

Staat van de Volkshuisvesting 2017

Inhoud

Samenvatting	4
1. Inleiding	11
2. Algemeen beeld woningmarkt, voorjaar 2017	12
2.1. Herstel en beweging woningmarkt	12
2.2. Macro-economische ontwikkeling en wonen	17
2.3. Woningvoorraad en woningbehoefte	21
3. Doelgroepen van de Volkshuisvesting	25
3.1. Kenmerken doelgroepen	25
3.2. Doelgroepen en woningmarktsegmenten	27
3.3. Doelgroepen en verschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners	29
3.4. Woonsatisfactie	31
3.5. Gerealiseerde verhuizingen	32
3.6. Verhuisplannen en -wensen	34
3.7. Slaagkansen	36
3.8. Conclusies	38
4. Prestaties corporaties: de prioritaire thema's	41
4.1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	41
4.1.1 Betaalbaarheid	41
4.1.2 Beschikbaarheid: bouwvergunningen en ontwikkeling corporatievoorraad	43
4.1.3 Ontwikkeling stichtingskosten sociale nieuwbouw	44
4.1.4 Woonvisies en prestatieafspraken	46
4.2. Energiezuinige voorraad	48
4.2.1 Convenant Energiebesparing Huursector	48
4.2.2 Investerings op basis van Verantwoordingsinformatie (dVi)	48
4.2.3 Monitor Energiebesparing Gebouwde Omgeving 2015	49
4.2.4 Woonvisies en prestatieafspraken	49
4.3. Ouderenhuisvesting, wonen met zorg en langer zelfstandig wonen	51
4.3.1 Monitor Investeren in de Toekomst (2013 vs. 2017)	51
4.3.2 Toewijzing in de totale voorraad van huishoudens onder en boven 65 jaar	52
4.3.3 Ouderenhuisvesting: langer zelfstandig wonen en aanpassingen in woningen	53
4.3.4 Toewijzing van voor ouderen, gehandicapten en GGZ cliënten geschikte woningen	54
4.3.5 Woonvisies en prestatieafspraken	55
4.4. Urgente doelgroepen en spoedzoekers	58
4.4.1 Huisvesting vergunninghouders	58
4.4.2 Flexibele huisvesting voor spoedzoekers en urgenten	59
4.4.3 Woonvisies en prestatieafspraken	60
5. Het lokale perspectief	62
5.1. Het totstandkomingproces van woonvisie en prestatieafspraken	63

5.1.1	De woonvisie	63
5.1.2	Prestatieafspraken	66
5.2	De Inhoudelijke lijnen van het lokale beleid	68
5.2.1	Woonvisies.....	69
5.2.2	Prestatieafspraken	70
6	Financiële ontwikkeling corporatiesector	72
6.1	Ontwikkeling financiële positie 2011-2015	72
6.2	Exploitatie	76
6.3	Investeringsruimte voor corporaties en de corporatiesector.....	79
6.4	Financiering	81
6.5	Investeringsruimte voor corporaties en de corporatiesector.....	83
7	Toezicht en Governance	86
7.1	Toezicht en governance van het stelsel.....	86
7.1.1	Contouren van het toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties	86
7.1.2	Integrale beoordeling woningcorporaties 2016	87
7.1.3	Meldpunt Integriteit Woningcorporaties 2016.....	89
7.1.4	Geschiktheid en betrouwbaarheid	90
7.1.5	Topinkomens woningcorporaties.....	92
7.2	Governance woningcorporaties	92
7.2.1	Visitaties	92
7.2.2	Belanghebbenden over Governance	97
7.2.3	Regiovorming	101
Bijlagen.....		102
Bijlage bij Hoofdstuk 3		103
Bijlage bij Hoofdstuk 6		106
Bijlage 1 bij Hoofdstuk 7		109
Bijlage 2 bij Hoofdstuk 7		111
Bijlage 3 bij Hoofdstuk 7		113
Begrippenlijst.....		116

Samenvatting

In deze tweede Staat van de Volkshuisvesting is de focus breder dan alleen de woningcorporaties, zoals bij de eerste aflevering van de Staat het geval was. Er is gekozen voor een vergelijkbare opzet die gebruikt is bij de Staat van de Woningmarkt in de afgelopen jaren. Dit rapport opent met een algemene analyse van de woningmarkt in relatie tot macro-economische en demografische ontwikkelingen. Vervolgens wordt in een aantal capita selecta eerst een analyse gepresenteerd over de verschillende doelgroepen van de Volkshuisvesting en vervolgens ingegaan op het functioneren van de woningcorporaties waarbij de volkshuisvestelijke prestaties, de lokale verhoudingen, de financiën en het toezicht en de governance worden geanalyseerd.

Algemene ontwikkelingen woningmarkt (hoofdstuk 2)

De afgelopen jaren is de woningmarkt weer aangetrokken als gevolg van een sterk toegenomen doorstroming op de koopmarkt. Het aantal verhuisde personen is toegenomen en ligt inmiddels boven dat van voor de crisis. Het consumentenvertrouwen neemt toe en de consumptieve bestedingen nemen ook toe. De werkgelegenheid neemt toe en de werkloosheid neemt af. Tegelijkertijd is de rente op de kapitaalmarkt fors gedaald en daarmee ook de hypotheekrente.

Het aantal transacties in de koopsector is fors toegenomen en ligt boven het niveau van de voor de crisis. De prijsontwikkeling in de koopsector herstelt zich minder snel dan het aantal transacties. Ook vergeleken met andere landen is de prijsontwikkeling in Nederland gematigd en liggen de prijzen nog onder het niveau van voor de crisis. Hierbij zijn wel regionale verschillen te zien. In de Randstad, met name in de steden zijn de prijzen meer toegenomen dan elders.

De huizenkoper loopt door strengere regels voor hypotheekleningen die de afgelopen jaren zijn ingevoerd, minder financiële risico's. De loan to income ratio bij recent afgesloten hypotheekleningen is gedaald van 3,8 naar 3,6 keer het inkomen. Tegelijkertijd sluiten kopers ook steeds vaker hypotheekleningen met een langlopende rentevast-periode af, waardoor men meer zekerheid heeft over de woonlasten voor een langere periode. De lage rentestand nodigt daartoe ook uit.

In de huursector is het verhuiscapitaal maar beperkt geraakt door de crisis. Wel zijn als gevolg van de crisis de inkomensgroepen die toegang hebben tot de corporaties toegenomen. Als gevolg van de afnemende werkloosheid wordt hier een afname verwacht in de komende jaren.

De investeringen in de woningbouw nemen toe; herstel en verbouw met 25% tussen 2015 en 2016, nieuwbouw met 12%. In 2016 bedraagt de bouwproductie in de nieuwbouw en herstelbouw bijna 19 miljard euro, bijna 3 miljard meer dan in 2015. Het EIB voorziet een verdere toename van deze investeringen in de komende jaren.

Nederlandse pensioenfondsen investeerden in 2016 circa 3 miljard euro in onroerend goed, voornamelijk in nieuwbouw. Naast nieuwbouw is er door beleggers ook veel geïnvesteerd in de aankoop van bestaande huurwoningen volgens gegevens van Capital Value. In 2016 is door beleggers voor meer dan 4 miljard euro belegd in Nederlandse huurwoningen. Dit is een stijging van 33% ten opzichte van 2015.

De uitbreiding van de woningvoorraad loopt in verschillende scenario's de komende tien jaar (2015-2025) uiteen van 540.000 tot 614.000. Dit is een resultante van de bevolkingsgroei en de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De bevolking groeit niet meer zo snel als voorheen, maar de komende 20-25 jaar toch nog met een miljoen personen. De naoorlogse geboortegolf wordt oud, maar maakt op de woningmarkt nog geen plaats voor nieuwe jongere huishoudens. De toename van de woningvoorraad zal vooral zijn gericht op de nieuwe vragers die het meest actief zijn op de woningmarkt. Verhoudingsgewijs is er vooral een tekort aan middeldure huurwoningen. Dit is echter maar een klein deel van de voorraad. Vooral de vraag naar koopwoningen blijft groot. Op langere termijn neemt de vraag naar sociale huurwoningen af, op korte termijn zijn er nog tekorten.

Doelgroepen in de volkshuisvesting (hoofdstuk 3)

Een steeds groter deel van de (gereguleerde) corporatiewoningen wordt bewoond door de doelgroep van de corporaties. Van ruim zeventig procent in 2009 naar tachtig procent in 2015. Wordt rekening gehouden met de tijdelijke verhoging van de doelgroepgrens (van maximaal 35.700€ naar 39.800€ inkomen per jaar voor een periode van vijf jaar) dan is dit aandeel nog hoger. De goedkope scheefheid is gedaald, waardoor steeds efficiënter gebruik wordt gemaakt van de corporatiewoningen.

De kenmerken van de doelgroepen in de volkshuisvesting verschillen. In de doelgroep van de huurtoeslag heeft een derde inkomen uit arbeid, een derde een uitkering en een derde AOW. Bij de inkomensgroepen daarboven die geen recht heeft op huurtoeslag maar wel toegang tot een corporatiewoning, speelt de uitkering als inkomensbron geen rol meer. In deze groep komen vooral veel huishoudens voor met als bron van inkomen AOW aangevuld met pensioen. Bij de corporatiedoelgroep als geheel zijn alleenstaanden en ook eenoudergezinnen ruim oververtegenwoordigd. Een derde van deze doelgroep leeft als paar of gezin, tegen bijna zestig procent in de gehele bevolking. De tijdelijke verruiming van de doelgroep van de corporaties (van 35.700€ naar 39.800€) zorgt ervoor dat gezinnen en paren met een middeninkomen meer mogelijkheden hebben een corporatiewoning te betrekken.

Lagere inkomens in de koopsector

Lagere inkomens wonen niet alleen in corporatiewoningen. Tien procent woont in een gereguleerde huurwoning van een particuliere verhuurder. Dit betreft vooral jongere huishoudens die snel een woning willen, vaak starters¹. Een kwart van de laagste inkomens² woont in een eigen woning. Dit aandeel loopt op tot ruim de helft bij de midden-inkomens en 85% bij de hogere inkomensgroepen. Bij de laagste inkomens stabiliseert het aandeel eigen woningbezit in de afgelopen jaren. Bij de andere inkomensgroepen neemt het eigen woningbezit toe tussen 2009 en 2015, met zes procent het meest bij de middeninkomens.

Eigenaar bewoners met een laag inkomen zijn vaak ouder en hebben inkomen uit AOW en pensioen. Zij hebben de langste woontijd van alle groepen. Dit laat een beeld zien van oudere huishoudens die in een eerdere levensfase een woning hebben gekocht en later door pensionering een lager inkomen hebben en zeer honkvast zijn. Ook hebben eigenaar bewoners die qua inkomen tot de corporatiedoelgroep behoren vaker een hogere opleiding dan huurders, wat kan duiden op een hoger inkomen toen men nog werkte.

Midden en hogere inkomens

De grote verschillen tussen huurders en kopers bij de doelgroep van de huurtoeslag en van de corporaties worden niet gevonden bij de middengroepen. Jongeren zijn vaker huurder dan koper net als overal, maar de huishoudsamenstelling tussen huurders en kopers verschilt maar weinig bij de middeninkomens. Kopers hebben vaker AOW/pensioen als inkomensbron dan huurders en minder vaak inkomen uit arbeid. Ook de verhouding een/tweeverdieners en het opleidingsniveau verschilt nauwelijks tussen de huurders en kopers. Middeninkomens vormen het scharnierpunt op de woningmarkt tussen huren en kopen.

Hogere inkomens – hier gedefinieerd vanaf de hoge grens van het inkomensafhankelijk huurbeleid met 44.800€ of meer – zijn vooral eigenaar-bewoners. Zij hebben vrijwel allemaal inkomen uit arbeid, zijn vaak tweeverdiener en tussen 35 en 65 jaar oud.

Maar er zijn ook huishoudens met een hoger inkomen die huren - 15% van de hogere inkomens huurt een woning -. In bijna de helft van de gevallen wonen zij in een vrije sector huurwoning. Het betreft een diverse groep die in weinig afwijkt van kopers met een hoger inkomen. Het enige verschil dat hier wordt gevonden is het type woningmarkt waar men woont. Hogere inkomens in de huur wonen vaker dan andere groepen in een meer gespannen woningmarkt. Ruim de helft (55%)

¹ Hierop is uitgebreid ingegaan in de Staat van de Woningmarkt van oktober 2016

² Zij die op grond van hun inkomen tot de doelgroep huurtoeslag behoren.

van de huurders met een hoger inkomen woont in een gespannen woningmarkt en maar tien procent in een ontspannen markt.

Tevredenheid en verhuisgedrag van doelgroepen

De tevredenheid over woning en woonomgeving is hoog in Nederland. 87% van alle Nederlandse huishoudens is tevreden tot zeer tevreden met de woning en 6% van alle huishoudens is ontevreden of zeer ontevreden over de directe woonomgeving. 10% van de huishoudens vindt zijn woning slecht onderhouden, 13% vindt zijn woning te klein.

Bij de meeste van deze oordelen is het oordeel minder goed naarmate het inkomen lager is. Dit verschil verdwijnt wanneer de oordelen worden uitgesplitst naar huurders en eigenaar bewoners. Huurders oordelen over de hele linie aanzienlijk negatiever over hun woning en woonomgeving dan eigenaar bewoners. Zo is driekwart van de huurders tevreden tot zeer tevreden, bij eigenaar bewoners ligt dat aandeel hoger dan negentig procent.

De hoge mate van tevredenheid met de woning en woonomgeving in het algemeen betekent niet dat mensen niet verhuizen of willen verhuizen. In de twee jaar voorafgaand aan de meting van het WoON2015 is één op de acht van de huidige huishoudens verhuisd. Hierbij zijn de verschillen tussen de doelgroepen niet groot, alleen de doelgroep van de huurtoeslag is vaker verhuisd omdat het vaker om starters op de woningmarkt en huurders gaat, die vaker verhuizen.

Van de mensen die in 2015 zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen is na één jaar 30% verhuisd. Van de mensen die in 2015 zeggen binnen één jaar te willen verhuizen is meer dan de helft binnen één jaar verhuisd. Mensen die op kortere termijn willen verhuizen slagen daar aanzienlijk sneller in dan mensen die meer tijd hebben. De verschillen in slaagkans tussen de doelgroepen zijn niet groot. Voor alle groepen zijn de slaagkansen toegenomen tussen 2012 en 2015. Voor de midden en hogere inkomens is de slaagkans toegenomen als gevolg van een toenemende doorstroming in de koop.

De volkshuisvestelijke prioriteiten voor corporaties (hoofdstuk 4)

Op 22 juni 2015 heeft de toenmalige minister voor Wonen en Rijksdienst de brief aan de Tweede Kamer gestuurd met daarin de prioritairere thema's voor corporaties in de periode 2016 tot en met 2019. De opgenomen thema's die met voorrang aan de orde moeten komen in de prestaties van de corporaties zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen
- Huisvesten van urgente doelgroepen en spoedzoekers.

Over deze prioriteiten wordt jaarlijks verslag gedaan in de Staat van de Volkshuisvesting.

Betalbaarheid en beschikbaarheid

De algemene huurstijging is gematigd, de doelgroep van de corporaties krijgt een lagere jaarlijkse huurverhoging. Corporaties passen het prijsniveau van hun woningvoorraad aan om voldoende woningen onder de aftoppingsgrens toe te kunnen wijzen aan de doelgroep met recht op huurtoeslag. De betalingsachterstanden bij huurders zijn afgenomen en het aantal huissuitzettingen, mede als gevolg van ernstige betalingsachterstanden, zijn stevig gedaald tussen 2014 en 2015.

Behalve passend toewijzen is passend bouwen aan de orde. Op korte termijn wordt een toename van de nieuwbouw van goedkope en betaalbare woningen geprognosticeerd. De op 1 april 2017 ingevoerde heffingsvermindering in de Verhuurderheffing voor betaalbare huurwoningen kan bijdragen aan deze omslag en zal mogelijk meer gaan doorwerken in de komende prognoses dan eind 2016 aan de orde was. Door mutaties in de voorraad zoals sloop en vervangende nieuwbouw neemt de totale voorraad goedkope woningen in de periode tot 2021 af, maar blijft het aandeel betaalbare woningen op peil.

De helft van gemeenten die nieuwe woonvisies opstelden, besteedden met prioriteit aandacht aan betaalbaarheid en beschikbaarheid, terwijl 90% (voldoende) sociale huurwoningen heeft opgenomen in de woonvisie. Betaalbaarheid is ook in prestatieafspraken een veel genoemd en nader uitgewerkt thema, waarbij vooral over de jaarlijkse huurverhoging concrete afspraken gemaakt zijn.

Energiezuinige woningen

Er wordt meer geïnvesteerd in duurzaamheid. Ondanks alle in gang gezette ontwikkelingen, blijkt nog niet dat corporaties gezamenlijk de bijdrage zullen leveren die is overeengekomen in het Convenant Energiebesparing Huursector. Toch is er enorme bestuurlijke aandacht voor het thema; dat komt zowel naar voren uit de recente woonvisies als uit de gemaakte prestatieafspraken: duurzaamheid komt aan bod in 100% van de 159 nieuwe woonvisies en in 96% van de ruim 600 prestatieafspraken, die betrekking hebben op meer dan 84% van de sociale huursector.

Ouderenhuisvesting

Het aantal en aandeel oudere huishoudens als aandeel van alle huishoudens steeg, maar het aantal en aandeel dat een sociale huurwoning kreeg toegewezen in 2015 daalde ten opzichte van 2014. Dit lijkt een trendbreuk en is in lijn met de constatering in de nieuwe Monitor Investeren in de Toekomst dat oudere huishoudens om verschillende redenen minder een beroep doen en zullen doen op een sociale huurwoning³. Ouderen kregen wel in toenemende mate een naar de aard van de woning passende woning toegewezen: zowel in nulredenwoningen als in andere voor hen bestemde zorgwoningen.

Voor de toekomst blijkt uit de MIT 2017 dat er geen noodzaak bestaat voor een omvangrijke nieuwbouw- of renovatieopgave om voldoende geschikte woningen voor ouderen te creëren. Het aandeel ouderen dat zelfstandig woont is de afgelopen jaren toegenomen. Ouderen blijken zich vaak goed te kunnen aanpassen aan veranderende omstandigheden.

Wel zijn er lokale specifieke knelpunten. In de meer landelijke gebieden ligt er vooral nog een uitdaging om zorg en ondersteuning aan huis te leveren. Met name in de portiekwoningen in de steden ligt er een knelpunt voor het passender huisvesten van ouderen. Wanneer men langer zelfstandig wil wonen betreft het vooral aanpassingen van bestaande woningen met tredeverkleiners, trapliften, hellingbanen e.d. Daarmee kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen zonder te verhuizen.

Corporaties investeerden in 2015 minder in aanpassingen in woningen ten behoeve van ouderen (investering >€2.500) dan in 2014 het geval was. Tegelijk is duidelijk dat zowel in woonvisies van gemeenten als in de prestatieafspraken tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties in 2016 de aandacht zeer is toegenomen naar het aanbrengen van aanpassingen in woningen ten behoeve van ouderen. Dit is het belangrijkste en meest voorkomende thema in de prestatieafspraken onder de noemer 'wonen met zorg'.

Urgente doelgroepen en spoedzoekers

Het vierde prioritaire thema dat in 2015 benoemd werd betreft het huisvesten van urgente doelgroepen, met name vergunninghouders die in dat jaar onvoldoende gehuisvest dreigden te worden. Het betreft ook andere doelgroepen die geholpen zouden zijn met een flexibel, tijdelijk en betaalbaar aanbod. Het betreft bijvoorbeeld het beëindigen van samenwoningrelaties waaronder echtscheidingen (naar schatting jaarlijks ongeveer 35.000), arbeidsmigranten (naar schatting ongeveer 400.000 in 2015), ZZP'ers, starters (naar schatting ongeveer 100.000 per jaar).⁴ Doelgroepen die 'snel en tijdelijk' boven 'wachten op kwaliteit' plaatsnemen.

³ Vergrijzing en extramuralisering op de woningmarkt: Senioren en groepen met beperkingen, Rigo, april 2016. Dit rapport is te vinden op www.rijksoverheid.nl.

⁴ De Magic Mix. Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen. Uitgave van Platform 31, Den Haag februari 2016.

Het huisvesten van vergunninghouders is overigens niet uitsluitend een opgave voor corporaties, maar gezien het inkomen horen de meeste van hen bij de doelgroep van corporaties. In de afgelopen jaren is de inspanning om deze doelgroep te huisvesten enorm toegenomen en lukte het gemeenten in de tweede helft van 2016 om bijna vier keer zoveel vergunninghouders te huisvesten dan in de eerste helft van 2014. Toch was de achterstand eind 2016 niet opgelost. In de eerste helft van 2017 neemt de instroom enorm af en voor de tweede helft van 2017 houdt het COA rekening met een lagere taakstelling van naar schatting 10.000 nieuwe vergunninghouders.

Een flexibeler aanbod van betaalbare, tijdelijke, sobere woonvormen zou een uitkomst kunnen bieden voor deze groepen. Hieronder kan ook het herbestemmen van leegstaand vastgoed (kantoren, kloosters, verzorgingstehuizen etc.) vallen voor zover het voor deze doelgroepen bestemd is. Er zijn weinig gegevens bekend over in hoeverre corporaties een flexibeler aanbod creëren door tijdelijke huurcontracten, door kleine flexibele bouw of door hun voorraad flexibeler te benutten (gedeelde woningen bijv.). Er zijn wel gegevens over het gebruik van de subsidieregeling voor het creëren van extra woonruimte voor vergunninghouders: voor een derde van de projecten vragen corporaties subsidie aan, de rest wordt aangevraagd door marktpartijen.

Het lokale perspectief (hoofdstuk 5)

De gemeenten maken in veel gevallen een Woonvisie, die de basis vormt voor prestatieafspraken met corporaties en huurders. Dit binnen de grenzen van de landelijke wet- en regelgeving en de ruimtelijke kaders die provincies aangeven. Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van zowel de woonvisies als de prestatieafspraken. Inhoudelijk is daar bij de prestaties van de corporaties op in gegaan. Hier wordt vooral gekeken naar de processen waarmee de woonvisies en de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen.

Uit de inventarisatie van woonvisies blijkt dat twee derde van de gemeenten recentelijk een woonvisie hebben vastgesteld (regionaal of lokaal) en dat 62% van de overigen bezig zijn met de ontwikkeling hiervan. Er zijn gemeenten waar de regionale woonvisie de lokale vervangt, maar er zijn ook gemeenten die de regionale woonvisie verder uitwerken op lokaal niveau. De Woonvisie komt tot stand in overleg met corporaties, burgers, marktpartijen en maatschappelijke organisaties. Soms schrijven andere partijen ook mee aan de woonvisie. Uiteindelijk neemt dit proces ongeveer een jaar in beslag. De woonvisie gaat meestal over de gehele lokale woningmarkt. Daarnaast is de uitsnede voor de corporaties de aanloop richting de prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties.

In de prestatieafspraken tussen woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisatie wordt afgesproken wat de bijdrage van de corporatie is aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave. In 2016 zijn er 360 documenten opgesteld hetgeen betrekking heeft op ruim 613 prestatieafspraken tussen een gemeenten en een corporatie en huurdersorganisaties. In totaal heeft dit betrekking op 84% van de sociale huurwoningvoorraad⁵. Dit is een zeer sterke toename ten opzichte van 2015, het jaar waarin de Woningwet en regelgeving rondom de prestatieafspraken net ingegaan waren. 90% van de afspraken werd ondertekend door de huurders (in 2014-15 was dit slechts bij 18% het geval). Alle corporaties met meer dan 10.000 woningen hebben prestatieafspraken met gemeenten, bij de kleine corporaties is dit aandeel sterk toegenomen tot 70%.

Uit specifiek onderzoek onder de huurdersorganisaties blijken deze goed aangehaakt te zijn op het proces en steeds beter hun zelfstandige rol te kunnen vervullen. Wel geven zij en de woningcorporaties aan dat opleiding en/of professionele ondersteuning van belang is om goede inbreng te kunnen leveren. De meeste corporaties zijn hier al actief mee bezig, maar toch blijkt dat huurdersorganisaties hier nog een verbeterpunt zien. In het algemeen zijn huurdersorganisaties

⁵ In de analyse werden afspraken tussen gemeenten en corporaties over relatief beperkt bezit echter niet nader geanalyseerd. Het betreft bijna uitsluitend bezit van ouderenhuisvesters Woonzorg Nederland. Opmerkelijk is juist dat Woonzorg Nederland aan alle 169 gemeenten een bod heeft gedaan over het doorgaans beperkte aantal woningen in die gemeente en met 133 gemeenten afspraken heeft gemaakt.

een stuk beter betrokken bij het maken van prestatieafspraken dan voor het ingaan van de Woningwet.

De prioritaire thema's maken een belangrijk deel uit van de woonvisies en prestatieafspraken. Uit het onderzoek naar de woonvisies blijkt dat duurzaamheid het meest wordt genoemd als gemeentelijke prioriteit (81%), gevolgd door 'wonen en zorg' (71%). Betaalbaarheid, leefbaarheid, nieuwbouw en bijzondere doelgroepen worden minder genoemd, maar nog altijd door een derde tot de helft van de gemeenten. In veel woonvisies wordt aangegeven dat de krimp van de sociale huursector geen optie is en ongeveer de helft van de gemeenten wil inzetten op een toename van het aantal sociale huurwoningen.

Woonvisies zijn meestal niet zo kwantitatief, prestatieafspraken meestal wel. Over de thema's nieuwbouw, samenstelling voorraad, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en huisvesting bijzondere doelgroepen worden in de meeste gevallen afspraken gemaakt, die meestal ook concreet zijn.

Financiële positie woningcorporaties (hoofdstuk 6)

In de afgelopen jaren is de financiële positie van woningcorporaties aanzienlijk verbeterd. Waar in het sectorbeeld 2013 over verslagjaar 2012 nog sprake was van een daling van de solvabiliteit, is sindsdien sprake van een aanhoudende verbetering van de corporatiefinanciën. Het sectorbeeld 2016 bestendigt het beeld dat de corporatiesector er financieel gezond voor staat. Belangrijke indicatoren zijn de solvabiliteit en rentedekkingsgraad. Beide zijn in 2015 toegenomen, de solvabiliteit met 3%-punt naar circa 36% (volkshuisvestelijke balans) respectievelijk circa 61% (marktbalans) en de rentedekkingsgraad nam toe naar ruim twee. Het overgrote deel van de corporaties (299) heeft op 31-12-2015 een solvabiliteit op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde die ligt tussen de 20% en de 60%. Vijf tussen de 10% en de 20% en twee onder de 10%. Boven de 60% zijn er 43 corporaties.

Aan de lastenkant hebben corporaties een flinke inspanning geleverd om de apparaatkosten terug te brengen. Dit blijkt ook uit de Aedesbenchmark. Cumulatief is de reële daling over 2011-2015 meer dan 20%.

Aan de inkomstenkant zijn de huurinkomsten in 2015 veel minder gestegen dan in de jaren ervoor. Vanaf 2015 zijn zowel de inflatie als de huurverhoging boven inflatie gedaald. In drie jaar is de reguliere verhoging boven inflatie gedaald van 1,4% naar 0,2%. Vanaf 2017 geldt voor corporaties een maximale huursomstijging van 1% boven inflatie, inclusief huurverhoging bij mutatie.

De investeringen zijn tussen 2011 en 2014 aanzienlijk teruggelopen waarna deze gestabiliseerd zijn. Verhoudingsgewijs zijn de niet-DAEB-activiteiten het meest teruggelopen. Zowel nieuwbouw en aankoop van niet-DAEB voor de eigen voorraad, als de nieuwbouw voor verkoop (koopwoningen) zijn in 2015 veel minder van belang dan in 2011. Ook nieuwbouw en aankoop van DAEB-woningen is sterk teruggelopen maar stabiliseert sinds 2014. De investeringen in woningverbeteringen en de overige investeringen zijn in deze periode op peil gebleven. De onrendabele top is van 2011 tot 2016 gedaald. De oorzaak van de daling waren lagere stichtingskosten en bedrijfslasten en de aangepaste sectorparameters waaronder de lagere rente. In 2016 lijkt een stijging te worden ingezet. Dit hangt samen met de lagere bedrijfswaarde als gevolg van passend toewijzen en met de verwachte toename van de stichtingskosten.

Jaarlijks ontvangen gemeenten en huurdersorganisaties een indicatie van de besteedbare middelen voor de uitvoering van het volkshuisvestingbeleid: de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW). Doel van de IBW is bij te dragen aan de kwaliteit van overleg over prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en corporaties door een eerste inzicht te geven in de financiële ruimte van corporaties. De IBW is over de hele sector bezien in 2017 aanzienlijk lager dan in 2016. De verschillen worden voor het overgrote deel verklaard doordat corporaties hun investeringen in de komende jaren intensiveren en hun huurverhogingen matigen. Daarnaast is de scheiding DAEB/niet-DAEB verwerkt op basis van de voorlopige scheidingsvoorstellen. Er is echter nog steeds ruimte voor extra investeringen bovenop de huidige voornemens van de corporaties

zelf. Hoe groot die ruimte zal blijken te zijn, hangt af van de economische ontwikkelingen, vooral van de ontwikkeling van rente en inflatie.

Toezicht en Governance woningcorporaties (hoofdstuk 7)

Het toezicht van de Aw is integraal; het is er op gericht het functioneren van de corporatie vanuit verschillende oogpunten in samenhang te beoordelen. Het integraal toezicht betekent dat, als bij een woningcorporatie sprake is van financiële problemen, integriteitschendingen of rechtmatigheidsinbreuken, er mede wordt nagegaan in hoeverre deze verband houden met tekortkomingen in governance. De governance staat centraal omdat blijkt dat de meeste overtredingen van integriteit en rechtmatigheid, maar ook van financiële debacles, te herleiden zijn op een niet goed functionerende governance.

Eind 2016 ontvingen alle 350 woningcorporaties een toezichtbrief van de Aw. Bij ongeveer een op de zes corporaties heeft de Aw een waarschuwing afgegeven dan wel geïntervenieerd. De waarschuwingen aan corporaties hebben merendeels te maken met rechtmatigheid. Het gaat vaak over zaken die samenhangen met wijzigingen in de Woningwet in 2015 die de corporatie nog niet helemaal op orde heeft.

Met het inwerkingtreden van de herziene Woningwet per 1 juli 2015 is een geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets verplicht voor benoemingen en herbenoemingen van bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties. Van de 628 kandidaten (521 commissarissen en 107 bestuurders) die door de Aw in 2016 zijn getoetst, zijn er 38 uitgenodigd voor een tweede gesprek vanwege een onvoldoende beoordeling in het eerste gesprek. Hiervan hebben 28 kandidaten vervolgens alsnog een positieve zienswijze ontvangen. Van 10 personen is er na het tweede gesprek door de aanvrager voor gekozen de melding voor een zienswijze in te trekken.

In 2015 had van de leidinggevende topfunctionarissen bij woningcorporaties 46% een bezoldiging boven de norm. Dit verschilt niet veel van het percentage in 2014 (48%). In 2015 waren 5 van de 21 (24%) ontslagvergoedingen boven de norm. Bij toezichthoudende topfunctionarissen waren in 2015 geen bezoldigingen boven de norm. De bezoldigingen boven de norm kunnen worden verklaard uit het overgangsrecht.

Corporaties worden eens in de vier jaar gevisiteerd door daartoe geaccrediteerde visitatoren. De visitaties geven een oordeel over het presteren van de corporaties binnen de maatschappelijke lokale opgave. Het thema governance speelt daarbij een belangrijke rol. De totaalscore die aan de governance van de corporatie wordt gegeven, is de resultante van een aantal scores op 'besturing', 'intern toezicht' en 'externe legitimering en verantwoording'. De scores op governance van woningcorporaties, zoals vastgesteld in de visitatierapporten over 2016, zijn ongeveer vergelijkbaar met die van 2015. Het totaal oordeel over governance was met 6,7 in 2016 iets lager dan in 2015. De oorzaak hiervan is dat in 2016 meer kleinere corporaties zijn gevisiteerd dan het jaar ervoor. Met name kleinere corporaties hebben een lagere score op governance. Het totaalbeeld is wel positief: ruim 80% van de woningen in 2016 is van een corporatie die ten minste een 7 scoort op governance, in 2015 was dat 70%. Het oordeel over de relatie en communicatie met de verschillende stakeholders is relatief hoog met een 7,5. Deze score komt vooral doordat gemeenten en overige belanghebbenden in toenemende mate een positief oordeel geven over hun relatie met de corporatie. Het oordeel van de huurders blijft daar duidelijk bij achter. Alhoewel de gemiddelde scores ruim voldoende zijn, is er toch een groeiende groep huurders (vertegenwoordigers) die de relatie en communicatie met de corporatie afgerond een 6,5 of lager geven.

1. Inleiding

In deze tweede Staat van de Volkshuisvesting is de focus breder dan alleen de woningcorporaties, zoals bij de eerste aflevering van de Staat het geval was. Er is gekozen voor een vergelijkbare opzet die gebruikt is bij de Staat van de Woningmarkt in de afgelopen jaren.

Dit rapport opent met een algemene analyse van de woningmarkt in relatie tot macro-economische en demografische ontwikkelingen (H2). Het is de bedoeling om elk half jaar in de Staat van de Woningmarkt (najaar) en de Staat van de Volkshuisvesting (voorjaar) een update van de woningmarkt te geven.

Deze algemene analyse van de woningmarkt wordt gevolgd door een aantal capita selecta, waarbij de actualiteit en de beschikbaarheid van nieuwe data en onderzoeksgegevens leidend zijn. De eerste verdieping gaat over de verschillende doelgroepen van de volkshuisvesting, zoals de doelgroep van de huurtoeslag, de doelgroep van de corporaties en de middengroepen (H3). Waarin verschillende deze doelgroepen van elkaar en leidt dat ook tot verschillende gedrag op de woningmarkt. Wat is het verschil tussen huurders en kopers binnen elk van de doelgroepen. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met de slaagkansen van elk van deze groepen door de tijd.

Vervolgens komen de verschillende aspecten van het functioneren van de corporaties aan de orde. Net als vorig jaar gaat het dan om de volkshuisvestelijke prestaties, de financiën en het toezicht en de governance bij corporaties (H4,6,7). Het jaar 2015 staat daarbij centraal. Dit alles vooral op basis van de verantwoordingsinformatie (Dvi) van de corporaties zelf. Waar mogelijk wordt met behulp van de prognosegegevens (Dpi) van de corporaties vooruit gekeken, waarbij ook het makrobeeld over de investeringsmogelijkheden van corporaties op basis van de IBW wordt beschreven. Daarbij is gebruik gemaakt van de voorlopige gegevens uit DPI 2016⁶. Bij het hoofdstuk over de governance wordt veel gebruik gemaakt van de visitatierapporten, die corporaties elke vier jaar laten opstellen. Tevens heeft de Autoriteit Woningcorporaties een belangrijke bijdrage geleverd aan het onderdeel toezicht in het hoofdstuk over governance.

Nieuw is een hoofdstuk over het lokale woningmarktbeleid, waarbij de nadruk ligt op het bestuurlijke proces dat leidt tot de totstandkoming ervan (H5). Aan de hand van een inventarisatie van de woonvisies van de gemeenten en prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurders wordt inzicht gegeven in het proces dat leidt tot het lokale woonbeleid.

Bij deze Staat van de Volkshuisvesting zijn verschillende rapporten gebruikt die tegelijkertijd worden gepubliceerd. Het gaat om:

- Woonvisies (BZK)
- Inventarisatie Prestatieafspraken (Atrivé)
- Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen (IJKX en ABF)
- Monitor Investeren in de Toekomst MIT (RIGO)

⁶ Bij het afronden van deze staat waren de definitieve gegevens nog niet van alle corporaties beschikbaar. Desalniettemin geven de prognosecijfers globaal wel een voldoende betrouwbaar beeld van de voornemens van de sector.

2. Algemeen beeld woningmarkt, voorjaar 2017

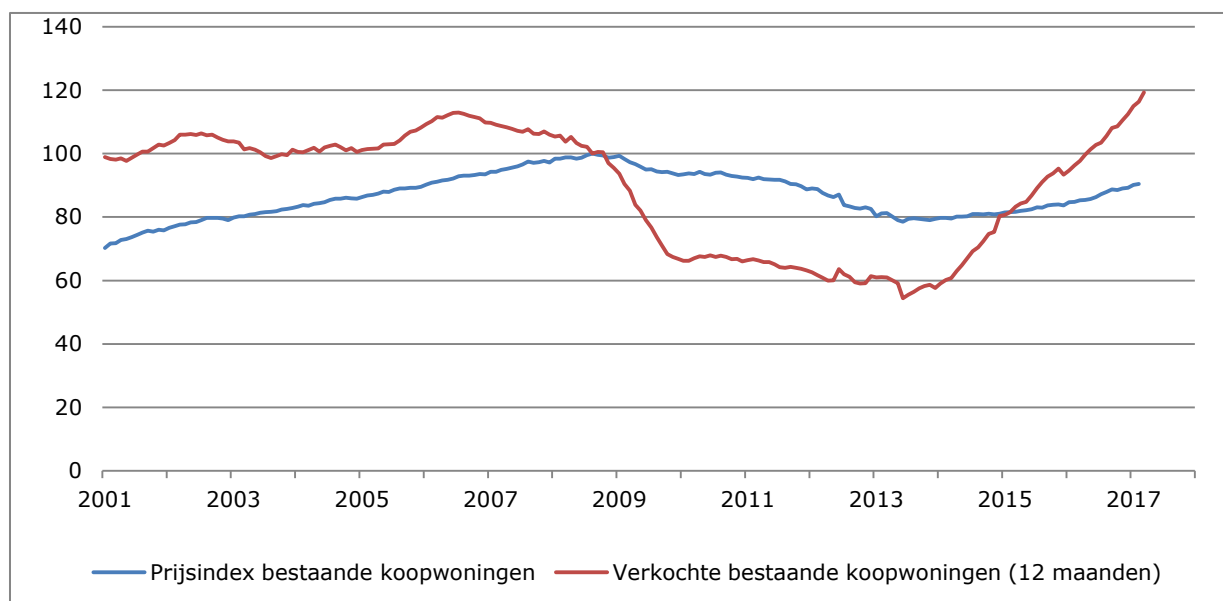
Dit eerste hoofdstuk van de Staat van de Volkshuisvesting geeft een globaal en actueel beeld over de woningmarkt, gerelateerd aan gegevens over de economie, bewoners en woningvoorraad. Hiermee worden gegevens over de woningmarkt in een bredere context geplaatst. Eerst wordt ingegaan op de transacties en koopprijsontwikkeling, ook in internationaal en regionaal perspectief. Vervolgens wordt ingegaan op enkele macro-economische ontwikkelingen die van belang zijn voor de woningmarkt zoals bbp, koopkrachtontwikkeling en werkgelegenheid en ontwikkelingen rondom de betaalbaarheid van huren en kopen. Tot slot wordt ingegaan op de woningvoorraad in relatie tot de huishoudenontwikkeling en prognoses daarbij.

2.1. Herstel en beweging woningmarkt

Koopwoningmarkt

Na de economische recessie is de koopwoningmarkt uit het dal gekomen. De gemiddelde verkoopprijs heeft het hoogste niveau van voor de crisis in 2008 nog niet bereikt, maar heeft zich hersteld naar het niveau van begin 2006 (figuur 2.1.1).

Figuur 2.1.1 Ontwikkeling prijs en transacties bestaande koopwoningen (index augustus 2008 = 100)

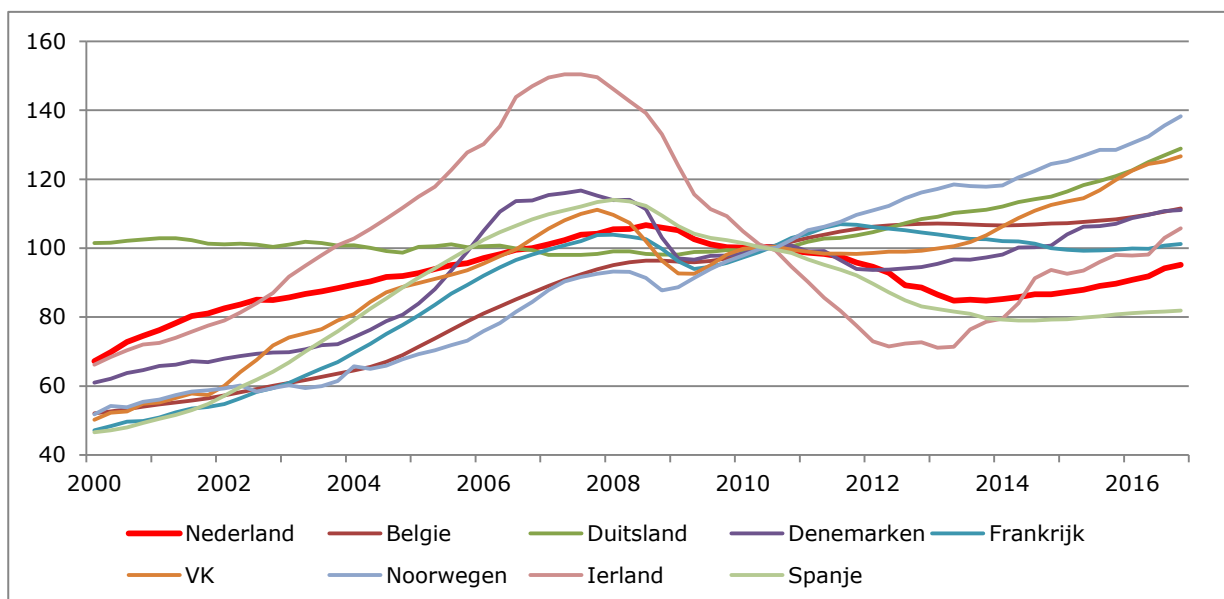


Bron: CBS/Kadaster 2017, bewerking BZK

In figuur 2.1.1. is zichtbaar dat vooral het aantal transacties sterk is afgenomen door de crisis. Het aantal transacties is na 2008 met ongeveer de helft gedaald, om vanaf 2013 aanzienlijk toe te nemen tot boven het niveau van 2008. In 2016 werd een recordaantal van 215.000 bestaande woningen verkocht. Het effect op de prijzen is minder groot geweest.

