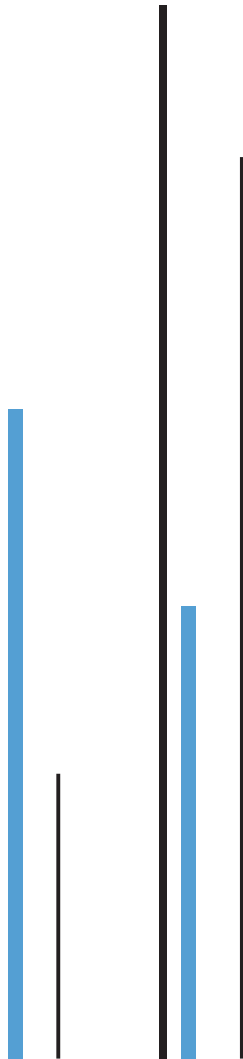


**Volkshuisvestelijke
prestaties
woningcorporaties
2013**



Volkshuisvestelijke prestaties woningcorporaties 2013

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

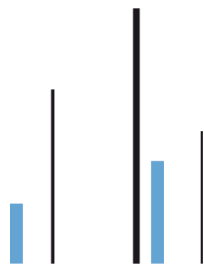
Berry Blijje en Janine Pikoleit

december 2014 | r2014-0046BB | 14261-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

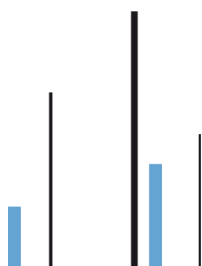
Copyright ABF Research 2014

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

Samenvatting	7
1 Inleiding.....	13
2 Ontwikkelingen in de woningvoorraad.....	15
2.1 Mutaties in het bezit.....	15
2.2 Samenstelling van het bezit van corporaties	17
2.3 Verhuureenheden voor specifieke doelgroepen	20
3 Verhuur van woningen.....	23
3.1 Huur en huurontwikkeling	23
3.2 Mutatiegraad en toewijzingen	24
4 Overige activiteiten en uitgaven.....	27
4.1 Overig vastgoed	27
4.2 Onderhouds- en leefbaarheidsuitgaven.....	28
4.3 Betrekken van bewoners bij beleid.....	29
4.4 Activiteiten op de koopmarkt	29
Bijlage: Begrippenlijst	35
Literatuurlijst.....	39



Samenvatting

Doel rapport en gebruikte bronnen

Dit rapport presenteert de volkshuisvestelijke prestaties van corporaties over het verslagjaar. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Verantwoordingsinformatie (dVi) die corporaties jaarlijks leveren aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

De in dit rapport getoonde informatie is gebaseerd op de dVi-bestanden van 2013 en voorgaande jaren. In de rapportage wordt achtereenvolgens ingegaan op de ontwikkeling van de woningvoorraad, de verhuur van woningen en overige activiteiten van corporaties zoals niet-woongelegenheden, onderhoud aan woningen en de bijdragen aan leefbaarheid. Deze samenvatting geeft een overzicht van de belangrijkste en meest opmerkelijke bevindingen.

Ontwikkelingen in de woningvoorraad

Voorraad huurwoongelegenheden gegroeid door nieuwbouw en afname sloop

Door nieuwbouw, aankoop, sloop en verkoop is de voorraad tussen begin 2009 en eind 2013 gegroeid met circa 17.000 naar 2.422.500 huurwoongelegenheden. Dit komt neer op een gemiddelde toename van 3.400 woongelegenheden per jaar.

De groei van de voorraad komt door de hoge nieuwbouwproductie van huurwoongelegenheden en een geleidelijke afname van het aantal gesloopte woongelegenheden. De toename van het aantal nieuwbouwwoningen in 2013 is opmerkelijk te noemen, gezien de dalende trend in de bouwproductie in Nederland in de afgelopen jaren. Voor een deel betreft het nieuwbouwplannen van corporaties die al eerder zijn gestart. Ook is er sprake van verhuur van woningen die oorspronkelijk als koopwoning in de markt gezet zijn, maar niet verkocht konden worden.

Onderlinge verkopen gestegen

In totaal zijn er in 2013 24.500 huurwoongelegenheden van corporaties van eigenaar verwisseld. Het merendeel van de verkopen vond plaats aan toekomstige bewoners (60%). Het aantal onderlinge verkopen tussen corporaties is in 2013 aanmerkelijk hoger dan voorheen. Deze stijging is toe te schrijven aan het overnemen van bezit van corporaties die in slecht weer verkeerden, waaronder Vestia en Laurentius

Vooral betaalbare huurwoningen verkocht

Het merendeel van de verkochte huurwoningen (60%) is afkomstig uit het betaalbare prijssegment: huurwoningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens. Het

aandeel verkochte dure huurwoningen (waarvan de huurprijs boven de aftoppingsgrens ligt), is relatief iets hoger.

Het aantal woningen dat met grote korting (20% of meer) wordt verkocht, is afgenomen.

Goedkope en betaalbare voorraad neemt af

Vier op de vijf huurwoningen van corporaties hebben in 2013 een huur tot de hoogste aftoppingsgrens (de goedkope en betaalbare huurvoorraad). Dit aandeel was in 2009 fors hoger: 92%. Vooral het aandeel goedkope huurwoningen (huur tot de kwaliteitskortingsgrens) is door de jaren heen afgenomen: van 26% naar 16%. De afname is niet enkel het gevolg van mutaties in de voorraad (sloop, verkoop), maar ook van huurharmonisatie.

Niet-DAEB woongelegenheden, gedefinieerd als woongelegenheden met een huur boven de liberalisatiegrens, is tussen ultimo 2012 en ultimo 2013 toegenomen met circa 18.000 huurwoongelegenheden.

Voorraad meergezinswoningen met lift en woonheden groeit

Van de 2.422.500 huurwoongelegenheden die corporaties eind 2013 in bezit hebben, is iets meer dan 40% een eengezinswoning. De overige 60% bestaat voor bijna de helft uit meergezinswoningen zonder lift, zoals parterre- of portiekwoningen. Het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen zonder lift is de afgelopen vijf jaar geslonken met respectievelijk 36.500 en 32.200 woningen. De voorraad meergezinswoningen met een lift (al dan niet van het type hoogbouwflat) is toegenomen met 63.900. Het aantal wooneenheden is eveneens toegenomen, met 12%. De laatste twee ontwikkelingen zijn in lijn met een groeiende behoefte aan nultreden woningen en studentenhuisvesting.

Gemiddeld aantal huurpunten neemt geleidelijk toe

Een zelfstandige huurwoning heeft in 2013 gemiddeld 142 huurpunten. Dit komt overeen met een maximaal toegestane maanduur van € 695,95, wat hoger is dan de liberalisatiegrens (€ 681,02).

Over de afgelopen vier jaar (2009 – 2013) is het gemiddelde puntenaantal geleidelijk aan toegenomen door kwaliteitsverbeteringen, maar ook als gevolg van de invoering van schaarstepunten in 2011.

WOZ-waarde sinds 2009 met 4% per jaar gedaald

De gemiddelde WOZ-waarde van een corporatiewoning ligt in 2013 op € 140.000. Dit is aanzienlijk lager dan de WOZ waarde van alle woningen (huur en koop) in Nederland (€ 211.000). Het waardeverschil laat zich verklaren door de verschillen in samenstelling. De WOZ-waarde van corporatiewoningen sinds 2009 gedaald met ongeveer 3% per jaar, resulterend in een prijsdaling van € 19.000 (in lopende prijzen). Hiermee volgen corporatiewoningen de prijsdalingen van de Nederlandse koopmarkt.

Voorraad nultredenwoningen blijft groeien

Het corporatiebezit telt in 2013 bijna 362.000 ouderen- en gehandicaptenwoningen. Dit komt neer op 15% van de totale voorraad huurwoongelegenheden. Zowel aantal als aandeel is in de afgelopen vier jaar vrijwel onveranderd gebleven. De voorraad nultredenwoningen is wel toegenomen: van 673.000 in 2009 naar 753.000 in 2013. Met deze toename komen corporaties tegemoet aan de groeiende behoefte aan gelijkvloerse woningen als gevolg van de vergrijzing en het extramuraliseringsbeleid van de overheid.

Verhuur van woningen

Toename huursom en huren tussen 2012-2013 van 5%

In 2013 bedroeg de huursom van de verhuur van zelfstandige huurwoningen € 12,8 miljard. Dit bedrag is € 1,5 miljard hoger dan in 2009. De toename is enerzijds het gevolg van een groei van de voorraad. Anderzijds is dit het gevolg van de kwaliteitsverbeteringen en huurverhogingen. De gemiddelde maandhuur van een zelfstandige woning komt in 2013 uit op € 470, waarmee de huur van een sociale huurwoning in vier jaar tijd met 14% gestegen is, oftewel € 58 per maand. In 2013 is de jaarlijkse stijging groter (+5%) omdat corporaties gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om huren van zittende bewoners boven inflatoir te laten stijgen. Ook is bij vrijgekomen woningen vaak huurharmonisatie toegepast.

