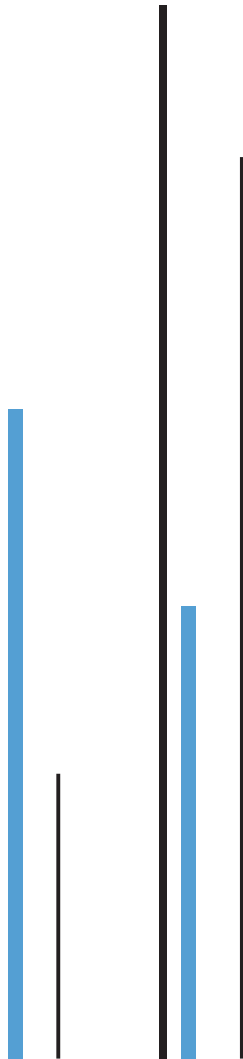


**Volkshuisvestelijke
voornemens
woningcorporaties
2014 - 2018**



Volkshuisvestelijke Voornemens woningcorporaties

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

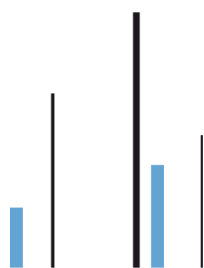
Berry Blijje & Janine Pikoleit

september 2014 | r2014-0020BB | 14196-WON

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

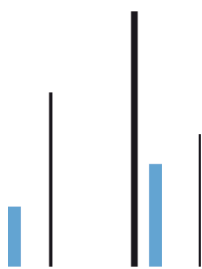
Copyright ABF Research 2014

ABF Research heeft dit rapport met zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor type- of drukfouten of andere onvolkomenheden. Voor gebruik van (onderdelen van) dit rapport is goedkeuring door ABF Research vereist.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
Veranderingen in bezit	1
Investerings in vastgoed	3
Jaarlijkse inkomsten en uitgaven	4
Factsheet Voornemens corporaties	6
1 Inleiding.....	7
2 Veranderingen in bezit corporaties.....	11
2.1 Nieuwbouw en sloop	11
2.2 Aan- en verkoop	14
2.3 Voorraadontwikkeling	17
3 Investerings in vastgoed	21
3.1 Verhuureenheden.....	21
3.2 Verbeteringen aan huurwoongelegenheden.....	24
3.3 Maatschappelijk vastgoed en overige niet-woongelegenheden	28
4 Jaarlijkse inkomsten en uitgaven	31
4.1 Inkomsten uit huur	31
4.2 Uitgaven aan onderhoud	32
4.3 Uitgaven aan leefbaarheid.....	34
4.4 Personeels- en overige lasten	34
4.5 Uitgaven aan vastgoed per jaar.....	36
Bijlage 1: Voorraadontwikkeling ouderen- en studentenhuisvesters	37
Bijlage 2: Voorraadontwikkeling regionaal.....	39
Bijlage 3: Begrippenlijst	49
Bijlage 4: Literatuurlijst	51



Samenvatting

Doel rapport en gebruikte bronnen

Dit rapport beschrijft de voornemens van corporaties voor de periode 2014 tot en met 2018 en plaatst deze in perspectief met voornemens van de vorige twee jaargangen, de voorlopige realisatiecijfers van 2013¹ en het (definitieve) resultaat van 2012. De nadruk ligt hierbij op activiteiten die van invloed zijn op de omvang, samenstelling en kwaliteit van de voorraad en de inkomsten en uitgaven die met deze activiteiten gepaard gaan.

Vrijwel alle informatie uit deze publicatie is afkomstig van de Prospectieve informatie (dPi). Voor de realisaties van 2012 is voor een aantal gegevens een uitzondering gemaakt en is gebruik gemaakt van de Verantwoordingsinformatie (dVi) 2012. Dit staat bij de betreffende figuren of tabellen uit het hoofdrapport vermeld.

Veranderingen in bezit

Nieuwbouw huurwoongelegenheden door corporaties gestegen, maar verwachtingen zijn lager

Corporaties hebben in 2013 29.800 nieuwe huurwoongelegenheden gebouwd. Ten opzichte van 2012 betekent dit een toename van 3.500 woongelegenheden. Daarmee is de productie weer op het niveau van 2011. Het aandeel huurwoongelegenheden dat valt onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) lag in 2013 op bijna 90%, bijna 7 procentpunt hoger dan in 2012. De bouw van koopwoongelegenheden door corporaties is met 3.900 lager dan in 2011 en 2012, toen dit aantal tussen de 7.000 en 8.000 lag.

De verwachtingen voor de periode 2014 tot en met 2018 zijn lager dan corporaties in vorige dPi-jaargangen aangaven. Uitgegaan wordt van 117.000 woongelegenheden, waarvan 15% koop. Dit komt neer op een jaarlijkse productie van 23.500, hetgeen minder is dan de realisaties van de afgelopen jaren. Het aandeel DAEB in de nieuwbouwproductie zal licht toenemen naar gemiddeld 93% over vijf jaar.

Van alle nieuwe huurwoongelegenheden die corporaties de afgelopen twee jaar gerealiseerd hebben, had ongeveer de helft een huurprijs tussen de laagste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens². Sociale verhuurders verwachten dat dit aandeel over de periode 2014-2018 oploopt tot bijna 60%. Deze toename hangt samen met een afname van nieuwe woningen boven de liberalisatiegrens, veelal niet-DAEB-huurwoongelegenheden.

¹ Vergelijkingen met voorgaande jaren tonen aan dat de voorlopige cijfers van het dPi-jaar over het algemeen een zeer goede benadering is voor het definitieve resultaat. In de beschrijvingen worden deze daarom als definitief beschouwd.

² Beide grenzen conform de Wet Huurtoeslag; zie begrippenlijst in bijlagen.

In vergelijking met 2012 was het aandeel nieuw gebouwde huurwoongelegenheden met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens in 2013 aanzienlijk hoger: 15% in plaats van 8%. Deze toename is opmerkelijk omdat de afgelopen jaren dit segment een steeds kleiner deel van de gerealiseerde nieuwbouw uit is gaan maken. Nadere analyse van de nieuwbouwcijfers wijst uit dat de nieuwbouw in dit segment, en dus ook de piek in 2013, verband houdt met de realisatie van studentenhuisvesting. Voor de komende vijf jaar wordt een zelfde aandeel 'goedkoop' verwacht als in 2012 gerealiseerd is.

Omvang sloop constant

De omvang van de sloop kwam voor 2013, net als voor 2012, uit op 10.500 huurwoongelegenheden. De voornemens voor komende jaren schommelen rond ditzelfde aantal, waarmee deze lager uitvallen dan in vorige dPi's.

Aankoop 2013 bijna twee keer zo hoog als 2012 en verwachtingen 2014-2018

De aankoop van huurwoongelegenheden was met 7.800 eenheden in 2013 bijna twee keer zo hoog als in 2012. Hiermee lijkt 2013 een uitzonderlijk jaar te zijn, aangezien de vijfjaarsverwachting rond de 7.000 huurwoongelegenheden ligt (ongeveer 1.400 per jaar). Een belangrijk deel van de toename tussen 2012 en 2013 is afkomstig van onderlinge verkoop: aankoop van bezit van een andere corporatie.

Verkoop huurwoongelegenheden aan huishoudens in 2013 fors hoger

In 2013 hebben corporaties 18.600 huurwoongelegenheden verkocht aan huishoudens. Dit kunnen zittende huurders zijn of aanstaande eigenaren-bewoners. Dit is het hoogste aantal sinds 2000. Verschillende ontwikkelingen, zoals het aanbieden van huurwoningen aan bewoners met korting en de verkoop van vastgoed door corporaties in financiële nood, hebben hier aan bijgedragen. Zodoende kon het aantal verkopen stijgen ondanks de slechte situatie op de koopmarkt.

De verwachting voor de komende jaren ligt meer in lijn met het aantal verkopen in 2012, namelijk 14.000 woonegelegenheden per jaar. Dit is iets lager dan de verwachtingen van dPi 2012 en behoorlijk lager dan dPi 2011. De prijs waarvoor corporaties hun woningen verkocht hebben aan huishoudens lag in 2013 gemiddeld op 115.000 euro, dat is 22.000 euro lager dan in 2012. Voor de nabije toekomst voorzien corporaties een herstel van de verkoopprijs tot circa 133.000 euro.

Aantal huurwoongelegenheden zal afnemen

Als gevolg van de voorgenomen aantallen voor nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop zal de voorraad huurwoongelegenheden in bezit van corporaties de komende jaren afnemen. Dit staat haaks op de ontwikkelingen van de afgelopen twee jaar (2012 en 2013), toen de voorraad nog met respectievelijk 3.400 en 3.300 woningen groeide. Deze groei is bijna volledig afkomstig van niet-DAEB-eenheden en was vooral te danken aan nieuwbouwinspanningen en in mindere mate het gevolg van aankoop van huurwoongelegenheden³. Doordat deze beide activiteiten de komende jaren sterker zullen afnemen dan de verkoop en sloop van woningen, zal het corporatiebezit in omvang krimpen. Over de periode 2014-

³ Voorraadmutaties als gevolg van huurharmonisatie en overheveling van DAEB naar niet-DAEB activiteiten zijn in deze cijfers niet verwerkt omdat de dPi daar geen gegevens over bevat.

2018 gaat het dan om een afname met bijna 29.000 woningen. Dit komt overeen met meer dan 1% van het aantal verhuureenheden in eigendom van corporaties.

Investerings in vastgoed

Investerings in vastgoed met 0,7 miljard euro gedaald

De investeringen in vastgoed over 2013 zijn ten opzichte van 2012 met 0,7 miljard euro gedaald naar 6,9 miljard euro⁴. De afname is voor een groot deel het gevolg van afgenomen investeringen in nieuwe woningen. Het investeringsvolume over 2013 is aanzienlijk lager dan wat corporaties zich in de vorige dPi hadden voorgenomen. Toen gaven ze nog aan 9,6 miljard euro te willen investeren. De onzekere situatie op de woningmarkt, de verhuurderheffing en de onzekerheid over de eigen financiën, hebben waarschijnlijk geleid tot extra terughoudendheid bij corporaties. Hierbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat ook in voorgaande jaren de voornemens van corporaties optimistischer waren dan dat ze in praktijk waar maakten.

Verwachtingen naar beneden bijgesteld

Het investeringsniveau voor de komende vijf jaar is lager dan de voornemens uit 2012. Hiermee wordt de in 2011 ingezette, neerwaartse trend van teruglopende investeringsplannen in vastgoed verder doorgezet. Voor de komende vijf jaar willen corporaties per jaar gemiddeld 5,8 miljard investeren. De voornemens uit dPi 2011 voor de periode 2012-2016 lagen met gemiddeld 8,7 miljard per jaar aanmerkelijk hoger.

Investerings vinden meer plaats in DAEB

De gerealiseerde en geplande investeringen in vastgoed concentreren zich meer op DAEB-activiteiten. In 2013 werd 79% van het geïnvesteerde bedrag besteed aan DAEB-activiteiten. Voor 2012 lag dit percentage op 76%. De verwachting is dat dit percentage de komende jaren verder zal toenemen, tot 82% in 2018. Deze toename is in lijn met de terugkeer naar de kerntaak van corporaties zoals omschreven in de aangekondigde Herzieningswet: het zorgen voor betaalbare huurwoningen aan financieel kwetsbare huishoudens.

Stichtingskosten lager

De gemiddelde stichtingskosten van een nieuwe huurwoon gelegenheid zijn tussen 2012 en 2013 gedaald van 173.400 euro naar 161.800 euro. De komende jaren lijken corporaties op dit lagere niveau te blijven zitten. De daling hangt enerzijds samen met lagere bouw- en grondkosten. Anderzijds is het een indicatie dat de nieuw te bouwen woningen een soberder karakter zullen hebben.

Omvang alle verbeteringen niet gedaald, verwachtingspatroon identiek

Het investeringsvolume voor verbeteringen, klein en ingrijpend, is stabiel gebleven op 1,2 miljard euro. Voor de komende vijf jaar zijn corporaties voornemens om 200 miljoen euro per jaar meer uit te geven aan verbeteringen. Vooral de eerste drie jaren lijkt sprake te zijn van een 'inhaalslag'. Daarna daalt het te investeren bedrag naar het niveau van 2013.

⁴ Investerings per jaar in vastgoed hebben betrekking op uitgaande kasstroomgegevens.

Aantal ingrijpende verbeteringen (> 20.000 euro) in 2013 lager dan in 2012, inhaalslag verwacht

Het afgelopen jaar zijn 17.900 ingrijpende verbeteringen uitgevoerd. Dat zijn er 3.200 minder dan in 2012. Het verschil met het verwachte aantal is nog groter. Relatief gezien hebben 'maar' twee van de drie geplande verbeteringen in 2013 doorgang gevonden.

De verwachtingen liggen eveneens lager dan de voornemens uit de tweevoorgaande dPi's. Over de komende vijf jaar komt het aantal voorgenomen verbeteringen ongeveer 10% lager uit dan in dPi 2012.

Gemiddelde kosten per verbetering licht gestegen, maar aanzienlijke toename verwacht

De gemiddelde kosten voor verbeteringen (ingrijpend en niet-ingrijpend) zijn tussen 2012 en 2013 gestegen van 9.400 euro naar 11.400 euro per huurwoonegelegenheid. Corporaties verwachten dat deze stijging de komende jaren door zal zetten. Voor de periode 2014-2018 gaan corporaties er van uit dat de gemiddelde kosten per verbetering stijgen tot 14.700 euro. Deze stijging hangt mogelijk samen met het feit dat corporaties de komende jaren hun bezit minder vernieuwen via nieuwbouw en sloop, maar de kwaliteit van hun bestaande woonvastgoed op peil houden door extra verbeteringen.

Energiebesparende maatregelen toegenomen maar onder ambitieniveau

Corporaties hebben ambitieuze doelstellingen over energiebesparing vastgelegd in convenanten met diverse partijen, waaronder het Rijk. Getuige de voorgenomen investeringen in dPi 2013 staan die ambities nog steeds overeind, ondanks tegenvallende realisaties voor 2012 en 2013. Overigens zijn zowel het aantal maatregelen als het geïnvesteerde volume over 2013 wel hoger dan in 2012.

Het achterblijven van de gerealiseerde energiebesparing lijkt de plannen voor de komende vijf jaar te stimuleren. Zeker in vergelijking met de voorlaatste voornemens uit dPi 2012 ligt het aantal (+14%) en het te investeren bedrag (+48%) aanzienlijk hoger.

Investeringen in maatschappelijk en overig vastgoed gaan dalen

In 2013 hebben corporaties 480 miljoen euro in maatschappelijk vastgoed geïnvesteerd en 285 miljoen in niet-woonegelegenheden. Deze bedragen zijn respectievelijk 50% en 30% hoger dan in 2012. Corporaties hebben zich voorgenomen om deze investeringen de komende vijf jaar af te bouwen, tot nog geen 50 miljoen in totaal. Deze daling werd in vorige dPi's al aangekondigd en is in lijn met het terugkeren naar de kerntaak van corporaties en het ontwijken van risicovolle investeringen.

Jaarlijkse inkomsten en uitgaven

Verwachte inkomsten uit huur

De totale huurinkomsten uit de verhuur van alle eenheden⁵ zijn tussen 2012 en 2013 gestegen van 13,3 miljard euro naar 13,9 miljard euro, een toename van 4,8%. Deze groei is grotendeels het gevolg van de gestegen huren en niet van een uitbreiding van de portefeuille. Voor de komende jaren zullen vooral onder impuls van de voorgenomen huurverhogingen van woonegelegenheden de inkomsten uit verhuur doorstijgen naar 16,9 miljard euro.

⁵ Dit betreft dus alle vormen van verhuurd vastgoed; huurwoonegelegenheden en niet-huurwoonegelegenheden.

Gemiddelde huur stijgt door, maar op termijn minder snel

De gemiddelde huur van een huurwoongelegenheden⁶ lag in 2013 op 465 euro per maand. Dat is 20 euro hoger dan in 2012, oftewel 4,4%. Deze huurstijging is niet alleen het gevolg van huurverhogingen voor zittende bewoners of harmonisatie bij nieuwe bewoners, maar ook van aanpassingen aan de voorraad.