In figuur 2.1.2. is de prijsontwikkelingen van koopwoningen in vergelijking tot enkele omliggende landen weergegeven. Hierbij is als prijsindex 2010 genomen. De prijsontwikkeling van koopwoningen in Nederland laat in vergelijking tot enkele omliggende landen een vlakker verloop zien (figuur 2.1.2). De prijzen hebben rond 2008 en 2009 in Nederland minder gepiekt dan in enkele andere landen.

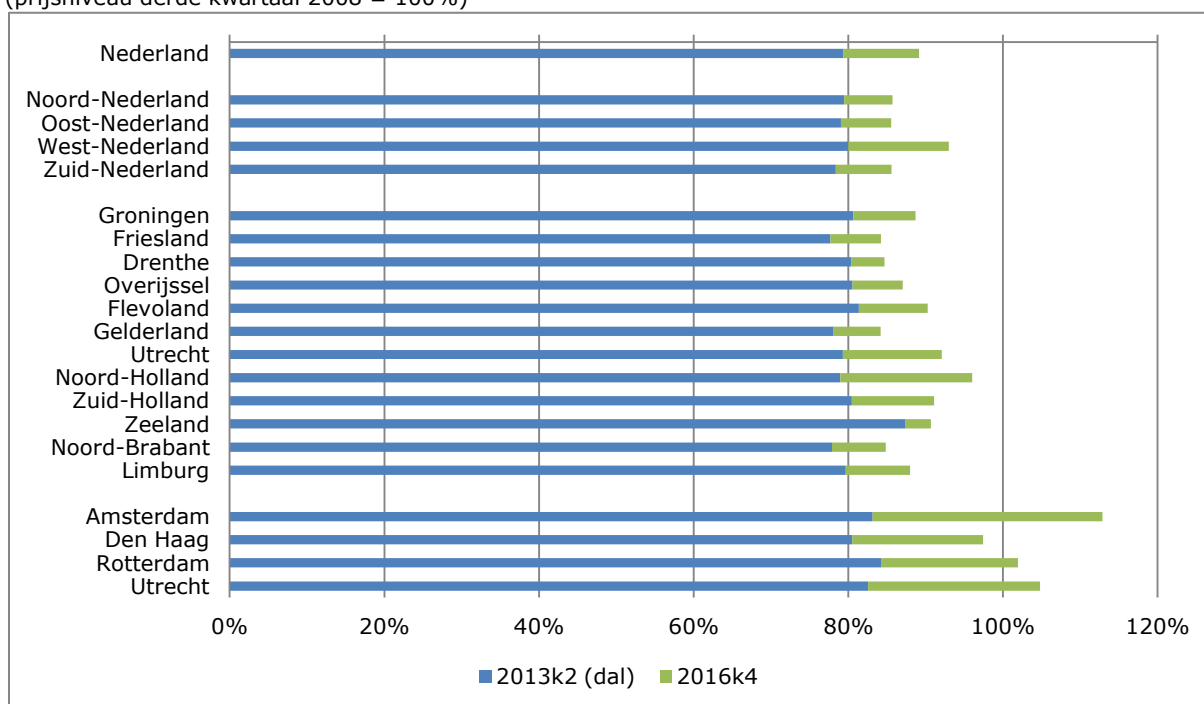
Figuur 2.1.2. Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen in enkele Europese landen tot ultimo 2016 (index 2010 = 100)



Bron: Federal Reserve Bank of Dallas; 2017

Figuur 2.1.3 Regionale prijsontwikkeling tweede kwartaal 2013 tot vierde kwartaal 2016

(prijsniveau derde kwartaal 2008 = 100%)



Bron: CBS/Kadaster, bewerking BZK, 2017

Regionale verschillen

Binnen Nederland zijn er grote verschillen in de ontwikkeling van de woningmarkt en met name op de markt van koopwoningen. Figuur 2.1.3 geeft de regionale prijsontwikkeling weer vanaf het moment dat het dal op de koopwoningprijzen werd bereikt, medio 2013.

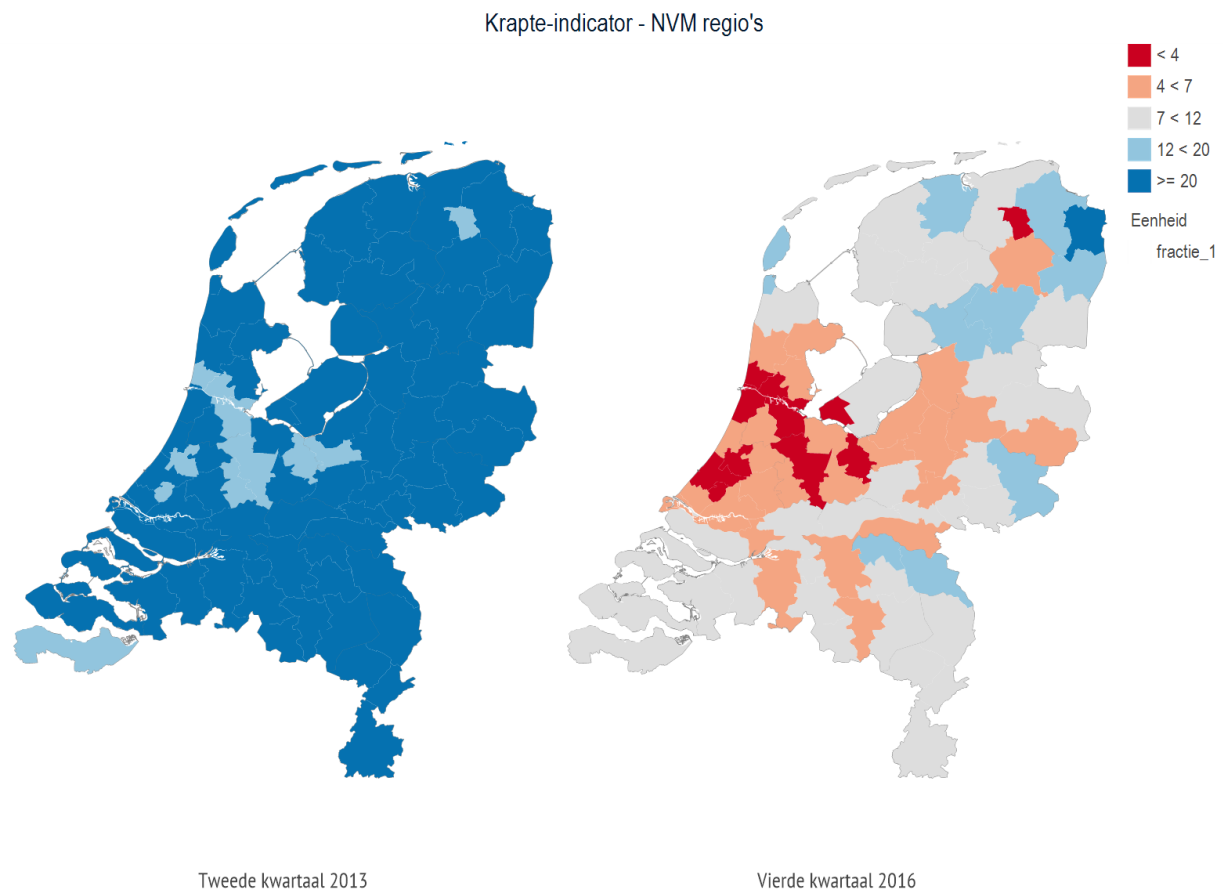
Inmiddels is in alle provincies sprake van stijgende woningprijzen, maar de stijging laat een gedifferentieerder beeld zien dan de daling. In de provincie Noord-Holland was het herstel in prijzen het grootst, terwijl in Zeeland de prijsstijging sinds medio 2013 een stuk lager ligt. Vooral het prijsherstel van grote gemeenten ligt beduidend boven het landelijk gemiddelde met Amsterdam als grootste uitschieter.

Krapteindicator

Ook vraag en aanbod op de woningmarkt zijn regionaal sterk verschillend in Nederland. De krapteindicator geeft de verhouding tussen het aantal woningen in het aanbod koopwoningen en het aantal koopwoningen dat per maand verkocht wordt (kaartjes figuur 2.1.4).

De indicator zegt iets over het aantal woningen waaruit een potentiële koper kan kiezen, of anders gezegd: het aantal maanden waarbinnen – bij uitblijven van nieuw aanbod – het aantal aangeboden woningen verkocht kan worden. Een hoge krapte-indicator duidt op een markt met veel aanbod en weinig vraag, ofwel een ruime markt. Als naar de ontwikkeling wordt gekeken sinds 2013 valt op dat overal de vraag is toegenomen maar dat de verschillen tussen de regio's blijven bestaan.

Figuur 2.1.4 Krapte-indicator 2013 - 2016



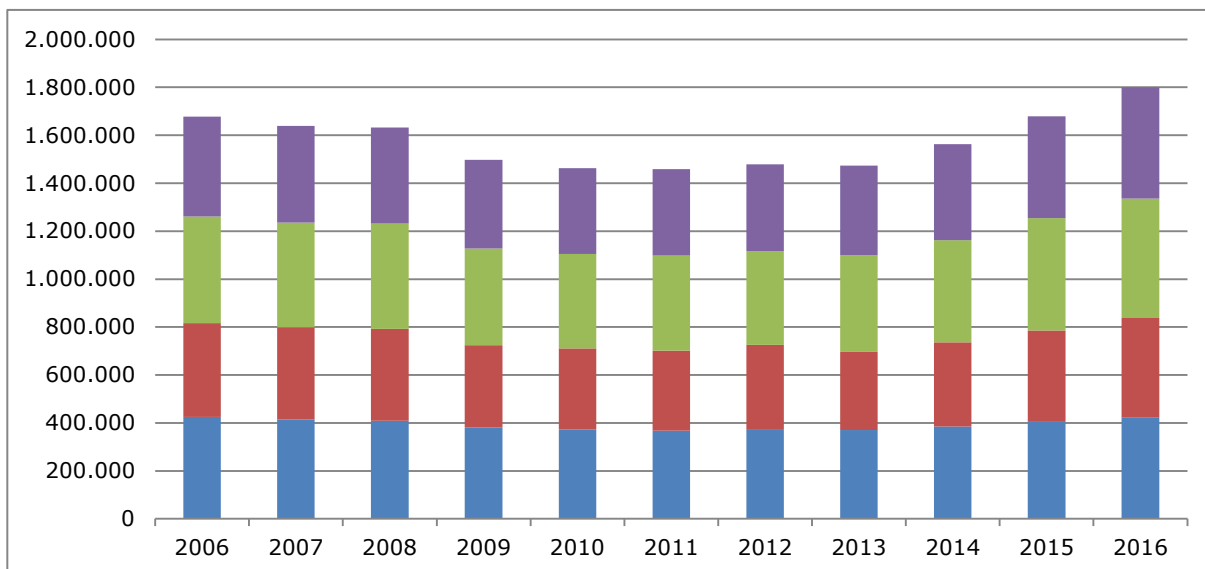
Bron: NVM

Verhuisdynamiek

Het verdere herstel van de woningmarkt komt ook tot uiting in de verhuisdynamiek. Deze ontwikkeling is terug te zien in de toename van het aantal verhuisde personen dat sinds 2013 van ruim 1,4 miljoen per jaar naar 1,8 miljoen per jaar is gestegen (figuur 2.1.5).

In de huursector is het verhuisvolume maar beperkt geraakt door de crisis. In de gereguleerde huurmarkt (woningen met een huur lager dan 711€ per maand) lopen huishoudens geen vermogensrisico en veel minder persoonlijk risico als gevolg van huurbescherming en huurtoeslag, waardoor verhuizen minder risico's met zich meebrengt.

Figuur 2.1.5 Verhuisde personen binnen Nederland per kwartaal tot eind 2016

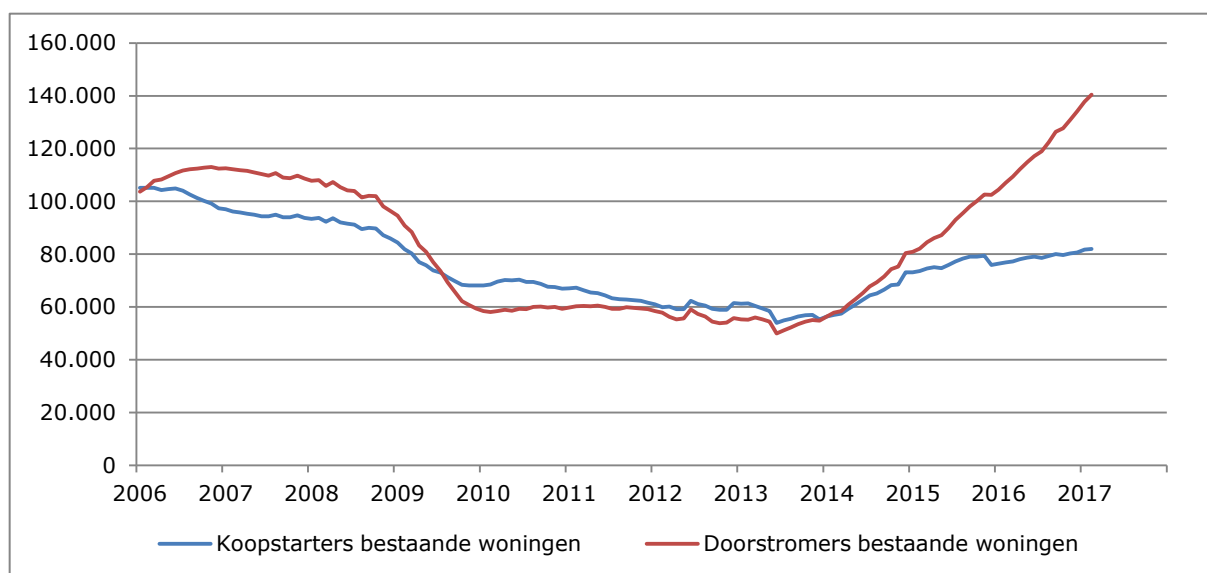


Bron: CBS, 2017 (kwartalen van onder naar boven 1^e kwartaal blauw, 4^e kwartaal paars)

Starters

Starters op de woningmarkt laten zich minder beïnvloeden door de crisis omdat zij over het algemeen een hardere verhuiscijns hebben dan doorstromers. Voor koopstarters geldt bovendien dat zij geen woning met verlies hoeven te verkopen voordat ze tot koop van een andere woning overgaan. In figuur 2.1.6 is zichtbaar dat met het herstel op de koopmarkt het aantal doorstromers harder is gestegen dan het aantal koopstarters.

Figuur 2.1.6 Starters en doorstromers in de koopsector (twaalfmaandstotaal)



Bron: Kadaster, 2017

Investerings

In de investeringen in de woningbouw is het herstel op de woningmarkt goed zichtbaar. In 2016 is de bouwproductie (volgens ramingen EIB) in zowel de nieuwbouw als herstel en verbouw fors toegenomen (tabel 2.1.1). De bouwproductie in de herstel en verbouw neemt in 2016 toe met 25% ten opzichte van 2015, in de nieuwbouw is er 12% toename. In 2016 bedraagt de bouwproductie in de nieuwbouw en herstelbouw bijna 19 miljard euro, bijna 3 miljard meer dan in 2015. Het EIB voorziet een verdere toename van deze investeringen in de komende jaren.

Tabel 2.1.1 Bouwproductie in de woningbouw (bedragen in prijzen 2015 excl. btw)

Woningbouw	Mln. euro*		Jaarlijkse veranderingen (%)**			
	2015	2016	2016	2017	2018	2019-2022*
Nieuwbouw	9.350	10.475	12%	9%	8%	1,5%
Herstel en verbouw	6.650	8.325	25%	7%	3,5%	0%

Bron: EIB 2017

*ramingen EIB (voor 2015 op basis van voorlopige cijfers CBS)

** gemiddelde jaarlijkse mutatie periode 2019-2022

Huurwoningen

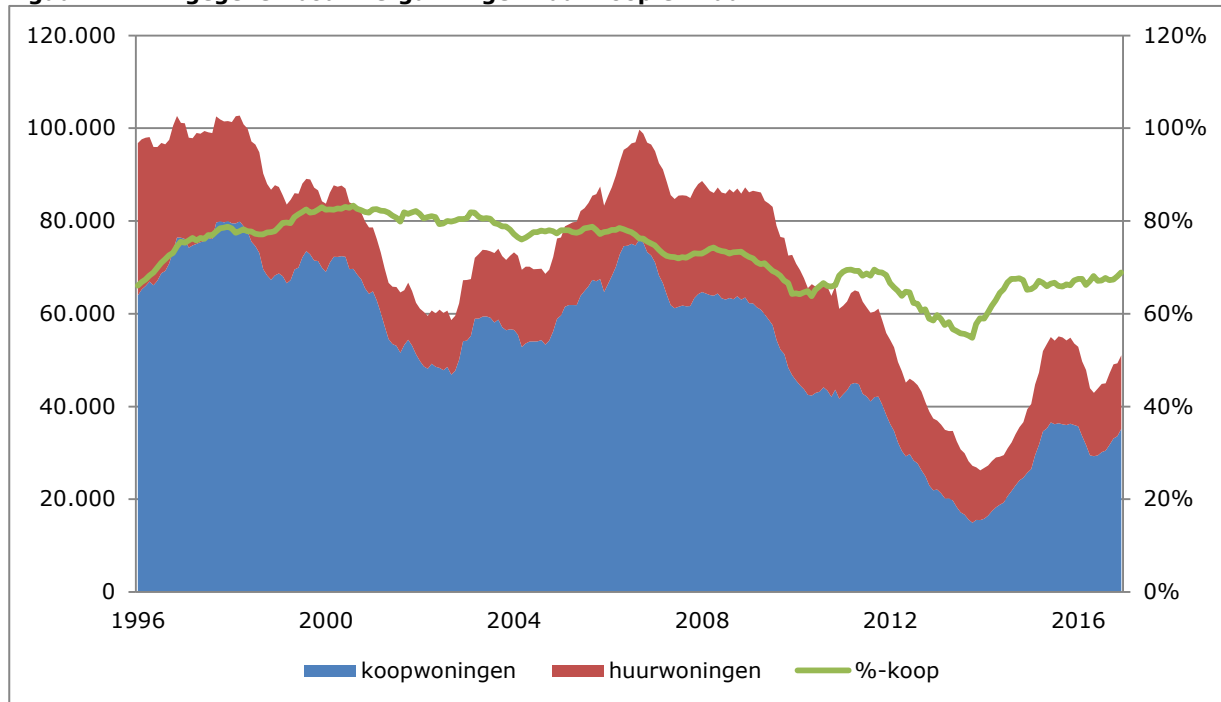
In 2016 is door beleggers voor meer dan 4 miljard euro belegd in Nederlandse huurwoningen⁷. Dit is een stijging van 33% ten opzichte van 2015. Nederlandse pensioenfondsen investeerden in 2016 circa 3 miljard euro in onroerend goed, voornamelijk in nieuwbouw. In 2015 was dit nog 850 miljoen euro. Sinds 2014 hebben buitenlandse investeerders veel geïnvesteerd in Nederlandse huurwoningen: in totaal ruim 2 miljard euro voor ruim 20.000 huurwoningen. De aankopen betreffen een mix van bestaande corporatiewoningen en particuliere huurwoningen en ook een mix van goedkopere en duurdere huurwoningen.

Bouwvergunningen

Het aantal afgegeven bouwvergunningen (figuur 2.1.7) blijft nog achter bij de niveaus van voor de crisis, zowel in de huur als in de koop. Na het dieptepunt van 2014 is er wel een forse toename zichtbaar. Toch werden er in 2016 niet meer dan 51.000 bouwvergunningen afgegeven, 2.500 minder dan in 2015. De daling was vooral het gevolg van minder afgegeven vergunningen in het eerste halfjaar; sinds juni 2016 is weer sprake van toename. De orderportefeuille in de woningbouw neemt sinds 2014 gestaag toe (figuur 2.1.8).

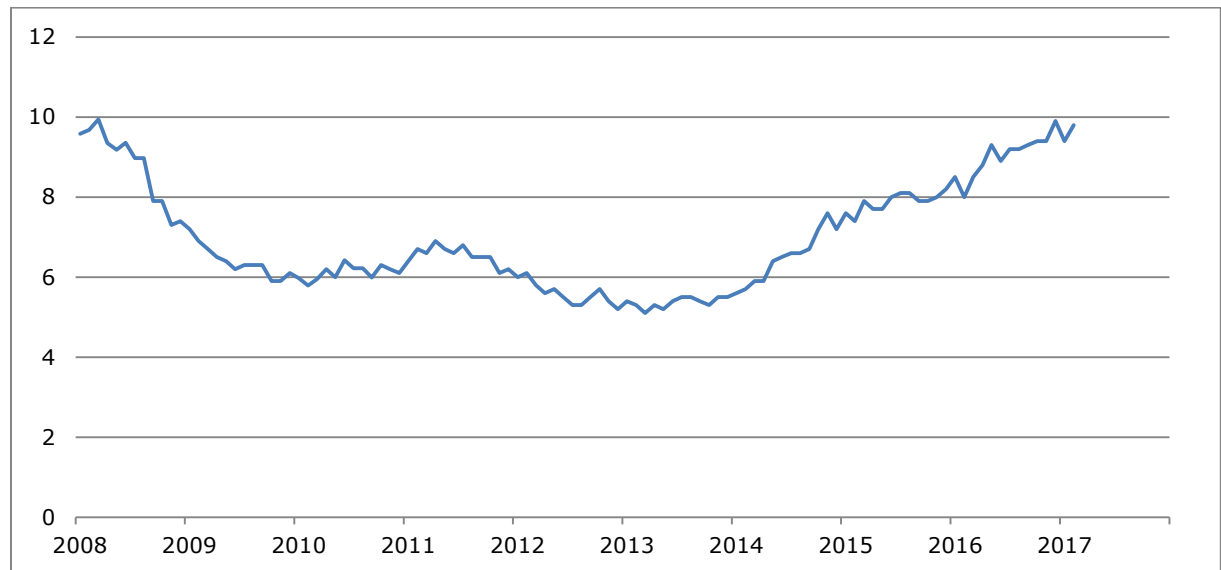
⁷ Gegevens Capital Value

Figuur 2.1.7 Afgegeven bouwvergunningen naar koop en huur



Bron: CBS, 2017

Figuur 2.1.8 Orderportefeuille sector woningbouw (werkvoorraad in maanden)



Bron: EIB 2017

2.2. Macro-economische ontwikkeling en wonen

Het herstel op de woningmarkt is niet los te zien van het bredere economische herstel. Het bruto binnenlands product (bbp) neemt sinds 2014 toe, net als de koopkracht en de consumptie van huishoudens (tabel 2.2.1). De werkgelegenheid neemt toe en de werkloosheid neemt af. Dit alles bij een lage lange rente en een lage inflatie. In de CEP ramingen is voor 2018 wel een afvlakking van deze groei zichtbaar en wordt een iets oplopende inflatie voorzien.

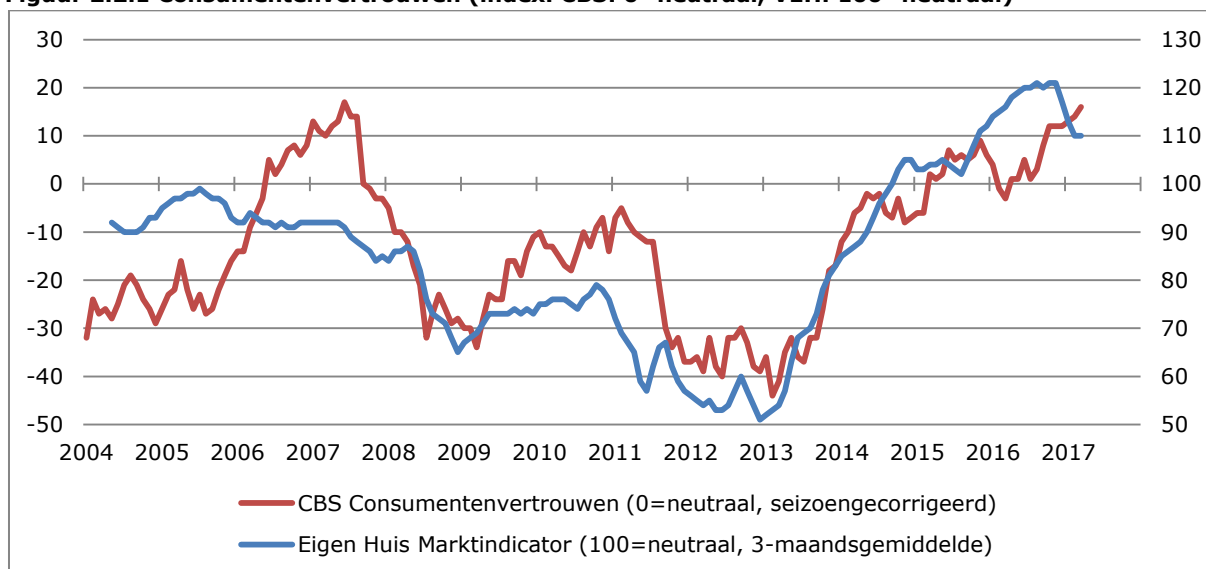
Tabel 2.2.1 Economische ontwikkeling 2012-2017 (mutaties per jaar in procenten)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bruto binnenlands product (bbp, economische groei)	-1,1	-0,2	1,4	2,0	2,1	2,1	1,8
Lange rente Nederland (niveau in %)	1,9	2,0	1,5	0,7	0,3	0,7	0,7
Werkgelegenheid marktsector (in uren)	-1,2	-1,1	0,8	1,2	2,3	1,9	0,7
Werkloze beroepsbevolking (% beroepsbevolking)	5,8	7,3	7,4	6,9	6,0	4,9	4,7
Inflatie geharmoniseerde consumentenprijsindex(hicp)	2,8	2,6	0,3	0,2	0,1	1,6	1,4
Koopkracht, statisch, mediaan alle huishoudens	-1,9	-1,3	1,3	1,2	2,7	0,1	0,3
Consumptie huishoudens	-1,2	-1,0	0,3	1,8	1,8	2,0	1,4

Bron: CPB, 2017 (CEP 2017)

Consumentenvertrouwen en Eigen Huis marktindicator

Zowel de Eigen Huis Marktindicator van de Vereniging Eigen Huis als de CBS-index voor het algemene consumentenvertrouwen zijn sinds 2013 fors toegenomen, van zeer negatief tot licht positief (figuur 2.2.1). In de koopsector heeft dit ertoe geleid dat met name de doorstroming binnen de koopsector (van koop naar koop) weer is toegenomen. Inmiddels vertoont de Eigen Huis Marktindicator een dalende tendens omdat consumenten de algemene situatie op de koopwoningmarkt en de verdere stijging van de huizenprijzen minder positief inschatten. In maart 2017 verwachtte bijna 60 procent een stijgende hypotheekrente.

Figuur 2.2.1 Consumentenvertrouwen (index. CBS: 0=neutraal, VEH: 100=neutraal)

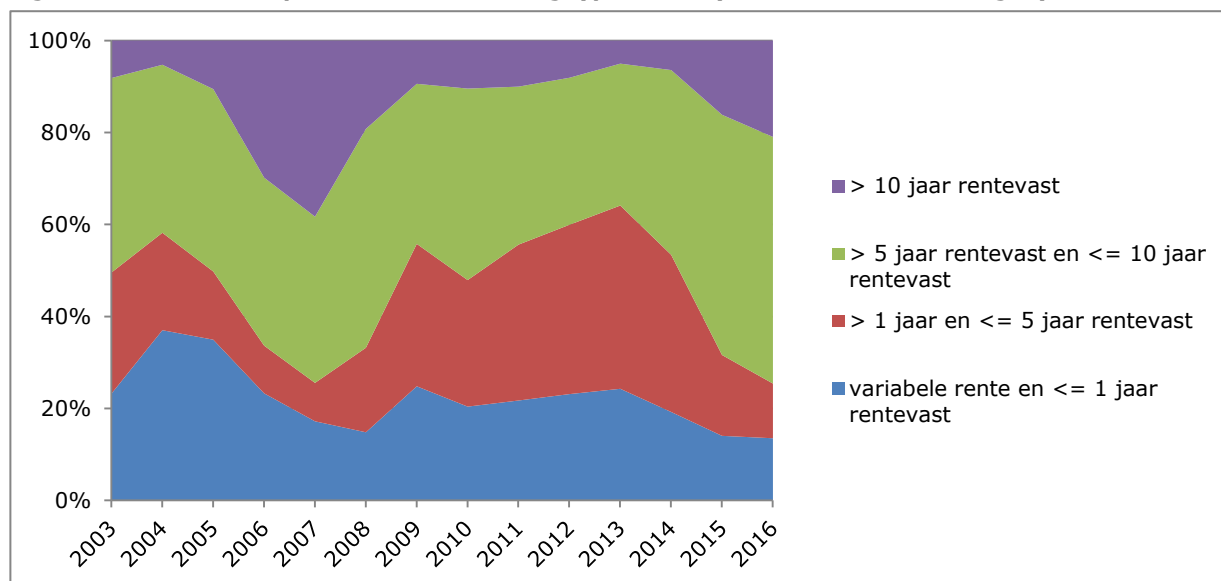
Bron: CBS, 2017; VEH, 2017

Renteontwikkeling

In de koopmarkt is de waardeontwikkeling van woningen en de hypotheekrente een belangrijke factor bij het oversluiten van hypotheekrentes en nieuw af te sluiten hypotheekrentes. Voor potentiële doorstromers en starters in de koopsector is de ontwikkeling van de hypotheekrente algemene economische trends, die meer werkzekerheid en inkomenszekerheid geven. De lange rente is gedaald van 0,7% tot 0,3% in 2016 en bedraagt volgens de ramingen in 2017 en 2018 0,7% (tabel 2.2.1). Vooralsnog leidt deze toename van de lange rente niet tot een stijging van de hypotheekrente. De lagere hypotheekrentes zorgen in principe voor betere betaalbaarheid van koopwoningen, maar worden ook deels in de prijzen verwerkt. Onder invloed van de lage rente en ook de lagere opslag voor langlopende rentevastperiodes kiezen steeds meer huizenbezitters voor

een wat langere looptijd van hun hypotheek (figuur 2.2.2). Vooral het aantal afgesloten hypotheeklen met een looptijd van 1 tot 5 jaar nam verder af. Deze afname doet zich al voor vanaf 2013.

Figuur 2.2.2 Rentevastperiode nieuwe woninghypotheek (incl. heronderhandelingen)



Bron: DNB, 2017

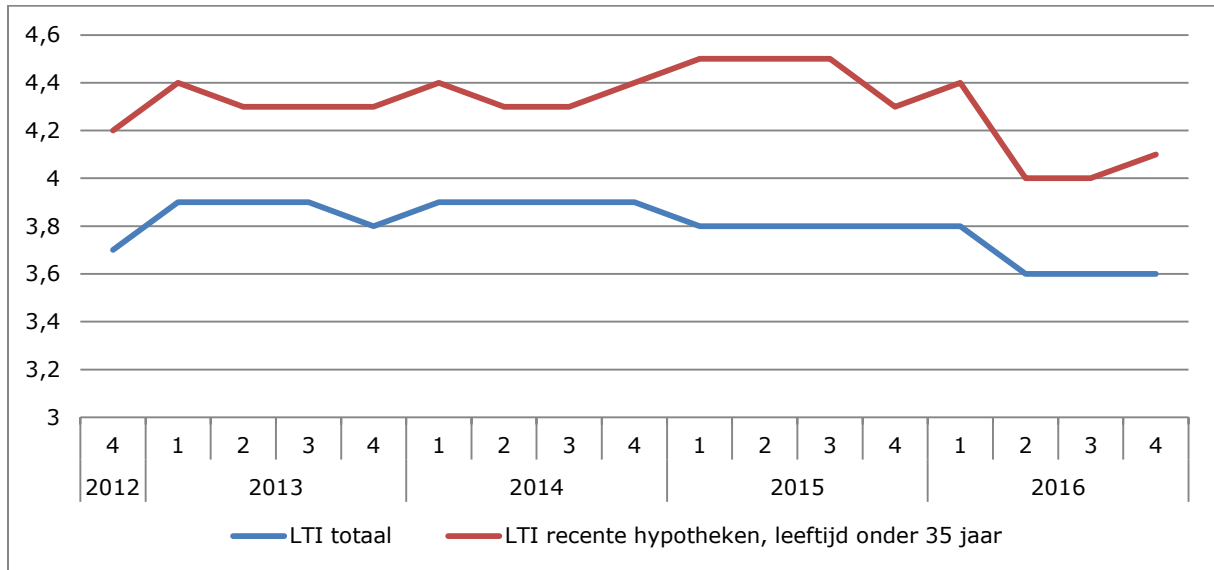
Hypotheekschuld

De totale hypotheekschuld van woninghypotheeklen is toegenomen van 656 miljard euro in 2015 naar ruim 664 miljard euro in 2016 (bron CBS). Op de langere termijn is de hypotheekschuld in de periode 1995-2016 toegenomen van 177 miljard naar 664 miljard euro, een toename van 275%. De toename van de hypotheekschuld komt door verschillende factoren zoals de lagere rente en hogere huizenprijzen, het toegenomen woningbezit en de toename van het aantal huishoudens.

Ontwikkeling loan to income ratio en loan to value ratio

De afgelopen jaren zijn de risico's op de koopmarkt beperkt door de annuïtaire hypotheekaflossing en de verlaging van de loan to value. De LTV ratio (het geleende bedrag ten opzichte van de marktwaarde van de woning) is sinds eind 2013 min of meer constant gebleven en bedraagt nu 81,4%. De LTV ratio voor recente hypotheeklen tot de leeftijd van 35 jaar, waaronder zich relatief veel koopstarters bevinden, is licht gestegen van 96% ultimo 2015 naar 97% ultimo 2016. De LTI ratio is in 2016 wel verder gedaald, zoals zichtbaar is in figuur 1.2.3. De totale LTI ratio is gedaald van 3,8 keer het inkomen begin 2016 tot 3,6 keer het inkomen ultimo 2016. Bij de leeftijdsgroep onder de 35 jaar is de daling nog wat groter dan op het totaal; een daling van 4,4 naar 4,1.

Figuur 2.2.3 Ontwikkeling Loan to Income ratio



Bron: LLD report 2016q4, March 22nd 2017 (DNB), Courtesy of the FS division of DNB, preliminary computations based on the DNB loan level data

Ontwikkeling in de huursector

In de huursector zijn de huren tot en met 2014 sneller toegenomen dan de inflatie. Sinds 2015 is de ontwikkeling meer gematigd en de voornemens van de corporaties over de toename van de huursom (inclusief harmonisatie en inkomensafhankelijke huurverhoging) in 2017 laten een verdere afname van de huurstijging zien tot 1,3%. Opvallend is dat de huren bij corporaties tot en met 2015 meer toenames dan bij de particuliere verhuurders (tabel 2.2.2). In 2016 is hier een kentering in gekomen en is de huurstijging bij sociale huurwoningen (1,8%) lager dan bij de particuliere huurwoningen (2,5%).

In de gereguleerde huurvoorraad is de gemiddelde huurstijging in 2016 gemiddeld 1,3 procent wanneer geen rekening wordt gehouden met harmonisatie door verhuring aan nieuwe bewoners (tabel 2.2.3.). Inclusief harmonisatie is de huurstijging 2,1 procent. Dit zijn de laagste huurstijgingen sinds 2012. De huurstijging bij commerciële verhuurders was wat hoger dan bij corporaties in 2016.

Tabel 2.2.2 Percentage zuivere huurstijging (huurstijging exclusief woningverbetering)

	2012	2013	2014	2015	2016
sociale huurwoningen	3	5,1	4,9	2,7	1,8
particuliere huurwoningen	2,8	4,2	3,6	2,4	2,5
Inflatie, geharmoniseerde consumentenprijsindex (hicp)	2,8	2,6	0,3	0,2	0,1
Totaal	3,0	4,9	4,6	2,6	2,0

Bron: CBS, Huurenquête 2016

Tabel 2.2.3 Huurontwikkeling in de gereguleerde voorraad (procenten), 2012-2016

	2012	2013	2014	2015	2016
Huurstijging exclusief harmonisatie	2,2	4,1	3,9	2,0	1,3
Corporaties	2,2	4,2	4,0	1,9	1,0
Commerciële verhuurders	2,0	3,7	3,5	2,4	2,0
Huurstijging inclusief harmonisatie	3,4	5,0	4,8	2,8	2,1
Corporaties	3,4	5,1	4,9	2,8	1,8
Commerciële verhuurders	3,4	4,6	4,1	3,0	2,8

Bron: CBS, Huurenquête, bewerking Companen 2016

2.3. Woningvoorraad en woningbehoefte

Deze paragraaf gaat in op de woningvoorraad en de relatie met de bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte. Tevens worden enkele cijfers weergegeven over het energieverbruik binnen de bebouwde omgeving.

Woningvoorraad

De woningvoorraad is in 2016 toegenomen met 45.000 woningen naar 7.686.200 woningen (tabel 2.3.1) Deze toename is iets minder groot dan in voorgaande jaren. Opvallend is de gestage afname sinds 2012 van het aantal gesloopte woningen. De categorieën overige toevoegingen en onttrekkingen betreft splitsing, samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie, bijvoorbeeld omzettingen van kantoren in woningen.

Tabel 2.3.1 Mutaties woningvoorraad (x 1000 woningen)

	2012	2013	2014	2015	2016
Beginstand voorraad	7.387	7.449	7.535	7.588	7.641
Nieuwbouw	49	49	45	48	54
Overige toevoeging	42	64	34	30	31
Sloop	14	13	11	12	10
Overige onttrekking	26	18	16	14	31
Correctie	12	4	0	1	1
Saldo voorraad	63	86	53	53	45
Eindstand voorraad	7.449	7.535	7.588	7.641	7.686
Koopwoningen	57%	57%	56%	56%	56%
Huurwoningen woningcorporaties	31%	30%	30%	30%	29%
Huurwoningen overige verhuurders	12%	12%	12%	13%	13%
Eigendom onbekend	1%	1%	1%	1%	1%

Bron: CBS 2017

Van de bewoonde woningen is 56% een koopwoning en 42% een huurwoning. Op basis van de voorkeuren van huishoudens met verhuisplannen (WoON 2015) ligt een geleidelijke toename van het aandeel koopwoningen voor de hand. Ook het constante aandeel koop (65-70%) in de afgegeven bouwvergunningen (zie paragraaf 1, figuur 2.1.8) bevestigt deze trend. Het aandeel huurwoningen bij corporaties in de totale woningvoorraad is gestaag afgenomen en het aandeel particuliere huurwoningen toegenomen.

Bevolkingsontwikkeling

De Nederlandse bevolking neemt de komende twintig jaar met een miljoen personen toe (tabel 2.3.2). Met name het aantal ouderen (70+) neemt snel toe van 2,1 miljoen nu naar 3,7 miljoen personen in 2040. Belangrijker voor de woningmarkt is de toename van het aantal huishoudens. Dit aantal neemt met ongeveer 10% toe tot 2040, terwijl de bevolking met ongeveer 6% groeit. Het aantal oudere huishoudens neemt toe van 1,5 naar 2,7 miljoen. Het aantal huishoudens onder de zeventig neemt in aantal af. Met name tussen 40 en 70 jaar zal sprake zijn van een afname. Het aantal jongere huishoudens blijft stabiel. Deze leeftijdsgroep is het meest actief op de woningmarkt. Ze verhuizen vaker en zijn vaak koopstarter.

Bovenstaande prognoses van de bevolkingsgroei zijn onzeker als gevolg van o..a de onvoorspelbare migratiestromen.

Tabel 2.3.2 Huishoudens- en bevolkingsgroei 2016-2040

	Huishoudens (mln)			Bevolking (mln)		
	2016	2020	2040	2017	2020	2040
Totaal	7,7	8,0	8,5	17,1	17,3	18,1
tot 40 jaar	2,1	2,2	2,1	8	8,1	8,1
40 tot 70 jaar	4,2	4,2	3,8	6,9	6,8	6,2
70 jaar of ouder	1,4	1,7	2,6	2,1	2,4	3,7

Bron: CBS, 2017

Woningbehoefte

In de woningbehoefteprognose voor het IBO Sociale huur, is berekend dat de effectieve vraag naar woningen van de corporatiesector in 2015-2040 afneemt met 60.000 woningen⁸, circa 2,5 procent van de huidige voorraad. Dit cijfer geeft het verschil weer tussen de beschikbare woningvoorraad en de behoefte aan woningen op basis van de verwachte huishoudengroei en de woonwensen (WoON 2015). De aannames achter deze berekening komen globaal overeen met het scenario Laag Doelgroep in de woningbehoefteprognoses die zijn gepresenteerd in de Staat van de woningmarkt 2016 (Primos-Socrates 2016). De belangrijkste conclusies daarvan waren:

- De uitbreiding van de woningvoorraad loopt in de scenario's de komende tien jaar (2015-2025) uiteen van 540.000 tot 614.000. De uitbreiding zal voornamelijk in de koopsector en in mindere mate in de vrije huursector worden gerealiseerd.
- In 2025 zal een groter deel van de doelgroep van de corporaties gehuisvest zijn in de koopsector. Dat zal overwegend in de voorraad tot € 220.000 zijn. Dit komt omdat ouderen met een laag inkomen meer dan voorheen in het bezit zullen zijn van een koopwoning. Dat komt doordat zij meer dan ouderen van dit moment op enig moment een woning gekocht hebben. Als gevolg van de vergrijzing neemt het aantal ouderen de komende jaren toe, hetgeen dit effect versterkt.
- De omvang van de gereguleerde huurvoorraad is ongeveer stabiel (-65.000) in het scenario met lage economische groei en een gematigd huurbeleid van corporaties ("Laag Doelgroep"). In het scenario "Middenmarkt" met hogere economische groei en een marktgericht beleid van corporaties, gekenmerkt door hogere huurstijgingen, liberalisaties en verkoop van corporatiewoningen, neemt de gereguleerde huurvoorraad af met 315.000 woningen.
- De spanning op de woningmarkt, uitgedrukt in het statistische woningtekort, loopt op van 1,8% in 2015 naar 2,4% in 2020, en zal daarna weer afnemen naar 2,1% in 2025, uitgaande van de door de provincies opgegeven bouwprogramma's (62.000 per jaar t/m 2019, 53.000 per jaar in 2020-2024).
- De spanning op de woningmarkt is het grootst in Amsterdam en Utrecht.
- De doelgroep van de sociale huursector neemt in de periode 2015-2025, met name in de eerste jaren, toe. Dit is mede het gevolg van de instroom van vergunninghouders.