Aantal te dure toewijzingen verdrievoudigd ten opzichte van 2009

In de huurtoeslageregeling en het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) is aangegeven welke huishoudens met welke inkomens behoren tot financieel kwetsbaren en welke woningen voor deze groep als financieel passend beschouwd worden. Woningen met een huur boven de aftoppingsgrens (het 'dure' segment) worden voor een huishouden uit de huurtoeslagdoelgroep¹ als te duur beschouwd.

Het aandeel 'te dure' toewijzingen is sinds 2009 toegenomen van 11% naar 31% in 2013. Dit is bijna een verdrievoudiging.

Toewijzingen conform EC-besluit

Volgens het EC-besluit inzake staatssteun, moeten corporaties minimaal 90% van hun DAEB-woningen toewijzen aan huishoudens met een verzamelinkomen van maximaal € 34.229 (peiljaar 2013). Sinds de invoering van dit besluit (2011) vallen corporaties gemiddeld genomen ruim binnen deze richtlijn, met toewijzingspercentages van rond de 95%.

Overig vastgoed

Voorraad overig vastgoed toegenomen

Het totaal aan eenheden overig vastgoed in beheer van corporaties is sinds 2009 gestegen van 63.400 naar 75.900 verhuureenheden². Deze toename doet zich voor bij alle onderscheiden soorten overig vastgoed.

Uitgaven aan onderhoud van huurwoongelegenheden

Onderhoudsuitgaven dalen, net als aantal ingrijpende verbeteringen

In 2013 gaven corporaties € 3,2 miljard uit aan onderhoud. Dat is ongeveer € 350 miljoen minder dan in 2009. De bedragen zijn niet gecorrigeerd voor inflatie, dus in reële zin is de afname nog groter. Planmatig onderhoud is de grootste onderhoudspost (61% in 2013), gevolgd door klachtenonderhoud (24%) en mutatieonderhoud (15%). Het uitgavniveau tussen de verschillende vormen van onderhoud is over de afgelopen vijf jaar vrijwel ongewijzigd.

¹ Een huishoudens dat gezien zijn inkomen recht heeft op huurtoeslag. Zie begrippenlijst.

² Het gepresenteerde aantal verhuureenheden vertegenwoordigt de som van niet-woongelegenheden omgerekend naar woonequivalenten. Hiervoor wordt een berekening toegepast die woningen, garages, winkels en overig vastgoed omrekent. Zie de begrippenlijst voor de weegfactoren.

Het aantal ingrijpende verbeteringen (met een investeringsbedrag van minimaal € 20.000) per woongelegenheden valt voor 2013 behoorlijk lager uit dan in 2012: 17.700 in plaats van 21.100. De jaren daarvoor lag het aantal ingrijpende verbeteringen tussen de 20.000 en 22.500 per jaar. Ook hierbij geldt dat het grensbedrag van € 20.000 niet geïndexeerd is; gecorrigeerd naar het prijspeil van 2009 zou het aantal ingrijpende verbeteringen aanzienlijk lager uitkomen.

Bijdragen aan leefbaarheid

Uitgaven aan fysieke leefbaarheid nemen af

In 2013 hebben corporaties € 112 per woongelegenheden uitgegeven aan leefbaarheid en wijkverbetering. De uitgaven aan leefbaarheid nemen in de tijd af.

Verkoop van koopwoningen

Verkoop van koopwoningen op dieptepunt sinds 2009

In 2013 hebben corporaties 3.800 nieuwe koopwoningen verkocht. Vergeleken met 2009 is dit aantal 6.300 koopwoningen lager. Oorzaak is de onzekere situatie op de koopmarkt. Woningen die als koopwoning gepland stonden, zijn - al dan niet tijdelijk - als huurwoning aangeboden. De verliezen die corporaties hebben geleden op koopprojecten hebben er ook toe geleid dat corporaties minder koopwoningen zijn gaan ontwikkelen. Daarnaast speelt de toegenomen focus op kerntaken een belangrijke rol in de afname van het aantal verkochte koopwoningen.

Factsheet volkshuisvestelijke prestaties

Tabel 1: Factsheet volkshuisvestelijke prestaties³

	2009	2010	2011	2012	2013
Aantal huurwoonegelegenheden per 31 december	2.411.100	2.413.400	2.415.700	2.418.400	2.422.500
Nieuwbouw woonegelegenheden voor verhuur	30.100	28.400	28.200	26.300	29.900
Nieuwbouw koopwoningen	10.000	7.900	6.800	5.300	3.100
Aankoop (alleen van buiten de sector)	4.400	2.200	2.900	1.500	800
Verkoop bestaande woonegelegenheden	27.600	19.200	19.500	17.200	24.500
waarvan aan toekomstige bewoners	13.100	15.100	14.300	14.000	14.700
waarvan aan andere instelling	300	400	3.800	900	2.000
Aandeel koopwoning verkocht met korting (als % totale nieuwbouw koop)	16%	31%	33%	32%	24%
Aandeel bestaande (huur)woningen verkocht met korting (als % totale verkoop)	39%	42%	43%	43%	38%
Sloop woonegelegenheden	15.800	13.100	12.300	10.500	9.800
Aantal verhuureenheden ⁴	2.474.400	2.481.200	2.495.200	2.491.700	2.498.400
Aantal ingrijpend verbeterde woonegelegenheden (> €20,000 per woonegelegenheid) ⁵	22.500	20.000	21.000	21.100	17.700
Uitgaven aan leefbaarheid per woonegelegenheid (x €1)	122	120	116	107	112
WWS-punten per zelfstandige huurwoning	130	131	136	141	142
Maandhuur per zelfstandige huurwoning (x €1)	412	423	435	448	470
Huurprijs als % van de maximaal toegestane huur ⁶	71%	72%	70%	68%	69%
WOZ-waarde per zelfstandige huurwoning (x €1,000) ⁷ (waardepieldatum 1 januari)	159	157	153	149	134
Aandeel nultredenwoningen (als % voorraad woonegelegenheden)	28%	29%	29%	30%	31%
Mutatiegraad zelfstandige huurwoningen	8%	8%	8%	8%	8%
Aandeel huur/inkomen passende toewijzingen conform Wht	89%	85%	81%	77%	69%
Aandeel huur/inkomen te dure toewijzingen conform Wht	11%	15%	19%	23%	31%
Aandeel toewijzingen aan doelgroep van lagere inkomens conform EU-norm			94%	94%	95%

³ Getoonde aantallen hebben betrekking op de activiteiten van toegelaten instellingen (corporaties) en hun verbindingen tezamen, indien beschikbaar. Zie Hoofdstuk 1 voor een nadere toelichting.

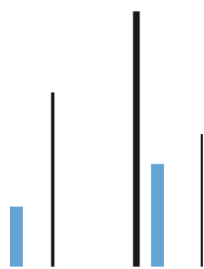
⁴ Het aantal verhuureenheden is de som van verhuurde woonegelegenheden en niet-woonegelegenheden. Hiervoor wordt een berekening toegepast die woningen, garages, winkels en overig vastgoed omrekent naar woonegelegenheden (zie begrippenlijst voor de gehanteerde berekeningswijze).

⁵ In tegenstelling tot vorige publicaties over dVi is het hier getoonde aantal ingrijpende verbeteringen inclusief verbindingen.

⁶ De gemiddelde 'Huurprijs als % van de maximaal toegestane huur' is berekend door te wegen naar het bezit. Dit verklaart kleine verschillen met eerdere publicaties van (o.a.) CFV, waarin gewogen is naar de huursom. De dVi uitvraag en bijbehorende toelichting van Corpdata laat ruimte voor meerdere interpretaties, vandaar de verschillende weging.

⁷ De gemiddelde WOZ-waarde voor 2009 is exclusief huurwoningen in bezit van verbindingen, omdat dat in dat jaar niet opgevraagd is in dVi.

1



Inleiding

Corporaties leveren jaarlijks informatie over hun volkshuisvestelijke en financiële prestaties aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). De Verantwoordingsinformatie (dVi) wordt sinds 1994 op de huidige manier verzameld en biedt daarmee inzicht in de prestaties van de sociale huursector over een lange periode.

Het CFV heeft begin december 2014 de publicatie 'Sectorbeeld 2014' naar buiten gebracht, dat ingaat op de financiële positie van de corporatiesector. De rapportage die voor u ligt, richt zich op de volkshuisvestelijke prestaties. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van de voorraad huurwoonegelegenheden van corporaties, de verschillende mutaties, de verhuur van woningen en activiteiten als de verkoop van koopwoningen en de exploitatie van maatschappelijk vastgoed. Hierbij is gekeken naar het verslagjaar 2013 en de vier voorgaande jaren (2009 tot en met 2012). De getoonde informatie geeft zodoende een beeld van de ontwikkeling van de prestaties en eventueel aanwezige trends.