In 2014 en 2015 zullen de huren naar verwachting sterker toenemen (respectievelijk 26 en 23 euro per maand) dan het afgelopen jaar, om daarna iets af te vlakken. Daarna vlakt de jaarlijkse toename iets af tot nog geen 20 euro per maand.

Onderhoudslasten 2013 gelijk aan 2012; voor toekomst stijging verwacht

De uitgaven aan onderhoud, uitgevoerd door eigen personeel en andere bedrijven, zijn tussen 2012 en 2013 niet veranderd (3,3 miljard euro in 2013). Dat is ongeveer 200 miljoen euro lager dan waar men in 2012 van uitging.

De voornemens laten een toename zien van zowel de totale uitgaven aan onderhoud als de onderhoudskosten per woning. Dit is mogelijk het gevolg van veroudering van de voorraad. Door het terugvallen van de vernieuwingsinspanningen is de komende jaren meer onderhoud nodig.

Uitgaven aan leefbaarheid blijven vrijwel gelijk

In 2013 gaven corporaties in totaal 262 miljoen euro uit aan leefbaarheid. Het gaat hier bijvoorbeeld om investeringen in groen- en speelvoorzieningen, kleinschalige wegen en paden, parkeervoorzieningen en fietsenstallingen. Dit bedrag is tussen 2012 en 2013 vrijwel ongewijzigd. De verwachting van corporaties is dat de komende jaren het jaarlijkse bedrag dalen naar 256 miljoen in 2018.

Personeelslasten naar beneden bijgesteld

De personeelslasten per verhuureenheid zijn in 2013 gelijk gebleven. Het totale volume bedroeg 1,8 miljard; per verhuureenheid komt dat neer op 740 euro. Beide bedragen liggen 2,5% onder de voorgenomen uitgaven uit dPi 2012. Over de komende vijf jaar verwachten corporaties per verhuureenheid 2,2% per jaar minder uit te geven.

Overige bedrijfslasten stabiel

De overige bedrijfslasten van corporaties, waaronder huisvesting, tijdelijk ingehuurd personeel, afgenomen diensten en vergoedingen aan commissarissen, kwamen in 2013 uit op 2,9 miljard euro (1.160 euro per verhuureenheid). Dit is 1% lager dan in 2012, toen deze lasten per verhuureenheid hoger waren (1.170 euro per verhuureenheid). Voor de komende jaren worden geen grote veranderingen verwacht voor deze lastenpost, hetgeen aansluit op verwachtingen uit voorgaande dPi's.

⁶ Zowel DAEB als niet-DAEB.

Factsheet Voornemens corporaties

Voorlopige realisatie 2013 versus realisatie 2012

Activiteiten (in aantallen)	Realisatie 2012*	Voorlopig 2013
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	26.300	29.800
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	3.900	3.800
Sloop huurwoongelegenheden	10.500	10.400
Verkoop huurwoongelegenheden aan particuliere huishoudens	13.900	18.600
Verkoop huurwoongelegenheden voor verhuur	2.100	5.300
Aankoop huurwoongelegenheden	4.200	7.800
Ingrijpende verbetering (> € 20.000 investeren per woongelegenheden)	21.000	17.900

*: cijfers realisatie afkomstig uit verantwoordingsinformatie 2012 (dVi-databestand 2012).

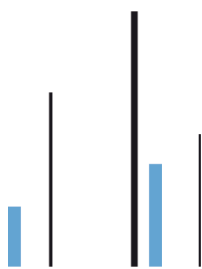
Financieel (in €)	Realisatie 2012	Voorlopig 2013
Investerings in vastgoed voor verhuur, exclusief onderhoud (x € 1 miljard)	7,6	6,9
Onderhoud per verhuureenheid (x € 1)	1.370	1.310
Personeelskosten per verhuureenheid (x € 1)	750	740
Stichtingskosten per nieuwbouw huurwoongelegenheden (x € 1000)	173	162

Voornemens 2014-2018 versus eerdere voornemens

Activiteiten (in aantallen)	2012-2016	2013-2017	2014-2018
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	148.700	109.400	99.400
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	44.000	23.200	17.300
Sloop huurwoongelegenheden	61.500	55.200	54.900
Verkoop huurwoongelegenheden aan particuliere huishoudens	88.200	78.100	71.500
Verkoop huurwoongelegenheden voor verhuur	1.500	4.900	8.800
Aankoop huurwoongelegenheden (realisatiejaar)	9.600	10.700	7.200
Ingrijpende verbetering (> € 20.000 investeren per woongelegenheden)	113.400	115.200	102.600

Financieel (in €)	2012-2016	2013-2017	2014-2018
Investerings in vastgoed voor verhuur, exclusief onderhoud (x € 1 miljard)	39,0	31,7	29,2
Onderhoud per verhuureenheid (x € 1)	1.350	1.290	1.310
Personeelskosten per verhuureenheid (x € 1)	780	760	720
Stichtingskosten per nieuwbouw huurwoongelegenheden (x € 1000)	176	173	164

1



Inleiding

Corpodata verzamelt jaarlijks voor CFV, WSW en BZK informatie over de voornemens die corporaties hebben omtrent hun woningportefeuille en financiële vooruitzichten voor de komende periode. Deze prospectieve informatie geeft een goed inzicht in de verwachtingen van corporaties voor de komende jaren.

Gegeven de ontwikkelingen op de huurmarkt in het algemeen en de ontwikkelingen van corporaties in het bijzonder, kan gesteld worden dat er meer belangstelling is dan ooit voor de volkshuisvestelijke prestaties en voornemens van corporaties. Als gevolg van onder andere de crisis op de vastgoedmarkt, de verhuurderheffing en financiële misstappen bij enkele corporaties, staat de financiële positie van corporaties onder druk en daarmee ook de (voorgenomen) investeringen. Om dit nauwlettend in de gaten te houden, heeft Minister Blok van BZK in het Algemeen Overleg van februari 2014 toegezegd¹ de Tweede Kamer in de zomer te informeren over de volkshuisvestelijke plannen voor de komende vijf jaar en gerealiseerde volkshuisvestelijke prestaties van de woningcorporaties.

Bestandsinformatie dPi

Dit rapport beschrijft de voornemens van corporaties voor de periode 2014 tot 2018 en plaatst deze in perspectief met voornemens van de vorige twee jaargangen, de voorlopige realisatiecijfers van 2013² en het (definitieve) resultaat van 2012. Vrijwel alle informatie uit deze publicatie is afkomstig van de Prospectieve informatie (dPi). Voor de realisaties van 2012 is voor een aantal gegevens een uitzondering gemaakt en is gebruik gemaakt van de Verantwoordingsinformatie (dVi) 2012. Dit staat bij de betreffende figuren of tabellen vermeld.

. Alle 377 corporaties die Nederland op 1-1-2014 telde hebben plannen aangeleverd ten aanzien van geplande investeringen, overige uitgaven en inkomsten voor de komende jaren. Ook is, doorgaans op projectniveau, aangegeven welke voorraadmutaties corporaties voorzien. De analyses in dit rapport hebben daarmee ook betrekking op inschattingen van corporaties voor de komende jaren. Deze inschattingen zijn, zoals is gebleken uit voorgaande opgaven, met aanzienlijk onzekerheid omgeven, zeker voor verder gelegen jaren.

In deze rapportage ligt de nadruk op de voornemens die gevolgen hebben voor het volkshuisvestelijke belang: de omvang van de voorraad, de huurinkomsten en huurstijgingen, investeringen in de voorraad voor zowel nieuwbouw maar ook voor onderhoud en verbetering. De financiële gevolgen van de voornemens heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beschreven in het document 'WSW

¹ Verslag Algemeen Overleg Corporaties d.d. 5-2-2014, verslagnummer 346.

² Vergelijkingen met voorgaande jaren tonen aan dat de voorlopige cijfers van het dPi-jaar over het algemeen een zeer goede benadering is voor het definitieve resultaat. In de beschrijvingen worden deze daarom als definitief beschouwd.

Trendanalyse' (mei 2014³). Het CFV zet de informatie over voornemens in voor de financiële toezichtbeoordeling van individuele corporaties en bij de jaarlijkse publicatie Sectorbeeld die rond december verschijnt. Dit Sectorbeeld belicht de financiële positie van de sector en de daarmee verbonden risico's en presenteert een financiële meerjarenverkenning.

Gebruikte eenheden

In de rapportage wordt in figuren en tabellen het bezit van woningcorporaties gebruikt, bijvoorbeeld om de ontwikkeling van de voorraad in beeld te brengen of de gemiddelde personeelskosten per eenheid. Hiervoor is een keuze gemaakt om te werken met twee eenheden: huurwooneenheden en verhuureenheden. Huurwooneenheden hebben betrekking op alle zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden⁴ (zie begrippenlijst). Hieronder vallen dus zelfstandige woningen maar ook woonzorgcomplexen, woonschepen, woonwagens, kindertehuizen en jeugdinternaten.

Het totaal aantal verhuureenheden vertegenwoordigt de som van verhuurde wooneenheden en niet-wooneenheden teruggebracht naar woonequivalenten. Hiervoor wordt een berekening toegepast die woningen, garages, winkels en overig vastgoed omrekent⁵.

Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 start met een beschrijving van de veranderingen van de voorraad wooneenheden en niet-wooneenheden. Dit wordt gedaan aan de hand van de realisaties en voornemens voor nieuwbouw, sloop, verkoop en aankoop. Afsluitend is voor de huurwooneenheden een overzicht van de jaarlijkse mutatiesaldi gegeven.
- Hoofdstuk 2 beschrijft de investeringen in vastgoed. Hierbij gaat het voornamelijk om investeringen in nieuwe eenheden en in (ingrijpende) verbeteringen.
- Het derde en laatste hoofdstuk gaat in op de jaarlijkse inkomsten en uitgaven. Onderwerpen als de te ontvangen huur, onderhoudskosten en personeelskosten komen hier aan bod.

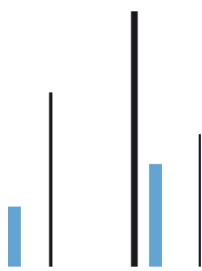
In de bijlagen van het rapport zijn regionale analyses van de voorgenomen inkomsten- en uitgavenposten van corporaties uitgewerkt. Waar dit relevant is, zijn de belangrijkste bevindingen hiervan genoemd in het hoofdrapport.

³ WSW heeft haar publicatie gebaseerd op de informatie van 361 corporaties. Dit betekent dat voor de WSW publicatie in totaal 16 corporaties ontbreken, hetzij omdat zij niet aangesloten zijn bij het WSW, dan wel omdat zij de informatie niet op tijd aangeleverd hadden. In de analyses van deze publicatie zijn wel alle corporaties vertegenwoordigd. Hierdoor kunnen gepresenteerde resultaten afwijken van de WSW rapportage.

⁴ Sinds dPi2012 worden zelfstandige en niet-zelfstandige huurwooneenheden niet meer onderscheiden. In deze rapportage is die uitsplitsing derhalve niet opgenomen.

⁵ Hierbij wordt gebruik gemaakt van de volgende berekening: wooneenheden + 0.2 * garages/bedrijfsruimtes niet-DAEB + 0.2 * overig bezit + 2 * bedrijf DAEB.

2



Veranderingen in bezit corporaties

2.1 Nieuwbouw en sloop

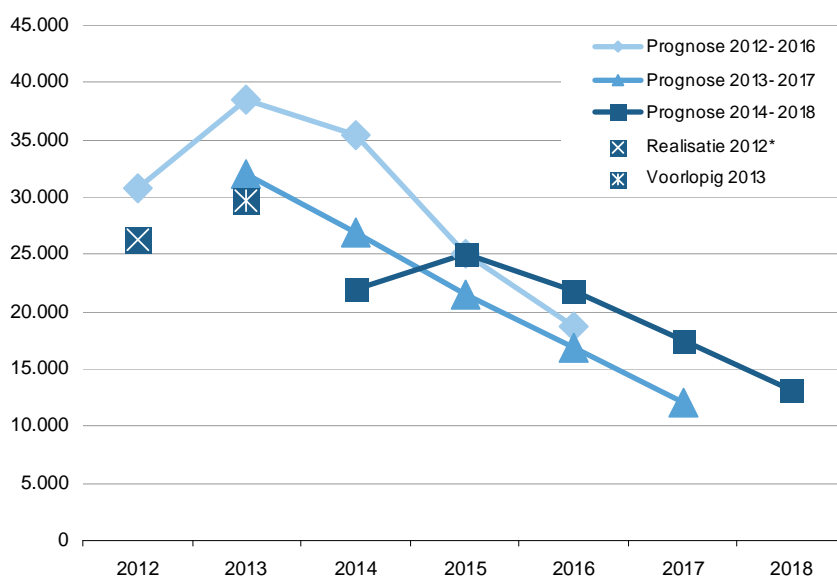
Meer nieuwbouw huurwoongelegenheden; nieuwbouw koop stagneert

Het aantal nieuwe huurwoongelegenheden dat corporaties hebben gerealiseerd is toegenomen. Waar in 2012 nog 26.300 nieuwe woongelegenheden voor verhuur werden opgeleverd, is dat aantal over 2013 opgelopen tot 29.800, een toename van 3.500 woongelegenheden. Daarmee is de productie weer terug op het niveau van 2011. De bouw van koopwoongelegenheden door corporaties in 2013 was in vergelijking met een aantal jaren terug laag, namelijk 3.900. Ter vergelijking: in 2011 en 2012 lag dit aantal tussen de 7.000 en 8.000.

Verwachtingen nieuwbouw huurwoongelegenheden lager

Corporaties hebben in de afgelopen jaren meer gebouwd dan een decennium terug. De actuele voornemens zijn echter een stuk lager – ook in vergelijking met de plannen uit dPi 2011 en 2012. Voor de periode 2014-2018 gaat men uit van bijna 117.000 nieuwe woongelegenheden, waarvan 15% koop. Hiermee zijn de verwachtingen lager dan in de vorige voornemens. Vooral het verschil met dPi 2011 is fors. Toen waren corporaties voornemens om de komende vijf jaar (periode 2012-2016) 193.000 woongelegenheden op te leveren. Dat aantal is voor 2014-2018 dus 40% lager. Ook het aandeel koop lag toen hoger, namelijk 23%.

Figuur 1: Nieuwbouw huurwoongelegenheden, 2012-2018



* realisatie uit dVi

Aandeel DAEB in nieuwbouw neemt toe

Het aandeel nieuwe huurwoongelegenheden, dat valt onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB), is de afgelopen twee jaar gestegen van 83% naar 89%. Volgens de nieuwe bouwplannen zal dit aandeel de komende jaren geleidelijk toenemen tot 95%. Dit lijkt aan te geven dat corporaties inmiddels rekening houden met de aanstaande Herzieningwet en het beoogde doel van deze wet om corporaties terug te laten keren tot hun kerntaak; het huisvesten van financieel kwetsbare groepen.

Tabel 1: Aandeel DAEB t.o.v. totaal nieuwbouw huurwoongelegenheden, 2012-2018

Realisatie 2012*	82,8%
Voorlopig 2013	89,0%
Prognose 2012-2016	90,4%
Prognose 2013-2017	90,0%
Prognose 2014-2018	92,6%

* realisatie uit dVi

Meer goedkope huurwoongelegenheden gerealiseerd

Van alle nieuwe huurwoongelegenheden die corporaties de afgelopen twee jaar gerealiseerd hebben, had ongeveer de helft een huurprijs tussen de laagste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens¹ (categorie 'duur tot grens Wht' in onderstaande tabel). Sociale verhuurders verwachten dat dit aandeel over de periode 2014-2018 oploopt tot bijna 60%. Deze toename hangt samen met een afname van de verwachte bouw van nieuwe woningen boven de liberalisatiegrens. Dit is in lijn met de eerder beschreven afname van nieuwbouw van niet-DAEB-huurwoongelegenheden.

In vergelijking met 2012 was het aandeel nieuw gebouwde huurwoongelegenheden met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (categorie 'goedkoop') in 2013 aanzienlijk hoger: 15% in plaats van 8%. Deze toename is opmerkelijk omdat de afgelopen jaren dit segment een steeds kleiner deel uit is gaan maken van de gerealiseerde nieuwbouw. Nadere analyse van de nieuwbouwcijfers wijst uit dat de nieuwbouw in dit segment, en dus ook de piek in 2013, verband houdt met de realisatie van studentenhuisvesting. Voor de komende vijf jaar wordt een zelfde aandeel 'goedkoop' verwacht als in 2012 gerealiseerd is.