Energieverbruik huishoudens en bebouwde omgeving

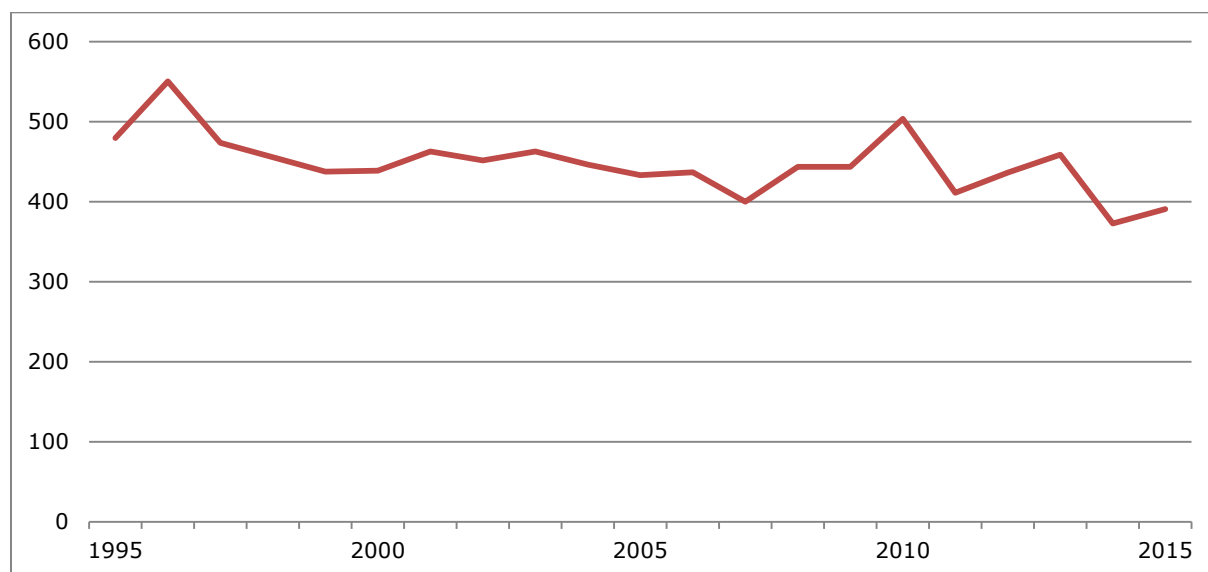
Tot slot worden hier nog overzichten gegeven van het energieverbruik (in petajoules) van huishoudens (figuur 2.3.1) en de energiebesparing in de gebouwde omgeving (tabel 2.3.3). Het totale energieverbruik in de bebouwde omgeving betreft ongeveer een derde deel van alle energieverbruik in Nederland (bron ECN). Deze cijfers zijn beschikbaar tot eind 2015.

Zichtbaar is dat het energieverbruik over de lange termijn dalend is. Het verbruik was het hoogst in 1996, in 2010 was er ook een piek in het energieverbruik van huishoudens. Het verbruik is in

⁸ Tweede Kamer 27926 nr. 275, 5 dec. 2016.

2015 weer licht stijgend en bedraagt over 2015 ongeveer 390 petajoules. De energiebesparing wordt vooral veroorzaakt door een daling van het gebruik van aardgas.

Figuur 2.3.1 Energieverbruik huishoudens (in petajoules)



Bron: CBS, 2016

Tot slot worden hier gegevens gepresenteerd over de besparing van het energieverbruik in de gebouwde omgeving naar sector in de gebouwde omgeving (tabel 2.3.3). De energiebesparing is het grootste in de particuliere koop, gevolgd door de dienstensector en de sociale huur. In de particuliere huursector was de energiebesparing over de afgelopen jaren het laagste.

Tabel 2.3.3 Energiebesparing gebouwde omgeving 2011 - 2015

Petajoules	2011	2012	2013	2014	2015
Particuliere koop	4,0	3,9	3,4	3,2	4,4
Sociale Huur	2,0	1,8	2,3	2,0	2,2
Particuliere Huur	0,5	0,5	0,6	0,5	0,7
Subtotaal woningen	6,5	6,2	6,3	5,7	7,3
Dienstensector	3,8	2,5	2,4	2,0	2,4
Totaal gebouwde omgeving	10,3	8,7	8,7	7,7	9,7
Overige gebouwen	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1

Bron: ECN 2016

3. Doelgroepen van de Volkshuisvesting

In navolging van de Staat van de Woningmarkt 2016 wordt in deze Staat van de Volkshuisvesting een verdiepende analyse van de woningmarkt gepresenteerd. Werd in de Staat van de Woningmarkt ingezoomd op de regionale verschillen en op de particuliere huursector, in deze Staat worden de doelgroepen van de Volkshuisvesting, die zijn gebaseerd op inkomen nader geanalyseerd (zie kader voor definities).

In dit hoofdstuk staan de kenmerken van de verschillende doelgroepen centraal en de keuzes die zij maken op de woningmarkt. Aandacht wordt besteed aan verschillen tussen huurders en kopers, het gerealiseerde en gewenste verhuisgedrag. De analyses in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op het WoON-onderzoek Nederland uit de jaren 2009, 2012 en 2015. Tevens is gebruik gemaakt van de verhuismodules van het WoON waarin huishoudens worden gevolgd in hun verhuisgedrag. Op basis hiervan is het mogelijk per doelgroep slaagkansen te berekenen.

Afbakening doelgroepen (prijspeil 2016)

Doelgroep van de corporaties: De groep van huishoudens met een inkomen tot maximaal € 35.739. Deze inkomensgrens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen is tijdelijk (tot en met 2020) verhoogd tot € 39.874. Deze doelgroep is verdeeld over de primaire en de secundaire doelgroep.

Primaire doelgroep: De groep van huishoudens met een inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De grenzen voor de Huurtoeslag zijn voor eenpersoonshuishoudens €22.100 en voor meerpersoonshuishoudens €30.000.

Secundaire doelgroep: De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 35.739 (tot en met 2020: € 39.874).

Middeninkomens: De groep huishoudens met een inkomen van € 35.739 tot € 44.360. Deze grens is afgeleid uit de regels betreffende de inkomensafhankelijke huurverhogingen tot en met 2016. Deze groep is verdeeld in een groep lage en een groep hoge middeninkomens. Het onderscheid hiertussen wordt gemaakt met behulp van de tijdelijk verhoogde toewijzingsgrens van € 39.784.

Overige inkomens: inkomens > € 44.360.

3.1. Kenmerken doelgroepen

Van alle huishoudens in Nederland in een huur- of een koopwoning behoren er qua inkomen in potentie maximaal ruim drie miljoen tot de doelgroep van de corporaties, waarvan twee miljoen tot de primaire doelgroep (tabel 3.1.1)⁹. Ruim 850.000 huishoudens behoren tot de middengroepen die ongeveer gelijkmatig verdeeld zijn over de lagere en de hogere middeninkomens (niet in de tabel). Eenzelfde aantal van ruim drie miljoen huishoudens heeft een hoger inkomen.

De primaire doelgroep is met 15% toegenomen, terwijl het totaal aantal huishoudens met vier procent is toegenomen tussen 2009 en 2015. Ook de secundaire doelgroep en de middengroepen namen toe. Alleen de groep overige inkomens nam in omvang af. De crisis heeft hierbij een belangrijke rol gespeeld en kan een tijdelijk effect zijn. Gezien de toegenomen werkgelegenheid en de afgenomen werkloosheid in het afgelopen jaar, zal dit moeten leiden tot een afname van de

⁹ Hiermee wordt bedoeld op de totale groep met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrenzen ongeacht of het huurders of kopers zijn.

doelgroep van de corporaties. Met de nu beschikbare gegevens kan hierover echter nog geen uitspraak worden gedaan.

Tabel 3.1.1 doelgroepen op de woningmarkt 2009 – 2015

	2009	2012	2015
Primaire doelgroep	1.871.000	1.892.000	2.078.000
Secundaire doelgroep	1.069.000	1.047.000	1.213.000
Middengroepen	749.000	856.000	864.000
Overige inkomens	3.293.000	3.339.000	3.123.000
Totaal	6.982.000	7.134.000	7.278.000

Bron: BZK/CBS, WoON2009, 2012, 2015

Er zijn grote verschillen tussen de deelpopulaties op de woningmarkt. De huishoudens in de primaire doelgroep zijn jong of oud, alleenstaand of vormen een eenoudergezin. Opvallend is het hoge aandeel 65+-ers en alleenstaanden bij de secundaire doelgroep (tabel 3.1.2). Deze groep heeft naast AOW een aanvullend pensioen en behoort daardoor niet tot de doelgroep van de huurtoeslag, maar wel tot die van de corporaties. De middeninkomens lijken sterk op elkaar behalve dat de hoge middeninkomens die buiten de doelgroep van de corporaties vallen, bijna twee keer zo vaak gezinnen betreffen.

Van de primaire doelgroep heeft niet meer dan een derde inkomen uit arbeid. Dertig procent heeft een uitkering, veel meer dan de andere groepen. Daarnaast heeft nog eens 35% AOW, al dan niet met aanvullend pensioen. Naarmate het inkomen hoger is, is inkomen uit arbeid steeds belangrijker. 85% van de hogere inkomens heeft inkomen uit arbeid. Het gaat vooral om paren en gezinnen tussen 35 en 65 met twee inkomens. 83% van de hogere inkomens is tweeverdiener tegenover 36% bij de primaire doelgroep. Van de eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen, die per definitie niet meer dan één inkomen hebben, heeft slechts tien procent een hoger inkomen.

De totale doelgroep van de corporaties valt op door een zeer klein aandeel gezinnen en een hoog aandeel alleenstaanden. Van alle huishoudens is ruim een kwart een gezin met kinderen, bij de corporatiedoelgroepen ligt dat met tien procent veel lager. Bij de lage middeninkomens, die sinds 2016 tijdelijk voor 5 jaar ook tot de doelgroep van de corporaties behoren, is het aandeel gezinnen hoger dan bij de corporaties, maar nog wel lager dan het landelijke totaal. De tijdelijke verhoging van de toewijzingsgrens van woningcorporaties zorgt er daarmee voor dat gezinnen meer toegang hebben tot de corporatiesector.

Tabel 3.1.2 Kenmerken doelgroepen en overige groepen, 2015 (totaal per kenmerk=100%)

	Primaire doelgroep	Secundaire doelgroep	Lage midden-inkomens	Hoge midden-inkomens	Overige inkomens	Totaal
<35 jaar	23	17	18	19	14	17
35-65	43	41	49	55	72	56
65+	35	42	33	26	15	27
1 persoon	53	64	39	33	11	35
Paar	20	18	37	38	39	30
Gezin	12	8	18	34	47	27
1-ouder	14	9	6	5	3	7
Loon	25	41	52	59	71	51
Zelfstandig	12	10	9	10	14	12
Uitkering	26	8	6	5	2	10
Pensioen aow	35	40	33	26	13	26
overig	3	0	0	0	0	1
2/2+ inkomens	36	34	53	58	83	58

Bron: BZK/CBS, WoON2015

3.2. Doelgroepen en woningmarktsegmenten

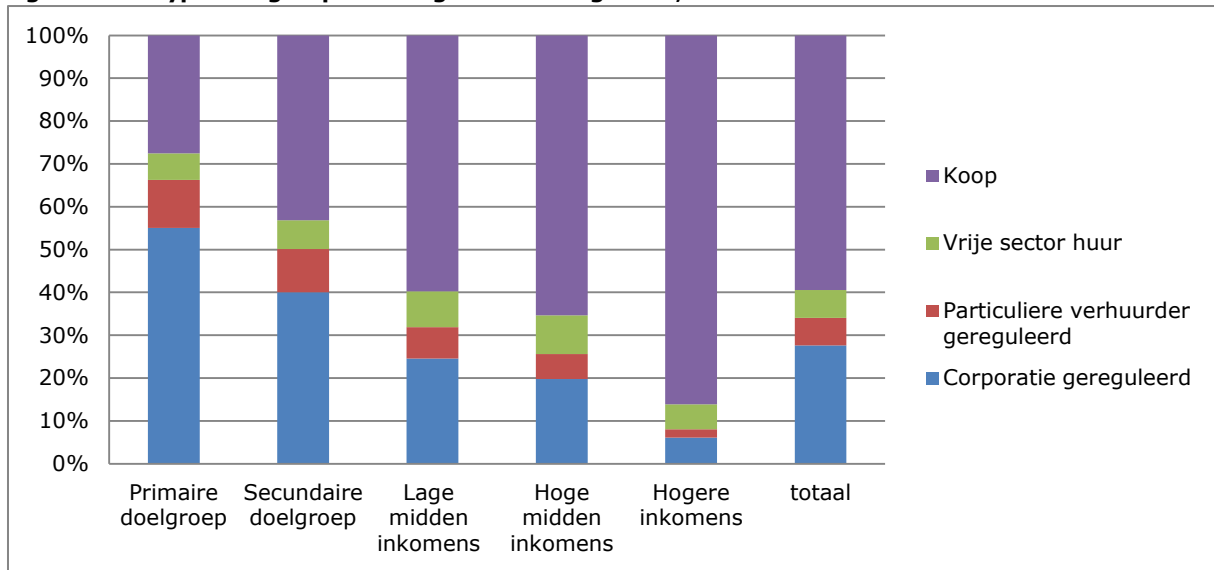
Een aanzienlijk deel van de doelgroep van de woningcorporaties woont niet in een gereguleerde huurwoning, maar in een koopwoning en in mindere mate in een vrije sector huurwoning (figuur 3.2.1). Ruim een kwart van de primaire doelgroep – de doelgroep van de huurtoeslag - heeft een eigen woning. Voor de totale populatie geldt dat het aandeel eigenaar-bewoners aanzienlijk toeneemt naarmate het inkomen hoger is. Ruim een kwart bij de primaire doelgroep tot bijna negentig procent bij de huishoudens met een hoger inkomen is eigenaar bewoner.

Bij de primaire doelgroep stabiliseert het aandeel eigen woningbezit tussen 2009 en 2015 (figuur 3.2.2). Bij de andere inkomensgroepen neemt het eigen woningbezit toe, met zes procent het meest bij de middeninkomens.

Dit sluit aan bij de ontwikkeling van de verdeling van de doelgroepen per woningmarktsegment. De voorraad gereguleerde huurwoningen, woningen tot 711€ per maand, wordt steeds meer het domein van de primaire en secundaire doelgroep, die gezamenlijk de doelgroep van de corporaties vormen (figuur 3.2.3). Het aandeel van de doelgroep van de corporaties in de gereguleerde woningvoorraad van de corporaties is toegenomen tussen 2009 en 2015 van ruim zeventig naar ruim tachtig procent. In het gereguleerde bezit van particuliere verhuurders is er een vergelijkbare toename te zien. Deze ontwikkeling spooft met eerdere analyses waarbij is geconstateerd dat de goedkope scheefheid (midden en hogere inkomens in huurwoningen onder 711€ huur per maand) sterk is afgenomen tussen 2009 en 2015.

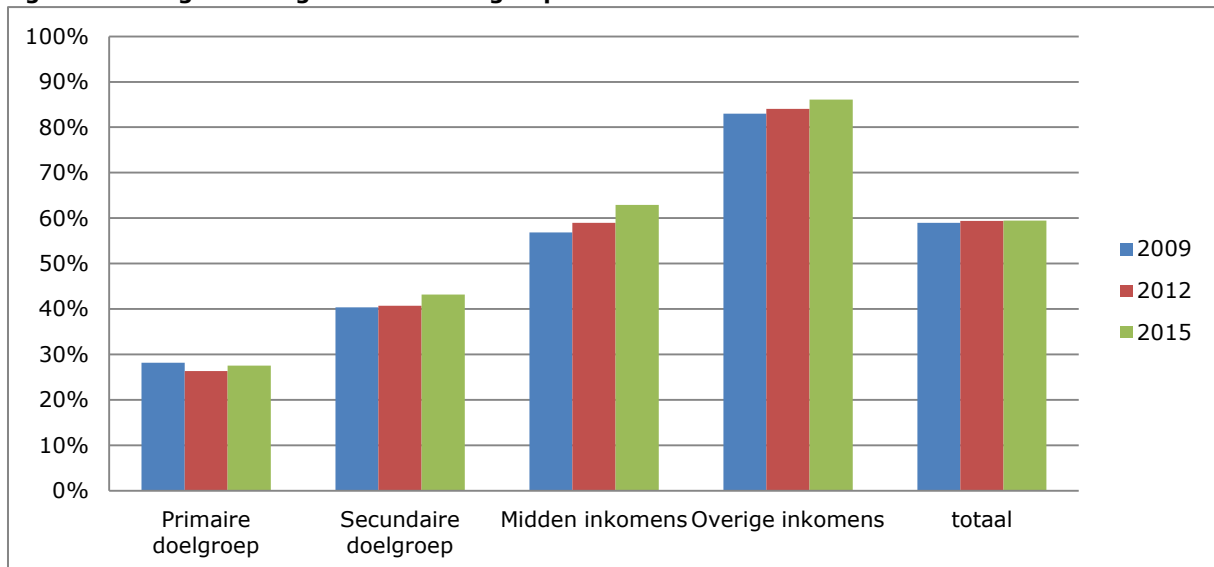
Middeninkomens maken het meest van de verschillende groepen gebruik van de vrije huursector, meer nog dan hogere inkomens.

Figuur 3.2.1 type doelgroep naar segment woningmarkt, 2015



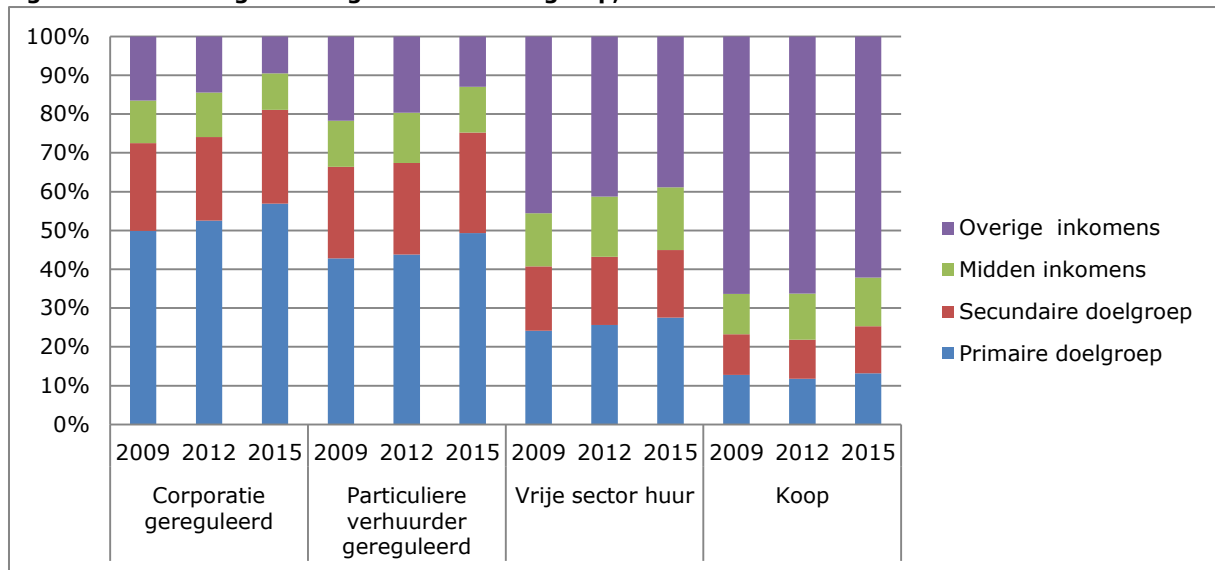
Bron: BZK/CBS, WoON2015

Figuur 3.2.2 eigenwoningbezit naar doelgroep 2009 - 2015



Bron: BZK/CBS, WoON2009, 2012, 2015

Figuur 3.2.3 Woningmarktsegment naar doelgroep, 2009-2015



Bron: BZK/CBS, WoON2009, 2012, 2015

3.3. Doelgroepen en verschillen tussen huurders en eigenaar-bewoners

Duidelijk is dat lang niet iedereen die tot de primaire en secundaire doelgroep behoort uitsluitend in een gereguleerde huurwoning woont of in een corporatiewoning. Daarom wordt hier de vraag onderzocht in hoeverre kopers en huurders van elkaar verschillen in de verschillende doelgroepen. De meest in het oog springende verschillen staan in tabel 3.3.1¹⁰. Tabellen met de gedetailleerde cijfers staan in de bijlage bij dit hoofdstuk.

Primaire en secundaire doelgroep (de corporatiedoelgroep)

Bij de primaire doelgroep zijn huurders veel vaker afhankelijk van een uitkering dan eigenaar bewoners. Bij de secundaire doelgroep zijn de gepensioneerden oververtegenwoordigd in de koopsector. Bij elk van de doelgroepen hebben huishoudens met inkomen uit onderneming veel vaker een koopwoning dan een huurwoning.

Binnen de verschillende doelgroepen van de volkshuisvesting zijn huurders jonger dan kopers. Dat geldt voor elk van de doelgroepen. Kopers zijn bij de doelgroep van de corporaties (de primaire en secundaire doelgroep) wel vaker 65 jaar of ouder dan bij de midden en hogere inkomens. Wanneer de bron van inkomen wordt betrokken hebben kopers in de corporatiedoelgroep veel vaker aow/pensioen dan andere groepen. Extreem groot is het verschil tussen huurders en kopers naar type huishoudens. Gezinnen en paren zonder kinderen komen bij huurders veel minder vaak voor dan bij kopers. De woonduur van kopers in de corporatiedoelgroepen is met gemiddeld 20 jaar voor de primaire doelgroep en 23 jaar voor de secundaire doelgroep ook de hoogste van alle groepen.

Eigenaar bewoners met een lager inkomen passen daarmee in het beeld van oudere huishoudens die in een eerdere levensfase een woning hebben gekocht en later door pensionering een lager inkomen hebben en zeer honkvast zijn. Veel mensen beginnen hun wooncarrière in de doelgroep van de corporaties, maken carrière op de arbeidsmarkt, stichten een gezin en krijgen een hoger

¹⁰ In de staat van de woningmarkt die in oktober 2016 is uitgebracht is uitgebreid ingegaan op de verschillen tussen huurders van corporaties en huurders van particuliere verhuurders.

inkomen (en kopen dan een woning) om in een latere levensfase weer tot de doelgroep te gaan behoren als gevolg van pensionering en later verweduwing. Dit wordt onderbouwd doordat eigenaar-bewoners in de corporatiedoelgroep vaker een hogere opleiding hebben dan huurders, wat kan duiden op een hoger inkomen toen men nog werkte.

Er worden geen aanwijzingen gevonden dat kopers met een lager inkomen relatief vaker in minder gespannen woningmarkten wonen dan andere inkomensgroepen. Voor alle inkomensgroepen geldt dat kopers vaker in ontspannen woningmarkten wonen en huurders vaker in gespannen woningmarkten, in lijn met de verdeling van de woningvoorraad over de verschillende woningmarkten.

Middeninkomens

De grote verschillen tussen huurders en kopers bij de primaire en secundaire doelgroep worden niet gevonden bij de middengroepen. Deze groep laat een hybride beeld zien. Jongeren zijn vaker huurder dan koper net als overall, maar de huishoudsamenstelling tussen huurders en kopers verschilt maar weinig bij de middeninkomens, net als de verhouding een/twee-verdieners en het opleidingsniveau.

Wanneer de lage en hogere middeninkomens worden vergeleken komt naar voren dat de lage middeninkomens met een koopwoning vaker inkomen uit AOW/pensioen hebben dan de hogere middeninkomens. Zij lijken daarbij iets meer op de secundaire doelgroep. Ook zijn lage middeninkomens meer honkvast dan de hogere middeninkomens, zowel wanneer ze huren als wanneer ze eigenaar bewoner zijn. Ook hier lijken de lage middeninkomens meer op de secundaire doelgroep dan de hoge middeninkomens.

Overige inkomens

Anders dan bij de middengroepen zijn de verschillen tussen huurders en kopers bij de overige inkomensgroepen wel weer duidelijk aanwezig. Kopers zijn vaker dan huurders tussen 35 en 65 jaar en leven veel vaker in gezinsverband. Bij de huurders met een hoger inkomen zijn meer alleenstaanden en paren (zonder kinderen) aanwezig. Kopers met een hoger inkomen zijn vaker tweeverdiener en iets hoger opgeleid dan huurders. De inkomensbronnen verschillen weinig. Bij de hogere inkomens is het aandeel gepensioneerden beperkt. Dit uit zich ook in het aantal jaren dat men in de huidige woning woont. Het aandeel met een woonduur van twee tot tien jaar is hier veel hoger dan bij alle andere groepen. Huishoudens met een hoger inkomen en een eigen woning zijn op de top van hun wooncarrière en carrière op de arbeidsmarkt.

Huurders met een inkomen hoger dan de middengroepen zijn relatief beperkt in aantal. Vijftien procent van de hogere inkomens huurt een woning. Het betreft een diverse groep die in weinig afwijkt van andere huishoudens met een hoger inkomen. De woonduur wijkt niet af van huurders in andere inkomensgroepen. Het enige verschil dat hier wordt gevonden is het type woningmarkt waar men woont. Hogere inkomens in de huur wonen vaker dan andere groepen in een meer gespannen woningmarkt. Ruim de helft (55%) van de huurders met een hoger inkomen woont in een gespannen woningmarkt en maar tien procent in een ontspannen markt.

Tabel 3.3.1 Kenmerken huurders en eigenaar bewoners naar doelgroep, in procenten¹

		Primaire doelgroep	Secundaire doelgroep	Lage midden	Hoge midden	Overige inkomens
65 +	huur	33	38	29	22	15
	koop	40	47	36	29	15
Paar	huur	8	6	16	19	29
	koop	22	11	19	26	50
Uitkering	huur	32	10	6	6	2
	koop	10	6	5	4	1
Woonduur >20 jaar	huur	20	27	27	20	22
	koop	37	48	41	35	26
Ontspannen woningmarkt	huur	19	18	17	16	10
	koop	26	25	27	24	19

¹ per cel is het totaal 100% voor elk type doelgroep en huur of koop. Dus 33% van de primaire doelgroep in de huur is iemand van 65 jaar of ouder.

Bron: BZK/CBS, WoON2015

3.4. Woonsatisfactie

De tevredenheid over woning en woonomgeving is hoog in Nederland. 87% van alle Nederlandse huishoudens is tevreden tot zeer tevreden met de woning en maar 6% van alle huishoudens is ontevreden of zeer ontevreden over de directe woonomgeving (tabel 3.4.1). Niet meer dan 10% van de huishoudens vindt zijn woning slecht onderhouden, 13% vindt zijn woning te klein. Bijna 80% is gehecht tot zeer gehecht aan de woning waarin zij wonen, waarvan een derde zeer gehecht. Bij de meeste van deze oordelen is het oordeel gunstiger naarmate het inkomen hoger is. Een op de zes huishoudens in de primaire doelgroep vindt het onderhoud van de woning slecht, bij de hogere inkomens is dat nog maar één op tien. Dezelfde verhouding is aanwezig bij het oordeel dat de woning te klein is. Lagere inkomens noemen dat vaker dan hogere inkomens.

Dit verschil verdwijnt voor een groot deel wanneer de oordelen worden uitgesplitst naar huurders en eigenaar bewoners. Huurders oordelen over de hele linie aanzienlijk negatiever over hun woning en woonomgeving dan eigenaar bewoners. Zo is driekwart van de huurders tevreden tot zeer tevreden, bij eigenaar bewoners ligt dat aandeel hoger dan negentig procent.

Tabel 3.4.1 Teverdenheid met woning en woonomgeving, 2015 (in procenten)

		Primaire doelgroep	Secundaire doelgroep	Lage midden	Hoge midden	Overige inkomens
(zeer) tevreden woning	Huur	76	79	80	77	76
	Koop	91	93	93	93	94
Zeer gehecht aan woning	Huur	24	24	22	18	18
	Koop	41	42	41	36	37
Woning te klein ¹	Huur	20	16	17	21	21
	Koop	10	8	10	9	9
Woning slecht onderhouden ¹	Huur	20	17	16	18	17
	Koop	7	5	4	3	3
(zeer) ontevreden Woonomgeving	Huur	11	8	7	10	9
	Koop	6	4	4	4	3

1. antwoordcategorie = (helemaal) mee eens
Bron: BZK/CBS, WoON2015

3.5. Gerealiseerde verhuizingen¹¹

De hoge mate van tevredenheid met de woning en woonomgeving in het algemeen betekent niet dat mensen niet verhuizen of willen verhuizen. In de twee jaar voorafgaand aan de meting van het WoON2105 is één op de acht van de huidige huishoudens verhuisd (tabel 3.5.1). Van de ruim 7 miljoen huishoudens die nu zelfstandig in een gewone woning wonen zijn 870.000 verhuisd in de afgelopen twee jaar. De verschillen tussen de doelgroepen zijn niet zo groot, alleen de primaire doelgroep springt eruit waar ruim één op de zes huishoudens is verhuisd. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door een hoger aandeel starters op de woningmarkt binnen de primaire doelgroep. Starters hebben vaker een laag inkomen en een dringender verhuiscens dan doorstromers. Zij willen zelfstandig gaan wonen. Anderzijds zijn huishoudens in de primaire doelgroep vaker huurders, die gemiddeld vaker verhuizen dan eigenaar bewoners. Dit verklaart ook het lagere aandeel verhuisden bij de hogere inkomens, die niet zo vaak starter op de woningmarkt zijn en vaker al in een koopwoning wonen en daarmee minder vaak willen verhuizen. De secundaire doelgroep en de middengroepen nemen een tussenpositie in met een verhuiscens van ruim tien procent. Bij de hogere inkomens is het aandeel doorstromers relatief hoog. Dit is niet verwonderlijk omdat de meeste mensen niet al bij de start op de woningmarkt een hoger inkomen hebben.

De semi-starters vinden we in alle inkomensgroepen, maar het minst bij de hogere inkomens. Iemand is semi-starter als men voor de verhuizing al wel zelfstandig woonde, maar geen vrije woning achterlieten, meestal het gevolg van relatiebreuk. Bij deze groep is het inkomen relatief laag.

¹¹ Deze analyse betreft verhuisde huishoudens, de aantallen wijken daarmee af van de in hoofdstuk 2 genoemde cijfers over verhuisde personen.

Bij de primaire doelgroep heeft 90% bij verhuizing een huurwoning betrokken, zowel starters als doorstromers. Bij de overige corporatiedoelgroep is dat nog geen driekwart. Bij de hogere inkomens maar 30%. Bij de midden en hogere inkomens is er wel een duidelijk verschil tussen starters en doorstromers waarbij starters vaker huren. Opvallend is de positie van semi-starters. In elk van de doelgroepen verhuizen zij vaker naar een huurwoning dan starters en doorstromers (tabel 3.5.2). In onzekere relatie-tijden leggen ook de hogere inkomens zich minder snel vast door de koop van een woning. Flexibiliteit kan ook bij hogere inkomens een argument om te huren.

3.5.1 Gerealiseerde verhuizing 2013-2015 doelgroepen (X 1000) en aandeel verhuisden per groep, 2015

	starters	semistarters	doorstromers	Overig ¹	totaal	% verhuisd
Primaire doelgroep	118	80	139	14	352	17
Secundaire doelgroep	45	25	64	4	137	11
Lage midden inkomens	13	11	16	2	42	11
Hoge midden inkomens	17	10	32	2	60	12
Overige inkomens	40	31	197	11	279	9
totaal	232	157	448	33	870	12

¹ Inclusief uit buitenland
Bron: BZK/CBS, WoON2015

Tabel 3.5.2 Gerealiseerde verhuizing doelgroepen: % huurders, 2015 (in procenten)

	starters	semistarters	doorstromers	totaal
Primaire doelgroep	91	92	86	89
Secundaire doelgroep	70	81	72	73
Lage midden inkomens	57	65	60	61
Hoge midden inkomens	58	77	45	55
Hogere inkomens	39	50	24	30
totaal	74	79	53	64

Bron: BZK/CBS, WoON2015

Worden alleen de doorstromers in de analyse betrokken dan is het mogelijk om de richting van de verhuizing te laten zien (tabel 3.5.3). Meer dan de helft van de verhuizingen van doorstromers is naar een huurwoning. De primaire en secundaire doelgroep verhuizen in meerderheid van een huurwoning naar een huurwoning. Bij de middengroepen is dat al een stuk minder. De hogere inkomens verhuizen vooral van een koopwoning naar een koopwoning. De hogere middeninkomens verhuizen het meest van alle groepen van huur naar koop, veel vaker dan bij de lage middeninkomens het geval is. De lage middeninkomens – die tijdelijk tot de doelgroep van de corporaties behoren – lijken daarin meer op de secundaire doelgroep.

In totaal verhuist een kwart van de doorstromers van huur naar koop, veel minder dan er terug wordt verhuisd van koop naar huur (10%). In deze laatste verhuisstroom is het verschil tussen de inkomensgroepen niet groot. Vaak gaat het om ouderen. Verhuizen van koop naar koop is alleen bij de hogere inkomens substantieel.

Tabel 2.5.3 Eigendomsverhouding doorstromers voor en na gerealiseerde verhuizing naar doelgroep, 2015 (in procenten)

	Van koop - koop	Van huur - koop	Van koop - huur	Van huur - huur	Totaal
Primaire doelgroep	6	8	12	74	100
Secundaire doelgroep	9	19	11	61	100
Lage midden inkomens	13	27	12	48	100
Hoge midden inkomens	12	43	11	35	100
Hogere inkomens	39	37	7	17	100
totaal	22	25	10	43	100

Bron: BZK/CBS, WoON2015

3.6. Verhuisplannen en -wensen

Om het gewenste verhuisgedrag van de verschillende doelgroepen met elkaar te vergelijken worden hier de wensen van de zittende bewoners geanalyseerd. De potentiële starters blijven dus buiten beschouwing. Ook al omdat veruit de meeste starters een laag inkomen hebben voordat zij starten op de woningmarkt en daarmee tot dezelfde doelgroep behoren.

Op de vraag of men de komende twee jaar wil verhuizen antwoorden veel meer huishoudens positief dan er in de afgelopen twee jaar in totaal zijn verhuisd (tabel 3.6.1). Ruim een derde van alle zelfstandig wonende huishoudens wil verhuizen. Niet meer dan 12% is de afgelopen twee jaar verhuisd. Echter tweederde van de mensen met een verhuiscwens weten nog niet zeker wat ze willen en is niet actief zoekend. Wanneer deze groep wordt uitgesloten is het aandeel verhuisde huishoudens en het aandeel huishoudens dat wil verhuizen redelijk vergelijkbaar. Van de huishoudens die een serieuze verhuiscwens hebben is ongeveer de helft actief op zoek en daarvan zou een kleine helft de eerste passende woning aanvaarden die in beeld komt. Van alle huishoudens die zeggen te willen verhuizen is een op de vijf echt actief of heeft al een andere woning gevonden.

De verschillen tussen de doelgroepen zijn beperkt. Van elk van de groepen wil ruim een derde verhuizen maar is tweederde daar onzeker over. Alleen bij de primaire doelgroep is de wens tot verhuizen wat serieuzer dan bij andere groepen, met name bij de urgent woningzoekenden.

Tabel 3.6.1 Gewenste verhuizingen zelfstandig wonende huishoudens naar doelgroep in procenten, 2015

	Verhuizing (totaal =100%)					
	% wil verhuizen	onzeker	zeker	actief zoekend	urgent	al gevonden
Primaire doelgroep	37	57%	19%	10%	11%	3%
Secundaire doelgroep	34	69%	13%	9%	6%	4%
Lage midden inkomens	35	66%	15%	10%	7%	3%
Hoge midden inkomens	38	67%	13%	10%	5%	4%
Overige inkomens	37	69%	10%	9%	5%	6%
totaal	35	65%	14%	10%	7%	4%

Bron: BZK/CBS, WoON2015

De richting van de gewenste verhuizing is duidelijk anders dan die van de gerealiseerde verhuizing (3.6.2). Er is een grote wens om door te stromen in de koop, twee maal zo groot als in de jaren voorafgaand aan de meting is gerealiseerd. Hierbij kan de nasleep van de crisis op de woningmarkt een belangrijke verklarende factor zijn. In 2015 zijn mensen weer aanzienlijk optimistischer over de mogelijkheden en de risico's op de woningmarkt dan in de jaren daarvoor. De verschillen tussen de doelgroepen laten wel een zelfde patroon zien als bij de gerealiseerde verhuizingen. De meeste huishoudens in de primaire doelgroep opteren voor een huurwoning. Van de secundaire doelgroep en de middeninkomens wil drie op de tien huishoudens de overstap maken van huur naar koop. Dit is bij de hogere inkomens lager omdat deze in veel gevallen al een koopwoning hebben en dus het meeste van allemaal opteren voor een verhuizing van koop naar koop. De verhuizing van koop naar huur laat geen duidelijk verband zien naar inkomen. Bij een dergelijke verhuizing spelen andere motieven een rol, zoals ouderen die kleiner willen gaan wonen of relatiebreuken die tijdelijk gaan huren.

Tweederde van de doorstromers die willen verhuizen hebben hun pijlen gericht op een eengezinswoning (tabel 3.6.3). Dit aandeel neemt toe naarmate het inkomen hoger is. De range loopt van ruim de helft bij de primaire en secundaire doelgroep tot driekwart bij de hogere inkomens. De verhuizing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning laat geen patroon zien, net als bij de verhuizing van koop naar huur. Hier gaat het vaak om ouderen die gelijkvloers gaan wonen. Dit argument speelt bij alle doelgroepen een rol in de beslissing om te verhuizen. Bij de verhuizingen van meergezins naar meergezins is het patroon duidelijk. Voor drie op de tien huishoudens in de primaire en secundaire doelgroep is dit de gewenste verhuizing, voor de hogere inkomens maar voor één op de tien.

Tabel 3.6.2 Eigendomsverhouding doorstromers voor en na gewenste verhuizing naar doelgroep, 2015 (in procenten)

	Van koop - koop	Van huur - koop	Van koop - huur	Van huur - huur	Totaal
Primaire doelgroep	11	17	8	64	100
Secundaire doelgroep	19	32	7	43	100
Lage midden inkomens	36	29	11	24	100
Hoge midden inkomens	37	30	9	24	100
Hogere inkomens	66	20	6	9	100
totaal	40	22	7	31	100

Bron: BZK/CBS, WoON2015

Tabel 3.6.3 Bouwwijze woning doorstromers voor en na gewenste verhuizing naar doelgroep, 2015 (in procenten)

	EG - EG	MG - EG	EG - MG	MG - MG	Totaal
Primaire doelgroep	25	30	13	32	100
Secundaire doelgroep	23	31	17	30	100
Lage midden inkomens	32	27	21	20	100
Hoge midden inkomens	38	31	18	14	100
Hogere inkomens	54	22	14	11	100
totaal	39	26	15	20	100

Bron: BZK/CBS, WoON2015

3.7. Slaagkansen

Met behulp van het WoON-onderzoek kan de mate waarin huishoudens er in slagen hun verhuiscens te realiseren worden berekend. Met behulp van registraties zoals de Basisregistratie Personen (voorheen de Gemeentelijke basisadministratie GBA) worden respondenten¹² uit het WoON-onderzoek gevolgd in hun verhuisgedrag.

Van de mensen die in 2015 zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen is na één jaar bijna dertig procent verhuisd. Van de mensen die in 2015 zeggen binnen één jaar te willen verhuizen is de helft binnen één jaar ook daadwerkelijk verhuisd (tabel 3.7.1). Voor deze groep is de slaagkans ook toegenomen ten opzichte van de eerste jaren na 2012 en 2009. In deze jaren is 45% van de mensen die binnen één jaar wil verhuizen ook daadwerkelijk verhuisd, in 2015 is dat gestegen naar 50%. Alle doelgroepen zien de afgelopen jaren hun slaagkans toenemen, maar de midden en hogere inkomens het meest. De achtergrond hiervan moet worden gezocht in het aantrekken van de koopmarkt na de crisis van de afgelopen jaren, waardoor de doorstroming in de koopmarkt weer op gang komt. Zoals eerder in dit hoofdstuk aan de orde gekomen, zijn het vooral hogere

¹² Na instemming

inkomens die van koop naar koop (willen) verhuizen. Deze groep maakt nu een inhaalslag na een aantal jaren van afwachten.

Mensen die aangeven binnen een jaar te willen verhuizen hebben een hardere verhuiscens dan mensen op langere termijn willen verhuizen. In de rest van deze paragraaf worden alleen de huishoudens die binnen één jaar willen verhuizen in de analyse betrokken.

Wanneer onderscheid wordt gemaakt naar starters en doorstromers op de woningmarkt komt naar voren dat starters vaker slagen om de gewenste verhuizing te realiseren dan doorstromers (tabel 3.7.2). Ruim de helft van de starters op de woningmarkt die binnen een jaar wil verhuizen slaagt er ook in binnen dat jaar te verhuizen en te starten op de woningmarkt. Bij de doorstromers is dat aandeel in 2015 vijf procent lager. In 2009 was dat verschil veel groter in het voordeel van de starters. Starters hebben vaak een dwingendere reden voor verhuizen dan doorstromers. Bij doorstromers is er een verbetering van de slaagkans waarneembaar om eerder genoemde reden van een aantrekkelijke woningmarkt.

Een analyse van de slaagkansen naar de mate van spanning op de woningmarkt laat weinig verschillen zien tussen deze typen woningmarkten. Alleen bij de primaire doelgroep – de doelgroep van de huurtoeslag – is de slaagkans in meer ontspannen woningmarkten hoger dan in meer gespannen woningmarkten.