Bestandsinformatie dVi

De basis voor de uitgevoerde analyses zijn de dVi jaarbestanden van 2009 tot en met 2013. De bestanden herbergen de prestatie-informatie van alle corporaties die Nederland in het betreffende jaar telde (zie onderstaande tabel). Hiermee wordt een compleet beeld van de sector gegeven. Dit in tegenstelling tot voorgaande publicaties, waarin voor een aantal corporaties gegevens ingeschat moesten worden of ontbraken omdat deze ten tijde van de oplevering niet beschikbaar waren⁸. Hierdoor wijken in dit rapport uitkomsten af van eerder gepubliceerde cijfers over 2011 en 2012⁹.

Tabel 2: Aantal corporaties

	2009	2010	2011	2012	2013
Corporaties	418	400	389	380	378

De getoonde informatie heeft betrekking op de activiteiten van toegelaten instellingen en de verbindingen van corporaties. Onder verbindingen vallen bijvoorbeeld dochtermaatschappijen van corporaties of financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap. De bijdrage van de verbindingen is bepaald aan de hand van het deel van de totale financiering van de verbinding dat afkomstig is van de toegelaten instelling.

⁸ Het gaat hier om informatie afkomstig van Vestia, Stichting Woonformatie Ypenburg en Bouwvereniging Onze Woning (dVi 2011) en Vestia, Laurentius en Veron (dVi 2012).

⁹ Publicaties: 'Presteren woningcorporaties' (Companen, 2013) en Sectorbeeld realisaties woningcorporaties (CFV, 2012).

In de rapportage worden de activiteiten uitgedrukt in een drietal definities. Per onderwerp wordt duidelijk gemaakt van welke definitie uitgegaan is. Onderscheid is gemaakt naar:

- Zelfstandige woningen;
- Huurwoonegelegenheden. Dit heeft betrekking op alle zelfstandige woningen en onzelfstandige wooneenheden (zie begrippenlijst). Onder de laatste categorie vallen bijvoorbeeld woonschepen, woonwagens en onzelfstandige wooneenheden in woon-zorgcomplexen, kindertehuizen en jeugdinternaten;
- Verhuureenheden: Dit is de som van verhuurde woonegelegenheden en niet-woonegelegenheden. Hiervoor wordt een berekening toegepast die woningen, garages, winkels en overig vastgoed omrekent naar woonegelegenheden¹⁰.

Peiljaar en prijsniveau genoemde bedragen

De in de publicatie getoonde gegevens hebben betrekking op de stand aan het eind van het betreffende jaar, tenzij anders vermeld. In deze publicatie wordt op diverse onderwerpen gebruik gemaakt van bedragen. Deze bedragen zijn niet gecorrigeerd voor inflatie.

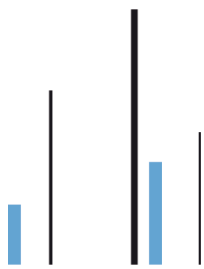
Leeswijzer

De rapportage kent de volgende opbouw:

- Hoofdstuk 1 beschrijft de ontwikkeling van de voorraad: het bezit aan het eind van het kalenderjaar en een overzicht van de mutaties als gevolg van nieuwbouw, sloop, verkoop en aankoop. Hierbij wordt, waar mogelijk, onderscheid gemaakt naar activiteiten die vallen onder Diensten van Algemeen Belang (DAEB) en activiteiten die hier niet onder vallen (niet-DAEB).
- Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de ontwikkelingen rondom de verhuur van woningen. Hierbij wordt onder andere stil gestaan bij de ontwikkeling van de huurinkomsten, de gemiddelde huur, mutatiegraad en toewijzingen.
- Het derde en laatste hoofdstuk staat stil bij activiteiten die niet direct op de verhuur van woonegelegenheden betrekking hebben, zoals de exploitatie van maatschappelijk vastgoed, investeringen in leefbaarheid en de verkoop van koopwoningen. Ook wordt hier ingegaan op het uitgevoerde onderhoud.

¹⁰ Hierbij wordt gebruik gemaakt van de volgende berekening: woonegelegenheden + 1 * garages/bedrijfsruimtes niet-DAEB + 0,2 * overig bezit + 2 * bedrijfsruimte / winkels DAEB.

2



Ontwikkelingen in de woningvoorraad

2.1 Mutaties in het bezit

De voorraad huurwoonegelegenheden in het bezit van woningcorporaties is door de jaren heen onderhevig aan veranderingen. Door nieuwbouw, aankoop, sloop en verkoop van huurwoningen aan particuliere verhuurders en huishoudens kan de voorraad toe- of afnemen. Op 31 december 2013 bezitten corporaties gezamenlijk meer dan 2,4 miljoen huurwoonegelegenheden: 2.422.500 om exact te zijn (Tabel 3). Dat zijn er ongeveer 17.000 meer dan de voorraad van begin 2009 (bovenste regel tabel), wat neer komt op een gemiddelde toename van 3.400 woonegelegenheden per jaar.

Nieuwbouw en sloop

De groei van de voorraad komt door de toename van de productie van nieuwe huurwoonegelegenheden in de laatste drie jaar en een geleidelijke afname van het aantal gesloopte eenheden. De toename van de nieuwbouw in 2013 is opmerkelijk te noemen, gezien de achtergrond waartegen dit plaats had: een daling van de totale nieuwbouwproductie van woningen in Nederland en de transitie die de corporatiesector doormaakt. Wel dient te worden bedacht dat de in 2013 opgeleverde nieuwbouw het resultaat is van plannen die al in eerdere jaren waren ontwikkeld en waarvoor deels ook al financiële verplichtingen waren aangegaan. Hierbij speelt ook een rol dat tijdens de planontwikkeling het aandeel koop is teruggebracht als gevolg van marktomstandigheden.

Nadere bestudering van de productiecijfers wijst uit dat de nieuwbouw breed gespreid is over de sector en niet bijvoorbeeld specifiek categorale corporaties betreft, zoals studenten- of ouderenhuisvesters.

Het aantal gesloopte woningen is in 2013 gedaald. Dit is in lijn met de trend van de afgelopen 4 jaar.

Aankoop en verkoop van huurwoonegelegenheden

Corporaties verkopen hun huurwoonegelegenheden aan meerdere partijen. In totaal zijn er in 2013 24.500 huurwoonegelegenheden van corporaties van eigenaar verwisseld. Het merendeel van de verkopen vindt plaats aan toekomstige bewoners. Dit kunnen huishoudens zijn die reeds in de woning wonen (zittende huurders) of andere, nieuwe bewoners. Daarnaast verkopen toegelaten instellingen ook bezit aan elkaar, verbindingen waaraan corporaties verbonden zijn, beleggers of andere (veelal commerciële) verhuurders. Het aantal onderlinge verkopen is in 2013 aanmerkelijk hoger dan voorheen. Deze stijging is toe te schrijven aan het overnemen van bezit van corporaties die in slecht weer verkeerden, waaronder Vestia en Laurentius. De verkopen aan nieuwe bewoners zijn de afgelopen vier jaar redelijk constant gebleken, ondanks de crisis op de koopwoningmarkt (Tabel 4).

Tabel 3: Mutaties woongelegenheden

	2009	2010	2011	2012	2013
Aantal huurwoongelegenheden per 1 januari	2.405.600	2.411.200	2.415.900	2.414.400	2.420.200
<i>% zelfstandige huurwoningen</i>	94%	94%	94%	94%	94%
Nieuwbouw woongelegenheden voor verhuur	30.100	28.400	28.200	26.300	29.900
Aankoop	23.900	10.500	5.300	4.400	7.000
waarvan:					
van binnen de sector	19.500	8.400	2.400	2.900	6.200
van buiten de sector	4.400	2.200	2.900	1.500	800
Verkoop	27.600	19.200	19.500	17.200	24.500
waarvan:					
aan toekomstige bewoners	13.100	15.100	14.300	14.000	14.700
aan andere instellingen	14.300	3.800	1.300	2.400	7.800
aan beleggers en overig	300	400	3.800	900	2.000
Sloop	15.800	13.100	12.300	10.500	9.800
Overige mutaties	-600	100	-1.900	1.000	-300
Aantal huurwoongelegenheden per 31 december	2.411.100	2.413.400	2.415.700	2.418.400	2.422.500
<i>Administratieve correcties</i>	100	2.500	-1.300	1.800	
Nieuwbouw koopwoningen	10.000	7.900	6.800	5.300	3.100
Verbeteringen boven €20.000	22.500	20.000	21.000	21.100	17.700

N.B. Door administratieve correcties of verschillen komen de eind- en beginstanden van opeenvolgende jaren niet overeen.

Tabel 4 toont dat het aandeel woningen dat met grote korting (20% of meer) wordt verkocht is afgenomen. Oorzaak is wellicht dat als gevolg van de daling van de woningprijzen op de koopmarkt en de lage rentestand, woningen ook zonder grote kortingen kunnen worden verkocht.

