelijke prestaties van corporaties verwijs ik naar het bijgevoegde rapport van ABF Research.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

¹ Handelingen II 2014/15, nr. 17, item 8. Betreft de vragen 4, 9, 11 en 77.