Tabel 3.7.1 Slaagkans verhuizingen één jaar na meting, 2009 -2015

	Binnen 2 jaar			Binnen 1 jaar		
	2009	2012	2015	2009	2012	2015
Primaire doelgroep	34	32	29	44	43	44
Secundaire doelgroep	24	32	29	38	46	47
Midden inkomens	23	24	29	40	42	54
Overige inkomens	26	25	30	48	45	56
totaal	29	28	29	45	44	50

Bron: BZK/CBS, WoON2009, 2012, 2015 – verhuismodule

Tabel 3.7.2 Slaagkans verhuizingen één jaar na meting, doelgroepen en starters en doorstromers die binnen één jaar wilden verhuizen, 2009- 2015

	Starters ²			Doorstromers		
	2009	2012	2015	2009	2012	2015
Primaire doelgroep	52	61	54	35	34	37
Secundaire doelgroep	50	53	50	35	38	44
Midden inkomens ¹	65 ¹	51 ¹	51 ¹	38	40	55
Overige inkomens	54	51	55	46	40	56
totaal	52	54	53	40	38	48

1. Het aantal ongewogen waarnemingen bij de starters met een middeninkomen is lager dan 100, daarom zijn geen betrouwbare uitspraken mogelijk.
2. Onder starters worden huishoudens verstaan die geen zelfstandige woning achterlaten, dus ook de semi-starters die bijvoorbeeld vanwege relatiebreuk verhuizen, waarbij een van de partners niet verhuist.

Bron: BZK/CBS, WoON2009, 2012, 2015 – verhuismodule (ongewogen)

3.8. Conclusies

Toename doelgroep corporaties

Als gevolg van de economische crisis van de jaren voor 2015 (de peildatum van deze meting) is er sprake van een toename van de doelgroep van de corporaties, en daarbinnen van de doelgroep van de huurtoeslag. Bij de doelgroep van de huurtoeslag is het aantal uitkeringsgerechtigden toegenomen, maar ook zijn de inkomens van huishoudens met inkomen uit arbeid binnen het bereik van de huurtoeslag gedaald, waardoor mensen zijn ingestroomd in de Huurtoeslag of een hogere toeslag ontvangen.

Tijdelijke verruiming doelgroep corporaties geeft ruimte voor gezinnen

Bij de doelgroep van de corporaties zijn de mogelijkheden voor alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens verschillend. Bij de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag wordt onderscheid gemaakt naar huishoudensvorm (alleenstaanden € 22.100, meerpersoonshuishoudens € 30.000), maar bij de toewijzingsgrens van de corporaties wordt dit onderscheid niet gemaakt. De toegang tot de sociale huursector is daardoor voor alleenstaanden per saldo ruimer dan voor paren en gezinnen. Dit verklaart ook ten dele de oververtegenwoordiging van alleenstaanden in de sociale voorraad.

De tijdelijke verruiming van de doelgroep van de corporaties (van 35.700€ naar 39.800€ voor vijf jaar) zorgt ervoor dat gezinnen en paren met een (lager) middeninkomen meer mogelijkheden hebben een corporatiewoning te betrekken.

Gebruik corporatiesector steeds efficiënter

Een steeds groter deel van de (gereguleerde) corporatiewoningen wordt bewoond door de doelgroep van de corporaties. Van ruim zeventig procent in 2009 naar tachtig procent in 2015. Wordt de tijdelijk verhoging van de doelgroepgrens in aanmerking genomen (van maximaal 35.700€ naar 39.800€ inkomen per jaar voor een periode van vijf jaar) dan is dit aandeel nog hoger. De goedkope scheefheid is gedaald, waardoor steeds efficiënter gebruik wordt gemaakt van de corporatiewoningen. De invoering van de toewijzingsgrens in 2011 heeft corporatiewoningen minder toegankelijk gemaakt voor de midden en hogere inkomens en de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging heeft de gereguleerde huursector minder aantrekkelijk gemaakt voor hogere inkomensgroepen. In de periode 2013 - 2016 nam het aandeel huishoudens met een middeninkomen in een gereguleerde corporatiewoning af van 13% naar 11% en nam het aandeel huishoudens met een hoger inkomen af van 18% in 2013 naar 13% in 2016 (huurenquête 2016). De vraag naar vrije sectorhuurwoningen en betaalbare koopwoningen is hierdoor toegenomen (WoON 2015).

Lagere inkomens in een koopwoning vooral gepensioneerd

Eigenaar bewoners met een inkomen onder de huurtoeslaggrens en onder de corporatiegrens zijn vaak ouder en hebben inkomen uit AOW en pensioen. Zij hebben de langste woonduur van alle groepen. Dit laat een beeld zien van oudere huishoudens die in een eerdere levensfase een woning hebben gekocht en later door pensionering een lager inkomen hebben en zeer honkvast zijn. Ook hebben kopers in de corporatiedoelgroep vaker een hogere opleiding dan huurders, wat kan duiden op een hoger inkomen toen men nog werkte.

Middeninkomens scharnierpunt op de woningmarkt

De verschillen tussen huurders en kopers zijn bij de middengroepen veel kleiner dan bij de corporatiedoelgroep. Net als overal zijn jongeren vaker huurder dan koper, maar de huishoudsamenstelling tussen huurders en kopers verschilt maar weinig bij de middeninkomens. Ook de verhouding een/tweeverdieners en het opleidingsniveau verschilt nauwelijks tussen de huurders en kopers.

Hogere inkomens zijn vooral eigenaar-bewoners. Zij hebben vrijwel allemaal inkomen uit arbeid, zijn vaak tweeverdiener en tussen 35 en 65 jaar oud.

Huurders met een hoger inkomen wonen in gespannen woningmarkten

15% van de hogere inkomens huurt een woning. Het betreft een diverse groep die in weinig afwijkt van kopers met een hoger inkomen. Het enige verschil dat hier wordt gevonden is het type woningmarkt waar men woont. Hogere inkomens in de huur wonen vaker dan andere groepen in een meer gespannen woningmarkt. Ruim de helft (55%) van de huurders met een hoger inkomen woont in een gespannen woningmarkt en maar tien procent in een ontspannen markt.

Geen verschil in tevredenheid tussen de doelgroepen, wel tussen huurders en kopers

De tevredenheid over woning en woonomgeving is hoog in Nederland. 87% van alle Nederlandse huishoudens is tevreden tot zeer tevreden met de woning en maar 6% van alle huishoudens is ontevreden of zeer ontevreden over de directe woonomgeving. Niet meer dan 10% van de huishoudens vindt zijn woning slecht onderhouden, 13% vindt zijn woning te klein.

Bij de meeste van deze oordelen is het oordeel minder goed naarmate het inkomen lager is. Dit verschil verdwijnt wanneer de oordelen worden uitgesplitst naar huurders en eigenaar bewoners. Huurders oordelen over de hele linie aanzienlijk negatiever over hun woning en woonomgeving dan eigenaar bewoners. Zo is driekwart van de huurders tevreden tot zeer tevreden, bij eigenaar bewoners ligt dat aandeel hoger dan negentig procent.

Slaagkansen doelgroepen verschillen weinig

De hoge mate van tevredenheid met de woning en woonomgeving in het algemeen betekent niet

dat mensen niet verhuizen of willen verhuizen. In de twee jaar voorafgaand aan de meting van het WoON2015 is één op de acht van de huidige huishoudens verhuisd. Hierbij zijn de verschillen tussen de doelgroepen niet groot, alleen de doelgroep van de huurtoeslag is vaker verhuisd omdat het vaker om starters op de woningmarkt en huurders gaat, die vaker verhuizen.

Van de mensen die in 2015 zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen is na één jaar 30% verhuisd. Van de mensen die in 2015 zeggen binnen één jaar te willen verhuizen is meer dan de helft binnen één jaar verhuisd. Mensen die op kortere termijn willen verhuizen slagen daar aanzienlijk sneller in dan mensen die meer tijd hebben. De verschillen in slaagkans tussen de doelgroepen zijn niet groot. Voor alle groepen zijn de slaagkansen toegenomen tussen 2012 en 2015. Voor de midden en hogere inkomens is de slaagkans toegenomen als gevolg van een toenemende doorstroming in de koop.

4. Prestaties corporaties: de prioritaire thema's

Op 22 juni 2015 heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst een brief aan de Tweede Kamer gestuurd met daarin de prioritaire thema's voor corporaties. De thema's waaraan corporaties met voorrang aandacht dienen te besteden in de periode 2016 tot en met 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
- Huisvesten van urgente doelgroepen.
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

Over deze prioriteiten wordt verslag gedaan in de Staat van de Volkshuisvesting. In dit hoofdstuk is per prioriteit aangegeven welke prestaties corporaties leveren. Daarbij is voornamelijk gebruik gemaakt van de gegevens uit de verantwoordingsinformatie van corporaties over 2015, het jaar waarin de prioriteiten benoemd werden, en de prognose informatie m.b.t. 2016 en latere jaren. Aan de hand daarvan is er een indicatie te geven in hoeverre corporaties (gaan) bijdragen aan intensiveringen die noodzakelijk zijn op deze thema's. Verder is van belang of gemeenten in recente woonvisies de thema's ook als prioriteit benoemen en of de thema's in prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurders concreet aan bod komen.

4.1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

4.1.1 Betaalbaarheid

Het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen in voor hen betaalbare woningen is de kerntaak van woningcorporaties. In de afgelopen twee jaar is het aandeel goedkope woningen van woningcorporaties, met een huur tot aan de kwaliteitskortingsgrens van €403,06 per maand in 2015, niet verder afgenomen (zie tabel 4.1.1). De samenstelling van de woningvoorraad van corporaties gemeten naar huurprijs is in 2015 niet gewijzigd ten opzichte van 2014. De jaren ervoor was sprake van een sterke afname van het aandeel goedkope woningen en een toename van het aandeel dure woningen tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.

Bij de ontwikkeling van de huren is eenzelfde trend zichtbaar. Na een aantal jaren met hogere huurverhogingen zijn in 2015 en 2016 de huren veel minder gestegen. De totale huurstijging inclusief harmonisatie bij de corporaties bedroeg in 2016 gemiddeld 1,9%. In 2013 en 2014 was dit nog 5%. Het effect van woningverbetering, inclusief energiebesparing, komt in veel gevallen niet meteen tot uiting in de huur (effect 0,1% huurverhoging gemiddeld) maar vooral bij mutatie.

Tabel 4.1.1 Zelfstandige huurwoningen corporaties naar prijsklasse huurtoeslag

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Goedkoop	25%	23%	21%	19%	16%	15%	15%
Betaalbaar	67%	67%	67%	67%	66%	64%	65%
Duur tot liberalisatiegrens	6%	7%	9%	10%	14%	16%	15%
Duur boven liberalisatie grens	2%	2%	3%	3%	4%	5%	5%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: dVi 2015 Als gevolg van afronding tellen de percentages niet altijd op tot 100

Corporaties geven lagere inkomens een geringere huurverhoging dan hogere inkomens. Dit kan omdat corporaties een inkomensafhankelijke huurverhoging door mogen voeren. Voor hun doelgroep (inkomens < €35.769) bedroeg de huurverhoging in 2016 exclusief harmonisatie 0,8%, voor middeninkomens 1,4% en voor hogere inkomens 2,2%. Corporaties hebben de mogelijkheid de huur te verlagen van huurders voor wie de huur extra is verhoogd vanwege het inkomensafhankelijke huurbeleid maar die daarna een inkomensdaling hebben meegemaakt. De huurder moet dit aanvragen. Uit onderzoek onder corporaties is gebleken dat tweederde van de ondervraagde corporaties dit heeft gedaan en de huren heeft verlaagd.¹³

Uit de verantwoordingsgegevens van de corporaties komt naar voren dat betalingsproblemen iets afnemen en ook minder vaak tot huisuitzetting leiden. Het aantal huisuitzettingen is tussen 2014 en 2015 met twintig procent gedaald van 7.200 naar 5.700. Het aantal kortlopende huurachterstanden van minder dan drie maanden is met dertien procent afgenomen (135.700 in 2015), het aantal langlopende achterstanden van meer dan drie maanden met 7% (77.215 in 2015). Uit recente enquêtegegevens van de koepel van woningcorporaties Aedes komt naar voren dat deze ontwikkeling zich in 2016 heeft doorgezet¹⁴. Het grootste deel (85%) van de huisuitzettingen heeft huurachterstand als reden.

Vrijwel alle woningen van corporaties worden toegewezen aan de doelgroep volgens de EU-norm. Slechts in vier procent van de toewijzingen betreft het huishoudens met een midden of hoger inkomen, waar dat maximaal 10% zou mogen zijn. Vanaf 2016 (tot 2021) kan gebruik worden gemaakt van een tijdelijke hogere toewijzingsnorm, waarbij corporaties 80% van hun woningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €35.769, 10% van hun toewijzingen aan middeninkomens van €35.769 tot €39.874 mogen doen en 10% aan hogere inkomens. In de volgende rapportage moet duidelijk worden of dit tot een wijziging in het toewijzingsbeleid en – gedrag van corporaties heeft geleid.

Per 1 januari 2016 is de passendheidstoets ingevoerd waarbij 95% van de doelgroep van de huurtoeslag bij een nieuwe verhuring een woning onder de aftoppingsgrens toegewezen moet krijgen. Uit de cijfers over 2015 is af te lezen dat er nog een groot verschil is tussen de praktijk van 2015 en de regels die vanaf 2016 zijn gaan gelden (zie tabel 4.1.2). In 2013 en 2014 werd nog een derde van de doelgroep met recht op huurtoeslag een te dure woning toegewezen. In 2015 was dat met een kwart al lager dan in voorgaande jaren, maar zal vanaf 2016 niet meer dan 5% mogen bedragen. Mogelijk dat corporaties hierdoor tot huurverlaging overgaan. Het aandeel huurverlagingen in 2016 had betrekking op 4% van de corporatiewoningen (op basis van de jaarlijkse Huurenquête). Nieuwe cijfers zullen naar verwachting een toename van huurverlagingen

¹³ Brief aan de Tweede Kamer van 27 januari 2017 TK 32 847, nr. 292

¹⁴ Aedes Corporatiemonitor Huurschuld en huisuitzetting april 2017

laten zien. In de bouwplannen van de corporaties wordt al wel gereageerd op deze nieuwe regels met een afname van de plannen voor duurdere woningen en toename van de plannen voor goedkopere woningen (tabel 4.1.4).

Tabel 4.1.2 Passend toewijzen doelgroep huurtoeslag 2009 – 2015.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Passend	89%	85%	81%	77%	69%	68%	73%
Te duur	11%	15%	19%	23%	31%	32%	27%

Bron: dVi 2015

4.1.2 Beschikbaarheid: bouwvergunningen en ontwikkeling corporatievoorraad

Naast betaalbaarheid is ook aan de orde of er voldoende woningen beschikbaar zullen zijn de komende jaren. Daarom is ook gekeken naar de bouwprognoses van de markt en van de corporaties. Speciale aandacht is er voor de ontwikkeling van het betaalbare segment met het oog op huishoudens die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Daarnaast is van belang te zien of er voldoende gebouwd wordt voor huishoudens met een middeninkomen.

Het EIB¹⁵ verwacht dat de totale investering in bouwproductie in 2017 en 2018 met 9% resp. 8% zal toenemen (in euro's). In 2018 zal de productie voor het eerst weer in evenwicht zijn met de uitbreidingsvraag, waardoor het statistische woningtekort niet verder oploopt. Na 2018 wordt een daling van het tekort voorzien.

Tabel 4.1.3 Bouwvergunningen nieuwbouw naar woningtype

	2015	2016	2017	2018	2022
Huurwoningen	18.000	17.000	28.000	32.000	28.000
Koopwoningen	37.000	43.000	47.000	48.000	42.000
totaal	55.000	60.000	75.000	80.000	70.000

Bron: CBS, EIB. Nb 2016 en 2017 zijn ramingen.

Het EIB verwacht dat het hoge aantal woningen dat door transformaties werd gerealiseerd in 2015 en 2016 zal aanhouden in 2017. De verwachting is wel dat het belangrijkste transformatiepotentieel dan benut is (Dynamis, EIB).

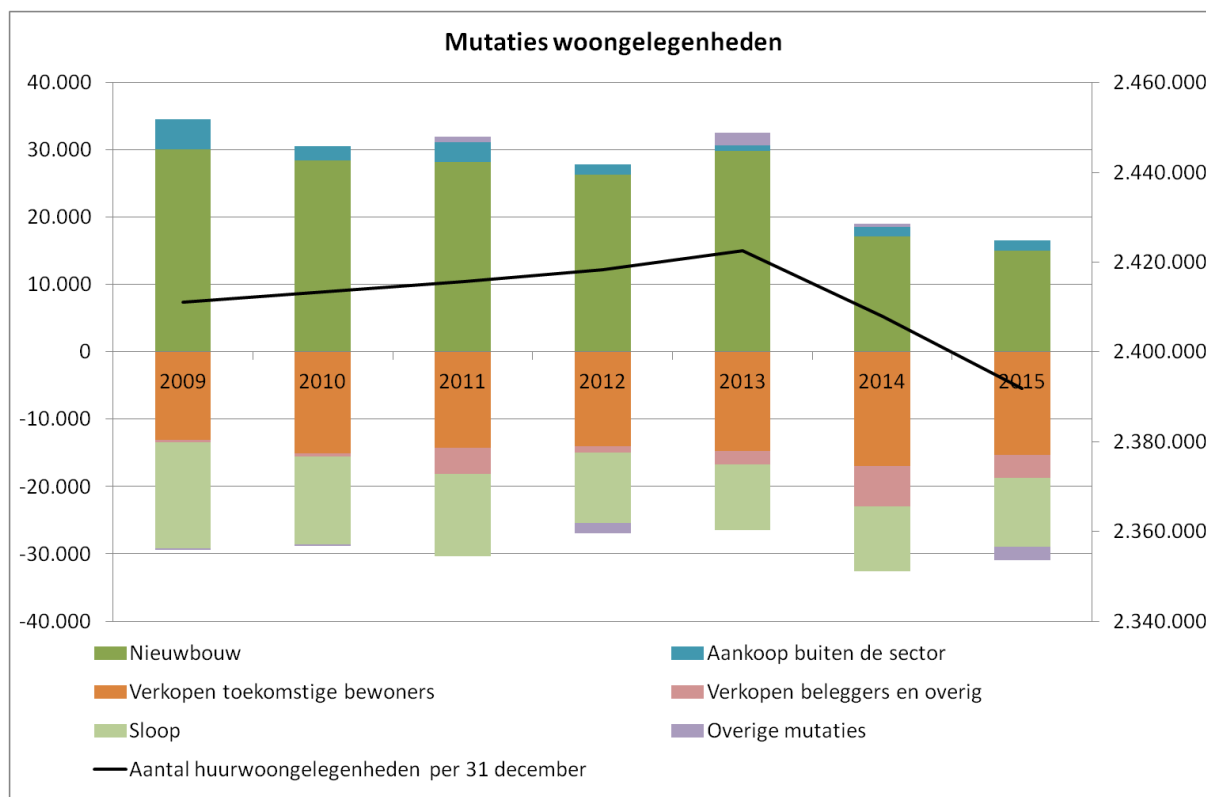
Ontwikkeling corporatievoorraad

Nieuwbouw, sloop en verkoop leidden tussen 2009 en 2015 tot een beperkte daling van het aantal verhuureenheden van corporaties (figuur 4.1). Uit de meest recente voornemens van corporaties (dPi 2016 voor de periode 2017 tm 2021) blijkt dat de nieuwbouwproductie toeneemt ten opzichte van de vorige vijfjaarsprognose met 22%. De totale voorraad huurwoonegelegenheden stabiliseert hierdoor op ca 2,39 mln in 2021. Binnen de geplande productie is een verschuiving zichtbaar naar het goedkope en vooral het betaalbare segment, ten koste van het dure segment tot de liberalisatie grens. Corporaties hebben hun voornemens aangepast in verband met het oplopende woningtekort en letten daarbij meer dan in het verleden op de betaalbaarheid i.v.m. de eis om

¹⁵ Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2017 EIB

passende woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag.

Figuur 4.1 Mutaties Woongelegenheden woningcorporaties naar type mutatie 2009-2015



Bron: Dvi 2015

Tabel 4.1.4 Bouwprognose corporaties dPi 2016-2020 versus dPi 2017-2021

	dPi 2016-2020		dPi 2017-2021	
Goedkoop	8.934	9%	12.944	11%
Betaalbaar	47.131	47%	72.447	59%
Duur tot liberalisatiegrens	39.485	40%	32.737	27%
Duur boven liberalisatiegrens	4.156	4%	4.129	3%
Totaal	99.700	100%	122.257	100%

Bron: dPi 2015, dPi 2016

4.1.3 Ontwikkeling stichtingskosten sociale nieuwbouw

De stichtingskosten van sociale huurwoningen zijn sinds 2014 gedaald (zie figuur 4.2) als gevolg

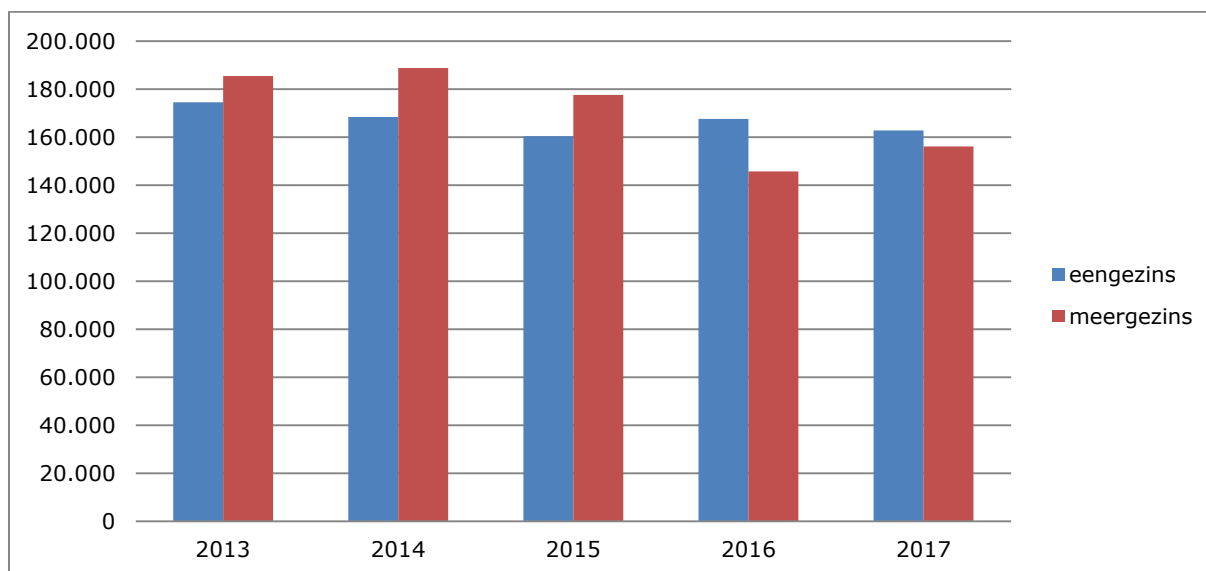
van een kleinere oppervlakte, een eenvoudigere afwerking en dalende grondkosten. In de Monitor Nieuwbouw sociale huurwoningen (bijlage bij deze Staat) wordt dieper ingegaan op de oorzaken van de veranderingen van de stichtingskosten. Voor de komende jaren verwachten corporaties een toename van de stichtingskosten als gevolg van de aantrekkende bouwmarkt en meer investeringen in duurzaamheid.

De productie van nieuwbouwwoningen door corporaties neemt in de nieuwe voornemens (dPi 2016) toe. Deze productie zal moeten worden gerealiseerd in een aantrekkende bouwmarkt. De beperkte productiecapaciteit bij bouwers en leveranciers is een van de oorzaken van de momenteel stijgende kostprijs. Mogelijk bieden niet reguliere partijen een oplossing voor deze beperkte capaciteit. Ook gezamenlijk inkopen leidt mogelijk tot een efficiënter productieproces en daarmee tot lagere kosten. Corporaties zouden ook kunnen overgaan tot het aankopen van standaardwoningen, zonder extra voorwaarden te stellen. Ook de extra eisen van gemeenten bovenop het bouwbesluit kunnen tot extra kosten leiden. In de prestatieafspraken kunnen hier afspraken over worden gemaakt.

Na de crisis is de corporatieproductie vooral teruggevallen in grote steden, waar relatief veel meergezinswoningen worden gebouwd. In de voornemens neemt de productie in grote steden weer toe waardoor het aandeel meergezinswoningen in de landelijke productie weer oploopt.

De bouwkosten per m² van eengezinswoningen zijn lager dan van meergezinswoningen en de mogelijkheden voor verduurzaming (bijv. met zonnepanelen) zijn groter bij eengezinswoningen¹⁶. De door gemeenten gevraagde grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn € 21.600 per eengezinswoning en € 17.900,- voor een meergezinswoning¹⁷. Dit prijsverschil is kleiner dan de extra bouwkosten bij meergezinswoningen. Waar corporaties – binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden – de keuze hebben tussen beide woningtypen, kan de afweging hierdoor worden beïnvloed. Gemeenten kunnen door hun grondprijsbeleid een sturende rol vervullen.

Figuur 4.2 Ontwikkeling van de stichtingskosten per woning



Bron: Monitor nieuwbouw sociale huur 2017 (exclusief studentenwoningen)

¹⁶ Rapport Monitor nieuwbouw sociale huur, IJKX/ABF 2017

¹⁷ Prijspeil1-1-2016, incl. BTW. Op basis van informatie van 135 van de 388 gemeenten. De werkelijk betaalde prijzen kunnen lager liggen.

4.1.4 Woonvisies en prestatieafspraken

Uit het onderzoek naar 159 recente lokale woonvisies blijkt dat ongeveer de helft van deze visies betaalbaarheid (49%) ook als prioriteit benoemt. Daarnaast is in 40% van de visies beschikbaarheid van betaalbare woningen een prioriteit. Betaalbaarheid is de meest genoemde lokale prioriteit na duurzaamheid (81%) en wonen met zorg (72%).

Meer algemeen is in 91% van de woonvisies op een of andere manier aandacht voor (voldoende) sociale huurwoningen; de helft van de gemeenten wil deze voorraad laten groeien, met name onder de aftoppingsgrens en met name in de grotere gemeenten. Een beperkt deel van de gemeenten wil de voorraad juist laten afnemen.

De analyse van de ruim 600 prestatieafspraken die in de loop van 2016 werden vastgesteld levert het beeld op dat 95% afspraken bevat over betaalbaarheid en beschikbaarheid. Die afspraken zijn bovendien concreter geworden ten opzichte van de eerdere periode (kwalitatief concreet 2016: 64%, 2014/2015: 25%; kwantitatief concreet 2016: 50%, 2014/2015: 51%).

Tabel 4.1.6 Prestatieafspraken m.b.t. prioriteit betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

	Geen	Intentie	Proces	Concreet Kwalitatief	Concreet Kwantitatief	Totaal	% Afspraak	% Concreet
Omvang doelgroep / kernvoorraad	230	14	149	68	152	613	62%	57%
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	257	14	179	128	35	613	58%	46%
Hoogte jaarlijkse huurverhoging	286	12	77	135	103	613	53%	73%
Doorstroming, seniorenmakelaar, etc.	333	13	120	119	28	613	46%	53%
Informereren bewustwording woonlasten	442	8	80	83	0	613	28%	49%
Herbestemming kantoren, leegstaand vastgoed	503	14	72	13	11	613	18%	22%
Nieuwbouw tot aftoppingsgrens	512	15	24	15	47	613	16%	61%
Nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen	558	7	40	6	2	613	9%	15%
Huurharmonisatie	566	1	7	17	22	613	8%	83%

Bron: Atrivé, Zicht op prestatieafspraken, Analyse prestatieafspraken 2016. April 2017.

De prestatieafspraken gaan over het in stand houden van de sociale huurvoorraad voor de doelgroep, woonruimte verdeling, de jaarlijkse huurverhoging, maar daarbij nauwelijks over het beperken van de huurharmonisatie. Afspraken over doorstroming (al dan niet met gebruikmaken van een seniorenmakelaar) komen ook ruim voor. In mindere mate gaat het over het informeren van huurders over woonlasten, nieuwbouw onder de aftoppingsgrens en het herbestemmen van kantoren en leegstaand vastgoed. Afspraken over nieuwe concepten voor betaalbare woningen

(bijv. m.b.t. tiny housing, tijdelijke bouw) komen zeer beperkt aan bod. De afspraken over woonlasten zijn aanmerkelijk concreter geworden. Atrivé heeft ook onderzocht over welke onderwerpen gemeenten en corporatie afspraken maakten om iets niet te doen; daarbij valt het op dat er relatief veel afspraken zijn gemaakt om geen sociale huurwoningen te verkopen.

Tabel 4.1.7 betaalbaarheid en beschikbaarheid in prestatieafspraken voor en na 1 juli 2015

	% afspraak		% concreet	
	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016
Omvang doelgroep / kernvoorraad	75%	62%	47%	57%
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	75%	58%	44%	46%
Hoogte jaarlijkse huurverhoging	19%	53%	69%	73%
Doorstroming, seniorenmakelaar, etc.	53%	46%	7%	53%
Informereren bewustwording woonlasten	30%	28%	18%	49%
Herbestemming kantoren, leegstaand vastgoed	19%	18%	0%	22%
Nieuwbouw tot aftoppingsgrens	10%	16%	94%	61%
Nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen	3%	9%	0%	15%
Huurharmonisatie	8%	8%	60%	83%

Bron: Atrivé, Zicht op prestatieafspraken, Analyse prestatieafspraken 2016. April 2017.

Samenvatting en conclusie

De algemene huurstijging is gematigd en de doelgroep van de corporaties krijgt een lagere jaarlijkse huurverhoging. De betalingsachterstanden bij huurders zijn afgenomen en het aantal huisuitzettingen, mede als gevolg van ernstige betalingsachterstanden, zijn stevig gedaald tussen 2014 en 2015.

Het aandeel nieuwe toewijzingen waarbij de doelgroep van de huurtoeslag een woning krijgt met een huur onder de aftoppingsgrens is toegenomen, maar moet vanaf 2016 minimaal 95% bedragen zoals met de passendheidstoets is vastgelegd. Hierover zijn echter nog geen gegevens beschikbaar.

Behalve passend toewijzen is passend bouwen aan de orde. Corporaties passen hun bouwprogramma aan om voldoende woningen onder de aftoppingsgrens in de voorraad te hebben. Dat is een van de manieren om in te spelen op de passendheidstoets. Voor de komende periode wordt een toename van de nieuwbouw van goedkope en betaalbare woningen verwacht. De op 1 april 2017 ingevoerde heffingsvermindering in de Verhuurderheffing voor betaalbare huurwoningen draagt bij aan deze omslag en zal mogelijk meer gaan doorwerken in de komende prognoses dan in prognoses dPi 2016. Corporaties bouwen kleiner en soberder. Door mutaties in de voorraad zoals sloop en vervangende nieuwbouw neemt de totale voorraad goedkope woningen in de periode tot 2021 af, maar blijft het aandeel betaalbare woningen op peil.

De helft van gemeenten die nieuwe woonvisies opstelden, besteedde met prioriteit aandacht aan

betaalbaarheid en beschikbaarheid, terwijl 90% (voldoende) sociale huurwoningen heeft opgenomen in de woonvisie. Betaalbaarheid is ook in prestatieafspraken een veel genoemd en nader uitgewerkt thema, waarbij vooral over de jaarlijkse huurverhoging concrete afspraken gemaakt zijn.

4.2 Energiezuinige voorraad

4.2.1 Convenant Energiebesparing Huursector

Het energiezuinig maken van de sociale voorraad is van belang in verband met het duurzaamheidsbeleid algemeen, maar vooral ook in verband met de betaalbaarheid van woonlasten, waarin de kosten van gas- en elektragebruik een grote rol spelen. Zoals uit de recente Rapportage Energiearmoede van ECN blijkt, is er sprake van energiearmoede bij huishoudens met een laag inkomen: ongeveer 10% van de huishoudens (naar schatting 750.000 huishoudens) worstelt met energiearmoede, dat wil zeggen dat deze huishoudens niet of nauwelijks de energierekening kunnen betalen. Het zijn huishoudens die zeer gebaat zouden zijn met de geïnventariseerde maatregelen die besparingen opleveren variërend van €100 tot wel €700 per jaar.¹⁸

Op 28 juni 2012 is het Convenant Energiebesparing Huursector tussen BZK, Aedes, de Nederlandse Woonbond en Vastgoedbelang getekend. Dit convenant maakt ook onderdeel uit van het Energieakkoord. Daarin is o.a. afgesproken dat de corporaties gezamenlijk de 2,4 miljoen sociale huurwoningen in 2020 gemiddeld op label B zouden brengen. Binnen de sector zijn verschillende trajecten gestart die bijdragen aan een versnelling en er kwam een platform tot stand van Aedes, BZK en een aantal individuele corporaties die een voortrekkersrol vervullen (De Groene Huisvesters). In 2013 ging het zogenoemde Stroomversnellingsprogramma van start, met de focus op het realiseren van 'nul op de meter' woningen (NOM), op voorwaarde dat de eerste tranche succesvol en tegen reële kosten tot stand zou komen. In 2015 is in Brabant de zogenoemde 'nul op de meter' deal gesloten met als streefdoel NOM-renovaties van 800.000 (van de ruim 1 miljoen) woningen te bereiken in 2050. Deze deal werd door 111 partijen ondertekend, waaronder veel corporaties. Deze plannen dragen vooral bij aan de energiedoelstellingen voor 2050, waarbij de gebouwde omgeving energieneutraal moet zijn en er net zoveel energie wordt opgewekt als dat er verbruikt wordt, waarbij de energievoorziening bijna helemaal duurzaam moet zijn en de uitstoot van CO₂ gassen 80-95% verlaagd moet zijn ten opzichte van 1990.

In de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst van 11 november 2016 (TK 30196, 483) is gemeld dat de corporatiesector achterblijft bij de afspraken uit het Convenant energiebesparing huursector en het Energieakkoord.

4.2.2 Investerings op basis van Verantwoordingsinformatie (dVi)

In de verantwoordingsinformatie van alle corporaties, de dVi, wordt gevraagd naar de investeringen van corporaties in verbetering van het bezit alsmede in hoeverre die investering de verduurzaming van de voorraad betreft. In de verantwoordingsinformatie is aan corporaties gevraagd hoeveel zij in totaal investeerden in woningverbetering alsmede in hoeverre dat betrekking had op minimaal twee labelsprongen (aantallen en bedragen). Terwijl er een afname zichtbaar is in de totale investering in woningverbetering tussen 2014 en 2015 is er wel een toename zichtbaar in de aantallen van 29.444 naar 34.006 woningen, waarbij twee of meer labelsprongen aan de orde waren. Het daarmee gemoeide bedrag lag ruim 37 miljoen euro hoger dan in 2014.

¹⁸ Rapportage Energiearmoede. Effectieve interventies om energie efficiëntie te vergroten en energiearmoede te verlagen. ECN, januari 2017.

Tabel 4.2.1 Investerings in twee of meer labelsprongen

	2014	2015
Investering gerealiseerde woningverbetering met energiebesparende maatregelen >= 2 labelsprongen [euro (x 1.000)]	281.745	318.940
Aantal gerealiseerde woningverbetering met energiebesparende maatregelen >= 2 labelsprongen	29.444	34.006
Investerings gerealiseerde woningverbetering totaal [euro (x 1.000)]	1.044.271	959.031

Bron: dVi 2014, 2015

4.2.3 Monitor Energiebesparing Gebouwde Omgeving 2015

In de Monitor Energiebesparing Gebouwde Omgeving van november 2016 worden de inspanningen beschreven in de verschillende bouwsectoren, waaronder de sociale woningbouw en de sociale huurvoorraad.¹⁹ De meest recente gegevens in de Monitor betreffen 2015; de sociale woningvoorraad maakte op dat moment 31% van de totale woningvoorraad uit. Hoewel corporaties ook een deel van de utiliteitsbouw in bezit hebben, geeft de Monitor alleen inzicht in de inspanningen van alle partijen in dit segment gezamenlijk.

In deze monitor wordt gekeken naar de reductie van het aantal petajoules (PJ) in de gebouwde omgeving door verschillende ingrepen in energiebesparing. Een petajoule is 1.000.000.000.000 kilojoules en staat gelijk aan het energiegebruik van 18.000 huishoudens qua gas en elektra. Volgens de Monitor hebben corporaties in 2015 gezamenlijk 233.000 maatregelen getroffen in isolatie en 101.000 maatregelen in installaties en daarmee 2,2 PJ bespaard (in de veel grotere koopsector was dat 4,4 PJ en in de veel kleinere particuliere huursector was dat 0,7 PJ).²⁰ De besparing in de sociale huursector was daarmee hoger dan in 2014 (2 PJ). Relatief treft men in de sociale voorraad de meeste energie besparende maatregelen maar absoluut vinden in de koopsector de meeste ingrepen plaats.

4.2.4 Woonvisies en prestatieafspraken

Uit het onderzoek naar woonvisies blijkt niet alleen dat verduurzaming en/of een energiezuinige (sociale)voorraad in alle 159 recente woonvisies is opgenomen, maar ook dat in 81% van de visies het thema door de gemeente tot prioriteit verklaard is. In woonvisies betreft het de verduurzaming van de sociale huurvoorraad maar ook van de koopwoningen. De verduurzaming wordt door gemeenten benoemd in het verbeteren van labels of het realiseren van nul-op-de-meterwoningen, maar niet of nauwelijks in het reduceren van energiegebruik in petajoules of het verminderen van de CO₂ uitstoot.

De analyse van ruim 600 prestatieafspraken m.b.t. meer dan 84% van de voorraad, laat zien dat in 96% van de overeenkomsten (een stijging met 1% ten opzichte van de vorige periode) afspraken over een energiezuinige voorraad zijn gemaakt. De afspraken zijn bovendien concreter zowel kwalitatief (51% in 2016, was 37% in 2014/2015) als kwantitatief (68% in 2016, was 44% in 2014/2015). Het gaat nominaal om een veel groter aantal afspraken dan in de voorgaande periode. De afspraken betreffen een veel groter deel van de voorraad sociale huurwoningen dan in de voorgaande periode: het nam toe van 61% in de periode augustus 2014-december 2015 naar ruim 84% in de periode januari-december 2016.

¹⁹ Monitor Energiebesparing Gebouwde Omgeving 2015, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties i.s.m. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en ECN. November 2016.

²⁰ Monitor Energiebesparing Gebouwde Omgeving 2015, pag. 30

Tabel 4.2.2 Gemaakte prestatieafspraken m.b.t. een energiezuinige woningvoorraad

	Geen	Intentie	Proces	Concreet Kwalitatief	Concreet Kwantitatief	Totaal	% afpraak	% concreet
(Energetische) woningverbetering	70	8	92	87	356	613	89%	82%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	309	48	86	71	99	613	50%	56%
Lokale energieopwekking	353	9	103	50	98	613	42%	57%
Beperkte huurstijging bij energieverbetering	449	25	38	74	27	613	27%	62%
Huurders betrekken bij plannen energie	514	6	57	29	7	613	16%	36%
Best practices energiebesparing delen	540	0	58	15	0	613	12%	21%

Bron: Atrivé, prestatieafspraken december 2016

Ook op de subthema's zijn de meeste afspraken gemaakt op dit terrein: het betreft vooral afspraken over energetische woningverbetering (ruim 500 afspraken, 82% concreet). Daarnaast, maar in mindere mate, worden afspraken gemaakt over duurzaam bouwen en energiezuinige nieuwbouw, over lokale energieopwekking, beperkte huurstijging bij energieverbetering, het betrekken van huurders of het delen van best practices.

Tabel 4.2.3 Duurzaamheid in prestatieafspraken voor en na 1 juli 2015

	% Afspraak		% Concreet	
	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016
(Energetische) woningverbetering	77%	89%	73%	82%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	31%	50%	34%	56%
Lokale energieopwekking	45%	42%	5%	57%
Beperkte huurstijging bij energieverbetering	17%	27%	3%	62%
Huurders betrekken bij plannen energie	41%	16%	16%	36%
Best practices energiebesparing delen	15%	12%	0%	21%

Bron: Atrivé, prestatieafspraken december 2016

Samenvatting en conclusies

Er wordt meer geïnvesteerd in duurzaamheid. Ondanks alle in gang gezette ontwikkelingen, blijkt nog niet dat zij gezamenlijk de bijdrage zullen leveren die is overeengekomen in met name het Convenant Energiebesparing Huursector. Toch is er enorme bestuurlijk aandacht voor het thema.

Dat komt zowel naar voren uit de recent vastgestelde woonvisies als uit de gemaakte prestatieafspraken: duurzaamheid komt aan bod in 100% van de 159 nieuwe woonvisies en in 96% van de ruim 600 prestatieafspraken, die betrekking hebben op meer dan 84% van de sociale woningvoorraad.

4.3 Ouderenhuisvesting, wonen met zorg en langer zelfstandig wonen

Het derde prioritaire thema dat landelijk van belang is, is het langer zelfstandig wonen van ouderen en andere groepen die in verband met de extramuralisering van de zorg een zelfstandige passende woning nodig hebben of in een (meer) passende woning gehuisvest dienen te worden, bijvoorbeeld ook GGZ cliënten. Het betreft zowel het aanpassen van bestaande woningen opdat men er ook als (zorgbehoevende) oudere of gehandicapte langer kan blijven wonen, het transformeren van zorgvastgoed dat overcompleet is, het zorgen voor doorstroming opdat bijvoorbeeld ouderen in een meer passende woning terecht kunnen en het zorgen voor kleinschalige geclusterde woonruimte waaraan ouderen en andere groepen behoefte hebben vanuit het oogpunt van veiligheid en onderling contact.