Tabel 4: Verkopen bestaande (huur)woningen met korting

	2009	2010	2011	2012	2013
geen	61%	58%	57%	57%	62%
0-10%	10%	11%	15%	17%	21%
10-20%	2%	2%	4%	4%	4%
20-30%	21%	25%	22%	19%	12%
30% of meer	6%	4%	3%	2%	1%

Tabel 5 toont de samenstelling van de verkochte huurwoningen naar huurprijs. Hieruit volgt dat de meeste verkochte woningen uit het betaalbare prijssegment afkomstig zijn. Naar verhouding zijn er meer dure huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens verkocht en relatief weinig woningen uit de betaalbare prijsklasse. Deze mutaties dragen ertoe bij dat de voorraad van de corporatiesector beter gaat aansluiten bij de sociale doelgroep.

Tabel 5: Verkoop zelfstandige huurwoningen naar prijsklasse

	2009	2010	2011	2012	2013
Goedkoop (tot kwaliteitskortingsgrens)	28%	19%	23%	22%	16%
Betaalbaar (kwaliteitskortingsgrens tot hoogste aftoppingsgrens)	56%	59%	58%	55%	59%
Hoogste aftoppingsgrens tot huurtoeslaggrens	11%	13%	12%	13%	16%
Boven huurtoeslaggrens	5%	9%	7%	10%	10%

2.2 Samenstelling van het bezit van corporaties

Huurprijsklasse

Vier op de vijf huurwoningen van corporaties hebben anno 2013 een huur tot de hoogste aftoppingsgrens, waarmee ze tot de betaalbare huurvoorraad behoren. Dit aandeel is in vergelijking met 2009 fors lager. Toen lag het percentage betaalbare huurwoningen op 92%. Vooral het aandeel goedkope huurwoningen (huur tot de kwaliteitskortingsgrens) is door de jaren heen afgenomen: van 25% naar 16%. Deze afname is niet enkel het gevolg van het niet terugbouwen van verkochte of gesloopte goedkope huurwoningen. Huren van woningen worden ook bij wisseling van huurder opgetrokken binnen de toegestane maximale huur volgens het Woningwaarderingstelsel. Van deze huurharmonisatie is sprake wanneer een huurwoning van bewoner wisselt. Daarnaast speelt mee dat sinds 2013 het huurbeleid van dit kabinet hogere huurverhogingen toelaat bij zittende bewoners, waardoor meer woningen in een hogere prijsklasse terecht zijn gekomen.

Tabel 6: Zelfstandige huurwoningen naar prijsklasse huurtoeslag¹

	2009	2010	2011	2012	2013
Goedkoop (tot kwaliteitskortingsgrens)	25%	23%	21%	19%	16%
Betaalbaar (kwaliteitskortingsgrens tot hoogste aftoppingsgrens)	67%	67%	67%	67%	66%
Hoogste aftoppingsgrens tot huurtoeslaggrens	6%	7%	9%	10%	14%
Boven huurtoeslaggrens	2%	2%	3%	3%	4%

¹ Zie begrippenlijst voor beschrijving van de gebruikte prijsklassen.

DAEB en niet-DAEB

Ultimo 2013 viel de verhuur van 4% van de huurwoongelegenheden van corporaties niet onder Diensten van Algemeen Economisch belang (niet-DAEB). Aan het begin van het jaar bedroeg dit percentage circa 3%. Het niet-DAEB bezit is daarmee over 2013 toegenomen met circa 18.000 huurwoongelegenheden. De belangrijkste verklaring hiervoor is dat gereguleerde huurwoningen door harmonisatie en inkomensafhankelijke huurverhogingen een huur boven de liberalisatiegrens hebben gekregen.

Tabel 7: Aandeel DAEB en niet-DAEB

	DAEB	niet DAEB
	%	%
Aantal huurwoongelegenheden per 1 januari 2013	97%	3%
Aantal huurwoongelegenheden per 31 december 2013	96%	4%

Bouwjaarklassen

De voorraad huurwoongelegenheden is tamelijk gelijkmatig verdeeld over de verschillende bouwjaarklassen (Tabel 8). Het aantal vooroorlogse woningen is door de jaren heen afgenomen door onder meer sloop en verkoop. In de twee laatste, volledige decennia (1990 – 2010) lag de productie van corporatiewoningen lager dan de decennia daarvoor. De belangrijkste reden is de grote en langdurige aandacht voor het verminderen van het woningtekort, waarbij ongeacht de situatie op de woningmarkt veel sociale huurwoningen werden bijgebouwd. De jaren tachtig zijn hiervan het beste voorbeeld (crisis op de woningmarkt, maar wel veel sociale huurwoningen bijbouwen). Dit principe is in de jaren negentig losgelaten omdat het woningtekort aanzienlijk was afgenomen en een groot deel van de object- en exploitatiesubsidies voor nieuwe woningen werd afgeschaft. Daarnaast speelde de toenemende populariteit van de koopsector een belangrijke rol. In die periode is door de toegenomen welvaart, een verruiming van de financieringsmogelijkheden en lage hypotheekrente het ook voor huishoudens met een lager inkomen mogelijk geworden om een eigen woning te kopen. Tussen 2009 en 2013 hebben corporaties 123.000 nieuwe huurwoongelegenheden gebouwd. Daartegenover zijn er 61.000 huurwoongelegenheden aan de voorraad onttrokken, voornamelijk door sloop of verkoop. De vroeg-naoorlogse voorraad (1945 – 1959) is met 7% het meest gekrompen in de afgelopen vier jaar; gevolgd door woongelegenheden gebouwd voor de oorlog en in de jaren zestig (4% respectievelijk 5%).

Tabel 8: Woongelegenheden naar bouwjaar

	2009	2013
Tot 1945	8%	8%
1945 - 1959	14%	13%
1960 - 1969	18%	17%
1970 - 1979	19%	18%
1980 - 1989	21%	20%
1990 - 1999	11%	11%
2000 - 2009	9%	9%
2010 en later	0%	5%
totaal	100%	100%

Type woning

Van de 2.422.500 huurwoonegelegenheden die corporaties eind 2013 in bezit hebben, is iets meer dan 40% een eengezinswoning. De overige 60% bestaat voor bijna de helft uit meergezinswoningen zonder lift, zoals parterre- of portiekwoningen.

Het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen zonder lift is de afgelopen vijf jaar geslonken met respectievelijk 36.500 en 32.200. De voorraad meergezinswoningen met een lift (al dan niet van het type hoogbouwflat) is toegenomen met 63.900. Het aantal onzelfstandige wooneenheden² is ten opzichte van 2009 gegroeid met 16.000 eenheden, oftewel 12%. De toegenomen behoefte aan voor ouderen geschikte woonruimte en studentenhuisvesting heeft bijgedragen aan de groei van deze segmenten.

Tabel 9: Aantal woonegelegenheden naar type verblijf op 31 december

	2009	2013
Zelfstandige eengezinswoning	43%	41%
Zelfstandige meergezinswoning zonder lift	27%	26%
Zelfstandige meergezinswoning met lift	13%	15%
Zelfstandige meergezinswoning hoogbouw	11%	12%
Onzelfstandige overige wooneenheden	6%	6%
Totaal	100%	100%

WWS-punten

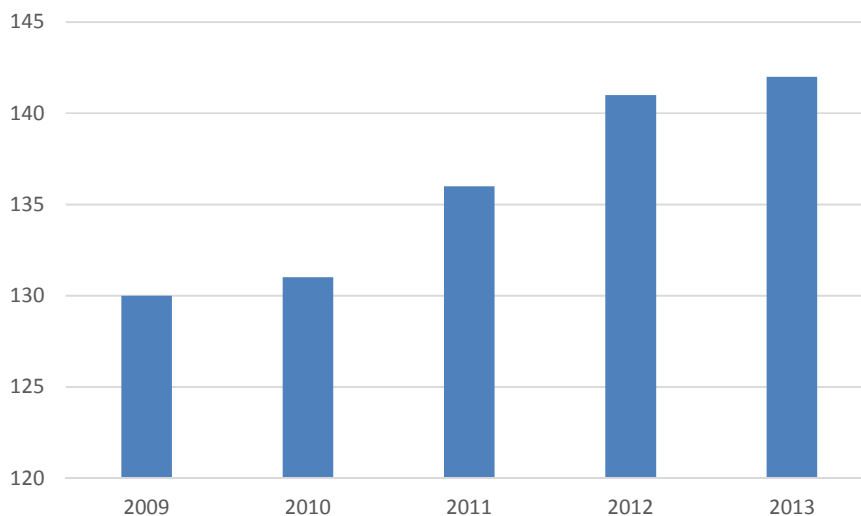
Anno 2013 heeft een zelfstandige huurwoning gemiddeld 142 huurpunten volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS). Voor dat jaar kwam dit gemiddelde puntenaantal overeen met een maximaal toegestane maandhuur van € 695,95³, wat hoger is dan de liberalisatiegrens van € 681,02.

Over de afgelopen vier jaar (2009-2013) is het gemiddelde puntenaantal geleidelijk aan toegenomen. Uitzondering is de sprong tussen 2011 en 2012, als gevolg van de invoering van schaarstepunten in 2011. De toename van huurpunten heeft meerdere achtergronden. Structureel is er sprake van een continue kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de voorraad. Meer recentelijk speelt de toename van het aantal huurwoningen met een geliberaliseerd contract een rol. Voor dit deel van de voorraad is het WWS niet van belang.