Tabel 2 Verwachte en voorgenomen nieuwbouw van huurwoongelegenheden naar prijsklasse in %

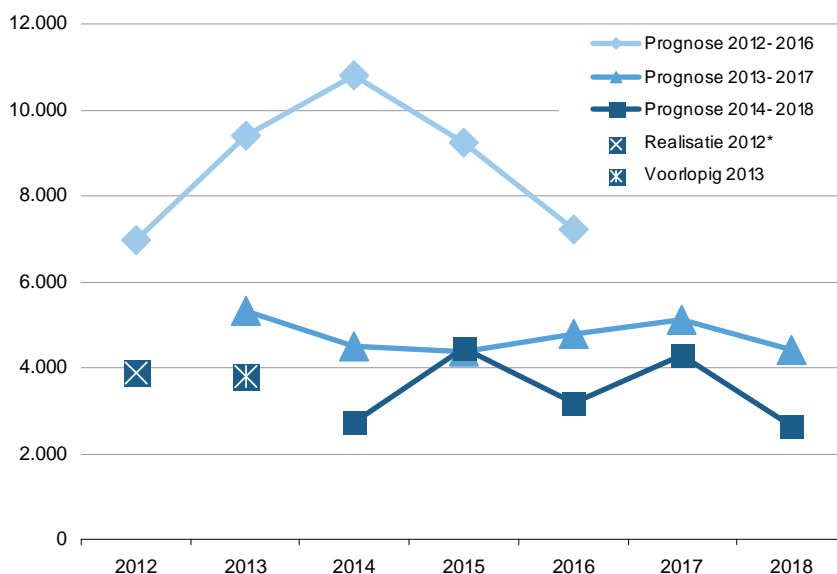
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot grens Wht	Duur boven grens Wht
Nieuwbouw huurwoongelegenheden 2012	8%	24%	51%	17%
Nieuwbouw huurwoongelegenheden 2013	15%	19%	50%	16%
Nieuwbouw huurwoongelegenheden 2012-2016	6%	25%	49%	10%
Nieuwbouw huurwoongelegenheden 2013-2017	9%	25%	52%	14%
Nieuwbouw huurwoongelegenheden 2014-2018	8%	23%	59%	9%

¹ Beide grenzen conform de Wet Huurtoeslag; zie tevens begrippenlijst voor definities van goedkoop, betaalbaar en duur.

Nieuwbouw koopwoongelegenheden op laag pitje

Eerder in dit hoofdstuk is aangegeven dat het aantal door corporaties gerealiseerde koopwoongelegenheden de afgelopen jaren aanmerkelijk lager is dan in 2011 en 2012. De verwachtingen voor de komende jaren zijn eveneens aanmerkelijk lager, vooral in vergelijking met dPi 2011 (periode 2012-2016). De gemiddelde jaarlijkse productie van 8.700 eenheden per jaar, is voor de komende vijf jaar met de helft teruggeschroefd naar 3.400.

Figuur 2: Nieuwbouw van koopwoongelegenheden, 2012-2018

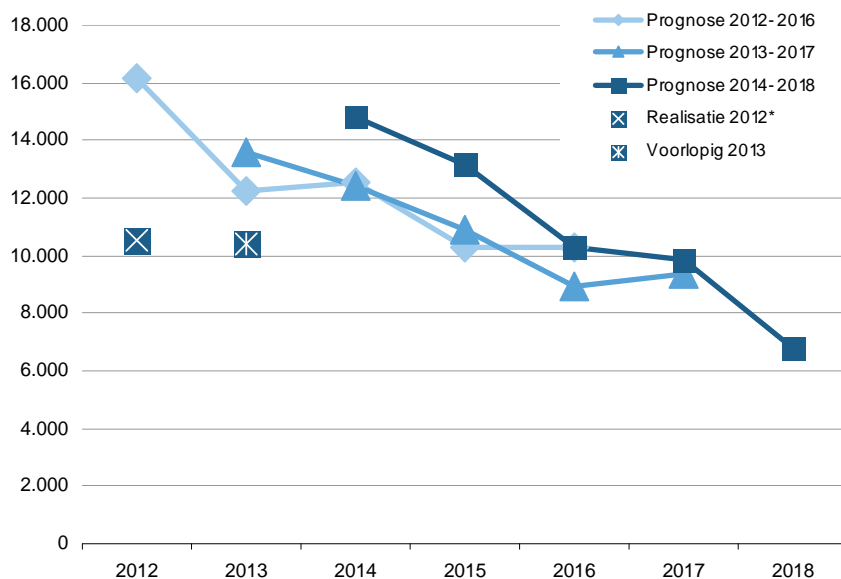


* realisatie uit dVi

Sloop huurwoongelegenheden nagenoeg op constant niveau

Het aantal gesloopte huurwoongelegenheden, bijvoorbeeld in het kader van herstructurering of vervanging van verouderd bezit, lag in 2013 nagenoeg op hetzelfde niveau als in 2012, te weten 10.500 woongelegenheden. Dit is lager dan de verwachtingen volgens dPi2011 en dPi2012. De voorzichtigheid om te investeren in nieuw vastgoed, heeft ook zijn weerslag op de sloop. Blijkbaar hebben corporaties vernieuwingsplannen (voorlopig) uitgesteld. Dit laatste is goed terug te zien in de verwachtingen voor sloop voor de periode 2014-2018, welke voor de eerste jaren (2014 tot 2017) hoger liggen dan de verwachting van 2012. Het laatste prognosejaar valt wel aanzienlijk lager uit. Mogelijk houden corporaties hierbij rekening met de oplopende verhuurderheffing die zij de komende jaren moeten betalen. Vrijwel alle gesloopte en te slopen huurwoongelegenheden vallen onder DAEB. Niet-DAEB woningen zijn over het algemeen nieuwer en dus nauwelijks aan vervanging toe.

Figuur 3: Sloop van huurwoonegelegenheden, 2012-2018



* realisatie uit dVi

2.2 Aan- en verkoop

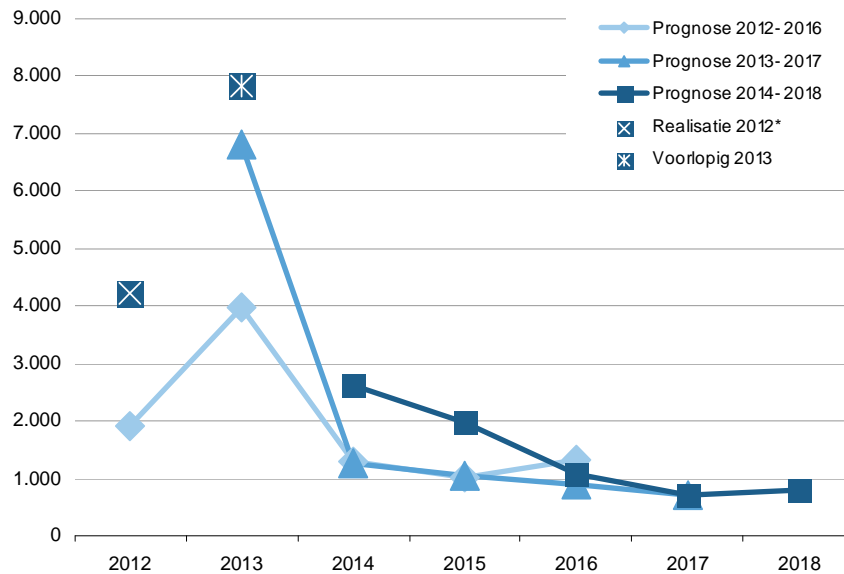
Aankoop 2013 veel hoger dan 2012 en verwachtingen 2014-2018

In 2013 zijn 7.800 huurwoonegelegenheden aangekocht, bijna twee keer zo als in 2012. Hiermee ligt de realisatie voor 2013 nog iets hoger dan de verwachting volgens dPi 2012. Een belangrijk deel van de toename is afkomstig van onderlinge verkoop: aankoop van bezit van een andere corporatie. De omvangrijke verkoop van woningen van Vestia in 2013 speelt hierbij een rol².

Voor de komende jaren voorzien corporaties minder woonegelegenheden voor verhuur aan te kopen dan dat zij in 2013 gedaan hebben. Voor 2014 en 2015 ligt het verwachte aantal respectievelijk op 2.600 en 2.000 woonegelegenheden. Dit is hoger dan de verwachtingen van dPi 2012 en 2011. Daarna vallen de voornemens terug naar 1.000 woonegelegenheden, overeenkomstig met eerdere dPi jaargangen. Het beoogde aandeel DAEB bij aankopen ligt op ongeveer 90%.

² Aangekocht door onder andere DUWO, Stichting Studenten Huisvesting en Omnia Wonen.

Figuur 4: Aankoop huurwoonegelegenheden, 2012-2018



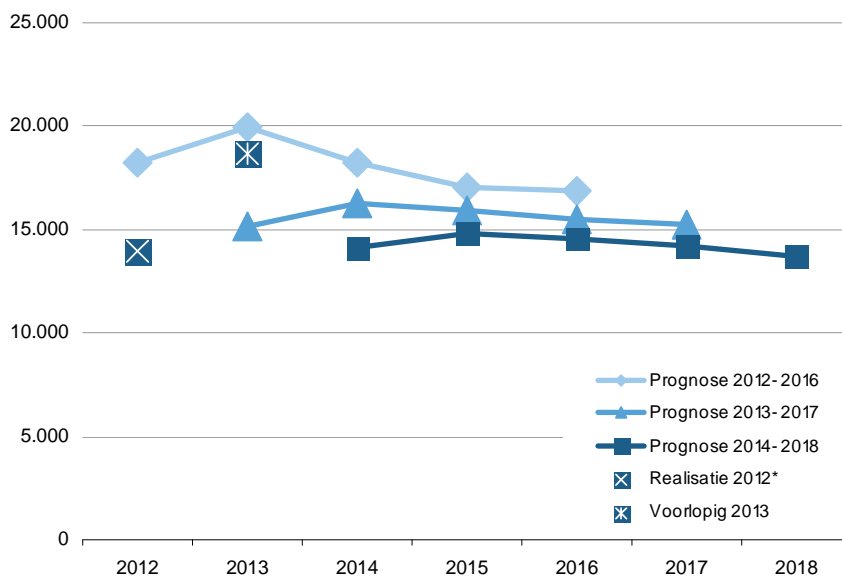
* realisatie uit dVi

Verkoop huurwoonegelegenheden aan huishoudens in 2013 fors hoger

In 2013 hebben corporaties 18.600 huurwoonegelegenheden verkocht aan nieuwe bewoners. Dat is sinds 2000, het jaar dat deze informatie verzameld wordt, een record. Dit lijkt niet in lijn met de crisissituatie waarin de koopmarkt zich al een aantal jaren bevindt. Mogelijk hebben verschillende ontwikkelingen, zoals het aanbieden van huurwoningen aan bewoners met korting en de verkoop van vastgoed door corporaties in financiële nood, bijgedragen aan stijging van het aantal verkochte huurwoonegelegenheden.

De verwachting voor de komende jaren ligt meer in lijn met het aantal verkopen in 2012, te weten rond de 14.000 woonegelegenheden per jaar. Daarmee is de vijfjaarsverwachting iets lager dan in dPi2012 en behoorlijk lager dan in dPi2011. Dit laatste lijkt aan te sluiten bij de staat van de Nederlandse koopwoningmarkt. De (voorzichtige) positieve signalen over herstel van de markt die bij het schrijven van dit rapport naar buiten komen, hebben geen invloed kunnen hebben op deze voornemens die in 2013 opgevraagd zijn.

Figuur 5: Verkoop huurwoonegelegenheden aan particuliere huishoudens, 2012-2018



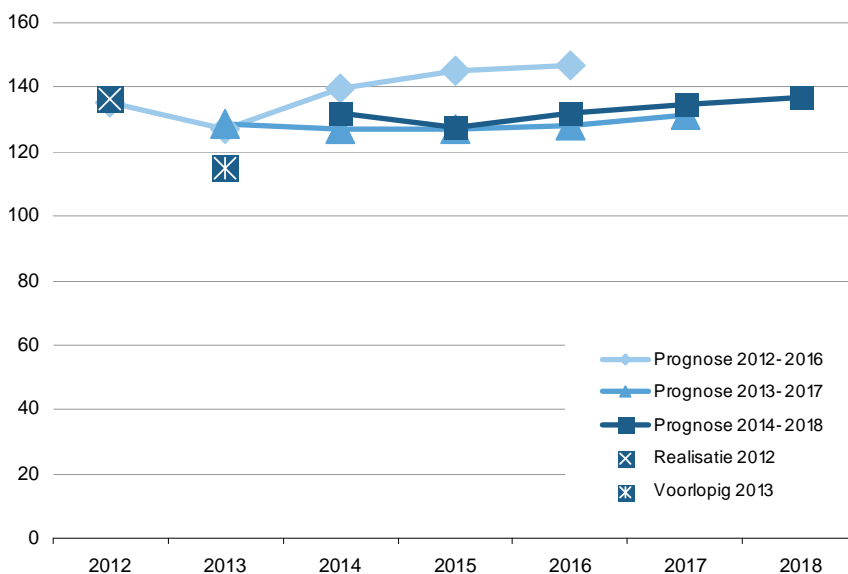
* realisatie uit dVi

Verwachte verkoopprijs op niveau 2012, ondanks daling in 2013

De gemiddelde prijs waarvoor corporaties woningen verkocht hebben aan huishoudens kwam in 2013 uit op 115.000 euro. Dit is 22.000 euro lager dan de verkopen van 2012 en eveneens lager dan de verwachting van corporaties uit de vorige dPi (jaargang 2012). Toen verwachtte men namelijk 129.000 euro per verkochte woning te ontvangen. De lage verkoopprijs in 2013 is deels een gevolg van de verkoop van grote aantallen woningen door Vestia.

Voor de nabije toekomst zien corporaties een licht herstel van de verkoopprijs, die de komende jaren rond de 133.000 euro uitkomt. Dit is nog wel lager dan de verwachting van twee jaargangen geleden (dPi2011), toen de verwachte, gemiddelde verkoopprijs op 139.000 euro lag.

Figuur 6: Gemiddelde verkoopprijs bij verkoop aan bewoners (o.b.v. ingaande kasstroom) (x € 1000)



Verkoop huurwoonegelegenheden voor verhuur

Corporaties moeten voor dPi ook aangeven welke huurwoonegelegenheden zij verkopen aan verhuurders (waarna deze beschikbaar blijven voor verhuur). De afgelopen jaren is dit aantal behoorlijk gestegen. Van bijna 800 verkopen in 2010, naar 1.600 in 2011 en 2.600 in 2012. De toenemende groei heeft zich volgens de voorlopige cijfers doorgezet tot 5.300 verkochte huurwoonegelegenheden voor verhuur in 2013. Belangrijke drijfveer achter deze groei is de preciaire financiële situatie van enkele corporaties die via deze verkopen extra inkomsten konden genereren. Ook de Verhuurderheffing heeft vermoedelijk bijgedragen aan extra verkoop voor verhuur. Voor de komende jaren worden de hoge aantallen van 2013 niet verwacht. Dat neemt niet weg dat de voorgenomen inkomsten uit deze verkoop aanzienlijk hoger liggen dan vorige dPi's.

Overigens ligt de gemiddelde verkoopprijs van woonegelegenheden die verkocht worden voor verhuur aanmerkelijk lager dan bij verkoop aan bewoners: in 2012 ongeveer 100.000 euro en in 2013 zelfs maar 55.000 euro. De verwachtingen voor de komende jaren schommelen rond de 70.000 euro. Dit prijsverschil hangt met diverse zaken samen. Ten eerste is de verkoopprijs van een woning in verhuurde staat lager dan wanneer deze onbewoond is. Ten tweede worden woonegelegenheden die van verhuurder op verhuurder over gaan vaak in grotere aantallen verkocht, wat de prijs ook meestal drukt. Daarnaast is het waarschijnlijk dat woningen die aan bewoners verkocht worden doorgaans groter (relatief veel eengezinswoningen) en dus duurder zijn.