4.3.1 Monitor Investeren in de Toekomst (2013 vs. 2017)

Het thema Wonen met zorg/ouderenhuisvesting is in 2015 tot een prioritair thema benoemd mede op basis van de Monitor Investeren in de Toekomst (MIT) uit 2013 alsmede op basis van de demografische verwachtingen over de toename van het aantal oudere huishoudens, ook in de sociale huursector. De MIT maakt inzichtelijk welke opgaven het langer zelfstandig wonen van ouderen levert voor het woonbeleid. De vorige MIT was voornamelijk gebaseerd op het WoON 2012 en daarmee op een steekproef m.b.t. de verhuisbehoefte en de woonwensen van onder andere ouderen. Dit leidde tot de formulering van een grote opgave aan voor ouderen geschikte woningen met hoge investeringen in projecten voor verzorgd wonen en nultreden woningen. Tegelijk kenden voor ouderen bedoelde wooncomplexen leegstand in de verhuur en stagnatie in de verkoop. Inmiddels is op basis van meer specifieke uitgangspunten en op basis van het daadwerkelijk landelijk geregistreerde verhuisgedrag een nieuwe Monitor opgesteld. De MIT 2017 probeert een meer realistisch beeld van de ouderen op de woningmarkt te schetsen door rekening te houden met de vermogens- en inkomenssituatie van huidige en toekomstige ouderen, verwachte gezondheidsproblemen, huidige woonsituatie, de beperkte verhuisgeneigdheid, conjuncturele invloeden, regionale verschillen en demografische ontwikkelingen. De nieuwe MIT komt dan ook tot de volgende inzichten:

- Nieuwe generaties ouderen bewonen in toenemende mate een (grondgebonden) koopwoning, een trend die al enige jaren en overal zichtbaar is. Men blijft tot op hoge leeftijd eigenaar-bewoner. In 2015 was 44% van de 75+ huishoudens eigenaar-bewoner tegenover 33% in 2003. Nominaal is het een toename van 236.900 huishoudens naar 402.600 huishoudens. Daarmee is ook het welvaartsniveau onder ouderen toegenomen. Eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen zijn het minst geneigd te verhuizen.
- In de grote en grotere steden ligt het eigenaar-bewonerschap onder ouderen lager. Daar wonen ook relatief veel ouderen met beperkingen in een, objectief gezien, ongeschikte woning.
- De afgelopen jaren is het aantal ouderen (75+) in de sociale huursector toegenomen van 342.500 huishoudens in 2003 naar 407.100 in 2015 (+19%). Hun aandeel in de sociale huursector is echter gedaald van 45% in 2003 naar 43% in 2015.
- In de Randstad woont nominaal het grootste aantal oudere huishoudens, daarbuiten vormen oudere huishoudens relatief een grote groep door vergrijzing én ontgroening.
- De extramuralisering zet door en de regionale verschillen tussen relatief veel intramuraal (2003: 34% van de 85+ers in Limburg) en relatief weinig intramuraal (2003: 23% 85+ers

in Flevoland) zijn afgenomen in 2015. De verschillende regio's lijken in dit opzicht inmiddels meer op elkaar, variërend van 19% in Limburg en Flevoland tot 16% in Drenthe en Zeeland.

- Het aandeel ouderen (65+) met een laag inkomen²¹ is sterk gedaald: in 2003 had 50% van de 65+ers een laag inkomen, in 2015 lag het op het percentage van alle huishoudens, nl. op 40%. Het aantal oudere huishoudens met een laag inkomen is tussen 2003 en 2015 toegenomen met 9%, maar het aantal ouderen met een middeninkomen is met 58% toegenomen en het aantal ouderen met een hoog inkomen is met 42% toegenomen.
- 65+ers zijn bovendien vermogender: 35% van de 65+ers heeft een hoog vermogen (tegen 20% van alle huishoudens). Dit vermogen houdt doorgaans verband met de eigen woning.
- Het 'verdringingseffect' is beperkter dan soms wordt aangenomen: in de steden is er vraag naar gezinswoningen door jonge gezinnen, maar ouderen bewonen daar minder vaak grondgebonden woningen of wonen relatief klein vergeleken met vergelijkbare huishoudens in de periferie. Vrijkomen van door ouderen bewoonde woningen levert in steden daarmee minder op voor gezinnen.
- Huishoudens boven 55 jaar verhuizen relatief weinig, maar omdat het nominale aantal groot is, betreft het toch een aanzienlijk aantal verhuizingen. Tot 70 jaar verhuist men vooral naar een grondgebonden woning, daarna vooral naar een appartement. 80+ers verhuizen vooral (toch) naar een instelling en het betreft daarbij met name lagere welvaartsgroepen met gezondheidsproblemen.
- Ouderen die om gezondheidsproblemen verhuizen, doen dit nagenoeg altijd naar een meer geschikte woning: toe- en doorgankelijk of tegen beperkte kosten als zodanig aan te passen (minder dan €10.000). Goede gezondheid vertoont een sterke correlatie met het hebben van een hoger inkomen en een hogere opleiding.

Tabel 4.3.1 Ontwikkeling huishoudens 65+ naar inkomen, 2003-2015

	2003	2015
Aantal huishoudens laag inkomen	776.200	844.300
Aantal huishoudens middeninkomen	557.400	878.100
Aantal huishoudens hoog inkomen	232.100	328.500
Totaal huishoudens 65+	1.565.700	2.050.900

Bron: MIT 2017

4.3.2. Toewijzing in de totale voorraad van huishoudens onder en boven 65 jaar

De positie van ouderen in de sociale huursector is o.a. zichtbaar in hoe woningen worden toegewezen. Op basis van tabel 4.3.2 komt naar voren dat er procentueel geen grote fluctuaties in de instroom van ouderen in de sector zijn geweest. De totale instroom aan oudere huishoudens is tamelijk stabiel gebleven in de loop der jaren (rond 30.000 per jaar), maar nam nominaal iets af tussen 2014 en 2015. Nominaal hebben corporaties in 2015 een groter aantal 65+ huishoudens

²¹ Laag inkomen: besteedbaar huishoudinkomen tot €19.003 per jaar, bruto inkomen minus betaalde inkomensoverdrachten, premies en belastingen; Middeninkomen: tussen €19.003 en €31.435; Hoog inkomen is boven €31.435.

met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning toegewezen terwijl het toewijzen van woningen aan ouderen met een iets hoger inkomen afnam.

Tabel 4.3.2 Toewijzing van woningen aan huishoudens onder en boven 65 naar inkomen boven of onder de huurtoeslaggrens (Wht)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<65 jaar, inkomen </= Wht	109.226	114.689	125.152	142.073	143.332	141.755	159.169
<65 jaar, inkomen > Wht	43.106	42.742	42.983	42.156	43.987	38.569	34.979
>65 jaar, inkomen </= Wht	20.637	19.680	20.831	19.699	20.789	20.099	21.057
>65 jaar, inkomen > Wht	7.950	8.345	9.941	9.340	10.012	10.723	9.086
Totaal	180.919	185.456	198.907	213.268	218.120	211.146	224.291
<65 jaar, inkomen </= Wht	60%	62%	63%	67%	66%	67%	71%
<65 jaar, inkomen > Wht	24%	23%	22%	20%	20%	18%	16%
>65 jaar, inkomen </= Wht	11%	11%	10%	9%	10%	10%	9%
>65 jaar, inkomen > Wht	4%	4%	5%	4%	5%	5%	4%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: dVi 2015

Terugkijkend over een wat langere periode, komt naar voren dat het totale aantal mutaties in de voorraad na een terugval in 2014 weer steeg in 2015 en daarbij hoger uitkwam dan in de jaren voor 2014. Vooral huishoudens jonger dan 65 jaar met recht op huursubsidie vonden in de loop van de afgelopen jaren in toenemende mate een sociale huurwoning. Het totale aandeel ouderen is in bijna alle jaren 15%, behalve in 2012 en 2015 toen het lager lag, nl. op 13%. Dit lijkt een trendbreuk: het totale aantal en aandeel oudere huishoudens steeg, maar het aantal en het aandeel oudere huishoudens in de sociale huursector nam juist af tussen 2014 en 2015. De toename van het aantal mutaties betekent dat meer huishoudens een woning konden vinden; zo bezien nam de slaagkans voor met name huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens toe.

4.3.3 Ouderenhuisvesting: langer zelfstandig wonen en aanpassingen in woningen

Mede op basis van de vorige MIT, maar ook op basis van demografische verwachtingen en op basis van afstemming met Aedes, Woonbond en VNG, is in 2015 ouderenhuisvesting, extramuralisering en wonen met zorg tot prioriteit benoemd; er zijn geen strikte doelen benoemd, maar wel in algemene zin is geformuleerd dat er meer behoefte is aan zelfstandige, geschikte woonruimte voor ouderen om de extramuralisering op te vangen, dat nultredenwoningen met name aan ouderen moeten worden toegewezen en dat er aanpassingen in huis moeten worden aangebracht om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Daarnaast is er altijd nog behoefte aan intramuraal wonen waarin corporaties ook voorzien. Daar waar het zorgvastgoed overcompleet is of wordt, moeten corporaties hun strategie aanpassen, bijvoorbeeld door de tehuizen aan te passen en anders te verhuren (als zelfstandige woonruimte voor ouderen i.p.v. onzelfstandige woonruimte via een zorgorganisatie) of aan andere doelgroepen te verhuren. Op basis van de verantwoordingsinformatie is geconstateerd welke ontwikkelingen er ter zake plaatsvonden in 2015 in de sociale huursector.

Een van de manieren om ouderen in staat te stellen langer zelfstandig te wonen is in nultredenwoningen, waarbij de primaire vertrekken zonder trap te bereiken zijn of waarbij eventueel een traplif is ingebouwd. Deze woningen moeten ook van buiten zonder trap bereikbaar

zijn. Nultredenwoningen worden echter niet alleen door ouderen bewoond, maar ook door jongere huishoudens. Het totale aantal is dus niet alleen van belang, ook de mate waarin ze aan ouderen worden toegewezen.

Tabel 4.3.3 Aantal en toewijzing aan ouderen van nultredenwoningen

	2014	2015
Aantal nultredenwoningen	734.160	745.890
Aantal nultredenwoningen bewoond door 65+	323.338	334.009

Bron: dVi 2015

Het aantal nultredenwoningen is in 2015 met 11.730 toegenomen (1,6% toename), terwijl het aantal bewoond door 65+ ers met bijna 10.671 (3,3%) is toegenomen tussen 2014 en 2015. Van de totale voorraad werd in 2014 44% bewoond door een ouder huishouden, een jaar later is dat gestegen naar 44,8%. Nultredewoningen zijn niet per definitie bedoeld voor ouderen, maar wel zeer geschikt voor deze doelgroep. Met deze bovengemiddelde toewijzing van nultredewoningen aan ouderen lijkt een groter deel van deze doelgroep passend gehuisvest gezien het type woning (los van de passendheid naar huur/inkomen). Op basis van de nieuwe MIT is het niet noodzakelijk dat corporaties met het oog op ouderen grote hoeveelheden nultreden woningen toevoegen.

Tabel 4.3.4 Woningverbetering t.b.v. ouderen met een investering boven €2.500

	2014	2015
Aantal gerealiseerde woningverbetering geschikt gemaakte woningen voor ouderen > € 2.500 [aantal]	1.581	1.314
Investering gerealiseerde woningverbetering geschikt gemaakte woningen voor ouderen > € 2.500 [euro (x 1.000)]	14.659	10.339

Bron: dVi 2014 en 2015

Het aanpassen van woningen is ook een manier om ouderen in staat te stellen langer zelfstandig te wonen. Het is niet mogelijk inzicht te verwerven in alle kleine aanpassingen die corporaties of bewoners zelf in woningen aanbrengen om het comfort te verhogen voor ouderen. Wel wordt aan corporaties gevraagd aan te geven welke investeringen zij boven €2.500 doen, doorgaans in relatie tot andere investeringen in verbetering. Corporaties geven in de dVi 2015 een lager aantal en een lager bedrag aan m.b.t. dit type aanpassingen. Een mogelijke verklaring voor deze daling is de invoering van de Wet maatschappelijk ondersteuning 2015 (Wmo), waarbij de rol van corporaties bij aanpassingen in de woning is veranderd. Tot 2015 was in de Wmo geregeld dat de eigenaar van de woonruimte een PGB of tegemoetkoming woningaanpassing kreeg. De corporatie zorgde meestal zelf voor het aanbrengen van de aanpassing en kon het niet door de Wmo-subsidie gedekte deel aan de huurder doorberekenen. Onder de Wmo2015 worden woningaanpassingen als maatwerkvoorziening verleend aan de aanvrager, de cliënt. De individuele woningaanpassing wordt nu uitgevoerd door de gemeente of de cliënt zelf.

4.3.4 Toewijzing van voor ouderen, gehandicapten en GGZ cliënten geschikte woningen

Corporaties hebben vastgoed in bezit dat specifiek bedoeld is voor ouderen (gelabeld) en andere zorgbehoevenden. Corporaties hebben in 2015 aanmerkelijk meer ouderen een voor ouderen bestemde woning toegewezen dan in het jaar daarvoor (een toename van ruim 3.000 huishoudens) en ook voor andere doelgroepen geldt een toename (tabel 4.3.5).

Tabel 4.3.5 Toewijzing woongelegenheden aan ouderen en andere doelgroepen

	2014	2015
bestemd voor ouderen	25.548	28.359
bestemd voor lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten	697	762
bestemd voor GGZ cliënten	1.934	2.324

Bron: dVi 2015

M.b.t. het huisvesten van GGZ cliënten wordt aan corporaties gevraagd naar de in bezit zijnde wooneenheden bestemd voor GGZ. Dat kunnen grotere instellingen zijn (577, 300, 270 eenheden zijn uitschieters) maar ook individuele verhuringen in de voorraad (variërend van 1 tot 10 woningen.) Corporaties verhuurden in 2014 ten minste 1.934 woningen aan GGZ cliënten. Dit nam in 2015 toe naar 2.324 verhuringen. Ook hier is aan de orde dat GGZ cliënten niet meer intramuraal, maar ook extramuraal en in 'gewone' woningen gehuisvest worden. In hoeverre dit laatste het geval is, is niet af te leiden uit de cijfers.

Corporaties verhuren ook vastgoed dat door een zorgorganisatie wordt gehuurd en dat wordt doorverhuurd aan cliënten/huurders. Hier valt ook onder verhuur aan regionale instellingen voor beschermd wonen (RIBW), gehandicaptenorganisaties, particuliere woonzorginitiatieven voor ouderen en zogenoemde Thomashuizen. Vastgoed dat oorspronkelijk bedoeld was voor intramurale zorg en dat nu 100% is geëxtramuraliseerd als zelfstandige wooneenheden hoort ook bij dit type zorgvastgoed indien het complexgewijs door een zorgorganisatie wordt gehuurd van de corporatie en wordt doorverhuurd aan cliënten of huurders. In verband met de recente veranderingen in eigendomsvormen, in financiering en in omzetting van onzelfstandig woonruimte naar zelfstandige woonruimte, zijn er verschuivingen in de voorraad. In 2015 is de voorraad (intramuraal) zorgvastgoed in bezit van corporaties licht toegenomen van ongeveer 103.000 naar ongeveer 104.000.

Het hier voren beschreven zorgvastgoed is niet alleen beschikbaar voor ouderen, maar voor verschillende groepen zorgbehoevenden. Voor de doelgroep ouderen is het van belang te zien welke ontwikkeling corporaties voorzien in de verzorgingshuizen en het aantal beschikbare plaatsen. Uit onderstaande tabel 4.3.6 komt naar voren dat het aantal verzorgingstehuizen in bezit van corporaties gestaag afneemt en dat het aantal plaatsen in verzorgingstehuizen naar verwachting met ongeveer 10.000 plaatsen verder afneemt, maar dat er ongeveer 64.500 plaatsen over blijven in 2020. De extramuralisering zet daarmee de komende jaren in de planning van corporaties door.

Tabel 4.3.6 Prognose verwachte ontwikkeling (plaatsen in) verzorgingshuizen

Intramuraal	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal Plaatsen	73.011	69.748	66.889	65.172	64.466
Aantal Verzorgingshuizen	3.582	3.407	3.395	3.399	3.390

Bron: dPi 2016

4.3.5 Woonvisies en prestatieafspraken

Het thema ouderenhuisvesting, wonen met zorg en aanverwante thema's komen in alle 159 nieuwe woonvisies aan bod en daarnaast geldt dat het in 72% van de visies tot een gemeentelijke prioriteit benoemd is. Daarbij komt met name langer zelfstandig wonen in beeld met de nadruk op het aanpassen van woningen, zowel in de koop- als in de huursector, en het realiseren van

levensloopbestendige nieuwbouw. Gemeenten hebben daarnaast aandacht voor voldoende zorgvoorzieningen en het in stand houden van het zorgaanbod.

In prestatieafspraken was dit van oudsher een thema waarover veel afspraken gemaakt werden: wonen met zorg/ouderenhuisvesting kwam voor in 96% van de afspraken in 2014/2015, maar ook in de jaren daarvoor werden er veel afspraken over wonen met zorg gemaakt. In de afspraken van eind 2016 lijkt het thema relatief minder vaak aan de orde: bij 89% van de 613 afspraken die werden geanalyseerd. Nominaal gaat het in 2016 echter om veel meer afspraken en over een veel groter deel van de sociale huurvoorraad. In de analyse werden afspraken tussen gemeenten en corporaties over relatief beperkt bezit echter niet nader geanalyseerd. Het betreft bijna uitsluitend bezit van ouderenhuisvesters zoals Woonzorg Nederland. Opmerkelijk is juist dat Woonzorg Nederland aan alle 169 gemeenten een bod heeft gedaan over het doorgaans beperkte aantal woningen in die gemeente en met 133 gemeenten afspraken heeft gemaakt. In 10 gemeenten betreft dat een dermate grote voorraad, dat het in de analyse van 613 prestatieafspraken is meegenomen. De facto geldt dus ook voor 2016 dat er zeer veel afspraken gemaakt werden over wonen met zorg/ouderenhuisvesting.²² De afspraken werden iets concreter dan in de vorige periode: kwalitatief concreet 39% in 2016 tegen 19% in 2014/2015 en kwantitatief concreet 26% in 2016 tegen 14% in 2014/2015. Al met al maakte men zowel in het verleden als in het heden vooral procesafspraken over dit thema: 79% in 2016 en 89% in 2014/2015.

Tabel 4.3.7 Gemaakte prestatieafspraken m.b.t. prioriteit Wonen met zorg, ouderenhuisvesting

	Geen	Intentie	Proces	Concreet Kwalitatief	Concreet Kwantitatief	Totaal	% Afspraak	% concreet
Woningaanpassingen voor ouderen	220	13	227	92	61	613	64%	39%
Nultredenwoningen	256	14	177	78	88	613	58%	46%
Wonen met zorg, woonzorgzone	366	6	139	69	33	613	40%	41%
Vraag en aanbod ouderenhuisvesting	431	2	154	26	0	613	30%	14%
Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed	582	6	17	4	4	613	5%	26%
Aanbod geclusterde woonvormen	583	5	16	3	6	613	5%	30%
Best practices wonen en zorg delen	596	6	11	0	0	613	3%	0%

Bron: Atrivé, prestatieafspraken december 2016

Wel zijn er verschuivingen in de thema's waar te nemen. Afspraken worden inmiddels vooral gemaakt over woningaanpassingen ten behoeve van ouderen, direct gevolgd door het ter beschikking stellen van nultredenwoningen aan ouderen. Ook het thema wonen met zorg algemeen/zorgzones komt nog relatief vaak voor, maar dit laatste komt veel minder frequent voor dan in het verleden. Er worden weinig afspraken gemaakt over de bouw van geclusterde woonvormen of het transformeren van zorgvastgoed.

²² Wonen met zorg /ouderenhuisvesting komt voor in 393 van de 613 geanalyseerde afspraken waaronder 10 van Woonzorg Nederland alsmede 123 van de 133 afspraken van Woonzorg Nederland bij beperkt bezit. Woonzorg Nederland heeft in totaal 28.000 woningen in 169 gemeenten.

Tabel 4.3.8 Wonen met zorg/ouderenhuisvesting in prestatieafspraken voor en na 1 juli 2015

	% Afspraak		% Concreet	
	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016
Woningaanpassingen voor ouderen	30%	64%	25%	39%
Ouderen, nultredenwoningen	63%	58%	22%	46%
Wonen met zorg, woonzorgzone	69%	40%	20%	41%
Vraag en aanbod ouderenhuisvesting	36%	30%	4%	14%
Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed	26%	5%	0%	26%
Aanbod geclusterde woonvormen	2%	5%	0%	30%
Best practices wonen en zorg delen	11%	3%	10%	0%

Bron: Atrivé, prestatieafspraken december 2016

Samenvatting en conclusie

Het aantal en aandeel oudere huishoudens van alle huishoudens steeg, maar het aantal en aandeel dat een sociale huurwoning kreeg toegewezen in 2015 daalde ten opzichte van 2014. Dit lijkt een trendbreuk en is in lijn met de constatering in de nieuwe MIT dat oudere huishoudens om verschillende redenen minder een beroep doen en zullen doen op een sociale huurwoning²³. Ouderen kregen wel in toenemende mate een naar de aard van de woning passende woning toegewezen: zowel in nultredenwoningen als in andere voor hen bestemde zorgwoningen.

Voor de toekomst blijkt uit de MIT 2017 dat er geen noodzaak bestaat voor een omvangrijke nieuwbouw- of renovatieopgave om voldoende geschikte woningen voor ouderen te creëren. Het aandeel ouderen dat zelfstandig woont is de afgelopen jaren toegenomen. Dit is zowel als gevolg van hun toegenomen zelfredzaamheid, alsook onder invloed van het beleid dat is gericht op langer zelfstandig wonen. Ouderen blijken zich vaak goed te kunnen aanpassen aan veranderende omstandigheden. Niet alleen verhuist een relatief groot deel als er gezondheidsproblemen zijn en de woonsituatie daar niet goed bij past. Er is ook een deel dat al voordat die problemen zich manifesteren, verhuist naar een geschikte woning. Vooralsnog lijkt de verschuiving naar het langer zelfstandig wonen plaats te vinden zonder toename van het aantal ouderen met mobiliteitsbeperkingen dat in een ongeschikte woning woont. Woningen worden hier als ongeschikt geclassificeerd wanneer deze niet tegen relatief beperkte kosten toe- en doorgankelijk te maken zijn. Wel zijn er lokaal specifieke knelpunten. Met name in de portiekwoningen in de steden waar te weinig alternatieven voorhanden zijn, ligt er een knelpunt voor het passender huisvesten van ouderen.

In de MIT wordt gesteld dat de opgave m.b.t. het langer zelfstandig wonen van ouderen vooral ligt in het aanpassen van bestaande woningen door (kleine) aanpassingen met tredeverkleiners, trapliften, hellingbanen e.d. Daarmee kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen zonder te verhuizen. Corporaties investeerden in 2015 echter minder dan in 2014 in aanpassingen in woningen ten behoeve van ouderen (investering >€2.500). Een mogelijke verklaring hiervoor is de invoering van de Wmo2015, waarmee de rol van de corporaties bij aanpassingen is veranderd. Tegelijk is duidelijk dat zowel in woonvisies van gemeenten als in de prestatieafspraken tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties in 2016 de aandacht zeer is toegenomen naar het

²³ Vergrijzing en extramuralisering op de woningmarkt: Senioren en groepen met beperkingen, Rigo, april 2016. Dit rapport is te vinden op www.rijksoverheid.nl.

aanbrengen van aanpassingen in woningen ten behoeve van ouderen. Dit is het belangrijkste en meest voorkomende thema in de prestatieafspraken onder de noemer 'wonen met zorg'. Ook is het een veel voorkomend thema in woonvisies, zowel voor de doelgroep van corporaties als voor de koopsector. Dit is in lijn met het gestelde in de MIT en naar de toekomst is de verwachting dan ook dat corporaties en gemeenten meer zullen bijdragen aan het aanpassen van woningen.

Er worden nog steeds zeer veel prestatieafspraken gemaakt tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties over wonen met zorg/ouderenhuisvesting, zowel nominaal als relatief. De afspraken werden bovendien meer concreet. Relatief gaat dat minder dan in het verleden over woonzorgcomplexen of het toevoegen van voor ouderen geschikte woningen en nultredenwoningen. Dit is in lijn met de MIT 2017, waarin geen grote opgave meer is voorzien in de toevoeging van dergelijke woningen.

4.4 Urgente doelgroepen en spoedzoekers

Het vierde prioritaire thema dat in 2015 benoemd werd, betreft het huisvesten van urgente doelgroepen, met name vergunninghouders die in dat jaar onvoldoende gehuisvest dreigden te worden. Het betreft ook andere doelgroepen die geholpen zouden zijn met een flexibel, onorthodox, tijdelijk en betaalbaar woningaanbod. Het betreft bijvoorbeeld onlangs gescheidenen (naar schatting jaarlijks ongeveer 35.000), arbeidsmigranten (naar schatting ongeveer 400.000 in 2015), ZZP'ers, starters (naar schatting ongeveer 100.000 per jaar).²⁴ Doelgroepen die 'snel en tijdelijk' boven 'wachten op kwaliteit' plaatsen. In het verlengde van dit thema ligt ook de notie dat corporaties een naar grootte, prijs en huurvorm gevarieerder aanbod voor dergelijke doelgroepen zouden kunnen creëren: kleiner, betaalbaar, tijdelijk, flexibel. Met het oog op dit type doelgroepen, is in 2016 de regelgeving aangepast opdat verhuurders meer en makkelijker woonruimte in tijdelijke verhuur kunnen aanbieden. In hoeverre sociale verhuurders hier gebruik van maken zal in 2018 blijken als corporaties hun gegevens desbetreffend opnemen in de dVi.

4.4.1 Huisvesting vergunninghouders

Aanleiding voor het opnemen van het thema was met name de grote toeloop van asielzoekers en daarmee samenhangend de toename van het aantal vergunninghouders. In de loop van 2014 liep de achterstand in het huisvesten van vergunninghouders snel op als gevolg van de grote instroom. Het huisvesten van vergunninghouders is overigens niet uitsluitend een opgave voor corporaties, maar gezien het inkomen horen de meeste van hen bij de doelgroep van corporaties. In de afgelopen jaren is de inspanning om deze doelgroep te huisvesten enorm toegenomen en lukte het gemeenten in de tweede helft van 2016 om bijna vier keer zoveel vergunninghouders te huisvesten dan in de eerste helft van 2014. Toch was de achterstand eind 2016 niet opgelost. In de eerste helft van 2017 neemt de instroom enorm af en voor de tweede helft van 2017 geeft het COA een lagere taakstelling van 10.000 nieuwe vergunninghouders.

²⁴ De Magic Mix. Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen. Uitgave van Platform 31, Den Haag februari 2016.

Tabel 4.4.1 Taakstelling en realisatie huisvesting vergunninghouders

tijdvak	Taakstelling en achterstand	Realisatie
1 ^e helft 2014	7.383	5.958
2 ^e helft 2014	10.657	8.017
1 ^e helft 2015	16.633	11.357
2 ^e helft 2015	20.147	16.753
1 ^e helft 2016	23.394	18.090
2 ^e helft 2016	28.282	22.200
1 ^e helft 2017	16.373	pm

Bron: COA

De grote instroom, de verdringingseffecten bij urgent huisvesten van vergunninghouders ten opzichte van overige woningzoekenden en de discussie over het kwaliteitsniveau van de aangeboden woonruimte, leidden tot extra maatregelen. Zo werd de subsidieregeling voor de huisvesting van vergunninghouders in het leven geroepen. Per 1 april jl. zijn er in totaal 628 projecten aangemeld die een beroep willen doen op de subsidieregeling voor de huisvesting van vergunninghouders. 229 van die projecten zijn ingediend door corporaties, ca. 36% van het totaal. Niet alle projecten zijn al gerealiseerd of worden tot realisatie gebracht. Vooraf werd de inschatting gemaakt dat er ongeveer 5.900 vergunninghouders extra gehuisvest zouden kunnen worden met steun van de subsidieregeling. Deze subsidieregeling is bedoeld voor het creëren van sobere woonruimte, met een lage huur. Daarnaast is het voor corporaties mogelijk gemaakt dat zij het beheer voor derden uitvoeren in complexen die zij niet zelf in bezit hebben. Dit is van belang als het gaat om de huisvesting van vergunninghouders, maar ook van andere doelgroepen.

Tabel 4.4.2 Aanvragen subsidieregeling huisvesting vergunninghouders 2016/2017

	Aantal projecten	Aangevraagde subsidie
Aanvraag door corporaties	229 projecten	€11.018.750
Aanvraag door anderen	399 projecten	€25.881.250
Totaal aanvraag	628 projecten	€36.900.000

Bron: RVO

4.4.2 Flexibele huisvesting voor spoedzoekers en urgenten

Tot de categorie huishoudens of personen die met spoed op zoek zijn naar (tijdelijke) huisvesting kunnen ook gerekend worden leden van pas gescheiden echtparen, Europese arbeidsmigranten, expats en mensen met sterk wisselende inkomens (ZZP-ers). Daarnaast zijn er nog bijzondere, kwetsbare doelgroepen waarvoor corporaties nadrukkelijk ook aan de lat staan: (ex-)daklozen, ex-gedetineerden, (ex)verslaafden en GGZ-cliënten. Platform 31 heeft in 2016 een schatting gemaakt van dergelijke groepen en hun omvang. Een deel van deze doelgroepen zou geholpen zijn indien er lokaal meer flexibele huisvesting zou zijn: snel beschikbaar, met een tijdelijk contract, betaalbaar en met een beperkt oppervlak.

Tabel 4.4.3 Schatting van spoedzoekers en urgente doelgroepen 2016

Doelgroep	Huidige omvang	Vraagontwikkeling korte termijn	Vraagontwikkeling lange termijn
		(< 5 jaar)	(> 5 jaar)
Arbeidsmigranten	400.000	++	+
Uitwonende studenten	350.000	+	-
Intramuraal wonende ouderen	145.000	-	++
Mensen met verstandelijke beperking	136.000	+	+/-
Expats	100.000 – 200.000	+	+
Psychiatrische patiënten	47.000	+	+/-
Dak- en thuislozen	25.000 - 35.000	+/-	+/-
Starters	100.000 per jaar	++	+
Vluchtelingen	50.000 – 60.000 per jaar	+++	+
Mensen in scheiding	35.000 per jaar	+	+
Ex-gedetineerden	33.000 per jaar	+/-	+/-
Statushouders	40.000 per jaar	+++	+/-

Bron: Magic Mic, Platform 31. Den Haag, 2016

In dit verband zouden corporaties (en andere partijen) verschillende wegen kunnen bewandelen. Zij kunnen kantoren en ander leegstaand vastgoed zoals verzorgingstehuizen en kloosters herbesteden; dit kan echter ook betekenen dat het in een hoger huursegment gerealiseerd wordt. Zij kunnen ook meer kleine, tijdelijke units realiseren.

4.4.3 Woonvisies en prestatieafspraken

In de nieuwe woonvisies is er veel aandacht voor urgente doelgroepen en spoedzoekers zoals vergunninghouders, arbeidsmigranten, studenten of kwetsbare doelgroepen. Er bestaan wel verschillen tussen grote en kleine gemeenten. Gemeenten hebben nagenoeg allemaal aandacht voor vergunninghouders en kwetsbare doelgroepen, maar dit ligt lager bij kleinere gemeenten. 37% van alle gemeenten (zowel klein als groot) heeft aandacht voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

In de nieuwe woonvisies is er wel veel aandacht voor het transformeren van kantoren en van zorgvastgoed (80% gaat hier op in, met name in de grote gemeenten); in een aantal gevallen is dat bedoeld voor urgente doelgroepen zoals vergunninghouders. Sommige gemeenten noemen expliciet flexibilisering door transformatie en door tijdelijke verhuur als een oplossing voor urgente doelgroepen of spoedzoekers.

Corporaties, gemeenten en huurderorganisaties hebben in 86% van de prestatieafspraken iets vastgelegd over het huisvesten van vergunninghouders; in hoge mate zijn dit concrete afspraken. Ook over andere urgente doelgroepen zijn veel afspraken gemaakt. Er lijkt echter weinig relatie te bestaan tussen het maken van afspraken over urgente doelgroepen en het herbesteden van kantoren of zorgvastgoed.

Tabel 4.4.3 Gemaakte prestatieafspraken m.b.t. prioriteit huisvesten urgente doelgroepen, verblijfsgerechtigden

	Geen	Intentie	Proces	Concreet Kwalitatief	Concreet Kwantitatief	Totaal	% Afspraak
Vergunninghouders	87	4	117	180	225	613	86%
Huisvesting overige urgente doelgroepen	230	13	171	100	99	613	62%
Herbestemming kantoren, ander vastgoed	503	14	72	13	11	613	18%
Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed	582	6	17	4	4	613	5%

Bron: Atrivé, prestatieafspraken december 2016

Tabel 4.4.4 Prestatieafspraken over urgente doelgroepen en herbestemming vastgoed voor en na 1 juli 2015

	% Afspraak		% Concreet	
	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016
Vergunninghouders	69%	86%	43%	77%
Huisvesting overige urgente doelgroepen	54%	62%	29%	52%
Herbestemming kantoren, ander vastgoed	19%	18%	0%	22%
Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed	26%	5%	0%	26%

Bron: Atrivé, prestatieafspraken december 2016

Samenvatting en conclusie

Met het oog op het oplossen van de woonvraag van met name vergunninghouders, maar ook van andere doelgroepen die urgent of spoedzoeker zijn, zou een flexibeler aanbod van betaalbare, tijdelijke woonvormen een uitkomst kunnen bieden. Hieronder kan ook het herbestemmen van leegstaand vastgoed (kantoren, kloosters, verzorgingstehuizen etc.) vallen voor zover het speciaal voor deze doelgroepen bestemd is. Er zijn weinig gegevens bekend over in hoeverre corporaties een flexibeler aanbod creëren door tijdelijke huurcontracten, door kleine flexibele bouw of door hun voorraad flexibeler te benutten (gedeelde woningen bijv.). Er zijn wel gegevens over het gebruik van de subsidieregeling voor het creëren van extra woonruimte voor vergunninghouders: voor een derde van de projecten vragen corporaties subsidie aan, de rest wordt aangevraagd door marktpartijen.

Toch blijkt inmiddels dat in woonvisies her en der meer aandacht komt voor een flexibeler aanbod. In hoeverre dat ook in prestatieafspraken naar voren komt, is wel duidelijk voor het herbestemmen van kantoren en zorgvastgoed maar in hoeverre corporaties zich bewegen op de markt van tiny housing is onduidelijk. Begin 2017 is mogelijk gemaakt dat verhuurders een korting op de verhuurderheffing kunnen krijgen, indien zij betaalbaar bouwen. In komende jaren zal duidelijk worden in hoeverre corporaties van deze mogelijkheid gebruik maken.

5 Het lokale perspectief

Met het van kracht worden van de herziene Woningwet op 1 juli 2015, werd het lokale beleid van de gemeente en de inbreng van huurdersorganisaties bij het maken van prestatieafspraken van groter belang. Wanneer een gemeente een woonvisie heeft en deze kenbaar heeft gemaakt aan de corporatie, dan is een corporatie verplicht om naar redelijkheid bij te dragen aan dat beleid. In haar voorgenomen activiteiten, 'het bod', moet zij aan huurders en gemeente duidelijk maken wat zij gaat bijdragen. Dit moet ook als er geen woonvisie is, alleen heeft de corporatie dan meer eigen beleidsruimte en kan de gemeente later in het proces geen geschillen voor geschilbeslechting voorleggen. Als er een woonvisie is, is de corporatie er aan gehouden de gemeente en de huurdersorganisaties daarna uit te nodigen voor het maken van prestatieafspraken, waarbij het bod als onderlegger fungeert. Komen de drie partijen er voor 15 december niet uit, dan leggen zij het conflict dat het maken van afspraken in de weg staat, voor geschilbeslechting voor. Dit proces is in figuur 5.1 schematisch weergegeven.

Het maken van een woonvisie is niet verplicht, het maken van afspraken daarmee ook niet, maar indien een van de partijen (bijv. de gemeente) een geschil wil voorleggen, kan dit alleen als woonbeleid is vastgesteld. Op deze wijze bevat de wet prikkels om het woonbeleid wel vast te leggen en wel prestatieafspraken te maken. De wetgever heeft er voor gekozen om gemeenten niet te verplichten om het woonbeleid vast te leggen, maar wel duidelijk te maken dat het zeer wenselijk is om dat te doen. Het opleggen van een dergelijke plicht achtte de Rijksoverheid niet opportuun ten aanzien van de lokale overheden.

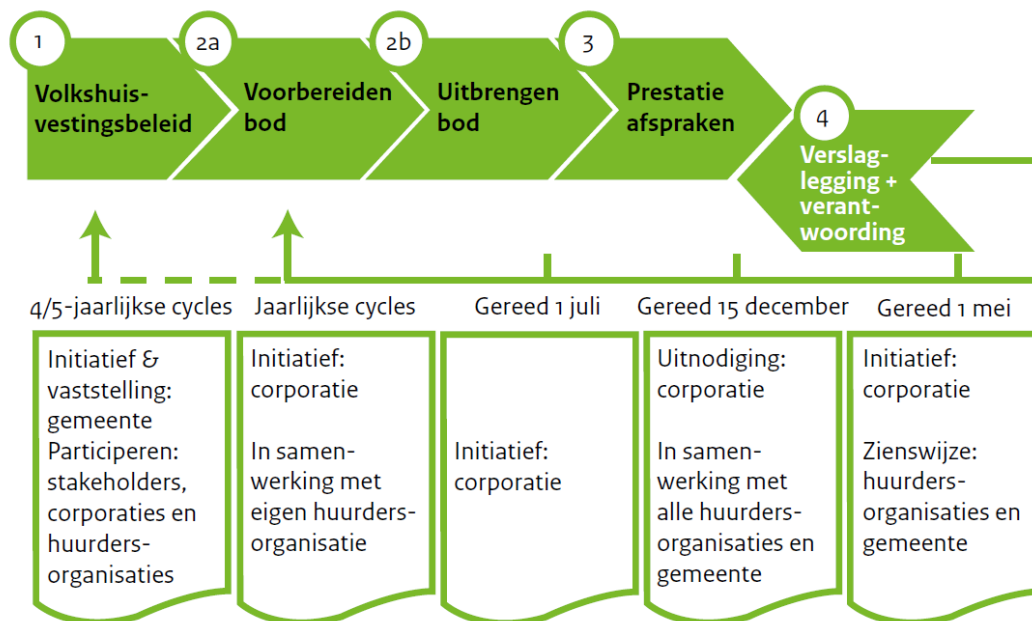
In dit hoofdstuk is weergegeven of en hoe gemeenten het lokale beleid zoals beoogd met de wet, daadwerkelijk (opnieuw) hebben vastgelegd en in hoeverre er concrete afspraken gemaakt zijn tussen de drie partijen. Er is zowel gelet op de inhoud van de visies en de afspraken als ook op het proces. In 2016 is een onderzoek naar huurdersparticipatie gedaan. Nu zijn ook onderzoeken gedaan naar recente lokale (en regionale) woonvisies van gemeenten en naar de nieuwste ronde prestatieafspraken.

Woonvisies zijn overigens veel breder van opzet omdat zij de volledige woningmarkt beslaan en niet uitsluitend gericht zijn op de doelgroepen van corporaties. Gemeenten geven in hun woonvisies ook aan welke ontwikkeling zij voorzien voor de koopwoningen en de particuliere huurwoningen voor bijvoorbeeld de middeninkomens. Lokaal woonbeleid staat niet op zichzelf. Het is een uitwerking van kaders die door regio's, provincies en het rijk worden opgesteld. Zo een (zacht) kader werd bijvoorbeeld opgesteld door de prioritaire thema's te benoemen, die in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt zijn. Het woonbeleid wordt sterk beïnvloed door aanverwante beleidsterreinen, zoals ruimtelijk ordeningsbeleid²⁵ en zorgbeleid²⁶. Op basis van bijv. de Omgevingswetzullen gemeenten over enkele jaren verplicht zijn een Omgevingsplan op te stellen, dat naar zijn aard ook gevolgen heeft voor het woonbeleid, omdat gemeenten dan regels vast gaan leggen voor o.a. de fysieke leefomgeving.

²⁵ Een in het kader van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld ruimtelijk plan voor een deel of het gehele grondgebied van het Rijk, provincie of gemeente.

²⁶ Gemeenten zijn sinds 2015 verantwoordelijk voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen. Een deel van deze taken hebben de gemeenten overgenomen van de rijksoverheid.

Figuur 5.1 cyclus van woonvisie tot prestatieafspraken



Bron: Handreiking Prestatieafspraken. Herziene versie. Companen, 2016²⁷

Gemeenten stemmen hun woonbeleid vaak op regionaal niveau af, onder andere vanwege de regionale werking van hun woningmarkt. Soms vertaalt deze regionale samenwerking zich in een regionale woonvisie, die door een deel van de gemeenten lokaal nader wordt uitgewerkt. Een gedeelte van het rijksbeleid wordt op provinciaal niveau vertaald naar concretere kaders. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie de mogelijkheid gemeenten kaders op te leggen voor bijvoorbeeld de uitbreiding van een dorp of stad. Zij kunnen dit beperken en daarmee bepalen of er woningen gerealiseerd mogen worden. Dergelijke regels zijn vastgelegd in provinciale verordeningen.

Uit het onderzoek naar woonvisies²⁸ blijkt dat de regionale visies meer de grote lijnen beschrijven en vooral over de ontwikkeling van de woningvoorraad concreet zijn. Voor andere thema's zijn de regionale visies doorgaans minder concreet, bijvoorbeeld over duurzaamheid, zorg, betaalbaarheid, beschikbaarheid en bijzondere doelgroepen, thema's die wel in alle visies voorkomen.

5.1 Het totstandkomingproces van woonvisie en prestatieafspraken

Gemeenten zijn niet verplicht woonbeleid op te stellen, maar hebben in grote getale kort voor, maar met name na het van kracht worden van de herziene Woningwet op 1 juli 2015 hun woonbeleid vastgelegd. Dit gebeurt op verschillende manieren en niet in alle delen van het land op even grote schaal. In deze paragraaf wordt besproken hoe gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en andere belanghebbenden gezamenlijk het lokale woonbeleid vormgeven.