² Zie begrippenlijst voor definitie.

³ Zie: Circulaire 'Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2013 tot en met 30 juni 2014', Ministerie BZK (2013).

Figuur 1: WWS punten per zelfstandige huurwoning



WOZ-waarde

De gemiddelde waarde onroerende zaken (WOZ) van corporatiewoningen is in 2013 € 140.000. Ter vergelijking: de gemiddelde WOZ waarde van alle woningen (huur en koop) in Nederland ligt op € 211.000 (Bron: CBS/Statline). Het waardeverschil laat zich verklaren door de verschillen in samenstelling. Sociale huurwoningen zijn doorgaans kleiner, betreffen vaker meergezinswoningen en staan vaker in buurten die minder gewild zijn. Uit de afgebeelde tijdreeks komt naar voren dat sinds 2009 de gemiddelde WOZ-waarde van corporatiewoningen daalt. Deze daling bedraagt op jaarbasis ongeveer 3%, resulterend in een prijsdaling van 19.000 euro. Dit komt overeen met de dalingen in de Nederlandse koopmarkt.

Tabel 10: WOZ-waarde zelfstandige huurwoningen in corporatiebezit⁴

	WOZ-waarde
2009	159.000
2010	157.000
2011	153.000
2012	149.000
2013	140.000

2.3 Verhuureenheden voor specifieke doelgroepen

Naast het huisvesten van huishoudens met een krappe beurs, vervullen corporaties ook andere maatschappelijke taken door huishoudens en personen met specifieke wooneisen en –wensen te bedienen. In het kader van de prestatieverantwoording wordt hiervoor onderscheid gemaakt naar drie typen woningen:

⁴ De gemiddelde WOZ-waarde voor 2009 is exclusief verbindingen, omdat dat in dat jaar niet opgevraagd is in dVi.

- Ouderen- en gehandicaptenwoningen: woningen die door de corporatie als geschikt gelabeld zijn voor ouderen en gehandicapten, en als zodanig (met voorrang) worden toegewezen aan deze doelgroepen.
- Nultredenwoningen: woningen waarvan de entree tot de woning en primaire vertrekken als woon-, slaap- en badkamer en de keuken toegankelijk zijn zonder traplopen.
- Woningen en eenheden voor bijzondere doelgroepen: vormen van (semi-)zelfstandig wonen voor (ex-) psychiatrische patiënten, voormalig dak- en thuislozen, (ex)-verslaafden, ex-gedetineerden, et cetera.

Het corporatiebezit telt in 2013 bijna 362.000 ouderen- en gehandicaptenwoningen. Dit komt neer op 15% van de totale voorraad huurwoongelegenheden. Zowel aantal als aandeel is in de afgelopen vier jaar vrijwel onveranderd gebleven. De voorraad nultredenwoningen is wel toegenomen: van 673.100 in 2009 naar 753.500 in 2013. Met deze toename komen corporaties tegemoet aan de groeiende behoefte aan gelijkvloerse woningen als gevolg van de vergrijzing en het extramuraliseringsbeleid van de overheid.

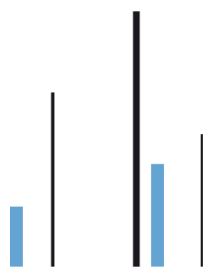
Het aantal huurwoongelegenheden voor bijzondere doelgroepen is sinds 2009 eveneens gestegen, in totaal met 33.900 naar 88.200. Deze groei komt vrijwel geheel voor rekening van eenheden binnen een complex en niet van zelfstandige woningen.

Ouderen- en zorgwoningen

Tabel 11: Ontwikkeling woonruimte voor bijzondere doelgroepen

	2009	2010	2011	2012	2013
Ouderen- en gehandicaptenwoningen	361.000	372.400	375.000	366.200	361.800
als % voorraad woongelegenheden	14,9%	15,4%	15,5%	15,1%	14,9%
Nultredenwoningen	673.100	698.600	712.800	737.200	753.500
als % voorraad woongelegenheden	27,8%	28,9%	29,4%	30,3%	31,0%
Woningen voor overige bijzondere doelgroepen	21.500	19.400	19.500	22.100	22.700
als % voorraad woongelegenheden	0,9%	0,8%	0,8%	0,9%	0,9%
Eenheden voor bijzondere doelgroepen	53.400	56.000	60.500	63.300	65.500
als % voorraad woongelegenheden	2,2%	2,3%	2,5%	2,6%	2,7%

3



Verhuur van woningen

3.1 Huur en huurontwikkeling

Huurontwikkeling

De belangrijkste inkomstenbron van corporaties zijn de huren die zij ontvangen voor de verhuur van woningen. In 2013 bedroeg de huursom van de verhuur van zelfstandige huurwoningen € 12,8 miljard. Dit bedrag is € 1,5 miljard hoger dan in 2009. De toename is enerzijds het gevolg van een groei van de voorraad. Anderzijds is dit het gevolg van de kwaliteitsverbeteringen en huurverhogingen aan zittende en nieuwe bewoners. De gemiddelde maanduur van een zelfstandige woning komt in 2013 uit op € 470, waarmee de huur van een sociale huurwoning in vier jaar tijd met 14% gestegen is, oftewel € 58 per maand. In 2013 is de stijging ten opzichte van het jaar ervoor groter omdat corporaties gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om huren van zittende bewoners boven inflatoir te laten stijgen. Daarnaast is bij vrijgekomen woningen vaak huurharmonisatie toegepast.

De gemiddelde ruimte tussen de gevraagde huur en de maximaal toegestane huur schommelt sinds 2009 rond de 30%. Schommelingen zijn het gevolg van de stelselwijzingen, zoals de introductie van de schaarstepunten in de periode 2011-2012 en invoering van de boven inflatoire huurstijgingen in 2013.

Tabel 12: Huurprijsontwikkeling zelfstandige huurwoningen

	2009	2010	2011	2012	2013
Huursom zelfstandige huurwoningen (x € 1.000)	11.241.013	11.516.748	11.858.751	12.199.304	12.803.907
Gemiddelde huur per maand per huurwoning	€ 412	€ 423	€ 435	€ 448	€ 470
Huurontwikkeling		€ 10	€ 12	€ 12	€ 22
Huurontwikkeling (%)		3%	3%	3%	5%
Huurprijs als % van de maximaal toegestane huur ¹	71%	72%	70%	68%	69%

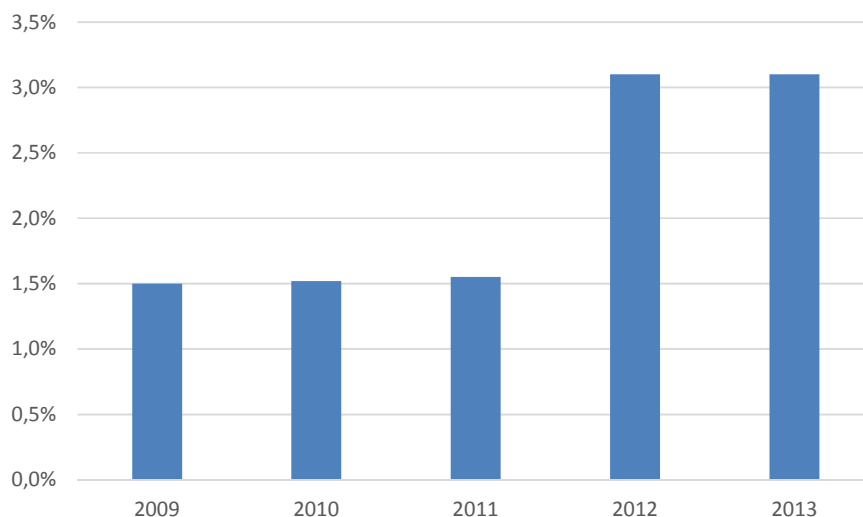
Huurderving en huurachterstand

Huurwoningen kunnen leeg staan vanwege een wisseling van huurder of verbouwings- of renovatiewerkzaamheden. Het eerste wordt beschouwd als marktomstandigheden, het tweede valt onder projectleegstand. Beide vormen leiden tot huurderving: 'mislagen' inkomsten uit verhuur. Uit Figuur 2 komt naar voren dat in 2013 de huurderving ongeveer 3,1% van de totale huursom bedroeg. Dit percentage lag in 2012 ook op 3,1%, maar was in de jaren daarvoor aanmerkelijk lager, namelijk rond de 1,5%.

¹ De gemiddelde 'Huurprijs als % van de maximaal toegestane huur' is berekend door te wegen naar het bezit. Dit verklaart kleine verschillen met eerdere publicaties van (o.a.) CFV, waarin gewogen is naar de huursom. De dVi uitvraag en bijbehorende toelichting van Corpdata laat ruimte voor meerdere interpretaties, vandaar de verschillende weging.