Tabel 3: Aantal verkoop huurwoonegelegenheden voor verhuur, 2012-2018

Realisatie 2012	2.600
Voorlopig 2013	5.300
Prognose 2012-2016	1.500
Prognose 2013-2017	4.900
Prognose 2014-2018	8.800

2.3 Voorraadontwikkeling

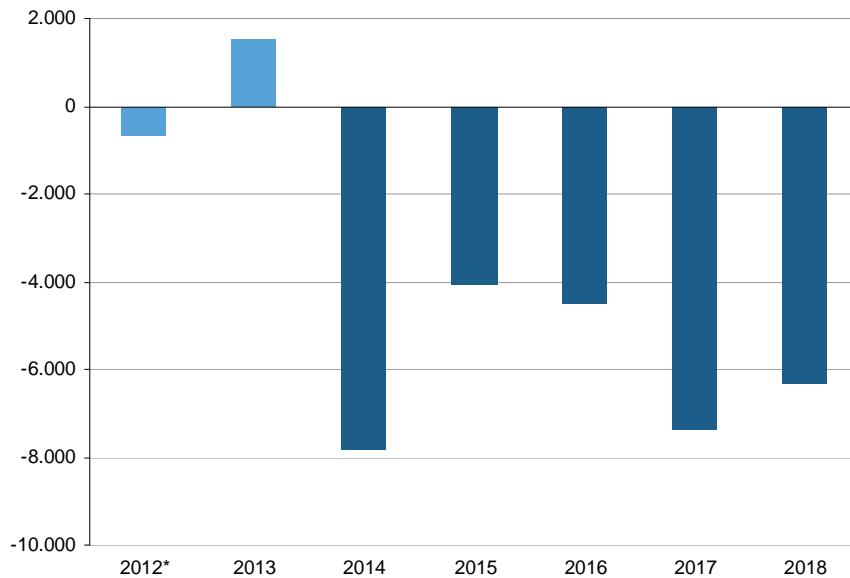
Voorraad huurwoonegelegenheden corporaties zal afnemen

Als gevolg van de voorgenomen aantallen voor nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop zal de voorraad huurwoonegelegenheden in bezit van corporaties de komende jaren afnemen. Dit staat haaks op de ontwikkelingen van de afgelopen twee jaar (2012 en 2013), toen de voorraad nog met respectievelijk 3.400 en 3.300 woningen groeide. Deze groei is bijna volledig afkomstig van niet-DAEB-eenheden en was vooral te danken aan nieuwbouwinspanningen en, in mindere mate, de aankoop van huurwoonegelegenheden. Doordat deze beide activiteiten de komende jaren sterker zullen afnemen dan de verkoop en sloop van woningen, zal het corporatiebezit in omvang krimpen. Over de periode 2014-2018 gaat het dan om een afname met bijna 29.000 woningen. Dit komt overeen met meer dan 1% van het aantal verhuureenheden in eigendom van corporaties.

N.B.: De voorraadontwikkeling zoals in onderstaande figuren is geschetst, is alleen gebaseerd op nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop. Verschuivingen als gevolg van huurharmonisatie of overhevelen van DAEB naar niet-DAEB activiteiten zijn buiten beschouwing gelaten omdat hierover geen informatie in

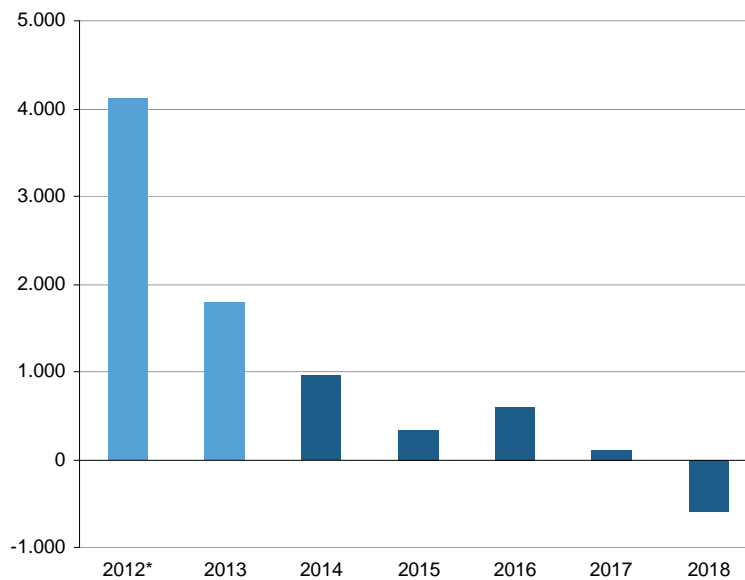
dPi beschikbaar is. Volgens recente realisatiecijfers is het effect hiervan op de voorraadontwikkeling in 2013 aanzienlijk geweest.

Figuur 7: Ontwikkeling corporatiebezit DAEB huurwoongelegenheden (saldo nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop).



* realisatie uit dVi

Figuur 8: Ontwikkeling corporatiebezit niet-DAEB-huurwoongelegenheden (saldo nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop).



* realisatie uit dVi

Ontwikkeling voorraad doelgroepen: ouderen en studenten

Bepaalde corporaties hebben als doelstelling het huisvesten van een specifieke doelgroep op de woningmarkt. Hieronder zijn voor studenten- en ouderenhuisvesters³ de realisaties en voornemens opgenomen voor de voorraad huurwoonegelegenheden. Uit deze mutatiesaldi komt naar voren dat studentenhuisvesters de afgelopen twee jaar hun voorraad met bijna 3.700 huurwoonegelegenheden hebben uitgebreid. Voor de komende vijf jaar staat een toename van 5.000 woonegelegenheden gepland. De realisaties en voornemens van ouderenhuisvesters liggen aanmerkelijk lager. Vooral de afname van de vijfjaarsprognose ten opzichte van dPi2011 (periode 2012-2016) valt op. Vermoedelijk houden corporaties rekening met de extramuralisering van wonen met zorg en de daarmee samenhangende afname van de behoefte aan intramurale, onzelfstandige wooneenheden die sommige van hen verhuren.

Tabel 4: Ontwikkeling voorraad huurwoonegelegenheden in prognoseperiode door studenten- en ouderenhuisvesters (saldo nieuwbouw, sloop, aankoop, verkoop)

	Realisatie 2012*	Voorlopig 2013	Prognose 2012-2016	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018
Ontwikkeling voorraad studentenhuisvesters	660	3.000	6.120	5.450	5.000
Ontwikkeling voorraad ouderenhuisvesters	860	-190	5.300	220	-560

* realisatie uit dVi

³ Studenten- en ouderenhuisvesters staan benoemd in Bijlage 1. Hier worden ook de onderliggende elementen van het mutatiesaldo gegeven.

Regionale verschillen voorraadontwikkeling

In eerdere paragrafen kwam naar voren dat tussen 2012 en 2013 de voorraad huurwoningen van corporaties met ongeveer 3.300 woningen gegroeid is. Dit komt neer op 0,1% van de voorraad. Voor de komende jaren wordt landelijk een afbouw van de voorraad verwacht van bijna 29.000 woningen, gemeten in de voorraad van 2012 is dit 1,2%. Deze procentuele veranderingen wijken regionaal soms behoorlijk af. In deze paragraaf worden belangrijkste afwijkingen benoemd, beginnend met de ontwikkeling tussen 2012 en 2013 en vervolgens voor de komende vijf jaar.

Realisaties 2012-2013

De grootste uitschieter is de provincie Noord-Brabant. Daar is tussen 2012 en 2013 de voorraad met 1,2% uitgebreid. Andere provincies kennen een groeicijfer van circa 0,4 tot 0,5%, zoals Friesland en Gelderland en Utrecht. Provincies waar de voorraad het meest gekrompen is, zijn Limburg (-0,6%), Noord-Holland, Drenthe, Overijssel (allen rond -0,3%).

Niet toevallig is er een behoorlijke overlap tussen provincies met een afname van de voorraad en krimpgebieden, waar het aantal huurwoongelegenheden van corporaties met 0,1% geslonken is.

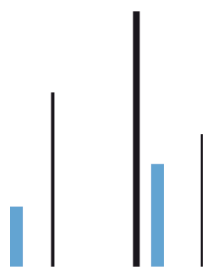
Verwachting 2014-2018

In twee van de 12 provincies zal de voorraad huurwoongelegenheden de komende vijf jaar toenemen. In Noord-Brabant en Gelderland neemt de voorraad toe met respectievelijk 0,7% en 1,7% over vijf jaar. Provincies met de grootste voorraadafname zijn Friesland (-3,0%), Zuid-Holland (-2,9%) en Limburg (-2,4%). Overigens is de verwachting voor de voorraadontwikkeling in krimpgebieden vrijwel gelijk aan die voor de rest van Nederland: -1,3 procent tegenover -1,2%.

Voor de steden met meer dan 100.000 inwoners wordt een grotere daling van bezit verwacht dan voor Nederland als totaal (-2,1% tegenover -1,2%). Van de vier grootste steden in Nederland ligt alleen voor Utrecht een lichte groei in het vershiet (+0,6%). De overige schommelen tussen de -3,3% (Den Haag) en -5,5% (Rotterdam).

N.B.: In Bijlage 2 zijn de voorraadmutaties per provincie, krimpregio, gemeentegrootte en de vier grote steden uitgebreid beschreven, alsmede de onderliggende veranderingen als nieuwbouw en sloop, en het aantal ingrijpende verbeteringen.

3



Investerings in vastgoed

3.1 Verhuureenheden

Investerings in vastgoed met 0,7 miljard euro gedaald, maar 2,6 miljard lager dan verwacht

De investeringen in vastgoed ¹over 2013 zijn ten opzichte van 2012 met 0,7 miljard euro gedaald naar 6,9 miljard. De afname is voor een groot deel (60%) afkomstig van de minder investeringen in nieuwe woningen (556 miljoen euro).

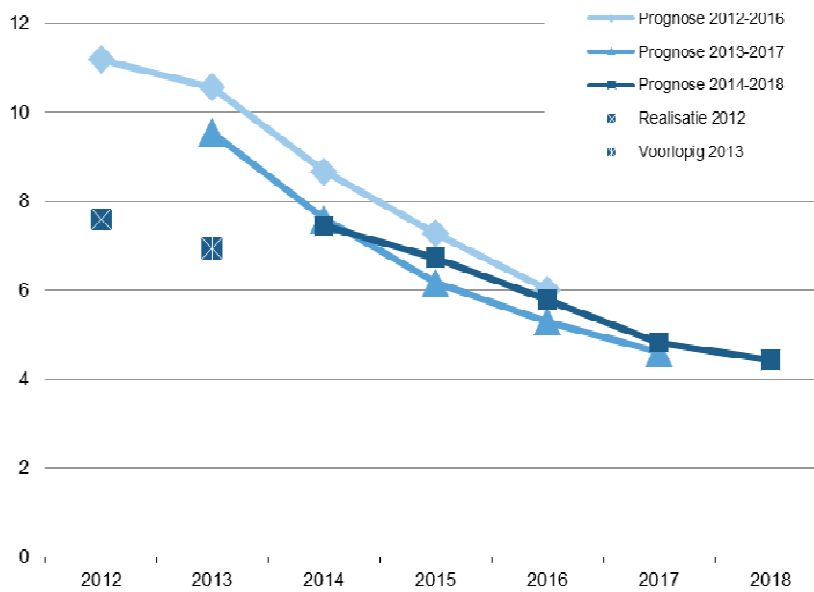
Het geïnvesteerde bedrag is behoorlijk lager uitgevallen dan in de vorige dPi (2012) voorzien werd. Toen werden de investeringen over 2013 namelijk geschat op 9,6 miljard euro. De onzekere situatie op de woningmarkt, de verhuurderheffing en de onzekerheid over de eigen financiën, hebben waarschijnlijk geleid tot extra terughoudendheid bij corporaties. Hierbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat ook in voorgaande jaren de voornemens van corporaties optimistischer waren dan dat ze in praktijk waar maakten.

Verwachtingen naar beneden bijgesteld

Het investeringsniveau voor de komende vijf jaar is lager dan de voornemens uit 2012. Hiermee wordt de in 2011 ingezette, neerwaartse trend van teruglopende investeringsplannen in vastgoed verder doorgezet. Voor de komende vijf jaar willen corporaties per jaar gemiddeld 5,8 miljard investeren. De voornemens uit dPi 2011 voor de periode 2012-2016 lagen met gemiddeld 8,7 miljard per jaar aanmerkelijk hoger.

¹ Investerings in vastgoed hebben betrekking op uitgaande kasstroomgegevens. Deze omvatten o.a. investeringen in nieuwbouw; woningverbetering; leefbaarheid; aankoop; nieuwbouw verkoop; aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop; Sloopuitgaven; aankoop grond; overig investeringen en externe kosten bij verkoop.

Figuur 9: Investerings (x € 1 miljard) in vastgoed op basis van uitgaande, jaarlijkse kasstroom, 2012-2018



Investerings vinden meer plaats in DAEB

De gepleegde en geplande investeringen in vastgoed concentreren zich meer en meer op DAEB-activiteiten. In 2012 werd 76% van het geïnvesteerde bedrag besteed aan DAEB activiteiten. Voor 2013 lag dit percentage op 79%. De verwachting is dat dit percentage de komende jaren verder zal toenemen, tot 82% in 2018. Deze ‘terugkeer’ naar de kerntaak is in lijn met de aangekondigde Herzieningswet en past in het patroon dat corporaties minder risicovolle (commerciële) activiteiten ontplooiën.

Tabel 5: Aandeel DAEB t.o.v. totaal investeringen in vastgoed voor verhuur (nieuwbouw, aankoop en verbetering), 2012-2018

Realisatie 2012	76,0%
Voorlopig 2013	79,2%
Prognose 2012-2016	75,1%
Prognose 2013-2017	76,6%
Prognose 2014-2018	82,3%

Stichtingskosten lager

De stichtingskosten² van een nieuw gebouwde huurwoonegelegenheid lagen in 2013 gemiddeld op 161.800 euro. Dit is bijna 12.000 euro lager dan in 2012. De komende jaren lijken corporaties op dit lagere niveau te blijven zitten. Enerzijds is dit het gevolg van prijsdalingen van bouw- en grondkosten. Anderzijds is het een indicatie dat de nieuw te bouwen woningen een soberder karakter zullen hebben. Dit uit zich in kleinere woningen, minder eengezinswoningen of een kwalitatief lagere afbouw. Dit sluit tevens aan bij de daling van het te bouwen aantal vrije sectorwoningen (niet-DAEB), die over het algemeen hogere kwaliteit en dus hogere kosten hebben.

Tabel 6: Stichtingskosten per jaar, per nieuwbouw huurwoonegelegenheid en totaal (x miljard euro), 2012-2018

	Per verhuureenheid (€)	Totaal volume (x 1 miljard €)
Realisatie 2012	173.400	4,6
Voorlopig 2013	161.800	4,8
Prognose 2012-2016	176.500	5,2
Prognose 2013-2017	173.500	3,8
Prognose 2014-2018	163.800	3,3

Percentage onrendabele investering DAEB (blijft) stabiel

Eerder zijn de dalende stichtingskosten per huurwoonegelegenheid besproken. In de onderstaande tabel is de som van deze kosten gegeven DAEB-activiteiten en aangevuld met het percentage onrendabel. Dit laatste is bepaald als het procentuele verschil tussen de bedrijfswaarde en de stichtingskosten³.

Het aandeel onrendabel lag in 2013 voor investeringen in DAEB huurwoonegelegenheden op ongeveer 32,5%. Dit is hoger dan 2012, toen het gemiddelde percentage onrendabel 31,6% was. De verwachtingen voor de komende vijf jaar liggen met 33,1% iets hoger dan voor 2013.

Tabel 7: Totale stichtingskosten projecten (x € 1 miljard) en percentage onrendabel, investeringen DAEB huurwoonegelegenheden, 2012-2018

	Stichtingskosten (x € 1 miljard)	waarvan percentage onrendabel
Realisatie 2012	3,7	32,5%
Voorlopig 2013	4,1	31,6%
Prognose 2012-2016	23,1	31,2%
Prognose 2013-2017	16,7	35,1%
Prognose 2014-2018	14,8	33,1%

² De in de rest van dit hoofdstuk gepresenteerde investeringen zijn gebaseerd op verwachte projectkosten en niet op voorgenomen jaarlijkse kasstroomuitgaven. Hierdoor kunnen cijfers afwijken van analyses elders in dit rapport. De reden hierachter is dat kasstromen en projectkosten op verschillende perioden betrekking hebben.