5.1.1 De woonvisie

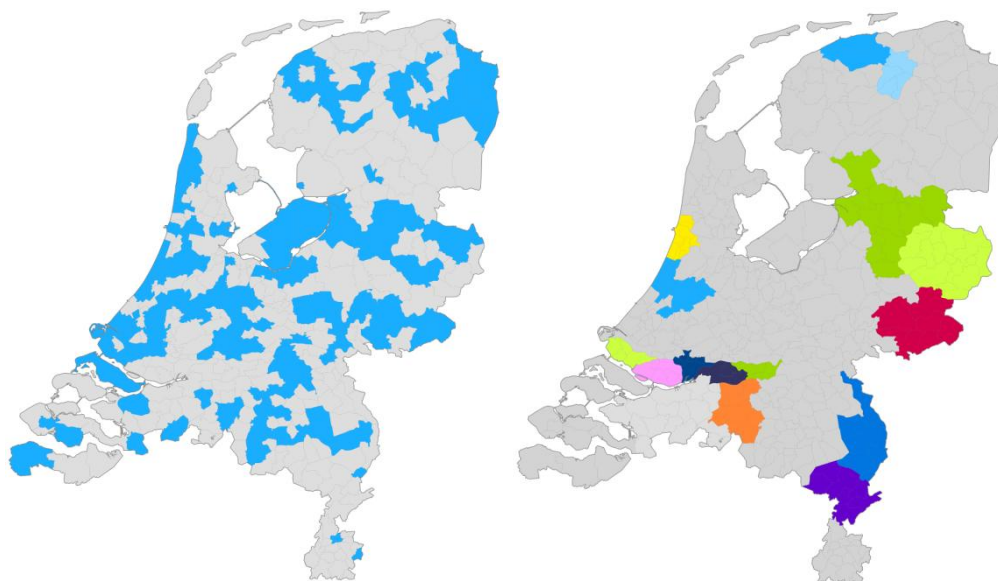
Aantal en spreiding

²⁷ <https://www.companen.nl/herziene-handreiking-prestatieafspraken/>

²⁸ Zie BZK; Lokale en Regionale Woonvisies, mei 2017

Uit onderzoek naar gemeentelijke en regionale woonvisies door het ministerie van BZK blijkt dat 66% van de 390 gemeenten een lokale en/of regionale woonvisie heeft vastgesteld in de periode tussen 1 juli 2014 en 31 september 2016²⁹. Deze gemeenten liggen verspreid over heel Nederland (figuur 5.2). 45% (159) van de gemeenten heeft een lokale woonvisie die speciaal voor de eigen gemeente werd opgesteld. 33% (120) van de gemeenten ligt in een van de 17 regio's waar een gezamenlijke, regionale visie werd opgesteld. Een deel van deze gemeenten (42 van de 120 gemeenten) heeft de regionale visie verder doorvertaald naar het lokale niveau en ook een lokale visie opgesteld. De overigen gebruiken de regionale visie voor het lokale beleid, of werken in een later stadium alsnog een lokale visie uit.

Figuur 5.2 Lokale en regionale woonvisies tussen 1 juli 2014 en 1 oktober 2016



Bron: Onderzoek woonvisies, BZK. Mei 2017.

Op de linker kaart staan de lokale visies die sinds 1 juli 2014 zijn vastgesteld, rechts de regio's met een regionale visie. Voor het woonbeleid zijn de lokale woonvisies het belangrijkste. In de provincies Flevoland (67%) en Utrecht, Groningen en Zuid Holland (allen +/- 50%) zijn recent het hoogste aantal lokale woonvisies vastgesteld. Twee provincies hebben juist een beperkt aantal vastgestelde lokale woonvisies, namelijk Limburg (15%) en Zeeland (23%). Midden- en Noord Limburg hebben wel een regionale visie en recent (buiten de onderzochte periode en nog niet in de figuur weergegeven) heeft ook Zuid Limburg een regionale woonvisie vastgesteld. Naast de regionale visies is een groot gedeelte van de gemeenten in Limburg van plan om in 2017 een lokale visie vast te stellen. In de provincie Zeeland blijkt de focus ook meer te liggen op regionale woonvisies, bij deze gemeenten gaat de regionale visie ook als lokale visie functioneren. Verder valt op dat veel gemeenten aan de zuidkant van Drenthe en Friesland geen woonvisie hebben vastgesteld in de onderzoeksperiode.

Van de 231 gemeenten zonder recente lokale woonvisie, blijkt uit enquêteonderzoek onder deze gemeenten³⁰, wil ruim de helft van de respondenten uiterlijk eind 2017 een woonvisie vaststellen. Daarnaast zijn er gemeenten die nog een vigerende oudere woonvisie hebben. Slechts een beperkt deel van de respondenten (5%) heeft geen visie en wil dit ook niet in de toekomst.

Algemene beschrijving proces

²⁹ Vanaf ongeveer één jaar voor het ingaan van de Woningwet 2015 konden gemeenten anticiperen op de nieuwe wet. De einddatum is gehanteerd om zoveel mogelijk woonvisies op te kunnen nemen voorafgaand aan de inhoudelijke analyse van de woonvisies.

³⁰ Respons: 147 gemeenten/64%

Op basis van een dertigtal gesprekken met gemeenten, is er meer zicht ontstaan op het ontstaansproces rond de woonvisie. Alle gemeenten zijn zich bewust van hun grotere rol op basis van de herziene Woningwet, zij het dat kleinere gemeenten zeggen die rol minder goed te kunnen invullen dan grotere gemeenten door gebrek aan capaciteit. Kleine gemeenten rondden het proces doorgaans wel sneller af dan grotere gemeenten, respectievelijk korter dan een jaar of juist langer dan een jaar. Door de herziene wet hebben gemeenten de woonvisie niet zozeer inhoudelijk maar vooral procesmatig anders aangepakt dan vroeger, dit ook vanwege de grotere rol van huurdersorganisaties bij het maken van prestatieafspraken. Ook werd de woonvisie vaak concreter dan vroeger.

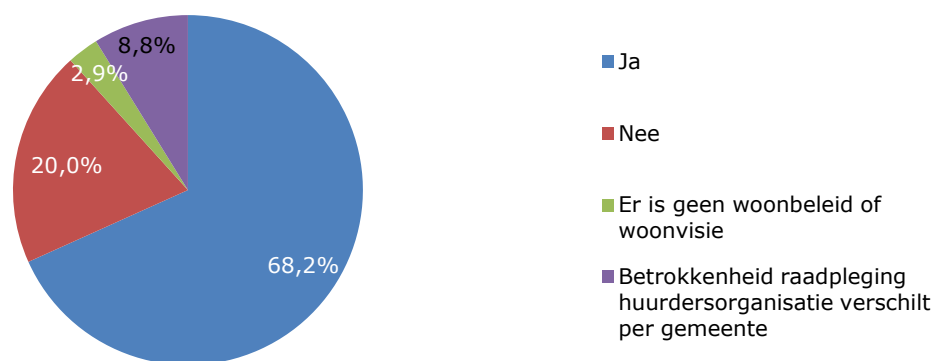
Alle gemeenten baseren hun visie op vooral bestaande informatie uit onderzoeken, structuurvisies voor de woningbouw, eigen beleidsnota's, gegevens van het Rijk over de woningbehoefte (WoON 2012) en informatie van de eigen corporaties. De grotere gemeenten gebruiken vooral de eigen, lokale beleidsnota's, kleinere gemeenten gebruiken meer regionale beleidsstukken, niet alleen over bouwproductie maar ook over andere thema's zoals duurzaamheid, zorg of leefbaarheid. Het opstellen van een woonvisie is geen geïsoleerd gebeuren binnen de afdeling 'wonen'. Samenwerking met andere gemeentelijke afdelingen is vanzelfsprekend, bijna altijd met de afdeling waar de Wmo wordt uitgevoerd (zorg, welzijn, ouderenbeleid, sociale zaken), de afdeling verantwoordelijk voor de bouw (grondbedrijf, ontwikkelbedrijf, projecten) en voor duurzaamheid (verschillend georganiseerd).

De woonvisies zijn doorgaans breed en integraal opgezet. Een deel van de woonvisies kwam tot stand met de corporaties duidelijk voor ogen, met name in kleinere gemeenten. Een aantal gemeenten heeft in een apart document of hoofdstuk een kader voor corporaties beschreven, vaak voor een kortere periode. Dit is echter niet altijd gebeurd, soms ook om de corporatie eigen beleidsruimte te gunnen. Voor taken die niet (meer) door corporaties uitgevoerd mogen worden, zoals de bouw van middeldure huurwoningen, koopwoningen en andere niet-daeb activiteiten, wendden gemeenten zich tot de markt. Nagenoeg alle gemeenten hebben ook contact gelegd met marktpartijen zoals beleggers, particuliere verhuurders, makelaars en bouwers.

In alle gemeenten hebben corporaties een grote rol en invloed in het proces, zo ook de zorgorganisaties. De huurders(organisaties) werden in de grotere gemeenten wel nadrukkelijk betrokken bij het proces, in kleinere gemeenten minder. Huurdersorganisaties zijn wel in beeld bij het maken van prestatieafspraken met gemeente en corporatie. Dit strookt met het onderzoek 'Huurdersparticipatie in beeld' waarin naar voren kwam dat gemeenten de huurdersorganisaties vaak raadpleegden (figuur 5.3) maar niet altijd.³¹ In dat onderzoek geeft 20% van de huurdersorganisaties aan dat ze niet betrokken werd bij de ontwikkeling van de woonvisie.

³¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/09/30/rapport-huurdersparticipatie-in-beeld>

Figuur 5.3 Is de huurdersorganisaties geraadpleegd voor woonbeleid of woonvisie?



Bron: Fraey, Huurdersparticipatie in beeld, 2016

Verder hebben de grotere gemeenten vaak een projectgroep in het leven geroepen met daarin ook externe partijen (tot cocreatie aan toe), terwijl kleinere gemeenten dat niet of nauwelijks deden. Gemeenten zoeken naar manieren om zoveel mogelijk het 'veld' te betrekken, in een aantal gevallen vooraf, maar meestal tijdens het proces op basis van een conceptvisie. Met bijeenkomsten, stadsgesprekken, buurttafels of sessies in kleine kernen werden enkele tientallen tot honderden mensen bereikt, maar met digitale panels of via facebook werden soms duizenden bereikt. Toch ervaren veel gemeenten de inbreng uit het veld als onvoldoende en willen dit een volgende keer fundamentele, breder en eerder oppakken.

Nagenoeg overal werd de visie vastgesteld in de Raad, doorgaans unaniem, maar vaak ook met amendementen en/of moties. Bijna alle gemeenten betrokken de Raad bij het proces vanaf het begin. Toch zeggen ook veel gemeenten dat de discussie pittig was en dat de afstemming met de Raad verbeterd zou moeten worden, mede omdat discussies langs ideologische lijnen plaatsvonden. In de grotere gemeenten lijken meer conflicten aan de orde te zijn en werden tegengestelde belangen meer uitgemeten, dan in kleinere gemeenten. De conflicten spitsten zich toe op wel/niet meer sociale huurwoningen bijbouwen en op wel/niet overgaan tot verkoop van sociale huurwoningen. Slechts één van de geïnterviewde gemeenten (Zoetermeer) heeft in de fase van het opstellen van prestatieafspraken een conflict voor geschilbeslechting voorgelegd. Daarnaast zijn er vanuit twee andere gemeenten (Delft en Leiderdorp) conflicten voorgelegd aan de onafhankelijke Adviescommissie Geschilbeslechting Prestatieafspraken Woningwet.

5.1.2 Prestatieafspraken

Met het van kracht worden van de herziene Woningwet in 2015 zijn corporaties verplicht naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke beleid, als er een woonvisie is die kenbaar gemaakt is aan de corporatie. Dat betekent dat de corporatie in haar voorgenomen activiteiten aannemelijk moet maken hoe zij dat doet, en vervolgens de gemeente en de huurdersorganisatie uitnodigt voor het maken van prestatieafspraken. Deze paragraaf beschrijft of er prestatieafspraken aanwezig zijn en hoe deze tot stand gekomen zijn. De gegevens zijn afkomstig uit het onderzoek naar de prestatieafspraken dat meegezonden wordt met dit rapport.

Aantal en spreiding

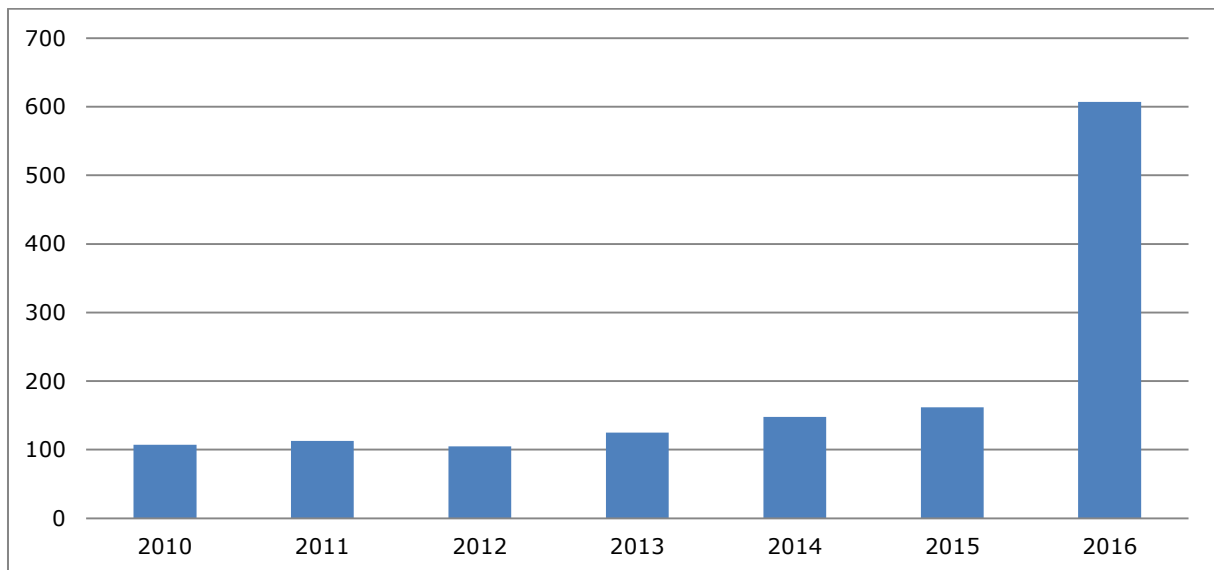
Onder impuls van de Woningwet 2015 werden eind 2016 aanmerkelijk meer prestatieafspraken gemaakt dan in de periode daarvoor. In de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016 hebben ten minste 78% van de gemeenten en 77% van de corporaties prestatieafspraken gemaakt of geactualiseerd³². In totaal gaat het om ten minste 84% van de 2,24 miljoen corporatiewoningen.

³² 17 van deze documenten zijn getekend na 15 december 2016

Veel van de gemeenten die niet in deze periode prestatieafspraken hadden gemaakt, hebben nog lopende afspraken van voor 15 december 2015.

In totaal zijn er 360 documenten opgesteld met daarin 613 prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Dit is vijfmaal zoveel als in de periode 1 augustus 2014 tot 15 december 2015. De 360 documenten bevatten 613 bilaterale relaties tussen gemeenten en corporaties en ook hierin is een sterke stijging te zien met afgelopen jaren (figuur 5.4). Het werkelijke aantal ligt overigens hoger, omdat Woonzorg Nederland, een landelijk werkzame corporatie met 28.000 woningen in 169 gemeenten, in 10 gemeenten substantieel bezit heeft (meegenomen in de analyse van de 613 afspraken), in 123 gemeenten afspraken heeft over beperkt bezit (niet meegenomen in de analyse) en met 36 gemeenten geen afspraken heeft.

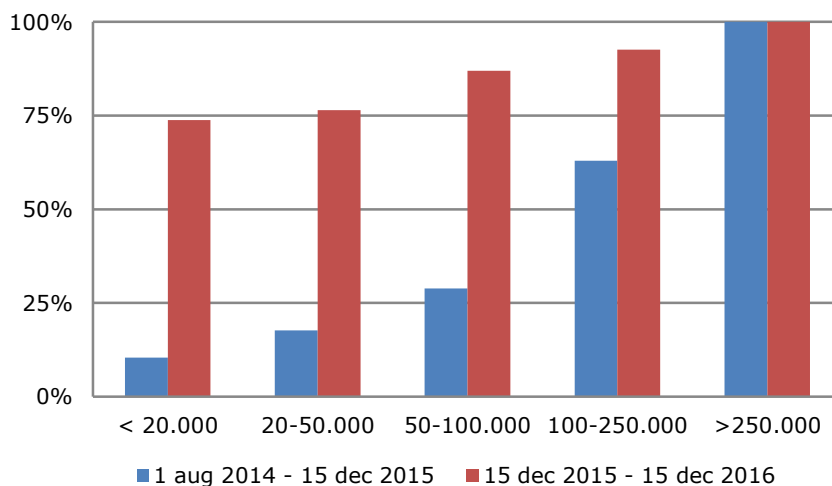
Figuur 5.4 Aantal nieuw gesloten bilaterale afspraken per jaar (2010-2016)



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

Uit het onderzoek naar prestatieafspraken blijkt dat met name dat het aantal prestatieafspraken bij kleine gemeenten sterk is toegenomen (figuur 5.5). Daarnaast is er een sterke groei in gemeenten met een relatief kleine sociale voorraad en bij corporaties met slechts een beperkte hoeveelheid woningen in een gemeente. Zo heeft ongeveer 70% van de corporaties met bezit tussen 500 en 2.500 woningen prestatieafspraken gemaakt, terwijl dit tussen 1 augustus 2014 en 15 december 2015 minder dan 20% was.

Figuur 5.5 Aandeel gemeenten met prestatieafspraken naar gemeentegrootte



In alle provincies is het aantal gemeenten dat betrokken is bij prestatieafspraken sterk toegenomen. Opvallend is met name het hoge aandeel in de noordelijke en oostelijke provincies (tussen de 90% en 100%). In Drenthe en Flevoland hebben zelfs alle gemeenten prestatieafspraken gemaakt in de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016. In de overige provincies is 70% tot 80% betrokken bij prestatieafspraken.

Alle corporaties met een bezit van meer dan 10.000 woningen hebben prestatieafspraken gemaakt. Bij corporaties met 5.000-10.000 woningen is dit 93% en bij minder dan 5.000 woningen 66%.

Proces rond prestatieafspraken 2016

Hoewel de corporatie de wettelijke plicht heeft om de gemeente en de huurdersorganisatie uit te nodigen voor het maken van de afspraken, lag volgens het onderzoek de regie in het hele proces vaker bij de gemeente dan bij de corporatie. Het maken van prestatieafspraken is doorgaans een kwestie voor het college van B&W. Waar het gros van de woonvisies wel in de Raad werd vastgesteld, was dat bij prestatieafspraken maar in 4% het geval. In 75% van de gemeenten heeft de Raad de afspraken wel ter kennisname ontvangen.

Het was het tweede jaar waarin ook huurdersorganisaties als gelijkwaardige partij aan tafel zaten. 90% van de afspraken werden ook door de huurdersorganisatie ondertekend. Dit was in 2015 al toegenomen naar 68% van de afspraken, maar in de periode daarvoor was het slechts bij 17% het geval. Een kwart van de huurderorganisaties heeft zich door een extern adviseur laten ondersteunen daarbij. In ongeveer de helft van de gevallen heeft de huurdersorganisatie ook de achterban kunnen consulteren in een ledenbijeenkomst. Hier lijkt nog een uitdaging te liggen voor alle overigen waar dit niet gebeurde. Het consulteren van de achterban geeft draagvlak en bevordert de uitvoering. Huurders deden zeker hun invloed gelden, dat beaamen zowel de huurders, corporaties als gemeenten in het onderzoek. In ruim de helft van de gevallen was die invloed groot tot zeer groot. Een kwart van de afspraken heeft uitsluitend betrekking op het eerstvolgende jaar, in twee derde van de afspraken zijn ook meerjarige afspraken vastgelegd. In veel gevallen is er een combinatie: sommige zaken gelden voor een jaar (huurverhoging) andere kunnen voor een langere periode gelden (nieuwbouw). Over het algemeen konden partijen zich aan de wettelijke termijnen houden, slechts 10% van de gemeenten geeft aan dat het bod van de corporatie na 1 juli kwam. Toch werden de prestatieafspraken op tijd afgerond. 2016 was het eerste jaar dat geschilbeslechting aan de orde kon zijn. Ook daarover kunnen partijen (proces)afspraken maken: 23% van de gemeenten geeft aan dat er in het document afspraken zijn opgenomen over hoe om te gaan met geschilbeslechting. Doorgaans is het echter niet ter sprake gekomen omdat het niet aan de orde was. Uiteindelijk zijn drie conflicten voor geschilbeslechting voor gelegd.

Aan de onderhandelingstafels kwamen betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen naast het energiezuinig maken van de voorraad met prioriteit aan bod; dit spoort zeer met alle andere signalen. Daarnaast waren het huisvesten van vergunninghouders en leefbaarheid veel genoemde prioriteiten, terwijl wonen met zorg veel aan bod kwam, maar iets minder nadrukkelijk als de andere thema's.

Alle partijen kijken terug op een proces met meerwaarde, dat met de nieuwe wet tot veel meer en concretere afspraken heeft geleid. Wel vormt de jaarlijks cyclus voor partijen een grote inspanning, met name voor huurdersorganisaties van voornamelijk vrijwilligers.

5.2 De Inhoudelijke lijnen van het lokale beleid

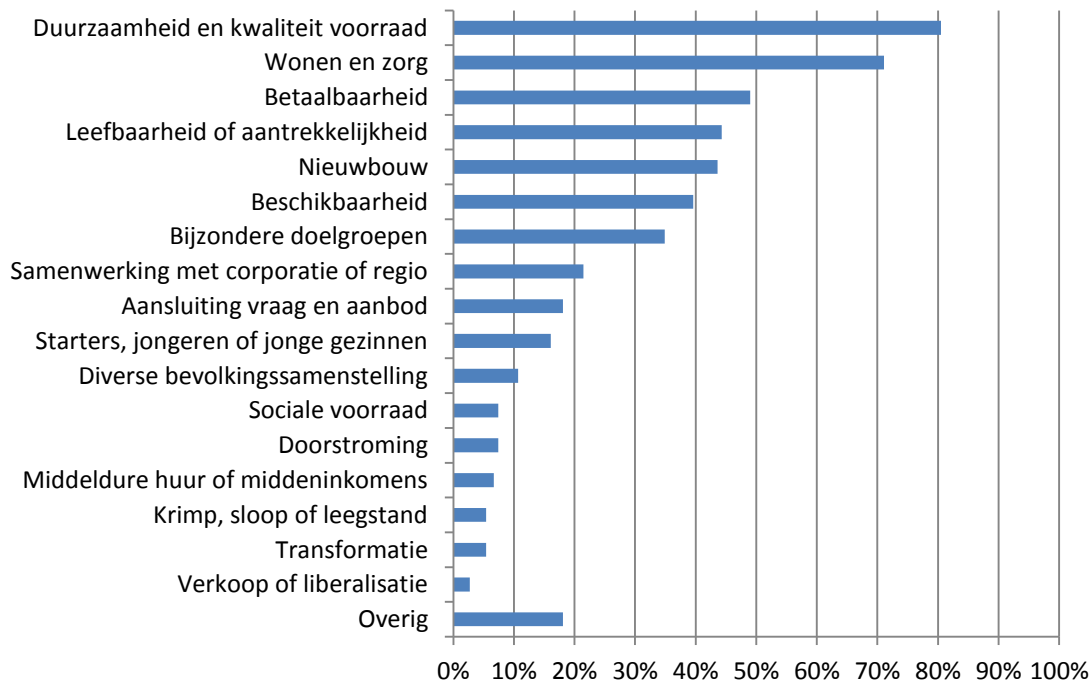
De woonvisie en prestatieafspraken zijn verschillende documenten die beide inzicht bieden in de verwachte toekomstige lokale ontwikkelingen. Deze paragraaf behandelt de grote lijnen van beide documenten: welke onderwerpen worden veel benoemd en waar liggende lokale prioriteiten, de uitwerking van verschillende onderwerpen is beschreven in hoofdstuk 4.

5.2.1 Woonvisies

Er zijn grote verschillen tussen woonvisies voor wat betreft inhoud en omvang. Dit wordt met name duidelijk bij de mate van uitwerking van onderwerpen en concreetheid. Het verschil zit beperkt in het aantal onderwerpen dat aan de orde komt. Bijna alle visies gaan namelijk in op onderwerpen als sociale huur, koop, ouderen en zorg, duurzaamheid en bijzondere doelgroepen. Ook wordt er veelvuldig gesproken over doorstroming, leefbaarheid en transformatie. Onderwerpen die iets minder aan de orde komen zijn de middeninkomens en sloop. Toch worden ook deze onderwerpen door respectievelijk 64% en 59% van de gemeenten benoemd. De woonvisie is daarmee een breed ingestoken document dat de lokale woningmarkt in den brede omvat.

Het benoemen van een onderwerp zegt echter weinig over de visie van gemeenten. Ook wanneer er slechts een of enkele zinnen aan een onderwerp worden gewijd, is het benoemd. Meer inzicht in de verschillen tussen de gemeenten ontstaat wanneer er gekeken wordt naar de eigen gemeentelijke prioriteiten en de concreetheid van de visie op verschillende onderwerpen. Uit figuur 5.6 blijkt dat er twee onderwerpen zijn die door merendeel van de gemeenten als prioriteit worden benoemd, namelijk 'duurzaamheid en kwaliteit van de voorraad' (81%) en 'wonen en zorg' (71%). Ook zijn er veel gemeenten die betaalbaarheid (49%), leefbaarheid (44%), nieuwbouw (44%) en bijzondere doelgroepen (35%) als een van de prioriteiten bestempelen.

Figuur 5.6 Meest genoemde lokale prioriteiten (in procenten)



Bron: Onderzoek woonvisies, BZK. Mei 2017

Gemeenten gaan uitgebreid in op de verduurzaming van corporatiewoningen en koopwoningen en de levensloopbestendigheid van de voorraad. Ook gaan gemeenten in op de voorraad sociale huurwoningen. Veel gemeenten geven daarbij aan dat de sociale huursector weer moet groeien om voldoende aanbod te hebben voor huishoudens met de laagste inkomens en instroom van bijzondere doelgroepen als statushouders. Het aantal gemeenten dat aangeeft een kleinere sociale huursector na te streven is beperkt. Een ander onderwerp dat uitgebreid besproken wordt is nieuwbouw. Met name grotere steden werken dit nader uit en zoomen bijvoorbeeld specifiek in op middeldure huur en transformatie.

De onderwerpen in de regionale woonvisies komen in hoge mate overeen met de lokale visies. Alleen op het gebied van de woningvoorraad zijn ze uitgebreider en concreter dan de lokale visies.

Concreetheid

Uit een analyse van de concreetheid van de onderwerpen blijkt dat grotere gemeenten concreter worden in wat ze precies willen bereiken en hoe ze dat willen bereiken dan kleinere gemeenten. Verder valt op dat woonvisies die een kortere looptijd hebben, niet per se concreter zijn dan woonvisies met een langere looptijd. Bij onderwerpen als duurzaamheid en nieuwbouw, waar vaak sprake is van een lange doorlooptijd, is dit vooral te zien. Woonvisies met een korte looptijd worden bij deze onderwerpen juist minder concreet.

Het niet hebben van een concrete doelstelling in de woonvisie betekent niet dat gemeenten helemaal geen doelstelling hebben op de onderwerpen. Uit de gesprekken die hierover gevoerd zijn blijkt dat veel gemeenten de woonvisie gebruiken om een ontwikkelrichting aan te geven, als punt op de horizon. Vervolgens wordt de visie nader uitgewerkt in bijvoorbeeld jaarlijkse woonbrieven en prestatieafspraken.

5.2.2 Prestatieafspraken

Waar gemeenten in de woonvisies duidelijke prioriteiten weergeven, is dit in prestatieafspraken minder het geval. Alle hoofdthema's komen in vrijwel alle prestatieafspraken voor. Dit is in elk van de eerder onderzochte periodes het geval. Prestatieafspraken zijn vaak een uitwerking van een groot aantal thema's, soms letterlijk vorm gegeven als een opsomming. Daardoor is minder inzichtelijk wat de belangrijkste prioriteiten zijn. Wel is duidelijk de trend waarneembaar dat de afspraken concreter worden geformuleerd (tabel 5.1). Op het niveau van de subthema's zijn duidelijke verschillen waarneembaar in de frequentie waarmee deze in prestatieafspraken worden opgenomen (tabel 5.2). Woningverbetering (ook energetische) wordt het meest benoemd in de prestatieafspraken, gevolgd door het huisvesten van statushouders en leefbaarheid. Ook worden er veel afspraken gemaakt over de woningvoorraad (nieuwbouw, verkoop en omvang kernvoorraad) en betaalbaarheid (huurprijsbeleid). Deze onderwerpen komen overeen met de prioriteiten in de woonvisies.

Tabel 5.1 Ontwikkeling aandeel concrete prestatieafspraken

	% Concreet		
	1 aug 2014 - 1 juli 2015	1 juli 2015 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016
Samenwerking	11%	18%	36%
Nieuwbouw	65%	78%	82%
Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	70%	86%	89%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	52%	77%	90%
Huisvesting specifieke doelgroepen	42%	79%	89%
Kwaliteit en duurzaamheid	54%	91%	87%
Leefbaarheid en Maatschappelijk Vastgoed	37%	66%	82%
Overig (Garantstelling, Borg, Leningen)	32%	23%	52%

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

Tabel 5.2 Top 10 van meest benoemde prestatieafspraken per subthema ³³

		geen afspraak	benoemde intentie	proces afspraak	concrete kwalitatieve afspraak	concrete kwantitatieve afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
1	(Energetische) woningverbetering	70	8	92	87	356	89%	82%
2	Statushouders	87	4	117	180	225	86%	77%
3	Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak	87	4	134	180	208	86%	74%
4	Nieuwbouw van woningen algemeen	98	12	124	46	333	84%	74%
5	Verkoop van huurwoningen	125	0	67	47	374	80%	86%
6	Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen	170	6	69	101	267	72%	83%
7	Huisuitzettingen/Schuldhulp	217	6	186	180	24	65%	52%
8	Woningaanpassingen voor ouderen	220	13	227	92	61	64%	39%
9	Omvang doelgroep / kernvoorraad	230	14	149	68	152	62%	57%
10	Huisvesting overige urgente doelgroepen	230	13	171	100	99	62%	52%

Bron: Database Prestatieafspraken 2014-2016

³³ Benoemde intentie: een handeling of toepassing die niet concreet is gemaakt; Procesafpraak: een afspraak die beschrijft welke activiteiten er zullen plaatsvinden om een intentie, doel of afspraak uit te werken, te onderzoeken of te monitoren; Concrete, kwalitatieve afspraak: een afspraak die is gespecificeerd, meetbaar en geen betrekking heeft op proces-, monitorings- of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraak valt niet direct af te leiden hoeveel woningen, huurders of andere betrokkenen en/of objecten het gevolg ervan merken; Concrete, kwantitatieve afspraak: een afspraak die is gespecificeerd, meetbaar en geen betrekking heeft op proces-, monitorings- of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraak is direct te herleiden hoeveel woningen, huurders of andere mensen en/of objecten het gevolg merken van de gemaakte afspraak.

6 Financiële ontwikkeling corporatiesector

In dit hoofdstuk wordt de financiële positie van de corporaties beschreven. Na een algemeen beeld worden verschillende aspecten verder uitgewerkt, waaronder de huuropbrengsten, de exploitatielasten, investeringen en verkopen en de financiering. De rapportage betreft het boekjaar 2015 waarbij steeds tot vijf jaar wordt teruggekeken. In deze staat worden de hoofdlijnen beschreven, voor meer gedetailleerde informatie zijn het Sectorbeeld van de Autoriteit Woningcorporaties en Perspectief op de Borg van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw beschikbaar. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een analyse van de investeringsruimte voor corporaties.

6.1 Ontwikkeling financiële positie 2011-2015

Algemeen beeld

In de afgelopen jaren is de financiële positie van woningcorporaties aanzienlijk verbeterd. Waar in het sectorbeeld 2013 over verslagjaar 2012 nog sprake was van een daling van de solvabiliteit, is sindsdien sprake van een aanhoudende verbetering van de corporatiefinanciën. Het sectorbeeld 2016 van de Autoriteit Woningcorporaties bestendigt dat beeld. Ook de jaarlijkse rapportage van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) laat zien dat het aantal corporaties met een slecht risicoprofiel beperkt in aantal is en afneemt.³⁴

De afgelopen jaren hebben corporaties een flinke inspanning geleverd om de apparaatkosten terug te brengen. Dit blijkt ook uit de Aedesbenchmark. De personeelslasten per verhuureenheid daalden volgens het sectorbeeld van € 719 in 2014 naar € 689 in 2015, en de overige bedrijfslasten namen af van € 1.189 naar € 1.147. Bovendien hebben corporaties conform de nieuwe Woningwet de vaak verlieslatende investeringen in niet-kerntaken, zoals koopwoningen en bedrijfsonroerend goed gereduceerd.

Samen met de toegenomen huurinkomsten en de lage rente draagt dit bij aan een corporatiesector die er financieel gezond voor staat en daarom goed is staat is om het voorgenomen investeringsprogramma te realiseren en daarnaast nog extra investeringen te doen. De effecten van de verhuurderheffing zijn ruimschoots opgevangen. De solvabiliteit groeide over het verslagjaar 2015 met 3%-punt naar circa 36% (volkshuisvestelijke balans) respectievelijk circa 61% (marktbalans) en de rentedekkingsgraad nam toe naar ruim 2. In 2015 konden corporaties uit de operationele kasstroom en de opbrengsten van verkochte woningen per saldo zowel nieuwe investeringen realiseren als € 2,9 miljard aflossen op de leningportefeuille. Het jaarresultaat van € 5,5 miljard (volkshuisvestelijk resultaat) en € 13 miljard (marktresultaat) markeert de goede financiële positie.

Marktwaaarde en beoordelingskader

Met ingang van verslagjaar 2016 verantwoordden alle corporaties zich verplicht op basis van de marktwaaarde. Dit is een gevolg van de nieuwe Woningwet. De Aw en WSW zijn in gesprek over een gezamenlijk toetsingskader, met deels nieuwe kengetallen, waarmee de prestaties op marktwaaarde alsook het deel van de marktwaaarde dat vanwege de sociale doelstelling niet gerealiseerd zal worden gemonitord kunnen worden. In dit hoofdstuk, waarin we terugkijken naar de ontwikkeling tot en met 2015, worden nog dezelfde kengetallen gebruikt als vorig jaar om de financiële toestand van de sector te beschrijven: de solvabiliteit op volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en de solvabiliteit op marktwaaarde en de rentedekkingsgraad (zie kader aan het eind van deze paragraaf).

Solvabiliteit

De solvabiliteit is de afgelopen jaren verbeterd (zie tabel 6.1) door het terughoudende investeringsbeleid en verkoop van bezit, de toegenomen huurinkomsten en de veranderde (lagere) parameters voor de rente en de lastenstijging. In de Evaluatie van de verhuurderheffing (Tweede

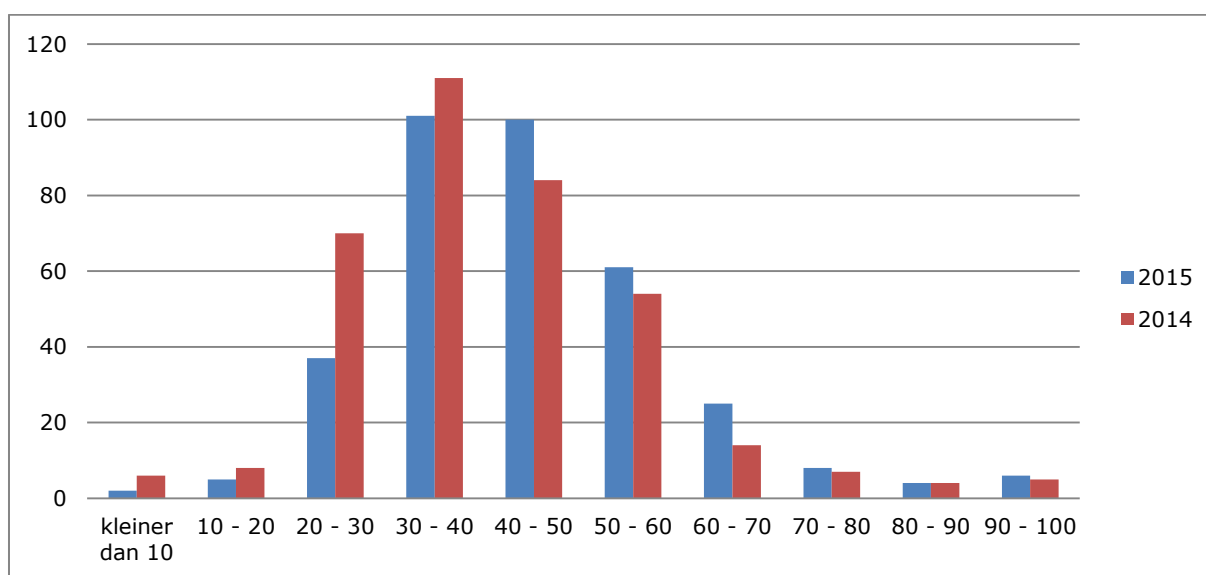
³⁴ WSW portefeuillerrapportage 31 december 2016

Kamer 20 juni 2016) is de ontwikkeling van de solvabiliteit en de rentedekkingsgraad in relatie tot de verhuurderheffing geanalyseerd naar regio en grootteklasse. Hieruit bleek dat de financiële positie sinds de invoering van de verhuurderheffing over het algemeen verbeterd is. In vergelijking met 2012 zijn er relatief minder corporaties die niet voldoen aan de normen van de financiële indicatoren.

Het aantal corporaties met een lage solvabiliteit is in 2015 afgenomen en het aantal corporaties met een hoge solvabiliteit is toegenomen (figuur 6.1). Het overgrote deel van de corporaties (299) heeft op 31-12-2015 een solvabiliteit op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde die ligt tussen de 20% en de 60%. Vijf tussen de 10% en de 20% en twee onder de 10%. 43 corporaties hebben een solvabiliteit van meer dan 60%.

Wanneer de solvabiliteit wordt vergeleken met de noodzakelijke risicobuffer dan blijkt dat het aandeel van de corporaties met een buffer groter dan 20% is toegenomen (tabel 6.2).

Figuur 6.1 Spreiding volkshuisvestelijke solvabiliteit



Bron: dVI (bewerking Aw)

Tabel 6.1 Solvabiliteit op sectorniveau

Solvabiliteit	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	27,2%	27,7%	25,0%	31,7%	33,0%	36,1%
Marktwaarde	onb	onb	57,0%	57,4%	57,9%	60,9%

Bron: dVI (bewerking Aw)

Tabel 6.2 Aantal corporaties verdeeld naar de hoogte van de solvabiliteit ten opzicht van de risicobuffer van de Aw

		2011	2012	2013	2014	2015
Solvabiliteit lager dan risicobuffer		3	16	8	10	6
Solvabiliteit hoger dan risicobuffer	0-10%	42	78	28	39	26
	10-20%	97	116	98	108	98
	>20%	243	167	241	205	219
Totaal		385	377	375	362	349

Bron: AW

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad (of interest coverage ratio, ICR) geeft aan hoe vaak de netto rentelasten betaald kunnen worden uit de operationele kasstroom na aftrek van de netto betaalde rente. De rentedekkingsgraad is toegenomen van 1,81 in 2014 naar 2,21 in 2015³⁵ (tabel 6.3). Dit is een gevolg van de verbetering van de netto exploitatiekasstroom en de afnemende rentelasten (tengevolge van de doorwerking van de gedaalde rente in de rentebetalingen, en de sinds 2014 afnemende schuld). Uit tabel 6.4 blijkt dat het aantal corporaties met een ICR onder de norm van de Aw (1,4) in 2015 is afgenomen, terwijl het aantal met hoge ICR (> 2) sterk is toegenomen.

Tabel 6.3 Rentedekkingsgraad

	2011	2012	2013	2014	2015
Rentedekkingsgraad	1,80	1,84	1,96	1,81	2,21

Bron: AW

³⁵ Deze ICR is berekend volgens de definitie uit het beoordelingskader scheiden/splitsen van de Aw. Deze definitie is voor gebruik in de toekomst afgestemd tussen Aw en WSW. De cijfers kunnen hierdoor afwijken van andere publicaties.

Tabel 6.4 Aantal corporaties verdeeld naar de hoogte van de ICR (Rentedeckingsgraad)

	2012	2013	2014	2015
ICR<1,4	45	29	33	10
1,4-1,6	39	37	45	16
1,6-2,0	101	118	121	80
>2,0	178	180	150	227
Onbekend	17	14	14	16
Totaal	380	378	363	349

Bron: dVi (2012-2015)

Kader: Waarderingsgrondslag balans en resultatenrekening

Corporaties konden tot en met 2015 hun bezit op de volgende manieren waarderen:

- Historische kostprijs
- De bedrijfswaarde; deze is gebaseerd op de contante waarde van toekomstige kasstromen uit de verhuurexploitatie van het bezit, op basis van het beleid van de corporatie en uitgaande van de continuering van de verhuur van het vastgoed tot het einde van de (economische) levensduur.
- De marktwaarde in verhuurde staat. Dit is het geschatte bedrag, waarvoor een object op de taxatiedatum kan worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper (niet zijnde de huurder). Hierbij wordt uitgegaan van een marktconforme en zakelijke transactie, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang handelen. De marktwaarde wordt gebaseerd op het lopende huurcontract en de leegwaarde van de woning, wanneer deze vrijkomt. Corporaties dienen de raming van de marktwaarde van hun bezit vanaf verslagjaar 2016 verplicht te baseren op het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

De keuze van de waarderingsgrondslag werkt door in de resultatenrekening. Het saldo daarvan is het jaarresultaat op historische kostprijs, bedrijfswaarde resp. op marktwaarde. Op grond van de nieuwe Woningwet verantwoordden corporaties zich vanaf verslagjaar 2016 op marktwaarde, en leveren corporaties in 2016 over verslagjaar 2015 een waardering op marktwaarde in het kader van de dVi.