Het is overigens niet duidelijk of huurderiving inderdaad is toegenomen tussen 2011 en 2012, of dat de toename het gevolg is van een andere wijze van het uitvragen van de informatie. De huurderiving wordt namelijk pas sinds 2012 gespecificeerd naar projectleegstand en marktomstandigheden opgevraagd. De ervaring leert dat door specificatie de opgave secuurder gebeurt, wat de kwaliteit ten goede komt. Uit de specificatie volgt overigens dat het aandeel marktomstandigheden bij de huurderiving over 2012 en 2013 nagenoeg ongewijzigd is gebleven op circa 30%.

Figuur 2: Huurderiving uit huurwoningen als percentage van de huursom voor woningen



Het verlies van huurinkomsten als gevolg van achterstallige huurbetalingen of afboekingen van huurschulden valt niet onder huurderiving. Huurachterstand wordt in het kader van dVi opgevraagd; afboekingen worden ondergebracht in de winst- en verliesrekeningen, en zijn daarin niet te herleiden. De afgelopen vijf jaar schommelt het percentage huurachterstand van de huursom tussen de 1,2% en 1,3%. Ten opzichte van 2012 is de huurachterstand toegenomen met 0,1 procentpunt.

Tabel 13: Ontwikkeling huurachterstand huurwoningen als percentage van de huursom voor woningen

	2009	2010	2011	2012	2013
Huurachterstand (%)	1,2%	1,2%	1,3%	1,2%	1,3%

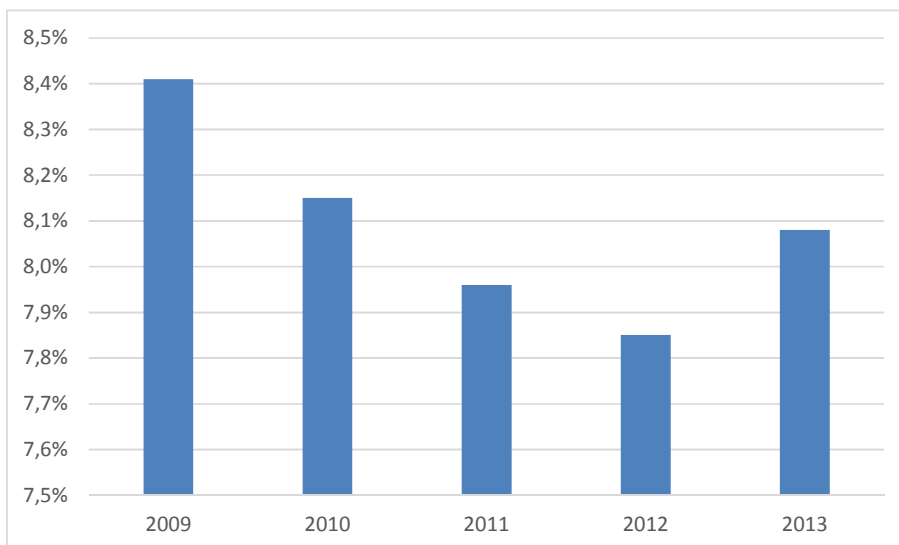
3.2 Mutatiegraad en toewijzingen

Mutatiegraad

De mutatiegraad is het percentage van het aantal nieuwe verhuringen van bestaande huurwoningen ten opzichte van het totaal aantal huurwoningen, minus de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woningen. De mutatiegraad is hiermee een indicatie van de doorstroming.

Sinds 2009 schommelt de mutatiegraad rond de 8%. In 2013 is voor het eerst sprake van een licht oplopende mutatiegraad.

Tabel 14: Ontwikkeling mutatiegraad huurwoningen



Toewijzen volgens huurtoeslaggrenzen

De kerntaak van corporaties is het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. In de huurtoeslagregeling en het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) is aangegeven welke huishoudens met welke inkomens behoren tot financieel kwetsbaren en welke woningen voor deze groep als financieel passend beschouwd worden. Tot welk inkomen een huishouden recht heeft op huurtoeslag, is afhankelijk van het aantal personen dat het huishouden telt (een- of meerpersoons) en de leeftijd van de leden². Of een woning financieel passend is, hangt af van de hoogte van de huur en de bijdrage die een huishouden kan krijgen in de huurlasten via de huurtoeslag. In onderstaand schema is aangegeven welke combinaties als passend of te duur beschouwd worden.

Tabel 15: Schema passend toewijzen volgens huurtoeslag / BBSH

	Doelgroep huurtoeslag
Goedkoop (tot kwaliteitskortingsgrens)	Passend
Betaalbaar (kwaliteitskorting- tot aftoppingsgrens)	
Duur (boven aftoppingsgrens)	Te duur

Tabel 16 geeft de toewijzingen van corporaties in de afgelopen vijf jaar weer volgens bovenstaande indeling. Uit deze reeks blijkt dat het aandeel 'te dure' toewijzingen in betrekkelijk korte tijd bijna met een

² Zie begrippenlijst voor de inkomensgrenzen.

factor drie toegenomen is: van 11% in 2009 naar 31% in 2013. Verklaringen achter deze toename zijn de verschuiving van de sociale huurvoorraad naar duurdere huurprijsklassen en de ongunstige inkomensontwikkeling.

Inmiddels wordt de passendheidstoets geëvalueerd, die in het verleden de norm was bij de toewijzing van woningen aan de doelgroep van de Huurtoeslag. Deze evaluatie kan leiden tot maatregelen door het kabinet om passende toewijzing te bevorderen.

Tabel 16: Toewijzingen woonegelegenheden aan de doelgroep volgens huurtoeslag / BBSH

	2009	2010	2011	2012	2013
Passend	89%	85%	81%	77%	69%
Te duur	11%	15%	19%	23%	31%

Toewijzen volgens EC-besluit

Volgens het EC-besluit mogen corporaties alleen staatsteun krijgen indien zij zich voldoende kwijten van hun kerntaak. Hiertoe is naast de doelgroep voor de huurtoeslag een tweede doelgroep van huishoudens geformuleerd waaraan corporaties minimaal 90% van hun DAEB-woningen moeten toewijzen. Ook deze doelgroep is afhankelijk van het verzamelinkomen van het huishouden, maar in tegenstelling tot de doelgroep van de huurtoeslag wordt de inkomensgrens niet bepaald door de omvang of leeftijd van het huishouden.

In 2013 lag de inkomensgrens voor de toewijzingsnorm op € 34.229. In dat jaar werden 95% van de nieuw verhuurde DAEB-woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder deze grens. Sinds de invoering van de norm is dit percentage vrijwel constant gebleven.

Tabel 17: Toewijzingen woonegelegenheden aan de doelgroep volgens EU-norm

	2011	2012	2013
Totaal aantal toewijzingen	202.700	206.200	214.200
Aan doelgroep als % van totaal	94%	94%	95%

4



Overige activiteiten en uitgaven

In dit vierde en laatste hoofdstuk wordt ingegaan op corporatieactiviteiten die niet (direct) samenhangen met de verhuur van woonruimte. Hiervoor worden achtereenvolgens besproken de samenstelling van het maatschappelijk vastgoed, de onderhouds- en leefbaarheidsuitgaven en de verkoop van (nieuwe) koopwoningen.

4.1 Overig vastgoed

Onder overig vastgoed van corporaties worden de volgende niet-woongelegenheden verstaan:

- Maatschappelijk vastgoed; bedrijfsnonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.
- Garages, al dan niet verbonden aan (een complex van) woningen.
- Bedrijfsruimten en winkels.
- Overig bezit.

Het totaal aan overig vastgoed in beheer van corporaties is sinds 2009 gestegen van 63.300 naar 75.900 gewogen verhuureenheden¹. Deze toename is afkomstig van alle onderscheiden soorten overig vastgoed.

Tabel 18: Niet-woongelegenheden (gewogen naar aantal verhuureenheden)

	2009	2010	2011	2012	2013
Maatschappelijk vastgoed	3.900	5.600	9.800		
Garages	129.100	135.400	142.500	148.000	154.500
Bedrijfsruimten/winkels	23.800	23.400	24.800	30.100	30.400
Overig bezit	29.600	30.800	32.800	34.800	33.200
Totaal niet-woongelegenheden (uitgedrukt in verhuureenheden)	63.300	67.800	79.500	73.300	75.900

N.B.: Tot en met 2011 was maatschappelijk vastgoed een aparte categorie in de data-opvraag voor dVi (naast bedrijfsruimte/winkels). In 2012 is echter de aparte opvraag van maatschappelijk vastgoed vervallen. Reden hiervoor was de invoering van het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB in de uitvraag. Sinds 2012 wordt de weegfactor die voorheen werd gehanteerd voor maatschappelijk vastgoed gehanteerd voor de DAEB-bedrijfsruimten en -winkels. De gedachte hierachter is dat maatschappelijk vastgoed een DAEB-activiteit is die (over het algemeen) door corporaties onder deze categorie vastgoed opgegeven wordt. De oude en nieuwe opvraag zijn echter niet exact gelijk. Een gevolg hiervan is een daling van het aantal eenheden maatschappelijk vastgoed in 2012. Met de beschikbare informatie kan na 2011 eigenlijk niet meer gesproken worden eenheden maatschappelijk vastgoed; maar alleen nog over bedrijfsruimten en winkels die tot DAEB of niet-DAEB horen. Hierom is in de afgebeelde tabel de reeks maatschappelijk vastgoed vanaf 2012 weggelaten.