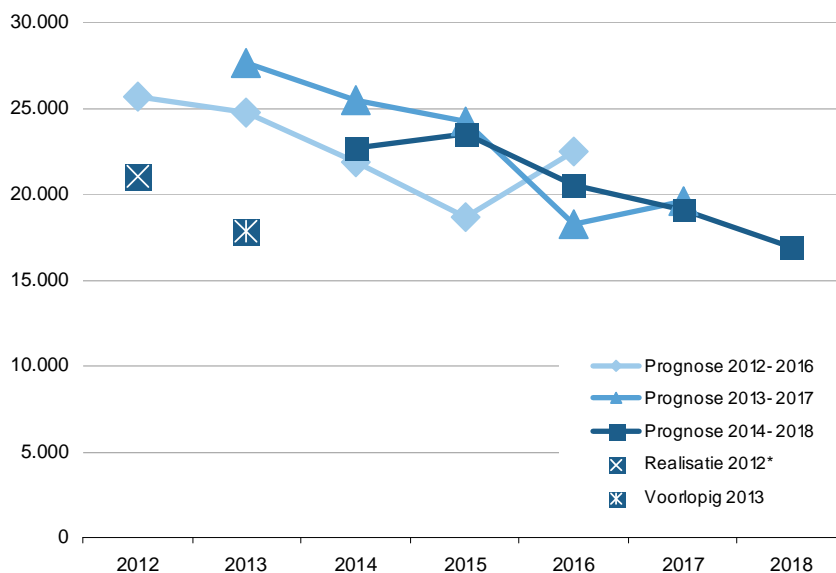
³ Het aandeel onrendabel is berekend over de totale bedrijfswaarde en stichtingskosten (macroberekening), omdat de benodigde individuele informatie per corporatie ontbreekt.

3.2 Verbeteringen aan huurwoonegelegenheden

Aantal ingrijpende verbeteringen in 2013 lager dan in 2012, inhaalslag verwacht

Corporaties geven in het kader van de dPi op hoeveel ingrijpende verbeteringen, gedefinieerd als een verbouwing van meer dan 20.000 euro per woonegelegenheid, zij hebben uitgevoerd en willen uitvoeren. Het verschil tussen 2012 en 2013 is aanzienlijk. Het afgelopen jaar zijn 17.900 ingrijpende verbeteringen uitgevoerd. Dat zijn er 3.200 minder dan in 2012. Het verschil met het verwachte aantal is nog groter. Relatief gezien hebben 'maar' twee van de drie geplande verbeteringen in 2013 doorgang gevonden. De verwachtingen liggen eveneens lager dan de voornemens uit de tweevorige dPi's. Over de komende vijf jaar komt het aantal voorgenomen verbeteringen ongeveer 10% lager uit dan in dPi 2012.

Figuur 10: Aantal ingrijpende verbeteringen (investering > € 20.000 per huurwoonegelegenheid), 2012-2018



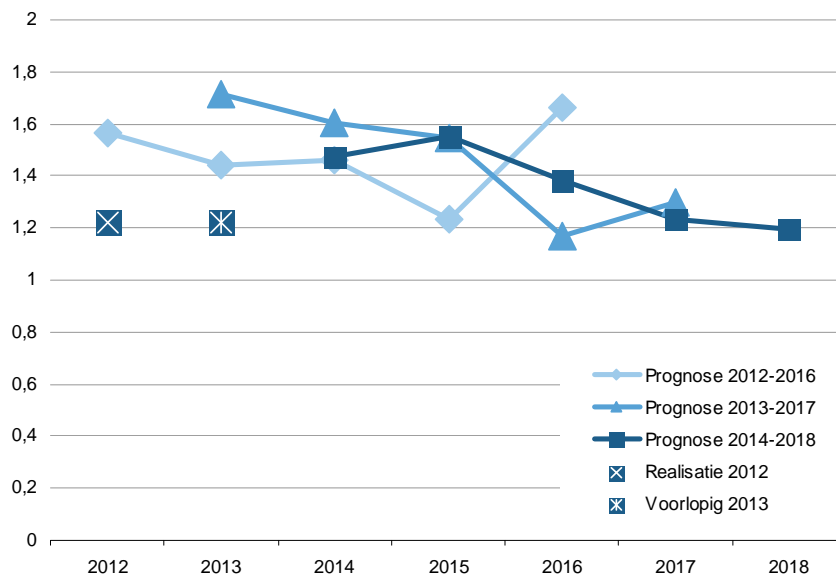
* realisatie uit dVi

Omvang alle verbeteringen niet gedaald, verwachtingspatroon identiek

De daling tussen 2012 en 2013 voor het aantal ingrijpende verbeteringen is niet opgetreden bij de omvang van uitgaven voor alle verbeteringen tezamen, ingrijpend en niet-ingrijpend. Dit investeringsvolume is namelijk stabiel gebleven op 1,2 miljard euro. Overigens valt, net als bij de ingrijpende verbeteringen, voor 2013 het grote verschil tussen de gerealiseerde en voorgenomen investeringssom (500 miljoen euro) op.

Voor de komende vijf jaar zijn corporaties voornemens om 200 miljoen euro per jaar meer uit te geven aan verbeteringen. Vooral de eerste drie jaren lijkt sprake te zijn van een 'inhaalslag'. Daarna daalt het te investeren bedrag naar het niveau van 2013.

Figuur 11: Totaal volume uitgaven verbeteringen⁴ (x € 1 miljard) aan huurwoongelegenheden, 2012-2018.



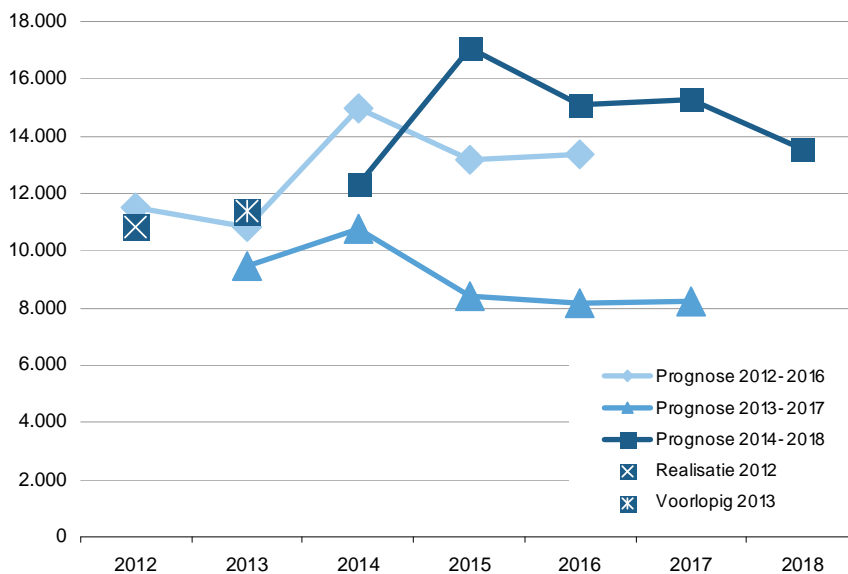
Gemiddelde kosten per verbetering licht gestegen, maar aanzienlijke toename verwacht

Eerder bleek dat het aantal ingrijpende verbeteringen tussen 2012 en 2013 is gedaald, maar dat de totale investeringssom gelijk is gebleven. Figuur 12 laat zien dat de gemiddelde kosten over alle soorten verbeteringen (ingrijpend en niet-ingrijpend) gestegen zijn van 9.400 naar 11.400 euro per huurwoongelegenheid. Corporaties verwachten dat deze stijging de komende jaren door zal zetten. Voor de periode 2014-2018 wordt rekening gehouden met een gemiddelde investering van 14.700 euro per huurwoongelegenheid.

De verwachte stijging hangt mogelijk samen met het feit dat corporaties de komende jaren hun voorraad minder vernieuwen, zoals eerder naar voren kwam bij de voornemens voor nieuwbouw en sloop. Hogere onderhoudskosten zijn dan nodig om de kwaliteit van bestaande woningen op peil te houden. Verder zal een deel van de extra uitgaven aan verbeteringen parallel uitgevoerd worden met het energiezuiniger maken van de voorraad, zoals het plaatsen van isolatiemateriaal bij het vernieuwen van dakbedekking.

⁴ Exclusief energiemaatregelen, splitsingen, samenvoegingen, overige verbeteringen of projectsubsidies.

Figuur 12: Kosten per verbetering⁵ (€) aan huurwoonegelegenheden, 2012-2018.



Energiebesparende maatregelen toegenomen maar nog ver van voorgenomen ambitie

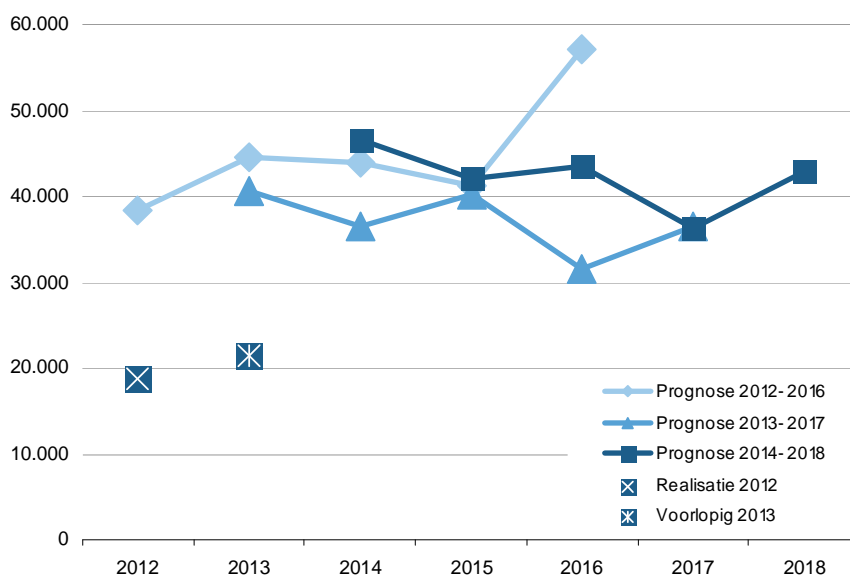
De corporaties hebben in 2012 in diverse convenanten hun ambities en doelstellingen omtrent energiebesparing vastgelegd. In het convenant met het Rijk is afgesproken dat gestreefd wordt naar energielabel B voor alle 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33 procent. Om dit te realiseren moet een groot deel van de bestaande woningvoorraad energetisch verbeterd worden.

Onderstaande twee figuren geven het aantal energiebesparende maatregelen en het daarmee gemoeide investeringsbedrag weer. Beide grafieken laten zien dat de ambities onverminderd hoog zijn. De realisaties van 2012 en 2013 liggen daar echter behoorlijk onder. Positief is wel dat in 2013 meer geïnvesteerd is in energetische besparingen dan in 2012. In aantallen maatregelen gemeten gaat het om bijna 15%; het totaal geïnvesteerde bedrag is met 30% toegenomen naar 137,5 miljoen euro.

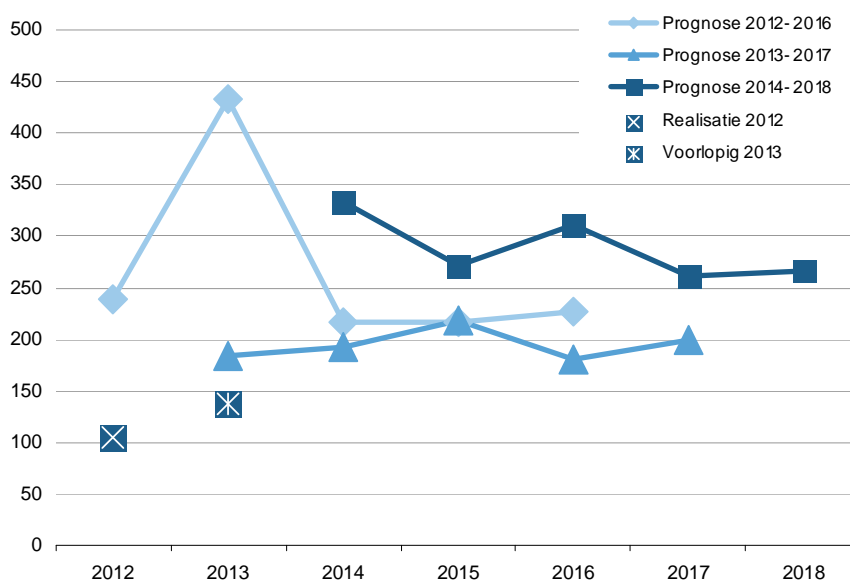
Het achterblijven van de gerealiseerde energiebesparing lijkt bijgedragen te hebben aan de voorgenomen inhaalslag in de plannen voor de komende vijf jaar. Zeker in vergelijking met de voorlaatste voornemens uit dPi 2012 ligt het aantal (+14%) en het te investeren bedrag (+48%) aanzienlijk hoger.

⁵ Exclusief energiemaatregelen, splitsingen, samenvoegingen, overige verbeteringen of projectsubsidies.

Figuur 13: Aantal energiebesparende maatregelen, 2012-2018



Figuur 14: Kosten energiemaatregelen (x € 1 miljoen), 2012-2018

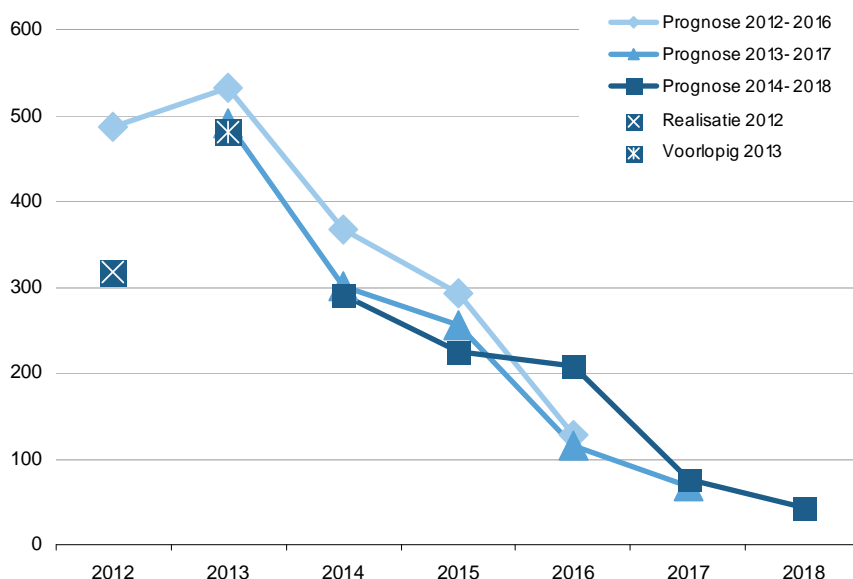


3.3 Maatschappelijk vastgoed en overige niet-woongelegenheden

Investerings maatschappelijk vastgoed 2013 conform verwachting; voorgenomen daling zet door

In 2013 hebben corporaties 480 miljoen euro in maatschappelijk vastgoed geïnvesteerd. Dit bedrag komt vrijwel overeen met het voornemen voor dat jaar uit 2012 en is bijna 165 miljoen meer dan de realisatie van 2012. De verwachting voor de komende jaren is dat de investeringen fors zullen worden afgebouwd; tot minder dan 50 miljoen in 2018. Deze daling werd in de vorige dPi's al aangekondigd en is in lijn met het terugkeren van corporaties naar hun kerntaak en het beperken van risicovolle investeringen.