Vooruitlopend op de overgang van de sector naar marktwaarde hanteerde de Autoriteit Woningcorporaties (AW) tot en met verslagjaar 2015 twee verschillende grondslagen voor waardering van bezittingen en schulden op de balans voor de sector:

- De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, waarbij de door de corporaties opgegeven bedrijfswaarde het uitgangspunt is. De Aw brengt correcties aan op o.a. de waardering van de verkoopportefeuille, huurstijging en restwaarde, om uniforme uitgangspunten te verkrijgen.
- De marktwaarde in verhuurde staat heeft de Aw gebaseerd op de opgave van de corporaties in de dVi 2015 van deze marktwaarde. De maatschappelijke inzet van corporaties leidt mede tot het verschil tussen de marktconforme niveaus van huur en onderhouds- en beheeruitgaven en de bij het corporatiebeleid te realiseren huuropbrengsten en onderhouds- en beheeruitgaven. Daarnaast zijn mogelijke inefficiënties ook verantwoordelijk voor dit verschil. De Aw berekende dat ruim 61 miljard (ofwel 40% van het eigen vermogen op basis van marktwaarde) verband houdt met maatschappelijke inzet door de corporaties.

6.2 Exploitatie

Na de forse stijging in de huurverhogingen vanaf 2013 kennen de huurverhogingen nu weer een dalende trend. In drie jaar is de reguliere verhoging boven inflatie gedaald van 1,4% naar 0,2%. De nettobedrijfslasten zijn in 2015 fors gedaald. Cumulatief is de reële daling over 2011-2015 meer dan 20%. De onderhoudsuitgaven per verhuureenheid zijn in 2015 net als in 2014 toegenomen.

Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn de belangrijkste inkomsten voor woningcorporaties. Over de periode 2011-2016 zijn de huurinkomsten sterker gestegen dan de inflatie. De gemiddelde huur per maand steeg van € 430 in 2011 naar € 509 in 2015. In tabel 6.5 worden de componenten van deze stijging weergegeven. Als eerste worden de huren jaarlijks per 1 juli aangepast. In de huurprijswetgeving is de maximale huurverhoging gekoppeld aan de inflatie van het voorgaande jaar. Daarom is in tabel 6.5 de huurverhoging gescheiden in een inflatiecomponent en de huurverhoging boven inflatie. Sinds 2013 kunnen verhuurders de huur voor midden- en hogere inkomens extra verhogen. De opbrengst hiervan is apart opgenomen in de tabel. De tweede reden voor de stijging van de gemiddelde huur is de huurverhoging bij mutatie. Als een woning opnieuw wordt verhuurd aan een nieuw huishouden kan de huur ook verhoogd worden. Tenslotte stijgt de gemiddelde huur ook door veranderingen in de voorraad. Sloop van goedkopere woningen, nieuwbouw van relatief duurdere woningen en renovaties met een huurverhoging leiden allemaal tot een toename in kwaliteit en prijs van de gemiddelde corporatiewoning.

Tabel 6.5 Componenten huurverhogingen zelfstandige woningen van woningcorporaties

	2016	2011 - 2016
Inflatiecomponent	0,6%	10,2%
Reguliere huurverhoging boven inflatie	0,2%	3,2%
Opbrengst inkomensafhankelijke huurverhoging	0,2%	1,2%
Huurverhoging bij mutatie	0,8%	4,7%
Gemiddelde maandhuur per 1 juli	€ 524	21,9%

Bron: Huurenquête meerdere jaargangen: Rapporten rapportages Feiten en achtergronden huurbeleid verhuurders 2010-2013, rapportages Analyse huurbeleid verhuurders 2014-2016 (Companen)

De stijging van de gemiddelde huur was het sterkst in 2013 en 2014. Vanaf 2015 zijn zowel de inflatie als de huurverhoging boven inflatie gedaald. In drie jaar is de reguliere verhoging boven inflatie gedaald van 1,4% naar 0,2%. In 2016 werd ook een maximale huursomstijging van kracht voor de reguliere huurverhoging exclusief inkomensafhankelijke huurverhogingen, van 0,4% boven inflatie. De huurverhoging bij mutatie is op hetzelfde niveau als voorgaande jaren gebleven. Vanaf 2017 geldt voor corporaties een maximale huursomstijging van 1% boven inflatie, inclusief huurverhoging bij mutatie. Dit betekent dat de totale huurverhoging in ieder geval nog iets verder zal dalen in 2017.

Het effect van nieuwbouw, sloop en renovatie³⁶ op de gemiddelde huur is te berekenen als een restpost na de effecten van de reguliere huurverhoging en huurverhoging bij mutatie. Als we die op deze manier berekenen, dan blijkt de bijdrage hiervan iets minder dan een half procent per jaar te

³⁶ Regelmatig wordt bij renovatie geen huurverhoging doorgevoerd om zoveel mogelijk huurders in te laten stemmen met de renovatie. Dan wordt de huur pas verhoogd bij mutatie, en komt de huurverhoging als gevolg van de renovatie in uiting in de huurverhoging bij mutatie. De in de huurenquête gevonden huurverhoging bij renovatie bedraagt 0,1% to 0,2%.

zijn.

Exploitatielasten

De belangrijkste kostenposten voor corporaties zijn onderhoud, netto bedrijfslasten en rentelasten. In een volgende paragraaf over de financiering wordt dieper ingegaan op de rentelasten. In tabel 6.6 staat de ontwikkeling van de onderhoudslasten en netto bedrijfslasten (personeelskosten, overige organisatiekosten, lokale belastingen).

Tabel 6.6 Onderhoudslasten en netto bedrijfslasten 2011-2015 (euro's per verhuureenheid)

	2011	2012	2013	2014	2015	Ontwikkeling t.o.v. 2011
Onderhoudslasten	1348	1345	1270	1323	1402	4,0%
Netto bedrijfslasten	1391	1387	1365	1329	1195	-14,1%
Prijspeil (CPI)						6,7%

Bron: Sectorbeeld 2013-2016 (Aw), CBS

De netto bedrijfslasten zijn in 2015 fors gedaald. Over de hele periode 2011-2015 was er een daling van 14,1%, bij een prijsstijging van 6,7%. In reële termen is de daling dus meer dan 20%. De onderhoudslasten zijn na de daling in 2013 weer gestegen. Over de hele periode is de stijging iets minder dan de inflatie over die periode. Op basis van de beschikbare data is niet te zeggen of er sprake is geweest van uitstel van onderhoud, of dat er ook een verbetering van de efficiëntie van onderhoud te zien is.

Onderhoud en netto bedrijfslasten in de Aedes-benchmark

Naast het Sectorbeeld van de Aw, geeft ook de Aedes-benchmark³⁷ informatie over de ontwikkeling van de bedrijfslasten en de uitgaven aan onderhoud. De Aedes-benchmark richt zich wat betreft de bedrijfslasten op de 'beïnvloedbare' bedrijfslasten, de lasten na aftrek van belastingen en heffingen. De uitkomsten van de Aedes-benchmark laat een vergelijkbaar beeld zien als het sectorbeeld uit de verschillende jaren. Alleen bij de beïnvloedbare lasten laat de benchmark een iets minder sterkere daling zien (12,7% respectievelijk 13,8% over de periode 2012-2015). De Aedes-benchmark laat ook zien dat de verschillen tussen corporaties in de netto-bedrijfslasten nog steeds groot zijn. Volgens de Aedes-benchmark zijn de gemiddelde kosten per verhuureenheid in 2015 € 853, maar heeft een derde van de corporaties lasten die honderd euro of meer hoger liggen.

Ontwikkeling netto kasstroom

In tabel 6.7 staan alle exploitatiekasstromen bij elkaar. Duidelijk is dat, ondanks de invoering van de verhuurderheffing in 2014, de netto kasstroom en de ICR sinds 2011 fors zijn gestegen. De vennootschapsbelasting heeft tot op heden nog nauwelijks invloed op de kasstromen van corporaties.

³⁷ <https://www.aedes.nl/artikelen/bedrijfsvoering/benchmarking/00-actueel/aedes-benchmark-2016-bedrijfslasten-woningcorporaties-verder-gedaald.html>

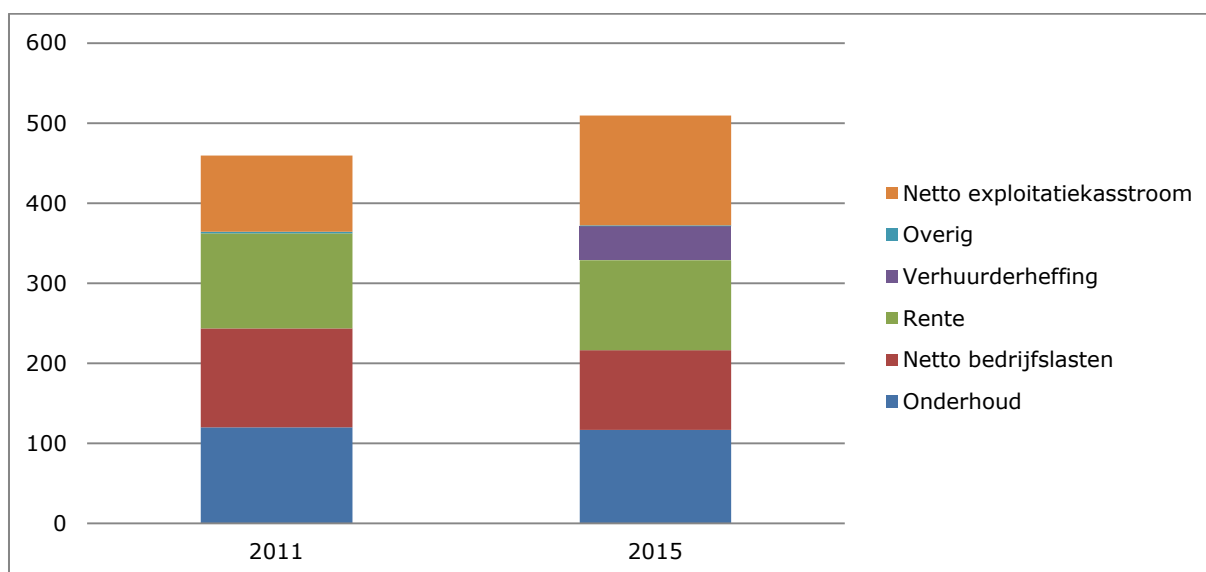
Tabel 6.7 Exploitatiekasstromen per verhuureenheid, 2011-2015 (in euro's)

	2011	2012	2013	2014	2015
1 Huur	5164	5356	5575	5907	6113
2 Netto bedrijfslasten	-1391	-1387	-1365	-1329	-1195
3 Onderhoudslasten	-1348	-1345	-1270	-1323	-1402
4 Erfpacht	-10	-9	-9	-8	-8
5 Rente-uitgaven	-1459	-1513	-1484	-1489	-1408
6 Sectorspecifieke heffingen	-42	-10	-17	-456	-511
7 Vennootschapsbelasting	15	-17	25	-22	-7
8 Rentebaten	123	100	83	60	53
9 Overheidsbijdragen	15	14	13	8	9
10 Saldo: Kasstroom uit operationele activiteiten	1068	1198	1552	1348	1645
ICR (10 - (5 -8))/(5-8)	1,80	1,84	1,96	1,81	2,21

Bron: Aw, ICR bewerking BZK

In figuur 6.2 is de informatie uit het kasstroomoverzicht vertaald in de exploitatie van een gemiddelde verhuureenheid per maand. De bedragen voor 2011 zijn hierbij aangepast aan het prijspeil van 2015. De netto-exploitatiekasstroom kan gebruikt worden om leningen af te lossen of te investeren. Deze figuur laat nog eens duidelijk de verbetering in de operationele kasstroom zien, en de oorzaken daarvan. In eerste instantie is de operationele kasstroom verbeterd door een verhoging van de huurinkomsten, ondersteund door een daling van de lasten. Deze verbetering was veel sterker dan het effect van de verhuurderheffing.

Figuur 6.2 Exploitatiekasstromen van een gemiddelde verhuureenheid in 2011 en 2015 (euro's per verhuureenheid per maand, prijspeil 2015)



Bron: Aw, ICR eigen bewerking

6.3 Investerings en verkoop van woningen

De investeringen zijn sinds 2011 aanzienlijk teruggelopen tot 2014 waarna deze gestabiliseerd zijn (tabel 6.8). Verhoudingsgewijs zijn de niet-DAEB-activiteiten het meest teruggelopen. Zowel nieuwbouw en aankoop van niet-DAEB voor de eigen voorraad, als de nieuwbouw voor verkoop (koopwoningen) zijn in 2015 veel minder van belang dan in 2011. Ook nieuwbouw en aankoop van DAEB-woningen is sterk teruggelopen maar stabiliseert sinds 2014. De investeringen in woningverbeteringen en de overige investeringen zijn in deze periode op peil gebleven.

Tabel 6.8 Investeringsbedragen van woningcorporaties 2011-2015 (miljarden euro's)

	2011	2012	2013	2014	2015*
Nieuwbouw en aankoop huur DAEB	4,4	3,9	3,4	2,6	2,6
Nieuwbouw en aankoop huur niet-DAEB	1,1	0,9	0,6	0,4	0,3
Woningverbetering	1,3	1,4	1,4	1,3	1,4
Totaal Investeringsen bestaande voorraad	6,8	6,3	5,4	4,3	4,3
Nieuwbouw voor verkoop	0,9	0,5	0,3	0,2	0,2
Overig	0,7	0,8	0,8	0,7	0,8
Totaal Investeringsen	8,4	7,6	6,5	5,2	5,3

* Voorlopig cijfer.

Bron: dPi 2012-2016

Onrendabele investeringen

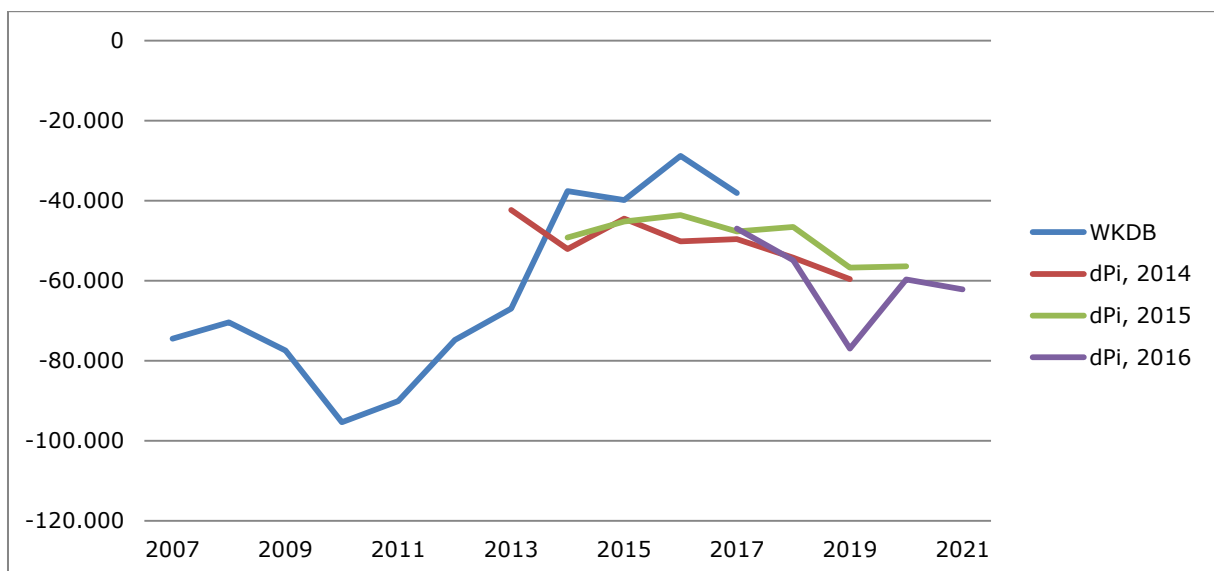
Het verschil tussen de bedrijfswaarde en de stichtingskosten wordt aangeduid als de onrendabele top van de investering. De bedrijfswaarde wordt bepaald door de verwachte kasstromen voor de woning contant te maken. Hiervoor worden de parameters voor prijsontwikkeling en discontovoet gehanteerd zoals vastgesteld door het WSW en de AW. In de ontwikkeling van de bedrijfswaarde

van nieuwbouwwoningen komen ook de beleidswijzigingen van de afgelopen periode (verhuurderheffing, huurbeleid) en de ontwikkeling van de bedrijfslasten tot uiting.

De gemiddelde bedrijfswaarde van nieuwe sociale huurwoningen (exclusief studentenwoningen) in de periode 2013 tot 2017 is circa € 125.000³⁸. De verschuiving van nieuwbouw naar een prijsniveau onder de aftoppingsgrens is van invloed op de bedrijfswaarde, die naar een niveau onder de 100.000 daalt in 2018³⁹, om daarna weer licht te stijgen.

De onrendabele top is van 2011 tot 2016 gedaald. De oorzaak van de daling waren afnemende stichtingskosten en bedrijfslasten en de aangepaste sectorparameters waaronder de lagere rente. In 2016 lijkt een stijging te worden ingezet. Dit hangt samen met de lagere bedrijfswaarde als gevolg van passend toewijzen en met de verwachte toename van de stichtingskosten tengevolge van een bouwkostenstijgingen boven de inflatie en extra investeringen in energie-ambities. Voor projecten die in aanmerking komen voor een korting op de verhuurderheffing valt de onrendabele top lager uit. Dit effect is niet in de grafiek verwerkt (zie figuur 6.3).

Figuur 6.3 De ontwikkeling van de onrendabele investering per woning 2007-2021



Bron: monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2017

Verkoop van corporatiewoningen

De verkoop van corporatiewoningen is tussen 2009 en 2014 langzaam toegenomen om in 2015 weer wat af te nemen (tabel 6.9). Corporaties verkopen woningen vooral aan toekomstige bewoners, waarvan ongeveer een kwart aan zittende huurders (figuur 6.4). Een beperkt deel van de verkoop bestaat uit verkoop aan beleggers. Daarbij gaat het niet alleen over de duurste woningen boven de grens van de huurtoeslag.

³⁸ Bron: benchmark database Watkostdebouwvaneenhurwoning 2017

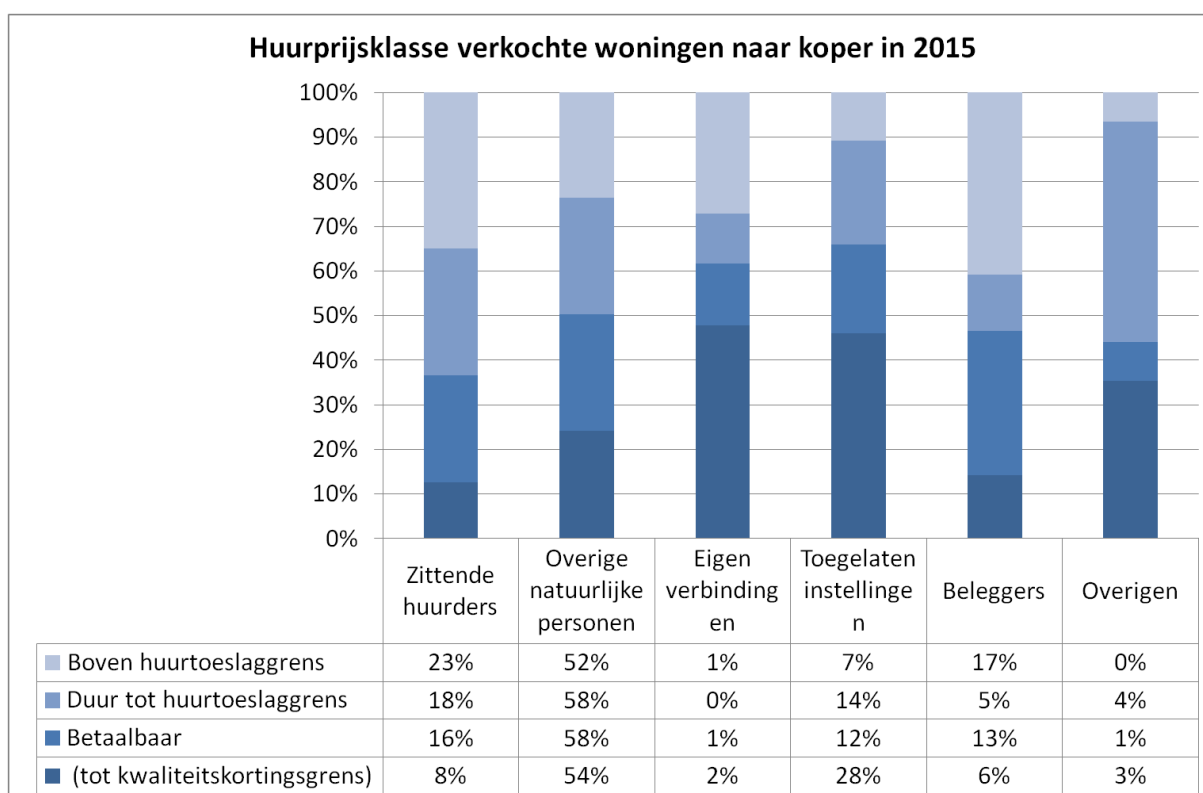
³⁹ Bron: benchmark database Watkostdebouwvaneenhurwoning 2017

Tabel 6.9 Verkoop corporatiewoningen

Verkoop aan:	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Toekomstige bewoners	15.100	14.300	14.000	14.700	17.000	15.300
Andere toegelaten instellingen	3.800	1.300	2.400	7.800	3.700	7.100
Beleggers en overig	400	3.800	900	2.000	5.900	3.500
Totaal	19.200	19.500	17.200	24.500	26.600	25.900

Bron: DVI 2015

Figuur 6.4 Verkochte woningen naar huurprijsklasse en type koper 2015



Bron: Dvi 2015

6.4 Financiering

De rente-uitgaven dalen langzaam. Ze dalen door een licht teruglopend volume aan leningen en door de veel lagere rente voor het relatief kleine deel aan nieuwe leningen. Het overgrote deel van de financiering wordt geborgd door het WSW en verstrekt door BNG en NWB.

Rente-uitgaven, aflossingen en nieuwe leningen

Vanaf 2013 lopen de rente-uitgaven langzaam terug⁴⁰. Dit komt voor een groot deel door de lage rente. Het effect van de lage rente werkt langzaam door in de totale rente-uitgaven omdat jaarlijks voor een deel van de leningportefeuille een renteherziening plaatsvindt. Vanaf 2014 daalt als gevolg van de teruggelopen investeringen en verkoop van bezit ook de omvang van de leningportefeuille (tabel 6.10).

Tabel 6.10 rente en schulden corporaties

	2012	2013	2014	2015
Rente-uitgaven per vhe x € 1	1.513	1.484	1.489	1.408
Totaal langlopende schulden (nominale waarde) x € 1 miljard	88,3	88,9	87,4	84,5
Gemiddeld rentepercentage WSW-geborgde leningen	4,37%	4,20%	4,04%	3,92%
Gemiddeld rentepercentage nieuwe WSW-geborgde leningen	3,34%	2,90%	2,71%	1,78%

Bron: dVi 2011-2015 (bedragen), Sectorbeeld 2016 Aw en Jaarverslag WSW 2015 (rentepercentages)

Financiers, geborgd en ongeborgd

Het overgrote deel (€ 82,2 miljard ultimo 2016) van de leningen van corporaties is geborgd door het WSW. Hiervan is weer het grootste deel (88,4%) afgesloten bij de Bank Nederlandse Gemeenten of de Nederlandse Waterschapsbank (Jaarverslag WSW 2016).

De niet door WSW geborgde langlopende financiering (3,1 miljard, 2015) is divers samengesteld. Vaak loopt deze financiering al zeer lang. Een deel bestaat uit door gemeenten verstrekte financiering. In 2015 is voor 200 miljoen aan ongeborgde financiering afgesloten. Dit betreft hoofdzakelijk één corporatie die zelfstandig, zonder WSW-borging, de kapitaalmarkt op is gegaan (123 miljoen). De rest betreft voor een deel financiering waarbij de gemeente rechtstreeks borgt in plaats van via het WSW.

Derivaten

Corporaties kunnen derivaten gebruiken om renterisico's af te dekken. In het verleden is hier veelvuldig gebruik van gemaakt. Daarbij is in een aantal gevallen niet goed gekeken naar de liquiditeitsrisico's van deze derivaten. Corporaties hielden er geen rekening mee dat ze bij bepaalde contracten bij een dalende marktrente vanwege tussentijdse waardeverrekening bij zouden moeten storten (de zogeheten "margin calls") of rekening moesten houden met een mogelijkheid tot vervroegde afkoop van een derivaat (de zogeheten "break clauses"). In enkele gevallen (waaronder Vestia) hebben corporaties derivaten afgesloten die niet meer dienden om renterisico's af te dekken, maar juist het risico op vermogensverlies van de corporatie verhoogden. In 2012 heeft het ministerie van BZK de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting opgesteld. Sinds 1 juli 2015 zijn deze regels voor gebruik van derivaten door corporaties opgenomen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Met deze regels kunnen enkel nog eenvoudige derivaten zonder onevenredige risico's voor corporaties afgesloten worden. In de praktijk worden nauwelijks meer nieuwe derivaten afgesloten.

De risico's rond derivaten blijven vooralsnog echter groot omdat de oude derivatenportefeuilles vaak een lange tot zeer lange looptijd kennen van soms wel 40 tot 50 jaar. Omdat de huidige marktrente lager is dan de vaste contractrente waartegen de derivaten (renteswaps) destijds zijn afgesloten, en de derivaten een lange restantlooptijd kennen, hebben deze derivaten een

⁴⁰ Het beeld wordt enigszins verstoord door eenmalige kosten in 2014 bij één corporatie (Vestia). Worden deze buiten beschouwing gelaten, dan dalen de renteuitgaven in 2014 met 29 euro, en in 2015 met 56 euro per verhuureenheid.

marktwaarde die fors negatief is. Een substantieel deel van de derivaatcontracten bevat breakclausules. Als de bank een breakclausule inroept dient het derivaat tegen deze marktwaarde te worden afgerekend minus de eventuele tussentijdse waardeverrekeningen vanwege margin calls. Dit vormt een liquiditeitsrisico voor de corporaties.

Om de risico's rond derivaten te beheersen voert de Aw periodiek een stresstest uit. De stresstest 2016 (peildatum 31 maart 2016, gepubliceerd op 19 september 2016) laat zien dat alle corporaties met derivaten een liquiditeitsbuffer hebben die voldoet aan de eisen in de regelgeving, dat wil zeggen groot genoeg is om de liquiditeitseffecten op de derivatenportefeuille van een rentedaling van 2%-punt op te kunnen vangen. De omvang van de liquiditeitsbuffer van de gezamenlijke corporaties is toegenomen van € 1,9 miljard ultimo 2013 naar € 2,3 miljard ultimo 2016, ondanks een afname van de omvang van de derivatenportefeuille van € 16 miljard ultimo 2013 naar € 13,7 miljard ultimo 2016. De negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille is in deze periode echter verder gegroeid, namelijk van € 2,7 miljard negatief naar € 6,1 miljard negatief. De in deze periode sterk gedaalde rente is hiervan de oorzaak.

Uit de stresstest 2016 blijkt tevens dat de derivaatcontracten in de jaren vanaf 2018 vaker een breakclausule hebben dan in de jaren daarvoor. De liquiditeitsrisico's voor corporaties worden hierdoor vanaf 2018 hoger waardoor ook de benodigde liquiditeitsbuffer zal moeten toenemen.

Woningcorporaties moeten op grond van de wettelijke regels tijdig de benodigde maatregelen nemen om de liquiditeitsrisico's te beheersen. Uit de Stresstest 2016 kan worden opgemaakt dat corporaties daar ook daadwerkelijk mee bezig zijn. Deze maatregelen ("breakplannen") kunnen bestaan uit verdere opbouw van de liquiditeitsbuffer, of, in overleg met de bank, uit wijzigingen in het derivaatcontract (bijvoorbeeld het naar achteren in de tijd verschuiven van breakclausules of het verkorten van de looptijd van het contract) of uit het afbouwen van derivaatcontracten (veelal door het "doorzakken" in leningen). Het betreft 36 corporaties die dergelijke breakplannen ontwikkelen. De Aw beoordeelt de inhoud van deze plannen op adequaatheid en monitort de uitvoering. Inmiddels zijn Aw en WSW bezig, in overleg met enkele corporaties en banken, te bezien of er een versnelling kan worden bereikt in de afbouw van de derivatenportefeuilles van corporaties. In reactie op de motie Ronnes van 18 januari 2017 over voor 1 juli 2017 rapporteren inzake de langetermijn-ontwikkeling van de liquiditeitsbuffer van de gezamenlijke corporaties (TK 2016-2017, 29.453, nr.435) zal de Tweede Kamer hierover nader worden geïnformeerd.

6.5 Investeringsruimte voor corporaties en de corporatiesector

Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties

Jaarlijks ontvangen gemeenten en huurdersorganisaties een indicatie van de besteedbare middelen voor de uitvoering van het volkshuisvestingbeleid: de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW). Doel van de IBW is bij te dragen aan de kwaliteit van overleg over prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en corporaties door een eerste indicatie te geven van de financiële ruimte van corporaties. De IBW 2017 is voor het overgrote deel van de corporaties op 29 mei 2017 gepubliceerd op woningwet2015.nl. Een zestiental woningcorporaties met in totaal circa 140.000 woningen ontbreekt nog omdat de gegevens niet tijdig beschikbaar waren.

De IBW is indicatief. Hij gaat uit van gemiddelde investeringsparameters die altijd lokaal af zullen wijken. De IBW gaat ook uit van de maximale financiële ruimte binnen de financiële normen van Aw en WSW. In de praktijk houden corporaties bij voorkeur een buffer aan om bij tegenslagen niet meteen de voornemens aan te hoeven passen en daarnaast om ruimte te houden voor investeringen op de langere termijn. De IBW gaat voor de eenvoud uit van inzet van de middelen in één jaar, in plaats van een spreiding over een aantal jaren. Maar de IBW houdt ook geen rekening met bijvoorbeeld de opbrengst van eventuele extra verkopen door corporaties en, net als

de Aw en het WSW, maar beperkt met de actuele lage rente.⁴¹ In tabel 6.11 staat de IBW 2017 vergeleken met de IBW 2016.

Tabel 6.11: Indicatieve bestedingsruimte

	2016	2017 (voorlopig)
Nieuwbouw	37,2 miljard	21,1 miljard
Verbetering	28,4 miljard	16,3 miljard
Huurmatiging	1,1 miljard	0,7 miljard

Bron: Ministerie BZK

De IBW is niet gelijk aan het bedrag dat de corporatiesector de komende jaren extra kan investeren. De IBW gaat namelijk uit van het maximaal gebruiken van de beschikbare ruimte door individuele corporaties. De borgingsstructuur van de corporatiesector is er mede op gebaseerd dat corporaties borg voor elkaar staan. Op het moment dat alle corporaties tegelijkertijd maximaal hebben geïnvesteerd, is er sectorbreed onvoldoende buffer om onvoorziene financiële problemen bij corporaties op te vangen. Het WSW bekijkt momenteel op basis van de nieuwe IBW wat de maximale investeringscapaciteit is van de corporatiesector op basis van de afspraken tussen WSW en de achtervangers over de risicobereidheid van het WSW.

De IBW is in 2017 lager dan in 2016. Ortec Finance heeft de verschillen tussen 2017 en 2016 voor het ministerie van Binnenlandse Zaken geanalyseerd⁴². De verschillen worden voor het overgrote deel door twee zaken verklaard:

- Corporaties hebben hun investeringen geïntensiveerd en hun huurverhogingen gematigd. Dit heeft de IBW voor nieuwbouw met 6 miljard verlaagd.
- In de IBW is nu de DAEB-scheiding verwerkt op basis van de voorlopige scheidingsvoorstellen. Hierdoor is de IBW voor nieuwbouw met 8 miljard afgenomen.

Het resterend verschil (2 miljard) is een optelsom van wijzigingen in het beoordelingskader van de Aw en WSW, in de investeringsparameters in de IBW-berekening en wijzigingen in de financiële positie en prognoses van corporaties. De effecten voor de andere bestedingen (verbetering en huurmatiging) zijn vergelijkbaar.

Te zien is dat op basis van de voorlopige scheidingsvoorstellen corporaties de DAEB-tak gemiddeld met meer vreemd vermogen financieren dan de niet-DAEB-tak. Deze keuze van corporaties kan worden verklaard doordat de financiële minimumeisen voor de niet-DAEB-tak hoger zijn dan voor de DAEB-tak, omdat in de niet-DAEB-tak ongeborgde financiering moet kunnen worden aangetrokken. Daarnaast hebben sommige corporaties er voor gekozen, binnen de wettelijk gestelde grenzen van kapitalisatie, extra middelen in de niet-DAEB-tak onder te brengen omdat het na de scheiding niet meer mogelijk is middelen over te hevelen van DAEB-tak naar niet-DAEB-tak terwijl het omgekeerde wel mogelijk blijft. Bovendien is lenen voor de DAEB-tak, met borging door het WSW, makkelijker en goedkoper dan voor de niet DAEB-tak.

Sectorbeeld Aw

In haar Sectorbeeld 2016 van december 2016 heeft de Aw op basis van de dVi 2015 en de dPi 2016 meerjarenverkenningen uitgevoerd voor de corporatiesector. In de berekeningen van de Aw

⁴¹ Aw en WSW baseren zich in hun beoordeling van de financiële continuïteit op vijf financiële ratio's. In sommige van deze ratio's wordt het effect van de lage rente wel volledig meegenomen, maar in de ratio die voor de meeste corporaties restrictief is, de Loan-to-Value (LTV), wordt gerekend met een disconteringsvoet van 5%, gebaseerd op historisch gemiddelde rentepercentages.

⁴² Verschillenanalyse IBW 2017 2016, www.woningwet2015.nl

is nog geen rekening gehouden met de gevolgen van de DAEB-scheiding. In het Sectorbeeld schreef de Aw dat op basis van een scenario waarin de rente en andere macro-economische parameters snel naar de historische gemiddelden bewegen, het voorgenomen investeringsprogramma van corporaties goed uit te voeren is en er financiële ruimte is.

Op het moment dat de rente slechts langzaam vanaf het huidige lage niveau zou bewegen naar historisch gemiddelde waarden, dan zijn de financiële mogelijkheden van de corporatiesector veel groter. Niet alleen zou dan de huurverhoging tot inflatie beperkt kunnen blijven, bovendien zou dan in de periode 2016-2025 € 17,9 miljard euro extra geïnvesteerd kunnen worden in nieuwbouw en € 11 miljard in verbetering. Hierbij geeft de Aw wel aan dat voor de individuele beoordeling van corporaties vooralsnog niet wordt uitgegaan van dit gunstiger rentepad en dat behoedzaamheid en wendbaarheid zijn gewenst, gezien de onzekerheden in de macro-economische ontwikkelingen.

7 Toezicht en Governance

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de het toezicht op woningcorporaties door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en de governance van woningcorporaties. De governance maakt voor de Aw een belangrijk onderdeel uit van het integrale toezicht. Meer dan vorig jaar is er in dit hoofdstuk aandacht voor het oordeel van belanghebbenden over de governance. Er zijn diverse instrumentaria die de governance bevorderen. Naast de visitaties zijn dit onder meer de Governancecode, de Aedes-Benchmark en permanente educatie van VTW. Voor een beschrijving van deze instrumenten wordt verwezen naar de Staat van de Volkshuisvesting van vorig jaar. In bijlage 2 van hoofdstuk 7 bij deze Staat staan nog enkele ontwikkelingen beschreven op dit gebied. Ook goede gegevensuitwisseling en het bevorderen van open data is van invloed op een goede governance. In bijlage 3 van hoofdstuk 7 wordt in dit verband verslag gedaan van enkele ontwikkelingen rondom open data in de corporatiesector. Dit hoofdstuk start met een analyse van de governance van het stelsel op basis van de activiteiten van de Aw. Vervolgens wordt de governance zoals gemeten in de visitatierapporten beschreven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een beschrijving van de ontwikkeling van de regiovorming.

7.1 Toezicht en governance van het stelsel

Deze paragraaf beschrijft de ontwikkelingen van de 'governance van het stelsel'. Eerst wordt ingegaan op de wijze waarop de Autoriteit woningcorporaties (Aw) integraal toezicht houdt op individuele woningcorporaties, waarbij de governance van corporaties centraal staat. Daarna volgt een overzicht van de oordeelsbrieven van de Aw en wordt ingegaan op de meldingen die bij de Aw zijn binnengekomen op het 'meldpunt integriteit'. Vervolgens worden de bevindingen rondom de geschiktheid en betrouwbaarheid en de salarissen van bestuurders en commissarissen beschreven.

7.1.1 Contouren van het toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties

In de 'Contouren van het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties' wordt het toezicht op de woningcorporaties beschreven.⁴³ De Aw bewaakt en beschermt dat de corporaties het maatschappelijk gebonden vermogen rechtmatig, effectief en efficiënt inzetten in het belang van de volkshuisvesting. Dat doet zij door integraal risicogericht toezicht te houden op de individuele woningcorporaties en op het stelsel in zijn totaliteit. Dit volgt uit de Woningwet. Het stelseltoezicht omvat de werking van het stelsel als geheel, inclusief het publiek toezicht op WSW als drager van de zekerheidsstructuur in de sector. De risico's op stelselniveau worden enerzijds bepaald door de risico's op corporatieniveau (de som van de risico's in de financiële positie van de individuele corporaties). Anderzijds worden de risico's op stelselniveau bepaald door specifieke macro-economische ontwikkelingen en voor corporaties relevante wijzigingen in het rijksbeleid.

Het toezicht van de Aw is integraal; het is er op gericht het functioneren van de corporatie vanuit verschillende oogpunten in samenhang te beoordelen. Het integraal toezicht betekent dat, als bij een woningcorporatie sprake is van financiële problemen, integriteitschendingen of rechtmatigheidsinbreuken, er mede wordt nagegaan in hoeverre deze verband houden met tekortkomingen in governance. De governance staat centraal omdat blijkt dat de meeste overtredingen van integriteit en rechtmatigheid, maar ook van financiële debacles, te herleiden zijn op een niet goed functionerende governance. Voorts kunnen tekortkomingen in de governance leiden tot een minder voortvarende aanpak van financiële problemen, integriteitsinbreuken en tekortkomingen in de compliance (bijvoorbeeld bij opgelegde interventies). Governance (in brede zin) omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Governance richt zich op belanghebbenden van de organisatie, de daarmee samenhangende doelstellingen van deze organisatie en de verantwoordelijkheid van de leiding van

⁴³ Contouren van het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties, 21 sept. 2016. www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/

deze organisatie om de doelstellingen te verwezenlijken. Governance richt zich daarnaast op de soft controls die de verwezenlijking van deze doelstellingen ondersteunen. Voor een uitgebreidere beschrijving van het proces wordt verwezen naar de website van de Aw⁴⁴.

7.1.2. Integrale beoordeling woningcorporaties 2016

Eind 2016 ontvingen alle 350 woningcorporaties een toezichtbrief van de Aw. Bij het merendeel van de 350 corporaties gaat het goed. Toch zijn er ook corporaties waar het niet of niet helemaal goed gaat (tabel 7.1.1). Ongeveer een op de zes corporaties is door de Aw gewaarschuwd over zaken die nog niet helemaal op orde zijn. De waarschuwingen aan corporaties hebben merendeels te maken met rechtmatigheid. Het gaat vaak over zaken die samenhangen met wijzigingen in de Woningwet in 2015 die de corporatie nog niet helemaal op orde heeft. In 2016 is bij 48 corporaties de governance onderzocht. Bevindingen zijn daar waar relevant verwerkt in de integrale toezichtbrief. De Aw verwacht eind 2017 bij het overgrote deel van alle corporaties een eerste governance inspectie te hebben uitgevoerd.

De Aw heeft bij een op de acht corporaties specifieke interventies opgelegd of gecontinueerd. Het toezicht dat de Aw in 2016 uitoefende, haakt aan op de verantwoording van corporaties over 2015, hun voornemens tot en met 2020 alsmede tussentijdse meldingen. Bij de corporaties die een interventie kregen is het toezichtterrein governance vaak (mede) in het geding. Dit betreft het sturen, beheersen, (intern) toezicht houden en/of verantwoorden van activiteiten van de organisatie. Bij een deel van de interventies spelen (ook) zaken rond rechtmatigheid, financiële kwesties en/of integriteit. Interventies zijn vrijwel altijd gericht op het verbeteren van het beleid en beleidsuitvoering van een corporatie op één of meer terreinen, dan wel op het functioneren van het bestuur en/of intern toezicht bij de corporatie. Interventies variëren in zwaarte. Bij de zwaarste wordt de corporatie onder verscherpt toezicht geplaatst. Er staan momenteel elf corporaties onder verscherpt toezicht. Drie daarvan zijn in 2016 onder verscherpt toezicht geplaatst⁴⁵.

Tabel 7.1.1. Toezichtbrieven

Toezichtbrieven 2016	Aantal corporaties
Interventie	43
Waarschuwend opmerking	61
Geen interventie of opmerking	246
Totaal	350

Bron: ILT/Aw

⁴⁴ Contouren van het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties, 21 sept. 2016.

www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/

⁴⁵ https://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/publicaties/verscherpt_toezicht/

Tabel 7.1.2 Interventies naar toezichtterrein

Type interventie	Corporaties	Governance	Rechtmatigheid	Efficiency en doelmatigheid	Risico's realisatie beleid	Integriteit	Omvalrisico
Bestuurlijk gesprek	3	3	1	0	0	0	0
Maatregel	13	5	5	4	1	0	4
Verbeterplan	16	14	5	5	1	2	1
Herstelplan	11	10	5	2	3	1	8
Totaal	43	32	16	11	5	3	13

Bron: ILT/Aw

Bij bijna driekwart (32) van de corporaties met interventies is het toezichtterrein governance, besturing en beheersing van de corporatie, (mede) in het geding (Tabel 7.1.2). Verder spelen bij corporaties met interventies geregeld ook items rond rechtmatigheid (16), omvalrisico⁴⁶ (13) en efficiency en doelmatigheid (11). Bij veel corporaties met interventies zijn meerdere toezichtterreinen in het geding. Relatief het meest speelt dit bij de herstelplannen (9 van de 11) en verbeterplannen (9 van 16)⁴⁷. Het zijn beide relatief zware corrigerende interventies. Op de elf corporaties met een herstelplan houdt de Aw daarom ook verscherpt toezicht. Bestuurlijke gesprekken en maatregelen zijn beide minder zwaar, en bij deze interventies komt het dan ook minder vaak voor dat meerdere toezichtterreinen zijn betrokken (5 van 13, respectievelijk 1 uit 3). Bij de corporaties met waarschuwend opmerkingen gaat het meestal (mede) om het toezichtterrein rechtmatigheid (49). Bij ongeveer een kwart (16) van de gewaarschuwde corporaties spelen (daarnaast) andere toezichtterreinen: governance, risico's rond realisatie van beleid en efficiency en doelmatigheid. Tabel 7.1.3. laat zien op welke toezichtterreinen corporaties waarschuwend opmerkingen hebben gekregen.