¹ Het gepresenteerde aantal verhuureenheden vertegenwoordigt de som van niet-woongelegenheden omgerekend naar woonequivalenten. Hiervoor wordt een berekening toegepast die woningen, garages, winkels en overig vastgoed omrekent. Zie de begrippenlijst voor de weegfactoren.

4.2 Onderhouds- en leefbaarheidsuitgaven

Uitgaven aan onderhoud van huurwoonegelegenheden

In 2013 gaven corporaties € 3,2 miljard uit aan onderhoud. Dat is ongeveer 350 miljoen minder dan in 2009. De bedragen zijn niet gecorrigeerd voor inflatie, dus in reële zin is de afname nog groter. Planmatig onderhoud is de grootste onderhoudspost (61% van de onderhoudsuitgaven in 2013), gevolgd door klachtenonderhoud (24%) en mutatieonderhoud (15%). De verhoudingen tussen de verschillende vormen van onderhoud zijn over de afgelopen vijf jaar vrijwel ongewijzigd.

Tabel 19: Uitgaven aan onderhoud (x €1.000)

	2009	2010	2011	2012	2013
Klachtenonderhoud	22%	23%	24%	24%	24%
Mutatieonderhoud	14%	15%	14%	15%	15%
Planmatig onderhoud	63%	62%	62%	61%	61%
Totaal	3.550.967	3.264.233	3.318.296	3.232.050	3.209.219

Naast de hierboven vermelde totaalbedragen aan onderhoud, geven corporaties ook op hoeveel ingrijpende verbeteringen zij hebben uitgevoerd aan woonegelegenheden. Een verbetering is ingrijpend als de investering meer dan € 20.000 bedraagt.

Uit de tijdreeks komt naar voren dat het aantal ingrijpende verbeteringen voor 2013 behoorlijk lager uitvalt dan in 2012: 17.700 in plaats van 21.100 (Tabel 20). De jaren daarvoor lag het aantal ingrijpende verbeteringen tussen de 20.000 en 22.500 per jaar. Hierbij is het goed te vermelden dat het grensbedrag van € 20.000 niet geïndexeerd is in de getoonde jaren. Gecorrigeerd naar het prijspeil van 2009 zou het aantal ingrijpende verbeteringen aanzienlijk lager uitkomen.

Tabel 20: Ingrijpende woningverbeteringen > € 20.000²

	Verbeteringen > € 20.000
2009	22.500
2010	20.000
2011	21.000
2012	21.100
2013	17.700

Uitgaven aan leefbaarheid en wijkverbetering

Naast het huisvesten van huishoudens met een smalle beurs, leveren corporaties ook een bijdrage aan de leefbaarheid van de directe woonomgeving en buurten. Deze bijdragen vallen uiteen in fysieke en sociale activiteiten. Onder fysieke activiteiten vallen bijvoorbeeld groenvoorzieningen, straatmeubilair en fietsvoorzieningen. Sociale activiteiten zijn onder andere het ondersteunen van bewonersinitiatieven en de inzet van gebiedsgericht personeel als een wijkbeheerder of huismeester. Ook de bestrijding van woonoverlast, de opvang van dak- en thuislozen en schuldsaneringen vallen hier onder.

² In tegenstelling tot vorige publicaties over dVi is het hier getoonde aantal ingrijpende verbeteringen inclusief verbindingen.

In 2013 hebben corporaties € 112 per woonegelegenheid uitgegeven aan leefbaarheid en wijkverbetering. De uitgaven aan leefbaarheid nemen in de tijd af, zeker als gecorrigeerd wordt voor inflatie (wat in de getoonde bedragen niet gedaan is). De verschuiving naar sociale activiteiten is, ondanks de getoonde bedragen, niet eenduidig vast te stellen vanwege een aanpassing in de informatie uitvraag.

Tabel 21: Uitgaven aan leefbaarheid en wijkverbetering (euro per woonegelegenheid, per jaar)

	2009	2010	2011	2012	2013
Sociale activiteiten	68	66	66	65	77
Fysieke activiteiten	53	53	50	42	36
Totaal leefbaarheid	122	120	116	107	112

4.3 Betrekken van bewoners bij beleid

Het BBSH schrijft voor dat corporaties hun bewoners moeten betrekken bij het te voeren beleid. Deze betrokkenheid kan op verschillende manieren ingevuld worden. In de dVi uitvraag wordt onderscheid gemaakt naar het hanteren van een verhuiskostenreglement en het instellen van een onafhankelijke klachtencommissie. De onderstaande tabel geeft het percentage van alle corporaties dat voorziet in een van beide vormen om bewoners bij het beleid te betrekken.

Tabel 22: Betrekken bewoners bij beleid

	2009	2010	2011	2012	2013
Verhuiskostenreglement	95,5%	96,3%	97,7%	96,8%	96,8%
Onafhankelijke klachtencommissie			98,2%	99,5%	99,2%

4.4 Activiteiten op de koopmarkt

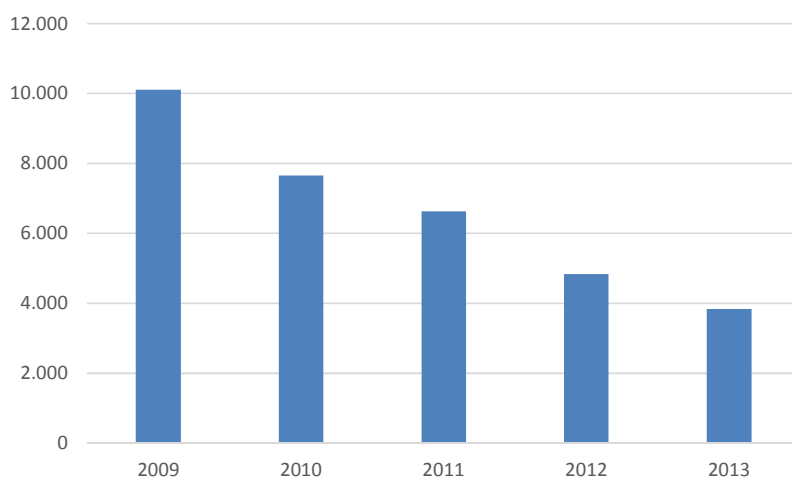
Naast de verhuur van woonegelegenheden waren corporaties de afgelopen jaren ook actief op de markt voor koopwoningen. Dit betreft niet alleen de verkoop van huurwoningen (zoals in paragraaf 2.1 aan bod is gekomen), maar ook de verkoop van (nieuw gebouwde) koopwoningen en het aanbieden van zogenaamde startersleningen. De ontwikkeling van sociale koopwoningen gebeurt vaak in het kader van afspraken met gemeenten.

Verkoop van koopwoningen

De koopwoningen die corporaties (al dan niet via een verbinding) ontwikkelen, worden vaak met de term sociale koop aangeduid. De prijs van deze woningen is doorgaans dusdanig dat ze financieerbaar zijn voor huishoudens met een inkomen dat net te hoog is om aanspraak te maken op een sociale huurwoning, ook wel de middengroep van de woningmarkt genoemd.

In 2013 hebben corporaties 3.800 nieuwe koopwoningen verkocht. Vergeleken met 2009 is dit aantal behoorlijk lager (6.300 lager). Oorzaak is de onzekere situatie op de koopmarkt. Woningen die als koopwoning gepland stonden, zijn - al dan niet tijdelijk - als huurwoning aangeboden. De verliezen die corporaties hebben geleden op koopprojecten hebben er ook toe geleid dat corporaties minder koopwoningen zijn gaan ontwikkelen. Daarnaast speelt de toegenomen focus op kerntaken een belangrijke rol in de afname van het aantal verkochte koopwoningen.

Figuur 3: Verkoop koopwoningen met korting



Net als bij de verkoop van huurwoningen, geven corporaties korting op de marktwaarde volgens de initiële waardebeoordeling van aangeboden koopwoningen. Het aantal woningen dat zonder korting werd verkocht was in 2013 hoger dan in de drie jaren daarvoor (2010 – 2012). De daling van de verkoopprijs maakt het voor corporaties minder wenselijk en noodzakelijk om (hoge) kortingen te geven. Daarnaast is een groot deel van de voorraad niet verkochte koopwoningen waarmee corporaties eind 2010 geconfronteerd werden (2.500 nog niet verkocht + 8.500 in aanbouw) inmiddels verkocht, deels met de nodige kortingen. Mede hierdoor is de voorraad niet verkochte koopwoningen in 2013 behoorlijk geslonken, waardoor de noodzaak tot het geven van kortingen kleiner is. Overigens werd in 2009 nog minder korting gegeven dan in 2013. Hier speelt de toenmalige hausse op de koopmarkt mee, waardoor koopwoningen makkelijker verkocht werden.