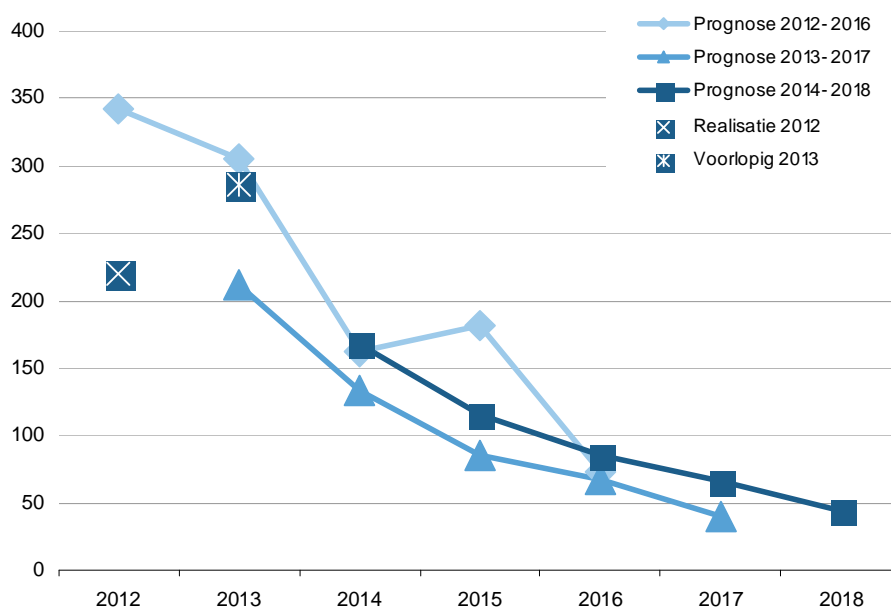
Figuur 15: Investerings maatschappelijk vastgoed (x € 1 miljoen) (nieuwbouw, aankoop en verbetering), 2012-2018



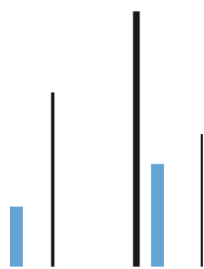
Investerings in overige niet-woongelegenheden

Naast woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed hebben corporaties ook zogenaamde overige niet-woongelegenheden in bezit. Hiertoe behoren bijvoorbeeld garages, bedrijfsruimten en winkels. In 2013 lagen investeringen in dit type vastgoed op 290 miljoen. Dat is 70 miljoen meer dan in 2012 en ook meer dan in dPi2012 verwacht werd voor dit jaar. De komende jaren verwachten corporaties aanmerkelijk minder te investeren, aflopend van 170 miljoen in 2014 naar nog geen 45 miljoen in 2018. Deze daling werd in dPi2012 ook al voorzien.

Figuur 16: Investerings niet-woongelegenheden (x €1 miljoen) (nieuwbouw, aankoop en verbetering), 2012-2018



4



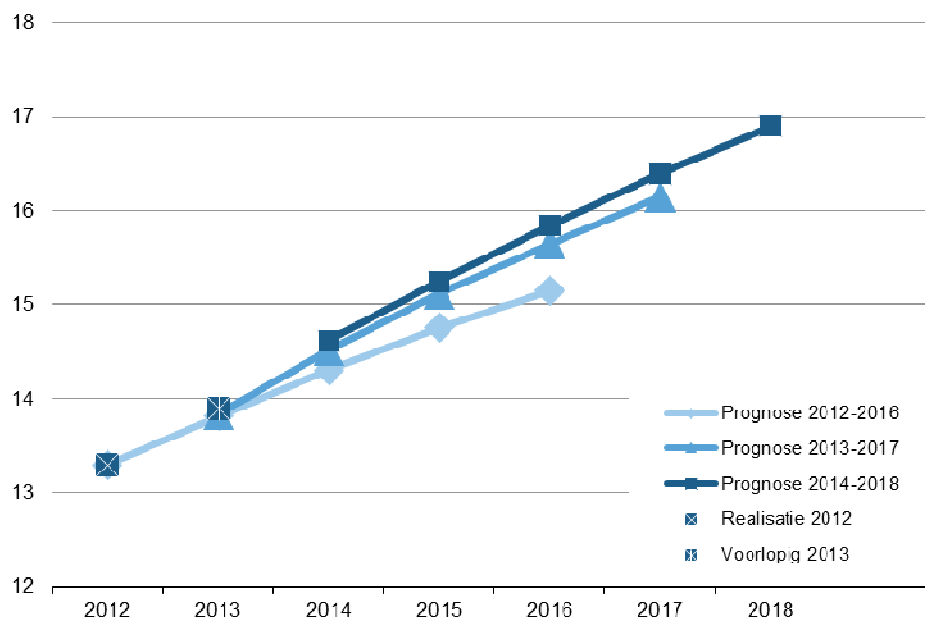
Jaarlijkse inkomsten en uitgaven

4.1 Inkomsten uit huur

Verwachte inkomsten uit huur

De totale huurinkomsten uit de verhuur van alle eenheden¹ zijn tussen 2012 en 2013 gestegen van 13,3 miljard euro naar 13,9 miljard, een toename van 4,8%. Deze groei is grotendeels het gevolg van de gestegen huren en in mindere mate van veranderingen in de samenstelling van de voorraad: woningen met een lage huurprijs worden vervangen (gesloopt) door nieuwbouw met een hogere huur. Voor de komende jaren zullen vooral onder impuls van de voorgenomen huurverhogingen van woonegelegenheden de inkomsten uit verhuur doorstijgen naar 16,9 miljard euro per 2018. Een verschil ten opzichte van 2013 van 3 miljard euro.

Figuur 17: Ontvangsten uit huur (x € 1 miljard), 2012-2018



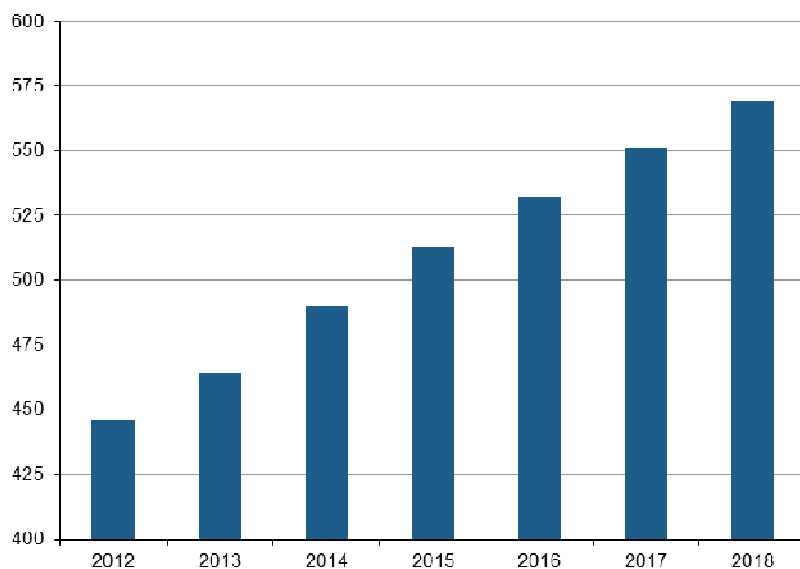
¹ Dit betreft dus alle vormen van verhuurd vastgoed; huurwoonegelegenheden en niet-huurwoonegelegenheden.

Gemiddelde huur stijgt door, maar op termijn minder snel

De gemiddelde huur van een huurwoongelegenheden, zowel DAEB als niet-DAEB, lag in 2013 op 465 euro per maand. Dat is 20 euro hoger dan in 2012, oftewel 4,4%. Deze huurstijging is niet alleen het gevolg van huurverhogingen voor zittende bewoners of harmonisatie bij nieuwe bewoners, maar ook van aanpassingen aan de voorraad. Nieuwe woningen die oude (gesloopte) woningen vervangen hebben doorgaans een hogere huur, onder andere omdat de kwaliteit vaak beter is (grotere woning, meer isolatie en comfort, etc.). Ook woningverbetering en energiebesparing leiden tot hogere huren.

In 2014 en 2015 zullen de huren naar verwachting sterker toenemen (respectievelijk 26 en 23 euro per maand) dan het afgelopen jaar. Daarna vlakt de jaarlijkse toename iets af tot nog geen 20 euro per maand.

Figuur 18: Ontwikkeling gemiddelde maandhuurprijzen per verhuureenheid

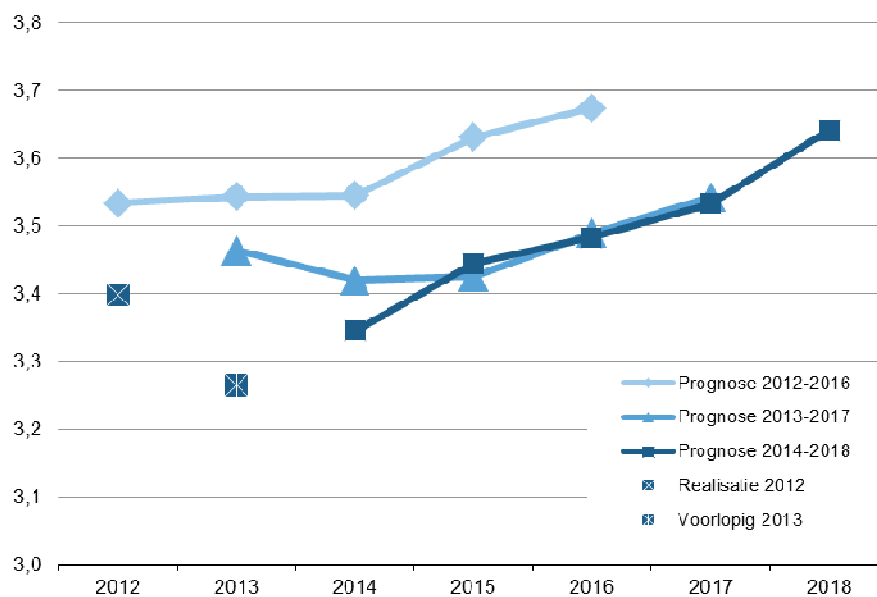


4.2 Uitgaven aan onderhoud

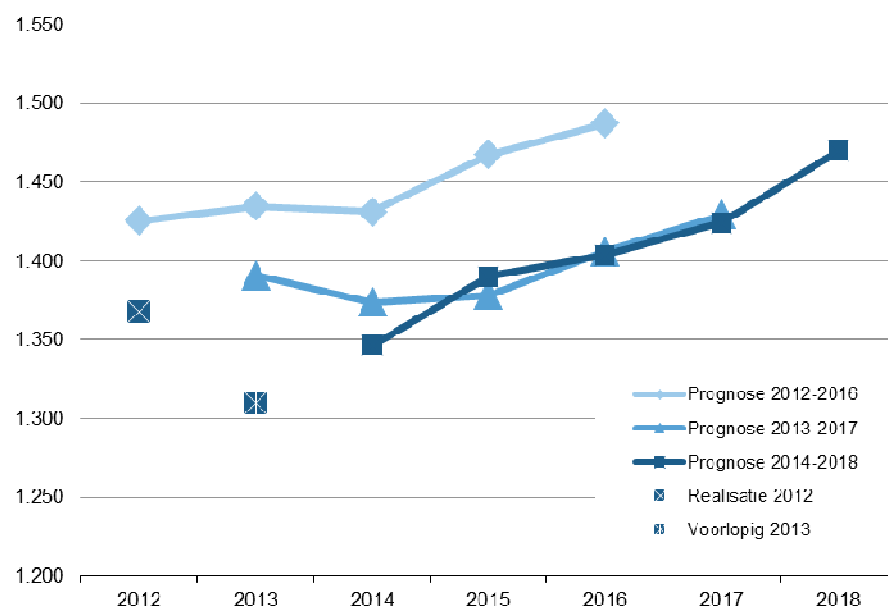
Onderhoudskosten voor 2013 gelijk aan 2012 maar lager dan verwacht; stijging in zicht

De uitgaven aan onderhoud uitgevoerd door eigen personeel en andere bedrijven zijn tussen 2012 en 2013 onveranderd gebleven, te weten 3,3 miljard. Dat is ongeveer 200 miljoen lager dan waar men in 2012 van uitging. De voornemens laten een toename zien van zowel de totale uitgaven aan onderhoud als de onderhoudskosten per woning.

Figuur 19: Onderhoudslasten (x € 1 miljard), 2012-2018



Figuur 20: Gemiddelde onderhoudslasten per verhuureenheid (x € 1), 2012-2018



4.3 Uitgaven aan leefbaarheid

Uitgaven aan leefbaarheid blijven vrijwel gelijk

In 2013 gaven corporaties in totaal 262 miljoen uit aan leefbaarheid. Het gaat hier bijvoorbeeld om investeringen in groen- en speelvoorzieningen, kleinschalige wegen en paden, parkeervoorzieningen en fietsenstallingen. Dit bedrag is tussen 2012 en 2013 nauwelijks veranderd. De verwachting van corporaties is dat de komende jaren het bedrag per jaar gering zal dalen met iets minder dan 3% naar 254 miljoen. De daling per verhuureenheid is nog kleiner, omdat het aantal eenheden de komende jaren ook zal afnemen.

Dat de uitgaven aan leefbaarheid de komende jaren vrijwel constant blijven is opmerkelijk, gezien de aanscherping van de focus die corporaties maken (of: verwacht worden te maken) op de verhuur van betaalbare huurwoningen. De afbouw van investeringen zoals we eerder bij maatschappelijk vastgoed hebben gezien, lijkt hier niet te zullen optreden. Mogelijk maken leefbaarheidsuitgaven deel uit van plannen die over meerdere jaren vooruit zijn vastgelegd, waardoor in de vooruitzichten nog geen afname zichtbaar is. Daarnaast zullen corporaties ook de komende jaren blijven investeren in leefbaarheid die direct aan de woningverhuur gekoppeld is, zoals huismeesters en bij de woning behorende groenvoorzieningen.

Tabel 8: Jaarlijkse leefbaarheidsuitgaven, per verhuureenheid en totaal volume per jaar, 2014-2018

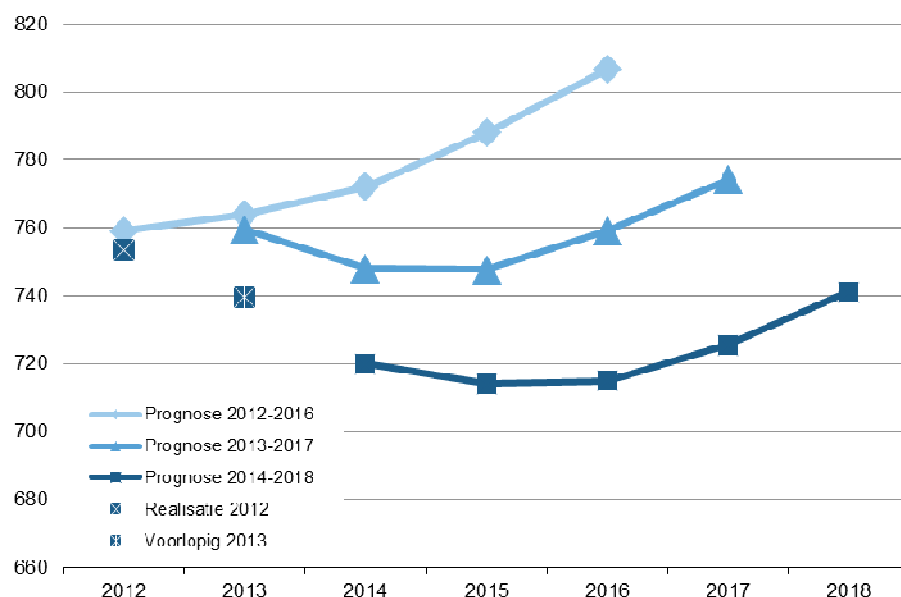
	Per verhuureenheid (€)	Totaal volume (x 1 miljoen €)
Realisatie 2012	107	266
Voorlopig 2013	105	262
Prognose 2012-2016	110	272
Prognose 2013-2017	104	259
Prognose 2014-2018	103	254

4.4 Personeels- en overige lasten

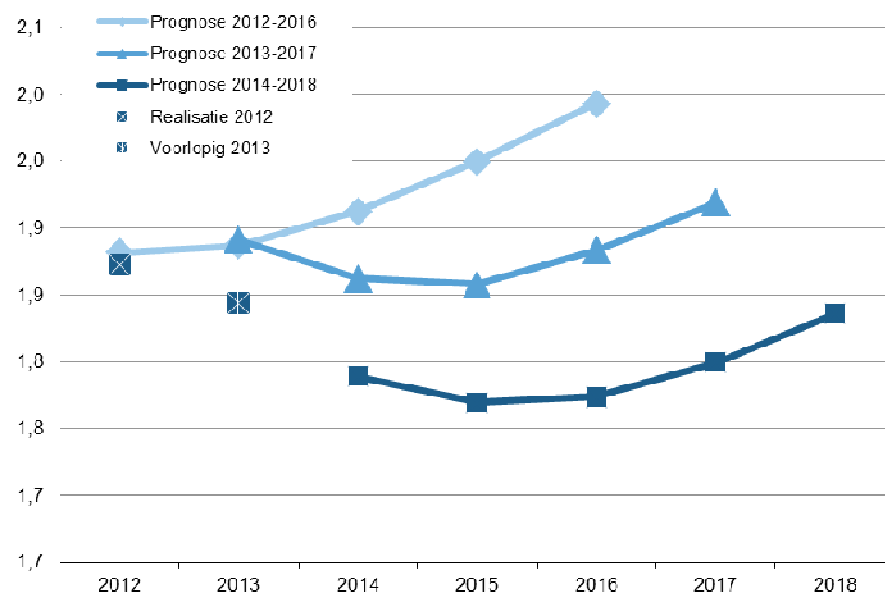
Personeelslasten naar beneden bijgesteld

De personeelslasten per verhuureenheid zijn het afgelopen jaar nagenoeg gelijk gebleven. Het volume bedroeg 1,8 miljard; per verhuureenheid komt dat neer op 740 euro. Beide bedragen liggen ongeveer 2% onder de voorgenomen uitgaven uit dPi2012. Over de komende vijf jaar verwachten corporaties per verhuureenheid gemiddeld 2,2% per jaar minder uit te geven. Op de totale uitgaven komt dit neer op een daling van bijna 2,7%. Tot en met 2017 vallen de geplande uitgaven lager uit dan de prognose in dPi2012, waarschijnlijk door voorgenomen bezuinigingsplannen en de daaraan verbonden afname van het personeelsbestand. Voor 2018 komt de verwachting uit op het niveau van de realisatie 2013. De stijgende lijn die vanaf 2015 ingezet wordt, is een afspiegeling van verwachte toenames van loonkosten en andere lasten. Deze curve was ook in dPi2012 te zien.