Tabel 23: Verkoop koopwoningen met korting

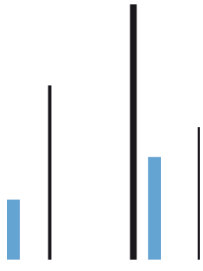
	2009	2010	2011	2012	2013
geen	84%	69%	67%	68%	76%
0-10%	1%	4%	7%	8%	8%
10-20%	4%	11%	14%	13%	11%
20-30%	9%	13%	9%	10%	5%
30% of meer	2%	4%	3%	2%	0%

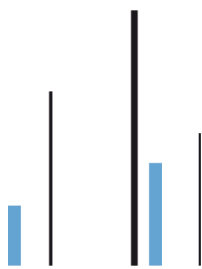
Bijdrage in startersleningen

Via startersleningen bieden gemeenten, met financiële steun van het Rijk, een steun in de rug aan starters op de koopmarkt. Deze doelgroep heeft over het algemeen een (te beperkte) inkomen en vermogen om tegen de geldende woningprijzen een geschikte woning te kunnen financieren. Sommige corporaties bieden ook startersleningen aan. Het betreft hier overeenkomsten die los staan van de regelingen waarin overheden voorzien. De omvang van de startersleningen verstrekt door corporaties is, zowel in aantallen als financiële bijdrage, beperkt (Tabel 24). De relatief forse toename tussen 2009 en 2012 is in 2013 gestopt.

Tabel 24: Ontwikkelingen starterleningen en omvang bedrag

	2009	2010	2011	2012	2013
Startersleningen	20	40	340	640	530
Omvang bedrag (x € 1.000)	415	628	9.135	13.536	10.617
Kosten per lening (x €1)	23.100	17.400	26.800	21.200	20.000





Bijlage: Begrippenlijst

Aandachtsgroep

Ook wel doelgroep van de huurtoeslag. De aandachtsgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens (zie onderstaande tabel voor de grenzen van 2013 en 2014).

	2013	2014
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.025	€ 21.600
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 28.550	€ 21.600
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.100	€ 29.325
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 28.725	€ 29.400

Basishuur

De basishuur is de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

BBSH

Besluit beheer sociale-huursector.

DAEB

Diensten van Algemeen Economisch Belang.

dVi

De verantwoordingsinformatie die op grond van het BBSH wordt opgevraagd over het afgelopen verslagjaar.

Gehandicaptenwoning

Woning die de corporatie bij vrijkomen (met voorrang) toewijst aan een gehandicapte.

Huur

Betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

Huurharmonisatie

Bij harmonisatie van de huur is sprake indien de huurprijs wordt gelijkgetrokken naar de streefhuur. Dit kan plaatsvinden indien de woning door een nieuwe huurder wordt betrokken.

Huurprijsgrenzen

De huurprijs (zie "huur") is afgeleid van de huurtoeslag.

	2013	2014
Kwaliteitskortingsgrens	€ 366,37	€ 389,05
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€ 524,37	€ 556,82
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€ 561,98	€ 596,75
Liberalisatiegrens	€ 664,66	€ 699,48

Huursom

De huursom is het totale bedrag aan huurinkomsten dat een woningcorporatie mogelijk kan innen. Dit bedrag is dus niet verminderd met eventuele huurderiving of afboekingen.

Huurtoeslag

Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Zie ook huurprijsgrenzen.

Huurtoeslag-ontvanger

Een huurtoeslag-ontvanger is een huurder die in verhouding tot zijn inkomen hoge huurlasten heeft en daarom van de Belastingdienst een toeslag ontvangt.

Inflatie

Stijging van het gemiddeld prijsniveau. Bij vergelijking van prijsniveaus over verschillende jaren wordt dikwijls een inflatiecorrectie toegepast om het effect van de inflatie op het prijsniveau ongedaan te maken.

Inkomensafhankelijk huurbeleid

Het inkomensafhankelijke huurbeleid zoals geïntroduceerd in het regeerakkoord Kabinet Rutte II maakt onderscheid in drie inkomensgroepen (zie tabel hieronder). Als inkomensbegrip wordt hierbij gehanteerd het belastbare huishoudinkomen exclusief de inkomens van inwonende kinderen zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun belastbaar jaarinkomen onder het minimumloon ligt. De inkomensgrenzen voor 2014 zijn:

Lage inkomens	tot € 34.085
Midden inkomens	€ 34.085 - € 43.602
Hoge inkomens	meer dan € 43.602

Mutatiegraad

Het aantal verhuringen van bestaande woonegelegenheden uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal woonegelegenheden, exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde en aangekochte woonegelegenheden.

Nultredenwoning

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.

Onzelfstandige wooneenheid

Een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een particulier huishouden. Het voldoet aan alle criteria die van toepassing zijn op woningen, behalve aan het hebben van een keukeninrichting die bestemd is voor het bereiden van complete maaltijden en/of het hebben van een toilet. Wel moet de ruimte gelegen zijn in een gebouw dat ter compensatie van deze aan de wooneenheid ontbrekende elementen gemeenschappelijke voorzieningen bevat.

Ouderenwoning

Woning die de corporatie bij vrijkomen (met voorrang) toewijst aan 55-plushuishouden.

Overige mutaties

Onder saldo overige mutaties wordt verstaan: Afname van het aantal woongelegenheden als gevolg van samenvoegingen; toename van het aantal woongelegenheden als gevolg van splitsingen; toe- of afname van het aantal woongelegenheden als gevolg van functieveranderingen; toe- en afname van het aantal woningen in de goedkope, betaalbare of dure huurklasse als gevolg van huurverhogingen.

Verbindingen

Hieronder wordt verstaan een dochtermaatschappij (artikel 2: 24a BW) en een deelneming (artikel 2:24c BW). Daarnaast is sprake van een verbinding indien een corporatie anderszins financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap aangaat, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon verwerft of een andere rechtspersoon of vennootschap opricht of doet oprichten, op een zodanige wijze dat hierdoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

Verhuurdersheffing

Regeling waarin verhuurders met meer dan 10 gereguleerde huurwoningen een heffing betalen aan het Rijk. Dit geschiedt naar rato van de waarde van het gereguleerde woningbezit (volume van de WOZ-waarde). Tot 2017 loopt deze heffing jaarlijks op tot 1,7 miljard.

Verhuureenheden

Verhuureenheden bestaan uit woongelegenheden en niet-woongelegenheden (garages, bedrijfsruimten/winkels en het maatschappelijk vastgoed). Bij de optelling van beide categorieën krijgen de niet-woongelegenheden een wegingsfactor. Het gewogen aantal verhuureenheden vergemakkelijkt het vergelijken van financiële gegevens tussen corporaties. Hiertoe worden financiële gegevens uitgedrukt als gemiddeld bedrag per gewogen verhuureenheid (zoals de gemiddelde netto-bedrijfslasten per verhuureenheid).

De omrekening van overig vastgoed naar verhuureenheden geschiedt volgens de volgende formule: $1 * \text{garages/bedrijfsruimtes niet-DAEB} + 0,2 * \text{overig bezit} + 2 * \text{bedrijfsruimte DAEB}$.

Verzamelinkomen

Belastbaar inkomen is het inkomen waarover inkomstenbelasting betaald wordt, minus eventuele aftrekposten en verrekenbare verliezen. Er zijn voor de inkomstenbelasting 3 soorten belastbaar inkomen, die zijn ondergebracht in 3 boxen. Het verzamelinkomen is het totaal van de inkomsten en aftrekposten in de 3 boxen.

De inkomensgrenzen uit het EC-Toewijzingsbeleid en de Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) zijn gebaseerd op het verzamelinkomen van het huishouden met het volgende onderscheid. Voor het EC inkomen worden inkomens van alle inwonende kinderen buiten beschouwing gelaten. Voor het IAH wordt alleen het deel van de inkomens van inwonende leden van huishoudens tot 23 jaar onder het minimumloon buiten beschouwing gelaten.

Woningen voor overige bijzondere doelgroepen

Vormen van (semi) zelfstandig wonen voor zoals ex-dak- en -thuislozen, (ex-) psychiatrische patiënten, (ex-)verslaafden, ex-gedetineerden.

Woongelegenheden

Verzamelbegrip voor zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden: tot bewoning bestemde ruimten die vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien blijvend bestemd is voor bewoning door een particulier huishouden.

Zelfstandige woning

Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.



Literatuurlijst

Centraal Fonds Volkshuisvesting (2011). Volkshuisvestelijke trends 2006 – 2010. Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2010 Deel 1 (versie 22 november 2011). CFV, Baarn.

Centraal Fonds Volkshuisvesting (2014). Sectorbeeld woningcorporaties 2014. CFV, Baarn.

Corpodata (2013). Toelichting dPi 2013. Copodata, Baarn.

Ministerie van BZK/DGWB (2013). Presteren woningcorporaties. Volkshuisvestelijke prestaties verslagjaar 2012. Companen, Arnhem.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (2014). WSW Trendanalyse. Woningcorporaties 2014-2018. WSW, Hilversum.