Figuur 21: Personeelslasten (x € 1) per verhuureenheid (inclusief lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten), 2012-2018



Figuur 22: Personeelslasten (x € 1 miljard) (inclusief lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten), 2012-2018



Overige bedrijfslasten constant rond 3 miljard

De overige bedrijfslasten van corporaties, waaronder huisvesting, tijdelijk ingehuurd personeel, afgenomen diensten en vergoedingen aan commissarissen, kwamen in 2013 uit op 2,9 miljard euro (1.160 euro per verhuureenheid). Dit is gelijk aan de lasten in 2012. Voor de komende jaren worden geen grote veranderingen verwacht voor deze lastenpost, wat aansluit op verwachtingen uit voorgaande dPi's.

Tabel 9: Overige bedrijfslasten per jaar, per verhuureenheid en totaal, 2014-2018

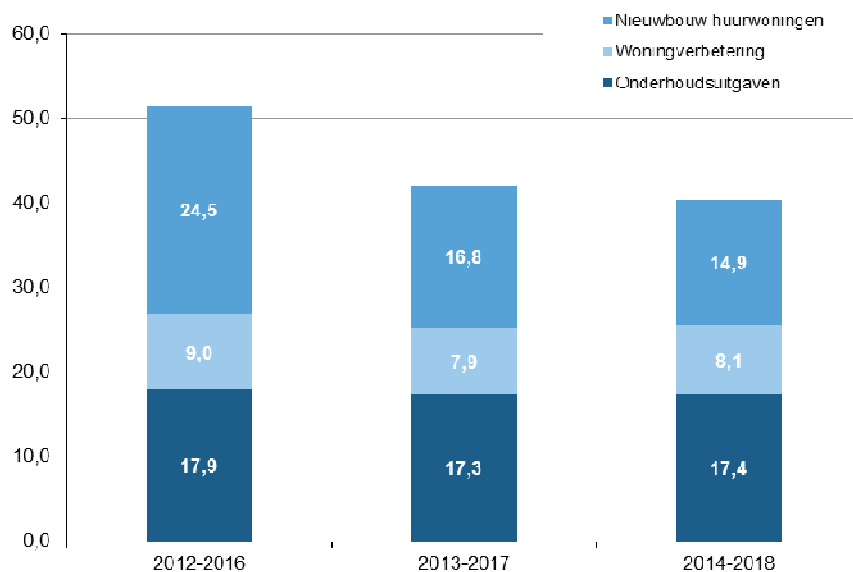
	Per verhuureenheid (€)	Totaal volume (x 1 miljard €)
Realisatie 2012	1.170	2,9
Voorlopig 2013	1.160	2,9
Prognose 2012-2016	1.150	2,8
Prognose 2013-2017	1.130	2,8
Prognose 2014-2018	1.140	2,8

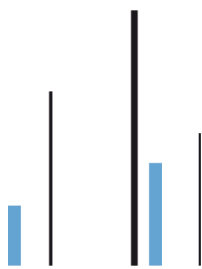
4.5 Uitgaven aan vastgoed per jaar

Verwachte uitgaven aan vastgoedportefeuille nemen af met 600 miljoen

Over de aanstaande periode van vijf jaar verwachten corporaties 40,4 miljard uit te geven aan hun vastgoedportefeuille. Het betreft hier de som van de geplande uitgaven aan nieuwbouw, woningverbetering en onderhoud. Dit is 1,6 miljard minder dan dat ze vorig jaar van plan waren en maar liefst 11 miljard minder dan de opgave uit 2011. Vooral in nieuwbouw wordt minder geïnvesteerd.

Figuur 23: Ontwikkeling van de geplande uitgaven nieuwbouw, woningverbetering en onderhoud huurwoonegelegenheden





Bijlage 1: Voorraadontwikkeling ouderen- en studentenhuisvesters

Indeling ouderen- en studentenhuisvesters (conform CFV, inclusief L-nummer).

Ouderenhuisvesters

L1646 Stichting Woonzorg Nederland
 L1666 Stichting Habion
 L1674 Christelijke Stichting BCM Wonen
 L1787 WSG
 L1926 SOR
 L1933 Stichting Huisvesting Vredewold
 L1962 Stichting Vitalis Sociale Woonvormen
 L1966 Stichting Verzorgd Wonen SHBB
 L1969 Stichting Interkerkelijk Bejaardenwerk
 L1986 Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout
 L1991 Woningstichting De Kempen
 L2000 Stichting Ouderenhuisvesting Ruijschenbergh
 L2047 Stichting Veron
 L2053 Stichting ZorgGoedBrabant
 L2063 Stichting Humanitas Huisvesting
 L2066 Stichting Laurens Wonen
 L2067 Wooncentrum voor Ouderen St. Zuidrandflat
 L2110 Woon Kompas

Studentenhuisvesters

L1909 Stichting Studenten Huisvesting
 L1944 stichting SSHN
 L1955 Stichting SLS Wonen
 L1964 Stichting Jongeren Huisvesting Twente
 L1968 Stichting Idealis
 L2004 DUWO

Tabel 10: Voorraadontwikkelingen en ingrijpende verbeteringen (investering > € 20.000 per huurwoonegelegenheid) voor corporaties die zich uitsluitend richten op huisvesting voor ouderen, 2012-2018

	Realisatie 2012*	Voorlopig 2013	Prognose 2012-2016	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018
Nieuwbouw huurwoonegelegenheden	1.650	1.510	7.450	3.070	4.740
Sloop huurwoonegelegenheden	460	1.090	1.780	2.210	3.530
Verkoop huurwoonegelegenheden	20	30	270	70	1.460
Verkoop voor verhuur	390	580	130	600	310
Aankoop huurwoonegelegenheden	80	0	30	30	0
Ontwikkeling voorraad	860	-190	5.300	220	-550
Ingrijpende verbeteringen	150	0	480	510	1.210

* realisatie uit dVi

Tabel 11: Ontwikkeling voorraad en ingrijpende verbeteringen (als promillage van de voorraad 2012) voor corporaties die zich uitsluitend richten op huisvesting voor ouderen, 2012-2018

	Eindvoorraad					
	(woningen en wooneenheden) 2012*	Realisatie 2012*	Voorlopig 2013	Prognose 2012-2016	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018
Ontwikkeling voorraad	78.017	11,0	-2,4	67,9	2,8	-7,0
Ingrijpende verbeteringen	78.017	1,9	0,0	6,2	6,5	15,5

* realisatie uit dVi

Tabel 12: Voorraadontwikkelingen en ingrijpende verbeteringen (investering > € 20.000 per huurwoonegelegenheid) voor corporaties die zich uitsluitend richten op huisvesting voor studenten, 2012-2018

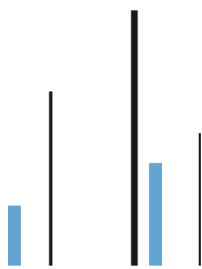
	Realisatie 2012*	Voorlopig 2013	Prognose 2012-2016	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018
Nieuwbouw huurwoonegelegenheden	1.050	1.000	6.570	4.880	4.960
Sloop huurwoonegelegenheden	350	230	510	920	850
Verkoop huurwoonegelegenheden	60	40	40	0	0
Verkoop voor verhuur	0	0	0	0	60
Aankoop huurwoonegelegenheden	20	2.270	100	1.490	950
Ontwikkeling voorraad	650	3.000	6.130	5.450	4.990
Ingrijpende verbeteringen	30	0	70	70	0

* realisatie uit dVi

Tabel 13: Ontwikkeling voorraad en ingrijpende verbeteringen (als promillage van de voorraad 2012) voor corporaties die zich uitsluitend richten op huisvesting voor studenten, 2012-2018

	Eindvoorraad					
	(woningen en wooneenheden) 2012*	Realisatie 2012*	Voorlopig 2013	Prognose 2012-2016	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018
Ontwikkeling voorraad	39.195	16,6	76,5	156,4	139,0	127,3
Ingrijpende verbeteringen	39.195	0,8	0,0	1,8	1,8	0,0

* realisatie uit dVi



Bijlage 2: Voorraadontwikkeling regionaal

In onderstaande tabellen zijn voor verschillende ruimtelijke indelingen de voorraadmutaties en onderliggende elementen uitgewerkt. Hierbij is bezit van corporaties buiten Nederlandse landsgrenzen buiten beschouwing gelaten waardoor de totalen niet altijd overeenkomen met de landelijke cijfers in het hoofdrapport.

Tabel 14: Voorraadontwikkelingen en ingrijpende verbeteringen (investering > € 20.000 per huurwoonegelegenheid) per provincie*, 2012-2018

	Realisatie 2012*	Voorlopig 2013	Prognose 2012-2016	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018
Nieuwbouw huurwoonegelegenheden					
Drenthe	600	820	4.910	2.730	2.870
Flevoland	130	410	3.140	890	1.180
Friesland	710	1.000	4.860	3.090	3.100
Gelderland	4.090	3.900	20.630	15.560	14.980
Groningen	1.110	940	5.610	4.470	3.300
Limburg	1.520	1.390	8.330	6.700	6.320
Noord-Brabant	4.020	6.240	25.700	20.280	15.530
Noord-Holland	4.230	4.350	23.840	16.320	17.170
Overijssel	1.730	1.590	9.430	7.160	7.550
Utrecht	2.150	2.170	11.860	10.310	8.060
Zeeland	410	480	2.030	2.040	2.050
Zuid-Holland	5.570	6.450	28.150	19.790	17.300
Totaal	26.260	29.730	148.500	109.340	99.410
Sloop huurwoonegelegenheden					
Drenthe	80	580	1.140	1.720	1.980
Flevoland	20	100	160	220	470
Friesland	580	100	3.010	2.160	3.060
Gelderland	1.060	1.110	5.470	5.640	3.650
Groningen	570	470	1.320	1.950	1.900
Limburg	510	490	5.190	4.470	5.410
Noord-Brabant	1.390	730	6.180	5.450	5.380
Noord-Holland	2.150	1.910	10.810	9.450	10.790
Overijssel	910	1.160	4.480	4.600	4.660
Utrecht	710	510	4.740	3.510	2.560
Zeeland	240	410	1.070	1.480	1.310
Zuid-Holland	2.310	2.820	17.940	14.520	13.750
Totaal	10.530	10.380	61.510	55.170	54.910

Verkoop huurwoonegelegenheden					
Drenthe	340	420	2.200	1.520	1.610
Flevoland	90	360	1.260	1.210	1.060
Friesland	450	470	2.610	2.370	2.660
Gelderland	1.410	1.430	8.400	7.760	7.240
Groningen	440	520	2.650	2.480	2.650
Limburg	720	1.610	4.240	3.870	4.210
Noord-Brabant	1.580	1.900	9.000	7.790	7.780
Noord-Holland	3.600	6.070	20.790	16.820	16.830
Overijssel	1.030	870	5.480	4.150	4.030
Utrecht	1.130	1.070	5.370	5.860	6.070
Zeeland	210	210	940	890	910
Zuid-Holland	2.960	3.700	27.420	23.440	16.410
Totaal	13.950	18.650	90.360	78.130	71.460
Verkoop voor verhuur					
Drenthe	70	0	0	0	20
Flevoland	20	0	0	0	0
Friesland	60	20	0	70	60
Gelderland	30	1.120	0	660	810
Groningen	60	70	80	400	20
Limburg	60	240	540	690	280
Noord-Brabant	600	1.100	0	400	250
Noord-Holland	510	380	170	2.210	60
Overijssel	70	0	0	0	100
Utrecht	890	10	50	10	140
Zeeland	10	0	0	0	0
Zuid-Holland	190	2.320	670	460	7.100
Totaal	2.560	5.270	1.510	4.900	8.840
Aankoop huurwoonegelegenheden					
Drenthe	130	20	470	370	20
Flevoland	80	110	70	110	0
Friesland	0	10	190	30	90
Gelderland	250	940	400	1.360	1.150
Groningen	0	10	40	40	0
Limburg	40	30	120	180	20
Noord-Brabant	820	1.380	1.130	1.270	330
Noord-Holland	1.230	2.450	4.130	3.140	1.950
Overijssel	30	10	410	480	110
Utrecht	50	80	600	320	500
Zeeland	320	10	710	0	0
Zuid-Holland	1.270	2.810	1.290	3.410	3.000
Totaal	4.220	7.830	9.550	10.710	7.160
Ontwikkeling voorraad					
Drenthe	240	-160	2.040	-140	-720

Flevoland	80	60	1.790	-430	-350
Friesland	-380	420	-570	-1.480	-2.590
Gelderland	1.840	1.180	7.160	2.860	4.430
Groningen	40	-110	1.600	-320	-1.270
Limburg	270	-920	-1.520	-2.150	-3.560
Noord-Brabant	1.270	3.890	11.650	7.910	2.450
Noord-Holland	-800	-1.560	-3.800	-9.020	-8.560
Overijssel	-250	-430	-120	-1.110	-1.130
Utrecht	-530	660	2.300	1.250	-210
Zeeland	270	-130	730	-330	-170
Zuid-Holland	1.380	420	-16.590	-15.220	-16.960
Totaal	3.440	3.260	4.670	-18.150	-28.640
Ingrijpende verbeteringen					
Drenthe	270	350	2.240	2.860	1.060
Flevoland	320	560	1.040	1.020	710
Friesland	720	770	5.690	2.920	2.820
Gelderland	1.790	1.620	15.160	10.790	9.180
Groningen	640	470	4.100	3.140	1.660
Limburg	600	1.140	6.150	7.090	7.790
Noord-Brabant	3.280	2.370	12.220	12.180	16.120
Noord-Holland	3.110	2.740	17.380	22.750	22.600
Overijssel	940	1.150	5.240	7.390	5.250
Utrecht	2.610	1.970	18.370	12.770	14.140
Zeeland	800	380	1.580	1.750	130
Zuid-Holland	5.980	4.340	24.290	30.510	21.160
Totaal	21.040	17.860	113.460	115.170	102.630

* realisatie uit dVI

Tabel 15: Ontwikkeling voorraad en ingrijpende verbeteringen (als promillage van de voorraad 2012) per provincie, 2012-2018

	Eindvoorraad					
	(woningen en wooneenheden) 2012*	Realisatie 2012*	Voorlopig 2013	Prognose 2012-2016	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018
Ontwikkeling voorraad						
Drenthe	57.799	4,2	-2,8	35,3	-2,4	-12,5
Flevoland	44.827	1,8	1,3	39,9	-9,6	-7,8
Friesland	86.949	-4,4	4,8	-6,6	-17,0	-29,8
Gelderland	259.294	7,1	4,6	27,6	11,0	17,1
Groningen	91.352	0,4	-1,2	17,5	-3,5	-13,9
Limburg	146.762	1,8	-6,3	-10,4	-14,6	-24,3
Noord-Brabant	319.260	4,0	12,2	36,5	24,8	7,7
Noord-Holland	456.666	-1,8	-3,4	-8,3	-19,8	-18,7
Overijssel	148.389	-1,7	-2,9	-0,8	-7,5	-7,6
Utrecht	166.112	-3,2	4,0	13,8	7,5	-1,3
Zeeland	44.021	6,1	-3,0	16,6	-7,5	-3,9

Zuid-Holland	591.497	2,3	0,7	-28,0	-25,7	-28,7
Totaal	2.412.928	1,4	1,4	1,9	-7,5	-11,9
Ingrijpende verbeteringen						
Drenthe	57.799	4,7	6,1	38,8	49,5	18,3
Flevoland	44.827	7,1	12,5	23,2	22,8	15,8
Friesland	86.949	8,3	8,9	65,4	33,6	32,4
Gelderland	259.294	6,9	6,2	58,5	41,6	35,4
Groningen	91.352	7,0	5,1	44,9	34,4	18,2
Limburg	146.762	4,1	7,8	41,9	48,3	53,1
Noord-Brabant	319.260	10,3	7,4	38,3	38,2	50,5
Noord-Holland	456.666	6,8	6,0	38,1	49,8	49,5
Overijssel	148.389	6,3	7,7	35,3	49,8	35,4
Utrecht	166.112	15,7	11,9	110,6	76,9	85,1
Zeeland	44.021	18,2	8,6	35,9	39,8	3,0
Zuid-Holland	591.497	10,1	7,3	41,1	51,6	35,8
Totaal	2.412.928	8,7	7,4	47,0	47,7	42,5

* realisatie uit dVi

Tabel 16: Voorraadontwikkelingen en ingrijpende verbeteringen (investering > € 20.000 per huurwoonegelegenheid) in krimpgebieden*, 2012-2018

	Realisatie 2012*	Voorlopig 2013	Prognose 2012-2016	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018
Nieuwbouw huurwoonegelegenheden					
Krimp	6.270	5.930	33.030	25.360	22.710
Overig	19.990	23.800	115.470	83.990	76.700
Totaal	26.260	29.730	148.500	109.340	99.410
Sloop huurwoonegelegenheden					
Krimp	2.800	2.880	15.050	14.760	15.580
Overig	7.730	7.500	46.460	40.410	39.330
Totaal	10.530	10.380	61.510	55.170	54.910
Verkoop huurwoonegelegenheden					
Krimp	3.120	3.990	17.400	15.060	14.350
Overig	10.830	14.660	72.960	63.070	57.110
Totaal	13.950	18.650	90.360	78.130	71.460
Verkoop voor verhuur					
Krimp	220	570	540	1.180	1.090
Overig	2.350	4.690	970	3.720	7.750
Totaal	2.560	5.270	1.510	4.900	8.840
Aankoop huurwoonegelegenheden					
Krimp	480	620	960	1.150	1.370
Overig	3.740	7.220	8.590	9.560	5.790
Totaal	4.220	7.830	9.550	10.710	7.160
Ontwikkeling voorraad					
Krimp	620	-900	1.000	-4.490	-6.940
Overig	2.830	4.170	3.670	-13.660	-21.700
Totaal	3.440	3.270	4.670	-18.150	-28.640
Ingrijpende verbeteringen					
Krimp	3.210	3.660	22.610	24.470	21.050
Overig	17.830	14.200	90.850	90.710	81.580
Totaal	21.040	17.860	113.460	115.170	102.630

* realisatie uit dVi

Tabel 17: Ontwikkeling voorraad en ingrijpende verbeteringen (als promillage van de voorraad 2012) in krimpgebieden, 2012-2018

	Eindvoorraad (woningen en wooneenheden) 2012*	Realisatie 2012*	Voorlopig 2013	Prognose 2012-2016	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018
Ontwikkeling voorraad						
Krimp	550.208	1,1	-1,6	1,8	-8,2	-12,6

Overig	1.862.720	1,5	2,2	2,0	-7,3	-11,6
Totaal	2.412.928	1,4	1,4	1,9	-7,5	-11,9
Ingrijpende verbeteringen						
Krimp	550.208	5,8	6,7	41,1	44,5	38,3
Overig	1.862.720	9,6	7,6	48,8	48,7	43,8
Totaal	2.412.928	8,7	7,4	47,0	47,7	42,5

* realisatie uit dVi

Tabel 18: Voorraadontwikkelingen en ingrijpende verbeteringen (investering > € 20.000 per huurwoonegelegenheid) in G4*, 2012-2018

	Realisatie 2012*	Voorlopig 2013	Prognose 2012-2016	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018
Nieuwbouw huurwoonegelegenheden					
Amsterdam	1.210	2.030	9.630	6.340	6.660
Den Haag	20	1.700	3.470	2.740	1.230
Rotterdam	790	1.200	4.450	3.160	3.520
Utrecht	810	780	4.950	4.030	3.200
Overig	23.430	24.020	126.000	93.090	84.790
Totaal	26.260	29.730	148.500	109.340	99.410
Sloop huurwoonegelegenheden					
Amsterdam	1.010	1.280	6.310	5.400	4.600
Den Haag	20	310	1.440	1.970	910
Rotterdam	310	1.110	8.510	4.550	5.250
Utrecht	200	230	2.670	1.700	1.180
Overig	8.980	7.450	42.590	41.540	42.970
Totaal	10.530	10.380	61.510	55.170	54.910
Verkoop huurwoonegelegenheden					
Amsterdam	1.680	1.970	11.810	9.850	9.820
Den Haag	190	220	2.640	3.560	2.430
Rotterdam	990	1.400	15.020	8.000	5.000
Utrecht	260	340	1.490	1.550	1.940
Overig	10.830	14.720	59.400	55.180	52.270
Totaal	13.950	18.650	90.360	78.130	71.460
Verkoop voor verhuur					
Amsterdam	130	160	0	0	30
Den Haag	0	890	0	140	1.530
Rotterdam	90	1.170	220	100	3.680
Utrecht	20	0	0	0	10
Overig	2.330	3.050	1.290	4.670	3.590
Totaal	2.560	5.270	1.510	4.900	8.840
Aankoop huurwoonegelegenheden					
Amsterdam	0	90	760	400	1.130
Den Haag	370	850	0	0	10

Rotterdam	320	1.580	930	2.190	2.160
Utrecht	20	0	100	70	300
Overig	3.510	5.320	7.770	8.050	3.570
Totaal	4.220	7.830	9.550	10.710	7.160
Ontwikkeling voorraad					
Amsterdam	-1.600	-1.290	-7.740	-8.520	-6.660
Den Haag	180	1.140	-600	-2.940	-3.630
Rotterdam	-280	-900	-18.370	-7.300	-8.250
Utrecht	350	200	890	850	380
Overig	4.800	4.120	30.490	-250	-10.480
Totaal	3.440	3.270	4.670	-18.150	-28.640
Ingrijpende verbeteringen					
Amsterdam	1.030	1.130	5.420	8.160	7.300
Den Haag	550	1.140	3.660	3.570	3.320
Rotterdam	2.080	590	5.090	10.340	7.150
Utrecht	950	960	6.440	5.690	6.960
Overig	16.430	14.050	92.850	87.420	77.890
Totaal	21.040	17.860	113.460	115.170	102.630

* realisatie uit dVi

Tabel 19: Ontwikkeling voorraad en ingrijpende verbeteringen (als promillage van de voorraad 2012) in G4, 2012-2018

	Eindvoorraad (woningen en wooneenheden) 2012*	Realisatie 2012*	Voorlopig 2013	Prognose 2012-2016	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018
Ontwikkeling voorraad						
Amsterdam	196.521	-8,1	-6,6	-39,4	-43,4	-33,9
Den Haag	85.004	2,1	13,4	-7,1	-34,6	-42,7
Rotterdam	151.111	-1,9	-6,0	-121,6	-48,3	-54,6
Utrecht	57.062	6,1	3,5	15,6	14,9	6,7
Overig	1.923.230	2,5	2,1	15,9	-0,1	-5,4
Totaal	2.412.928	1,4	1,4	1,9	-7,5	-11,9
Ingrijpende verbeteringen						
Amsterdam	196.521	5,2	5,8	27,6	41,5	37,1
Den Haag	85.004	6,5	13,4	43,1	42,0	39,1
Rotterdam	151.111	13,8	3,9	33,7	68,4	47,3
Utrecht	57.062	16,6	16,8	112,9	99,7	122,0
Overig	1.923.230	8,5	7,3	48,3	45,5	40,5
Totaal	2.412.928	8,7	7,4	47,0	47,7	42,5

* realisatie uit dVi

Tabel 20: Voorraadontwikkelingen en ingrijpende verbeteringen (investering > € 20.000 per huurwoonegelegenheid) naar gemeentegrootteklassen*, 2012-2018

	Realisatie 2012*	Voorlopig 2013	Prognose 2012-2016	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018
Nieuwbouw huurwoonegelegenheden					
<20.000 inw.	2.690	2.910	14.300	11.150	9.500
20.000-<50.000 inw.	8.440	9.110	45.280	35.370	30.270
50.000-<100.000 inw.	4.800	4.680	25.830	20.210	19.560
>100.000 inw.	10.330	13.030	63.090	42.600	40.080
Totaal	26.260	29.730	148.500	109.340	99.410
Sloop huurwoonegelegenheden					
<20.000 inw.	860	1.140	3.450	3.140	3.960
20.000-<50.000 inw.	3.350	3.140	14.950	15.590	15.110
50.000-<100.000 inw.	2.620	1.190	11.380	9.450	10.460
>100.000 inw.	3.700	4.910	31.730	26.990	25.380
Totaal	10.530	10.380	61.510	55.170	54.910
Verkoop huurwoonegelegenheden					
<20.000 inw.	1.040	1.230	5.260	5.050	5.710
20.000-<50.000 inw.	3.520	6.570	21.920	18.350	18.130
50.000-<100.000 inw.	2.580	2.620	14.200	13.090	12.240
>100.000 inw.	6.810	8.220	48.980	41.640	35.380
Totaal	13.950	18.650	90.360	78.130	71.460
Verkoop voor verhuur					
<20.000 inw.	320	1.060	80	290	230
20.000-<50.000 inw.	460	1.470	240	2.890	470
50.000-<100.000 inw.	340	80	400	90	2.030
>100.000 inw.	1.440	2.660	800	1.630	6.110
Totaal	2.560	5.270	1.510	4.900	8.840
Aankoop huurwoonegelegenheden					
<20.000 inw.	290	980	690	260	250
20.000-<50.000 inw.	1.110	3.010	3.930	4.200	1.000
50.000-<100.000 inw.	490	280	2.080	1.230	1.310
>100.000 inw.	2.330	3.560	2.850	5.020	4.610
Totaal	4.220	7.830	9.550	10.710	7.160
Ontwikkeling voorraad					
<20.000 inw.	760	460	6.200	2.930	-150
20.000-<50.000 inw.	2.220	940	12.100	2.740	-2.440
50.000-<100.000 inw.	-250	1.070	1.930	-1.190	-3.860
>100.000 inw.	710	800	-15.570	-22.640	-22.180
Totaal	3.440	3.260	4.670	-18.150	-28.640
Ingrijpende verbeteringen					

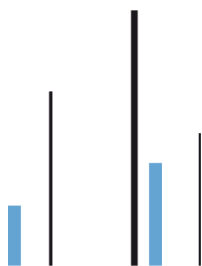
<20.000 inw.	1.030	990	8.480	4.870	4.110
20.000-<50.000 inw.	5.150	4.440	24.910	28.040	23.550
50.000-<100.000 inw.	4.550	3.150	28.900	23.530	20.660
>100.000 inw.	10.320	9.290	51.170	58.740	54.310
Totaal	21.040	17.860	113.460	115.170	102.630

* realisatie uit dVi

Tabel 21: Ontwikkeling voorraad en ingrijpende verbeteringen (als promillage van de voorraad 2012) naar gemeentegrootteklassen, 2012-2018

	Eindvoorraad					
	(woningen en wooneenheden) 2012*	Realisatie 2012*	Voorlopig 2013	Prognose 2012-2016	Prognose 2013-2017	Prognose 2014-2018
Ontwikkeling voorraad						
<20.000 inw.	189.254	4,0	2,4	32,8	15,5	-0,8
20.000-<50.000 inw.	696.939	3,2	1,3	17,4	3,9	-3,5
50.000-<100.000 inw.	499.352	-0,5	2,1	3,9	-2,4	-7,7
>100.000 inw.	1.027.383	0,7	0,8	-15,2	-22,0	-21,6
Totaal	2.412.928	1,4	1,4	1,9	-7,5	-11,9
Ingrijpende verbeteringen						
<20.000 inw.	189.254	5,4	5,2	44,8	25,7	21,7
20.000-<50.000 inw.	696.939	7,4	6,4	35,7	40,2	33,8
50.000-<100.000 inw.	499.352	9,1	6,3	57,9	47,1	41,4
>100.000 inw.	1.027.383	10,0	9,0	49,8	57,2	52,9
Totaal	2.412.928	8,7	7,4	47,0	47,7	42,5

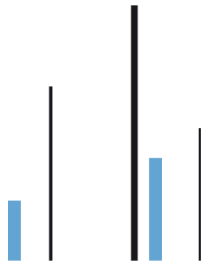
* realisatie uit dVi



Bijlage 3: Begrippenlijst

Betaalbare huurwoongelegenheden	Woningen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en laagste aftoppingsgrens conform de Wet Huurtoeslag.
Boven inflatoir huurbeleid	Sinds 2013 geldt een boven inflatoir huurbeleid. Dit impliceert dat de huren harder mogen stijgen dan de inflatie, in tegenstelling tot de jaren daarvoor toen de maximale huurverhoging gelijk was aan de inflatie van het jaar daarvoor. De huur kan op die manier meer in overeenstemming worden gebracht met de kwaliteit van de woning. Voor hogere inkomens kunnen de huren nog sneller stijgen om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Deze maatregel moet de huurprijzen van woningen ook meer in evenwicht brengen met de vraag van de markt. Een verhuurder is niet verplicht om deze inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.
Corporatie	Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.
Dure huurwoongelegenheden	Woningen met een huur boven de laagste aftoppingsgrens conform de Wet Huurtoeslag.
Goedkope huurwoongelegenheden	Woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens conform de Wet Huurtoeslag.
Maatschappelijk vastgoed	Categorie verhuureenheden met een maatschappelijke functie. Hiertoe behoren onder meer buurthuizen, gemeenschapscentra en jongerencentra. Maar ook (brede) scholen, wijkspportvoorzieningen, zorgsteunpunten, centra voor jeugd en gezin, ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen en dorps- of wijkbibliotheken.
Prijsgrenzen huurtoeslag	De huurprijs is maatgevend voor de prijsklassen goedkoop, betaalbaar en duur en is afgeleid van de Wet op de Huurtoeslag (prijspeil 2014)
	Kwaliteitskortingsgrens €389,05
	Eerste aftoppingsgrens €556,82
	Tweede aftoppingsgrens €596,75
	Huurtoeslaggrens €699,45
Toegelaten instelling	Zie corporatie

- 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.
- Verhuureenheid** Rekeneenheid voor verhuurde vastgoedobjecten, teruggerekend naar het equivalent van één huurwoon gelegenheid.
- 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.
- Woongelegenheden** Verzamelbegrip voor zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden.



Bijlage 4: Literatuurlijst

Centraal Fonds Volkshuisvesting (2012). Sectorbeeld voornemens woningcorporaties. Prognoseperiode 2012-2016. CFV, Baarn.

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

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