Tabel 7.1.3. Waarschuwend opmerking naar toezichtterrein

Waarschuwend opmerkingen	Corporaties	Governance	Rechtmatigheid	Efficiency en doelmatigheid	Risico's realisatie beleid	Integriteit	Omvalrisico
Totaal	61	10	49	4	8	0	0

Bron: ILT/Aw

De waarschuwend opmerkingen die in het kader van rechtmatigheid werden gegeven zijn vaak gerelateerd aan wijzigingen in de wetgeving (tabel 7.1.3). Voorbeelden zijn:

- Het ontbreken van een ontheffing voor de overheveling van vermogen van de woningcorporatie naar verbindingen (verplicht vanaf 1 juli 2015).
- Het ontbreken van betrouwbare informatie over de toewijzingen door intermediaire verhuurders en het gegeven dat de woningcorporatie vanaf 1 januari 2015 verplicht is om bij het sluiten van nieuwe contracten met intermediaire verhuurders vast te leggen dat deze zorgt voor de juiste toewijzingsinformatie.
- Sponsoring aan derden die niet meer is toegestaan onder de Woningwet en vanwege eerder gesloten meerjarige contracten tijdelijk nog wel voorkomt.

⁴⁶ Betreft risico's in relatie tot de financiële continuïteit.

⁴⁷ De Aw kan van een corporatie een verbeterplan eisen, bijv. gericht op het verbeteren van de informatieverstrekking of het treffen van efficiencymaatregelen die de Aw nodig acht. Bij ernstige (financiële) risico's kan de Aw de corporatie onder verscherpt toezicht plaatsen en van haar een herstelplan eisen, gericht op het treffen van maatregelen die de (financiële) risico's moeten wegnemen.

- Afbouw van commerciële activiteiten die niet meer zijn toegestaan.

7.1.3 Meldpunt Integriteit Woningcorporaties 2016

Bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties van de Aw kunnen medewerkers van woningcorporaties, maar ook anderen, een melding doen als zij vermoeden dat er sprake is van fraude met het vermogen van een woningcorporatie, zelfverrijking door medewerkers, management, bestuurders en/of de raad van toezicht of de raad van commissarissen⁴⁸. Het Meldpunt neemt ook anonieme meldingen in behandeling. De Autoriteit schakelt de ILT Inlichtingen- en Opsporingsdienst (IOD) in als er sprake is van strafbare zaken. Een aantal meldingen, zoals arbeidsconflicten en huurgeschillen valt expliciet niet onder het meldpunt omdat daarvoor andere kanalen zijn. In 2016 zijn er 17 meldingen in behandeling genomen bij het meldpunt, ongeveer vergelijkbaar met 2015 (18 meldingen) en 2014 (19 meldingen). De meeste meldingen (7) waren anoniem. In 2015 waren er nog 9 meldingen door een bestuurder, in 2016 betrof dat 2 meldingen. Tabel 7.1.4 geeft aan op welk onderwerp de meldingen betrekking hadden. Het vaakst genoemd is 'belangenverstrengeling'.

Tabel 7.1.4 Meldpunt Integriteit, onderwerp melding

Onderwerp melding:*	2014	2015	2016
Organisatieproblematiek	3	1	3
Governance	6	3	5
Belangenverstrengeling	9	7	11
ABC-constructies	1		
Aanbesteding	6	7	4
Fraude/zelfverrijking	8	12	9
Overige transacties	3	2	1
Vastgoedtransacties	3	1	1
Verkoop- terugkoopbeleid	2		1
Bezoldiging	2	3	
Benoemingsbeleid			
Rechtmatigheid	2	2	
Huurdersklachten	1	1	1
Overig	2		2

Bron: ILT/Aw

*Meerdere opmerkingen bij 1 corporatie mogelijk

Voorts zijn in 2015 op grond van artikel 29 Btiv nog meldingen geregistreerd van de RvT inzake ongewone omstandigheden. Het betreft de mogelijkheid voor RvT's uit de herziene Woningwet om, indien een bestuurder dit ondanks aandringen van de RvT nalaat, de in het BTIV benoemde (ernstige) zaken zoals integriteitkwesaties en financiële problemen te melden bij de Aw. In de tabel wordt geduid wat de aard van de meldingen betreft. De aard van deze meldingen staat in tabel

⁴⁸ Onverlet meldingen die via een interne klokkenluidersregeling worden gedaan.

7.1.5. Het vaakst kwam voor 'een onoverbrugbaar geschil tussen het bestuur en de raad van toezicht'.

Tabel 7.1.5 Meldpunt Integriteit, meldingen RvT

Onderwerp	2015	2016
schade aan het belang van de volkshuisvesting		
onoverbrugbaar geschil tussen het bestuur en de raad van toezicht	2	6
twijfel over de rechtmatigheid van het handelen of nalaten, de governance of de integriteit van beleid en beheer van de woningcorporatie	2	1
liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen		1
Oneigenlijke melding (melding van bestuur en RvC)		1
Aantal meldingen	4	9

Bron: ILT/Aw

7.1.4. Geschiktheid en betrouwbaarheid

Met het inwerkingtreden van de herziene Woningwet per 1 juli 2015 is een geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets verplicht voor benoemingen en herbenoemingen van bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties. Voor deze benoemingen dient vooraf de zienswijze van de minister te worden aangevraagd. De toetsen worden uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Medio 2016 zijn het proces en de uitvoering van deze toetsen op verzoek van de Aw geëvalueerd⁴⁹ om te bezien of tussentijdse aanpassingen van het proces nodig waren. Zie bijlage 3 van hoofdstuk 7 voor de belangrijkste aanbevelingen van dit rapport en de implementatie hiervan door de Aw.

Eind 2016 heeft de Aw het beoordelingskader geschiktheid en betrouwbaarheid gepubliceerd. In dit kader geeft de Aw inzicht over het proces van de toets – van aanvraag tot zienswijze – en de wijze waarop de zienswijze inhoudelijk tot stand komt. Voor de toets op betrouwbaarheid geldt dat deze grotendeels (wettelijk) is vastgelegd en uitgewerkt; voor de toets op geschiktheid ligt dit anders. Bij iedere kandidaat die wordt voorgedragen, wordt gekeken naar de specifieke omstandigheden en risico's, en moet de vraag beantwoord worden of de betreffende kandidaat geschikt is voor de betreffende functie bij de betreffende corporatie voor de betreffende periode. De kandidaat wordt getoetst op basis van de aangeleverde informatie, aangevuld met informatie die door de Aw zelf is verzameld. Het beeld van de kandidaat dat de Aw uit deze informatie haalt wordt betrokken bij het beeld van de betreffende woningcorporatie. Op basis van de informatie over de kandidaat en de woningcorporatie bepaalt de Aw of een zienswijze verstrekt kan worden of dat aanvullende informatie door middel van een gesprek nodig is. Bepalend voor het beeld over de kandidaat is de informatie die wordt aangeleverd. De Aw stimuleert woningcorporaties zoveel mogelijk informatie te verstrekken, waarbij met name informatie over het proces van werving en selectie bij benoemingen en inhoudelijke informatie over competenties, bijvoorbeeld op basis van een assessmentrapport, zwaar wegen. De Aw streeft er naar het aantal fysieke gesprekken terug te brengen tot een aanvaardbaar minimum. Hiermee wordt de 'last' voor de kandidaat beperkt, kan

⁴⁹ ABDTopconsult. Fit en Proper; Evaluatie van de toets van de Autoriteit Woningcorporaties op betrouwbaarheid en geschiktheid bij de benoeming van bestuurders en commissarissen van woningcorporaties. Het rapport is terug te vinden op de website van de Aw
https://www.ilent.nl/Images/Rapport%20Fit%20en%20proper%20ABDTOPConsult_tcm334-378265.pdf

de doorlooptijd van de procedure worden versneld en de capaciteitsinzet van de Aw worden beperkt.

Alleen positieve zienswijzen kunnen op basis van een 'on desk beoordeling' worden verstrekt. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid komt een negatieve zienswijze pas tot stand nadat hier een gesprek met de kandidaat, mogelijk aangevuld met een tweede gesprek, aan is vooraf gegaan.

Toetsingen en meldingen geschiktheid en betrouwbaarheid 2016

In tabel 7.1.6 wordt een overzicht gegeven van het aantal toetsen en meldingen dat bij de Aw is binnengekomen in 2016.

Tabel 7.1.6 Toetsingen geschiktheid en betrouwbaarheid

	Totaal	Commissarissen		Bestuurders	
Meldingen 2016	628	Totaal	521	Totaal	107
		Herbenoeming	238	Herbenoeming	52
		Benoeming	283	Benoeming	55
<hr/>					
Nog niet getoetste meldingen 2016*	79	Totaal	69	Totaal	10
		Herbenoeming	29	Herbenoeming	4
		Benoeming	40	Benoeming	6
<hr/>					
Positieve zienswijzen	613**	Totaal	513	Totaal	100
		Herbenoeming	243	Herbenoeming	47
		Benoeming	270	Benoeming	53
<hr/>					
Negatieve zienswijzen	1	1 (herbenoeming)		0	
<hr/>					
Intrekkingen	33	Totaal	27	Totaal	6
		Herbenoeming	8	Herbenoeming	3
		Benoeming	19	Benoeming	3

Bron: Aw

* In de laatste maanden van 2016 zijn 79 meldingen gedaan die in 2017 worden getoetst.

**In 2016 zijn 613 positieve zienswijzen afgegeven, waarvan 98 op een aanvraag uit 2015.

Van de kandidaten die door de Aw in 2016 zijn getoetst, zijn er 38 uitgenodigd voor een tweede gesprek vanwege een onvoldoende beoordeling in het eerste gesprek. Hiervan hebben 28 kandidaten vervolgens alsnog een positieve zienswijze ontvangen. In 10 gevallen hebben de

aanvragers de melding voor een zienswijze na het tweede gesprek ingetrokken en heeft geen herbenoeming plaatsgevonden.

7.1.5. Topinkomens woningcorporaties

Woningcorporaties vallen onder het bereik van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Op grond van deze wet gelden voor woningcorporaties specifieke bezoldigingsmaxima voor bestuurders en commissarissen, die zijn vastgelegd in de Regeling bezoldiging topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 (Regeling). Deze regeling kent verschillende bezoldigingsklassen, waarbij het aantal verhuureenheden van de corporatie en de grootte van de gemeente(n) waar de corporatie werkzaam is, bepalend is voor de indeling. Het maximumbedrag van de hoogste klasse komt overeen met het maximumbedrag op grond van de WNT. De Aw ziet er op toe dat deze bezoldigingsmaxima worden nageleefd.

In 2015 had van de leidinggevende topfunctionarissen bij woningcorporaties 46% een bezoldiging boven de norm. Dit verschilt niet veel van het percentage in 2014 (48%). In 2015 waren 5 van de 21 (24%) ontslagvergoedingen boven de norm. Bij toezichthoudende topfunctionarissen waren in 2015 geen bezoldigingen boven de norm. De bezoldigingen boven de norm kunnen worden verklaard uit het overgangsrecht

Ter vergelijking: voor zorginstellingen en het wetenschappelijk onderwijs gelden, evenals voor woningcorporaties het geval is, aparte sectorale regelingen die in 2015 niet zijn aangepast ten opzichte van 2014. Het percentage bezoldigingen boven de norm is voor instellingen op het terrein van het wetenschappelijk onderwijs gegaan van 7% in 2014 naar 0% in 2015, voor zorginstellingen die vallen onder de WTZi⁵⁰ is dat van 42% naar 38% en voor instellingen op het terrein van de jeugdzorg van 24% naar 27%. Het aantal ontslagvergoedingen bij topfunctionarissen boven de norm bedroeg in 2015 voor de sector van de Wtzi-instellingen 9 (30% van de ontslagen) en voor de sector jeugdzorg 2 (22%). In de sector wetenschappelijk onderwijs waren in 2015 geen ontslagvergoedingen boven de norm⁵¹.

7.2 Governance woningcorporaties

In deze paragraaf wordt het oordeel van de visitatiecommissies over de governance van woningcorporaties beschreven en wordt een vergelijking gemaakt met het oordeel van vorig jaar. Alle visitaties in 2015 en 2016 zijn volgens dezelfde methode (5.0) uitgevoerd en daardoor goed vergelijkbaar. Extra aandacht is er voor het oordeel van belanghebbenden. Tot slot wordt verslag gedaan van een enquête onder gebruikers van open (open) corporatiedata; bevordering van gegevensuitwisseling kan de governance van corporaties verbeteren.

7.2.1 Visitaties

Corporaties dienen zich volgens de herziene Woningwet minimaal een keer in de vier jaar te laten visiteren. De visitaties geven een oordeel over het presteren van de corporaties binnen de maatschappelijke lokale opgave. Ze worden uitgevoerd door een visitatiecommissie, met een methodiek die wordt vastgesteld en beheerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland (SVWN), die hiertoe bij de herziene Woningwet is aangewezen. SVWN borgt de visitaties en accrediteert bureaus die de visitaties uitvoeren. De visitatierapporten zijn openbaar ter inzage op de site van de SVWN.⁵²

Totaalscore governance

⁵⁰ Wet toegelaten zorginstellingen

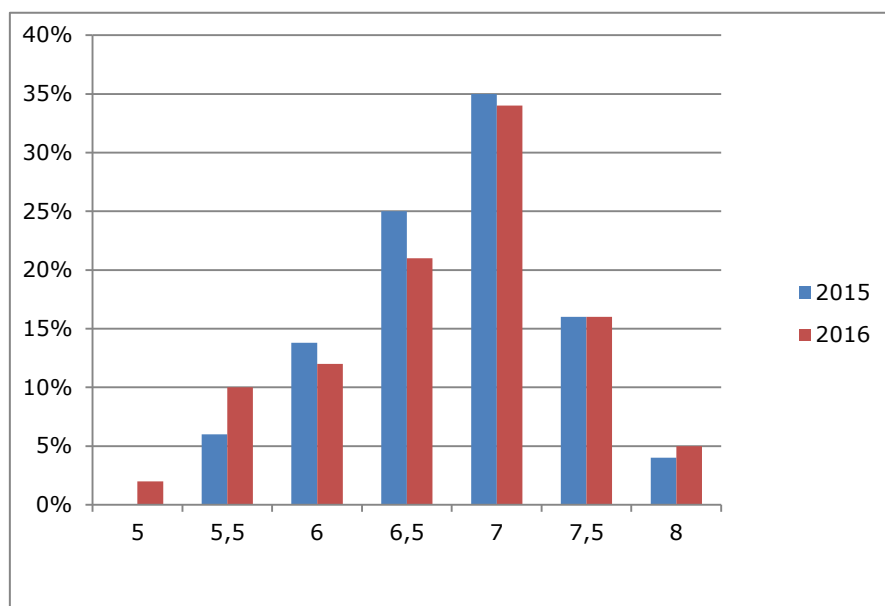
⁵¹ Bron: WNT –Jaarrapportage 2015

⁵² BZK heeft aan de hand van deze openbare rapporten analyses van de diverse governancecores gemaakt.

De totaalscore die aan de governance van de corporatie wordt gegeven, is de resultante van een aantal scores op 'besturing', 'intern toezicht' en 'externe legitimering en verantwoording'. In bijgaand schema wordt het beoordelingskader weergegeven dat in alle visitaties wordt gehanteerd. De totaalscore governance van de gevisiteerde corporaties in 2016 is gemiddeld een 6,7 (figuur 7.2.1). Dat is 0,1 punt lager dan van de gevisiteerde corporaties in 2015. Een verlagend effect op de score in 2016 is dat er in 2016 meer kleinere corporaties zijn gevisiteerd dan in 2015. Onderstaande tabel naar grootteklasse laat zien dat vooral de governance bij de kleinste corporaties gemiddeld lager scoort in 2016.

Besturing	Plan =		x	33%	Totaalscore Governance
	Visie	x			
	Vertaling doelen	x			
	Check	x			
Act	x				
Intern toezicht	Functioneren RVC	x	x	33%	
	Toetsingskader	x			
	Governancecode	x			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	x	x	33%	
	Openbare verantwoording	x			

Figuur 7.2.1 Governance totaalscore 2015 en 2016



	2015	2016
Aantal	105	82
Gemiddelde	6,8	6,7
Standaarddeviatie	0,6	0,7

bron: Visitatierapporten, 2015-2016, bewerkt BZK
afgeronde totaalscores op 0,5

Tabel 7.2.1 Governancescore naar grootteklasse 2015, 2016

Jaar visitatie		Gemiddelde	n		Std. Deviatie
2015	< 1.000	6,5	12	11%	0,7
	1.000 - 2.500	6,5	24	23%	0,5
	2.500 - 5.000	6,9	15	14%	0,6
	5.000 - 10.00	6,8	32	30%	0,5
	10.000 - 25.000	7,0	14	13%	0,6
	> 25.000	7,0	8	8%	0,8
	Totaal	6,8	105	100%	0,6
2016	< 1.000	6,2	19	23%	0,7
	1.000 - 2.500	6,6	11	13%	0,8
	2.500 - 5.000	6,9	21	25%	0,7
	5.000 - 10.00	6,7	12	14%	0,6
	10.000 - 25.000	7,0	12	14%	0,5
	> 25.000	7,3	7	8%	0,4
	Totaal	6,7	82	100%	0,7

bron: Visitatierapporten, 2015-2016, bewerkt BZK

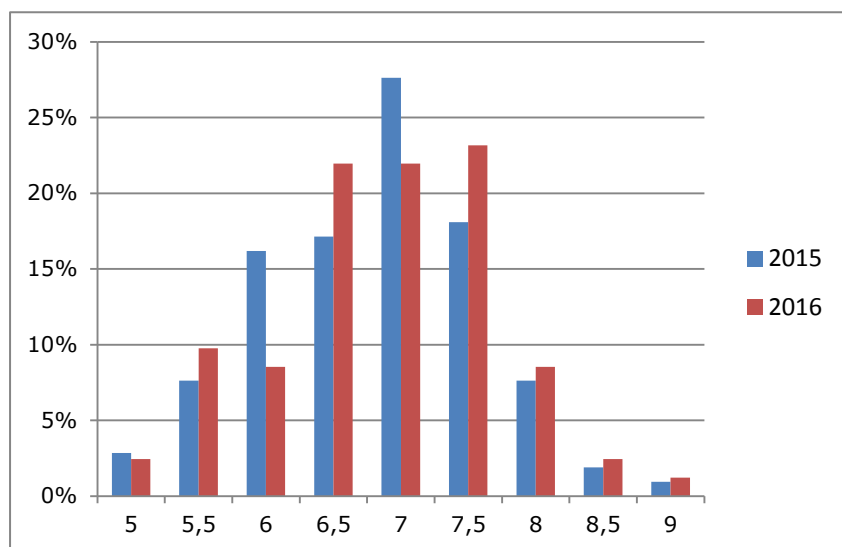
In 2016 hebben 19 van de 82 gevisiteerde woningcorporaties (23%) minder dan 1.000 verhuureenheden in bezit. Zij scoorden gemiddeld een 6,2 op governance. Meer kleinere corporaties met mindere scores op governance hebben zich laten visiteren in 2016. Dit effect werkt ook door in de deelscores op governance die in de volgende paragrafen aan bod komen. In de vorige Staat was nog een positief verband gevonden tussen corporaties die relatief hoog scoren op governance en die hun gehele bezit in één gemeente hebben. Bij de in 2016 gevisiteerde corporaties is dat verband niet aangetroffen door het effect dat dit in 2016 vooral kleine corporaties betrof waar dit het geval was.

Besturing

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiebesturing en strategievorming van de corporatie. Het betreft hier dus niet het oordeel over de prestaties zelf. De governancescore op besturing wordt gebaseerd op de scores naar 'plan', 'check' en 'act' van de pdca-cyclus. De score 'do' wordt in de visitaties bij het onderdeel 'prestaties' beoordeeld. De gemiddelde score op 'besturing' lag met 6,9 in 2016 een tiende punt hoger dan de score van 6,8

vorig jaar (figuur 7.2.2) ⁵³. De meeste corporaties scoren in de range 6,5 tot 7,5. Over 2015 waren er relatief meer corporaties die een 6 of lager scoorden. In 2016 zijn er meer corporaties die op besturing een 7,5 of hoger scoorden.

Figuur 7.2.2 Totaalscore 'Besturing' 2015 en 2016



	2015	2016
Aantal	105	82
Gemiddelde	6,8	6,9
Standaarddeviatie	0,8	0,8

bron: Visitatierapporten, 2015-2016, bewerkt BZK

Intern Toezicht

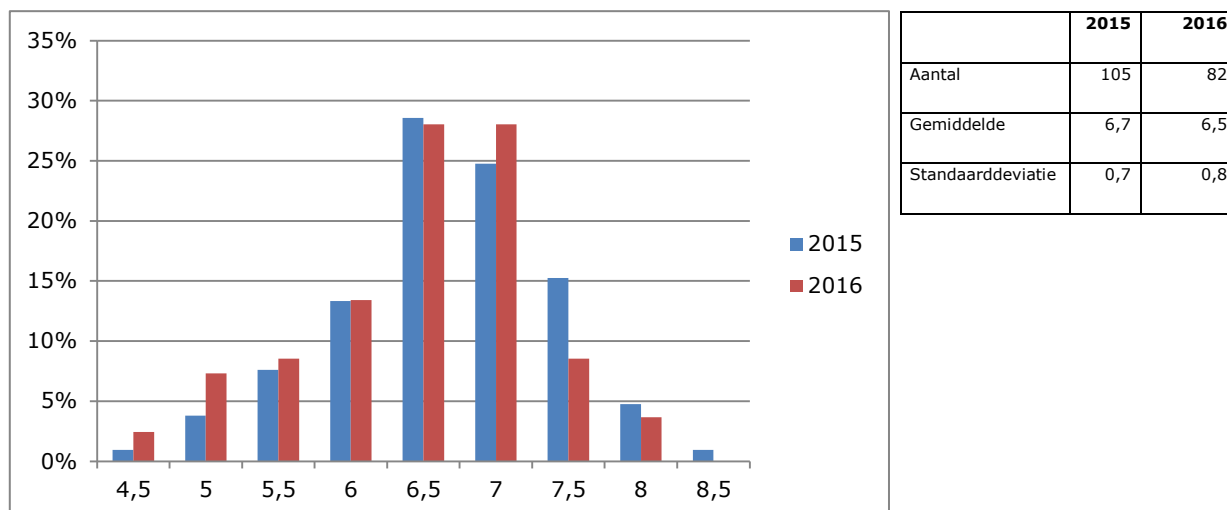
Intern toezicht wordt gemeten aan de hand van een drietal hoofdonderdelen waar een cijfer voor wordt gegeven. Dit betreft: functioneren van de Raad van Commissarissen (toezicht, samenstelling, rolopvatting, zelfreflectie); Toetsingskader en; naleving van de governancecode. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de visitatierapporten. In onderstaande figuur wordt het totaaloordeel op basis van deze onderdelen weergegeven over 2015 en 2016.

De gemiddelde score op Intern Toezicht in 2016 is een 6,5 en ligt daarmee iets lager dan in 2015 (figuur 7.2.3). De grootste groep corporaties scoort afgerond tussen een 6,5 en een 7. Het aantal corporaties met een 7,5 of hoger was significant hoger in 2015.

Uit de deelscores op Intern Toezicht wordt zichtbaar dat de gevisiteerde corporaties in 2016 ten opzichte van de gevisiteerde corporaties in 2015 iets lager scoren op naleving van de governancecode en het functioneren van de RVC (tabel 7.2.2). Vooral de scores op naleving van de governancecode zijn relatief laag met gemiddeld een 6,2. Uit nadere analyse blijken wederom vooral de kleinste corporaties hier slecht op te scoren. In 2016 waren er 16 gevisiteerde corporaties met minder dan 1.000 verhuureenheden op dit onderdeel gevisiteerd. Zij scoorden gemiddeld een 5,6 naleving van de governancecode. In 2015 waren dat 12 corporaties met een gemiddelde score van 6,1 op dit onderdeel.

⁵³ Gemiddelde en standaarddeviatie zijn berekend op de niet afgeronde cijfers.

Figuur 7.2.3 Totaalscore 'Intern Toezicht' 2015 en 2016



bron: Visitatierapporten, 2015-2016, bewerkt BZK

Tabel 7.2.2 deelscores Intern Toezicht, 2015 en 2016

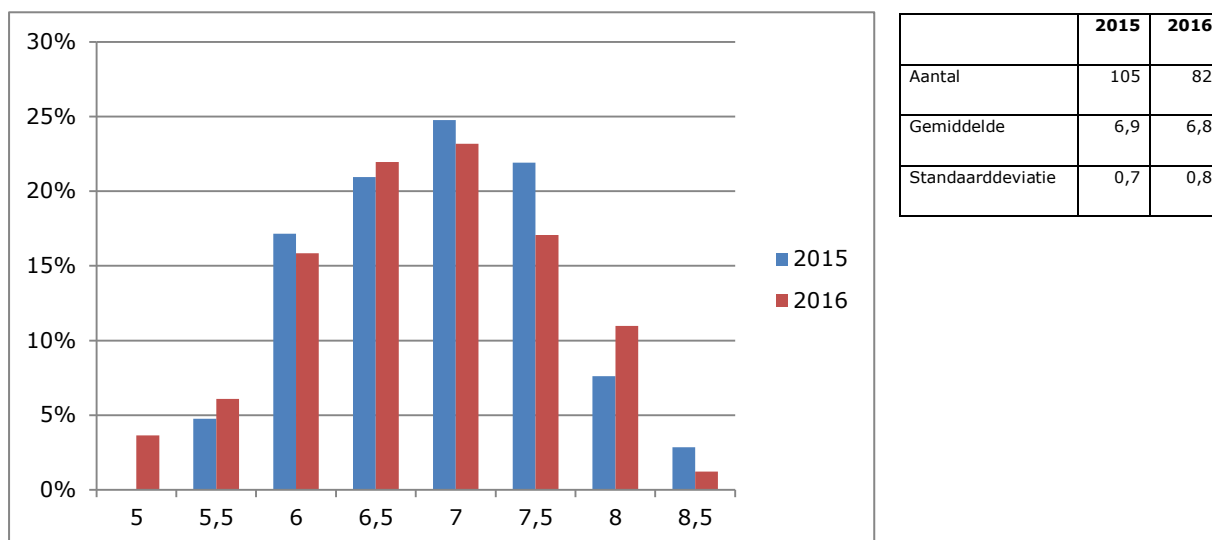
Onderdelen Intern Toezicht	2015			2016		
	Mean	n	Std. Deviation	Mean	n	Std. Deviation
1. Functioneren RVC	6,8	105	0,8	6,6	79	1,0
2. Toetsingskader	6,7	105	0,9	6,7	79	0,8
3. Governancecode	6,5	105	1,0	6,2	79	1,0

bron: Visitatierapporten, 2015-2016, bewerkt BZK

Externe legitimering en verantwoording

Bij het onderdeel 'externe legitimering en verantwoording' beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens beoordeelt de commissie of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden. Gemiddeld scoorden de corporaties in 2016 net iets lager op dit onderdeel dan in 2015 (figuur 7.2.4). Wederom heeft dat te maken met de lagere scores van de kleinere corporaties. De grotere gevisiteerde corporaties in 2016 scoorden juist goed op dit onderdeel.

Figuur 7.2.4 Totaalscore 'Externe legitimering en verantwoording' 2015 en 2016



bron: Visitatierapporten, 2015-2016, bewerkt BZK

7.2.2. Belanghebbenden over Governance

Vanuit de visitatierapporten kan ook naar de governance van corporaties worden gekeken vanuit het oogpunt van belanghebbenden. Door de governance score te wegen naar het aantal verhuureenheden van de corporaties wordt zichtbaar bij welk aantal woningen (huurders) welke gemiddelde governance score hoort.

Eerder was geconstateerd dat de gemiddelde governance score in 2016 (6,7) iets gedaald was ten opzichte van 2015 (6,8) en dat dit met name kwam door enkele lager scorende kleine corporaties. Er is echter ook een omgekeerde trend zichtbaar dat de grotere corporaties het juist beter zijn gaan doen (tabel 7.2.3). Als naar het aantal woningen wordt gekeken, is 80,2% van de woningen van corporaties die in 2016 zijn gevisiteerd in bezit bij een corporatie die ten minste een 7 scoort op governance. In 2015 was dat bij 70% van de woningen het geval. Vanuit de huurders (woningen) bezien is de governance van de corporatie waarbij ze huren dus verbeterd.

Een vergelijkbare analyse laat zien dat bij 72% van de verhuureenheden een corporatie betrokken was met een score van tenminste een 7 op 'externe legitimering en verantwoording' (tabel 7.2.4). Een verbetering ten opzichte van 2015; toen lag dat percentage nog op 63%.

Tabel 7.2.3 Governance score naar verhuureenheden, 2015 en 2016

score	2015		2016	
	aantal vhe	Procent	aantal vhe	Procent
5	.	.	2.204	0,3%
5,5	33.495	3,6%	17.146	2,5%
6	73.738	7,9%	34.835	5,1%
6,5	172.255	18,5%	80.425	11,9%
7	389.873	41,8%	331.718	49%
7,5	200.160	21,5%	166.504	24,6%
8	62.126	6,7%	44.774	6,6%
Totaal	931.647	100%	677.606	100%

bron: Visitatierapporten, 2015-2016, bewerkt BZK

Tabel 7.2.4 Externe legitimering en verantwoording naar verhuureenheden, 2015 en 2016

score	2015		2016	
	aantal vhe	Procent	aantal vhe	Procent
5	.	.	2.534	0,4%
5,5	86.001	9,2%	22.803	3,4%
6	122.109	13,1%	25.134	3,7%
6,5	132.686	14,2%	140.261	20,7%
7	245.780	26,4%	300.725	44,4%
7,5	276.574	29,7%	87.126	12,9%
8	47.910	5,1%	90.448	13,3%
8,5	20.587	2,2%	8.575	1,3%
Totaal	931.647	100%	677.606	100%

bron: SVWN, 2015-2016, bewerkt BZK

Belanghebbenden over relatie en communicatie met de corporatie

De visitatiecommissie peilt ook het oordeel van belanghebbenden ten aanzien van de 'relatie en communicatie' met de corporatie. De score hierop betreft dus niet het oordeel van de visitatiecommissie, maar het oordeel van de belanghebbenden zelf. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'huurders', 'gemeenten' en 'overige belanghebbenden'. Het gemiddelde oordeel over de relatie en communicatie is relatief hoog ten opzichte van de governance scores en zelfs nog iets is toegenomen tot een 7,5 in 2016 (tabel 7.2.5). Het oordeel van de huurders ligt met een 7,3 iets lager dan het gemiddelde, maar nog altijd een ruime voldoende. In 2016 is de score op 'relatie en communicatie' een 7 of hoger bij de corporaties die 90% van de verhuureenheden in bezit hebben (tabel 7.2.6). In 2015 was dat nog maar bij 78% van de verhuureenheden het geval.

Tabel 7.2.5 Relatie en Communicatie volgens belanghebbenden, 2015 en 2016

Belanghebbenden	2015			2016		
	Gem.	n	Std. deviatie	Gem.	n	Std. deviatie
Huurders	7,1	104	1,1	7,3	78	1,0
Gemeenten	7,4	104	0,8	7,5	78	0,5
Overige	7,5	98	0,6	7,6	73	0,5
Totaal⁵⁴	7,3	105	0,6	7,5	80	0,5

bron: Visitatierapporten, 2015-2016, bewerkt BZK

Tabel 7.2.6 Relatie en communicatie naar verhuureenheden, 2015 en 2016

score	2015		2016	
	aantal vhe	Procent	aantal vhe	Procent
<=5,5	38.584	4,1%	1.650	0,2%
6	106.709	11,5%	.	
6,5	55.603	6,0%	68.455	10,1%
7	265.629	28,5%	280.439	41,4%
7,5	350.885	37,7%	225.688	33,3%
8	112.521	12,1%	92.143	13,6%
8,5	1.716	0,2%	8.861	1,3%
Totaal	931.647	100%	677.236 ⁵⁵	100%

bron: Visitatierapporten, 2015-2016, bewerkt BZK

⁵⁴ In sommige visitaties ontbreken in het totaaloordeel deelscores

⁵⁵ In 2016 ontbreekt dit oordeel bij twee kleine corporaties

Tabel 7.2.7 Tenminste score 7 op 'Relatie en communicatie' naar verhuureenheden, 2015 en 2016

Belanghebbenden	2015 = 7 of hoger	2016 = 7 of hoger
Huurders	66%	60%
Gemeenten	71%	92%
Overige	78%	94%

bron: Visitatierapporten, 2015-2016, bewerkt BZK

De toename van het oordeel over de relatie en communicatie met de corporatie tussen 2015 en 2016 is vooral afkomstig van gemeenten en overige belanghebbenden (tabel 7.2.7). Het oordeel van de huurders is beduidend lager en zelfs verder achtergebleven in 2016. Alhoewel de gemiddelde scores ruim voldoende zijn, is er toch een groeiende groep huurders (vertegenwoordigers) die de relatie en communicatie met de corporatie afgerond een 6,5 of lager geven. Het lukt corporaties kennelijk niet om alle huurders(vertegenwoordigers) voldoende te betrekken. In het bij de Staat van de Volkshuisvesting 2016 meegezonden RIGO rapport⁵⁶ was al opgemerkt dat juist de relatie en communicatie een belangrijke sleutel is:

"Huurders, maar ook andere stakeholders, die positief oordelen over de relatie en communicatie, ervaren doorgaans dat zij meer invloed hebben op het beleid van de corporatie. En dat heeft vervolgens een positief effect op het oordeel van de belanghouders over het presteren van de corporatie. [...] Voor vrijwel alle corporaties geldt dat de communicatie en relatie met belanghebbenden als verbeter- of aandachtspunt genoemd worden in het visitatierapport. De visitatiecommissies benadrukken daarbij het toegenomen belang van het investeren in de relatie, het contact en het samenwerken met andere partijen."

Onderzoek huurdersparticipatie in de corporatiesector

Het ministerie van BZK heeft onderzoek laten uitvoeren naar de huurdersparticipatie in de corporatiesector door het bureau Fraey⁵⁷. Centrale onderzoeksvraag was: "Wat is de status van de huurdersparticipatie in de corporatiesector? Welke huurdersorganisaties op instellingsniveau zijn er en hoe geven zij invulling aan de belangenbehartiging van huurders volgens de Woningwet 2015?". In totaal 175 huurdersorganisaties en 209 corporaties hebben aan dit onderzoek meegewerkt die samen ruim 75% van het aantal verhuureenheden bij corporaties in bezit hebben. Rode draad uit dit onderzoek is dat huurdersorganisaties en corporaties druk bezig zijn met het verder invulling geven aan de professionalisering van de zeggenschap. Het merendeel heeft er vertrouwen in dat de gewenste verbeter- en ontwikkelslag gaat lukken. Verbeterpunten liggen in de begeleiding, training en het samen bouwen aan vertrouwen.

Enkele resultaten uit het onderzoek

Merendeel huurdersorganisaties is vereniging met bestuur (60,8%) of een stichting (28,1%).

- De meeste huurdersorganisaties hebben 4-6 actieve (bestuurs)leden.
- Gemiddelde bestaansduur van de huurdersorganisaties is 18 jaar.
- Gemiddelde huurdersparticipatant is naar schatting autochtoon, rond de 65 jaar met een inkomen onder de 40.000 euro en is meestal een man.
- Ervaren invloed door huurdersorganisaties op beleid corporatie is 'matig' tot 'voldoende'.

⁵⁶ Corporaties in beeld, Rigo, 2016

⁵⁷ Fraey, Huurdersparticipatie in beeld, 2016

7.2.3. Regiovorming

Voor een goede governance is het van belang dat bestuurlijke afspraken ook op lokaal niveau met alle stakeholders goed worden afgestemd. Een van de pijlers van de Woningwet is de inrichting van het lokale proces tussen gemeenten, corporaties en huurders. Dit wordt versterkt door het bepalen van kernwerkgebieden van corporaties op een door gemeenten gewenste schaal. Een te groot en versnipperd werkgebied van corporaties kan er voor zorgen dat het lokale proces wordt bemoeilijkt doordat de regionale binding en focus van een corporatie minder sterk is. Sinds 30 augustus 2016 is Nederland daarom ingedeeld in negentien woningmarktregio's, die de kernwerkgebieden van corporaties vormen. Binnen hun kernwerkgebied mogen corporaties in alle gemeenten werken, daarbuiten mogen zij niet langer nieuwe woningen bouwen of aankopen van vastgoed. De regio's zijn vastgesteld door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aan de hand van door gemeenten ingediende voorstellen.

Gemeenten hebben gezamenlijk hun lokale en regionale belangen gewogen om, in samenspraak met corporaties en vaak ook huurdersorganisaties, te bepalen welke omvang en samenstelling van de woningmarktregio de meest passende schaal is voor de werkgebieden van corporaties. Waar er voor de vaststelling van de woningmarktregio nog 1.600 combinaties van corporaties en gemeenten bestonden waar corporaties konden uitbreiden met nieuwbouw of aankoop, is dit met 25% teruggebracht tot ongeveer 1.200. Dit illustreert een focus op het kernwerkgebied en een begrenzing van de mogelijkheden van corporaties om uit te breiden naar gebieden waarmee zij weinig tot geen binding hebben.

Voor situaties waarin door het verbod op nieuwbouw en aankoop buiten het kernwerkgebied lokaal een tekort aan investeringskracht ontstaat, kan een ontheffing op het verbod worden verleend. Tot half mei 2017 zijn zeventien individuele verzoeken ingediend, die in totaal zes corporaties en elf gemeenten betroffen. In twee gevallen is geoordeeld dat een ontheffing niet noodzakelijk was en is het verzoek afgewezen. Vijftien verzoeken zijn goedgekeurd, waarbij een onderscheid gemaakt is in de periode waarna de ontheffing wordt geëvalueerd. In acht gevallen is bij het ontbreken van zicht op een alternatief vastgesteld dat na tien jaar geëvalueerd zou worden. In de overige zeven gevallen was sprake van een alternatief waarvan niet met zekerheid vast te stellen was in welke mate en op welke termijn zij de rol van investerende corporatie konden overnemen. In die gevallen is een ontheffing verleend in het belang van de volkshuisvesting op korte termijn, maar wordt na reeds vijf jaar geëvalueerd of die ontheffing nog noodzakelijk is. De inspanningen die betrokken partijen leveren voor een duurzame overname van de rol van investerende corporatie is onderdeel van die evaluatie. In de periode tot aan de ontheffing zal door het ministerie een vinger aan de pols gehouden worden.

Bijlagen

Bijlage bij Hoofdstuk 3

Bijlage bij tabel 3.3.1

Tabel B1 Demografische kenmerken doelgroepen naar eigendomsverhouding, 2015 (in procenten)

	Primaire doelgroep	Secundaire doelgroep	Lage midden	Hoge midden	Hogere inkomens
Huurders	100	100	100	100	100
<35 jaar	26	22	24	25	25
35-65	41	40	47	53	60
65+	33	38	29	22	15
Kopers	100	100	100	100	100
<35 jaar	13	10	13	16	12
35-65	47	43	51	56	73
65+	40	47	36	29	15
Huurders	100	100	100	100	100
alleenstaand	61	70	39	36	23
paar	16	14	37	38	44
gezin	8	6	16	19	29
eenouder	16	10	7	5	4
Kopers	100	100	100	100	100
alleenstaand	33	56	38	31	9
paar	33	24	36	38	38
gezin	22	11	19	26	50
eenouder	12	9	6	4	3

Bron: BZK/CBS, WoON2015

Tabel B2 Economische kenmerken doelgroepen naar eigendomsverhouding, 2015 (in procenten)

	Primaire doelgroep	Secundaire doelgroep	Lage midden	Hoge midden	Hogere inkomens
Huurders ¹	100	100	100	100	100
loon	24	47	59	66	75
zelfstandig	7	6	7	7	10
uitkering	32	10	6	6	2
aow/pensioen	33	37	29	21	13
Kopers ¹	100	100	100	100	100
loon	26	34	47	55	71
zelfstandig	25	15	11	12	14
uitkering	10	6	5	4	1
aow/pensioen	39	45	36	28	14
Huurders	100	100	100	100	100
1 inkomen	71	71	46	44	27
2 inkomens	29	29	54	56	73
Kopers	100	100	100	100	100
1 inkomen	46	59	48	40	15
2 inkomens	54	41	52	60	85
Huurders	100	100	100	100	100
lo/lbo	39	31	19	16	10
vmbo/mavo/mulo	11	12	11	11	8
havo/vwo/mbo	34	34	33	36	28
hbo/wo	16	24	36	37	55
Kopers	100	100	100	100	100
lo/lbo	28	25	14	12	4
vmbo/mavo/mulo	12	13	13	10	5
havo/vwo/mbo	38	35	39	41	29

hbo/wo	23	27	34	38	62
--------	----	----	----	----	----

1 Exclusief overige inkomensbron
Bron: BZK/CBS, WoON2015

Tabel B3 Woningmarktkenmerken doelgroepen naar eigendomsverhouding, 2015 (in procenten)

	Primaire doelgroep	Secundaire doelgroep	Lage midden	Hoge midden	Hogere inkomens
Huurders	100	100	100	100	100
<2 jaar	21	15	17	19	18
2-10 jaar	38	36	35	41	41
10-20 jaar	21	22	21	21	19
>20 jaar	20	27	27	20	22
Gem. aantal jaar	12,6	14,8	14,4	11,9	12,3
Kopers	100	100	100	100	100
<2 jaar	7	7	7	8	7
2-10 jaar	21	22	26	32	37
10-20 jaar	26	24	26	26	30
>20 jaar	37	48	41	35	26
Gem. aantal jaar	19,9	22,8	19,4	17,7	15,0
huurders	100	100	100	100	100
Gespannen wm	44	47	47	49	55
Minder gespannen	37	36	36	35	35
Niet gespannen	19	18	17	16	10
kopers	100	100	100	100	100
Gespannen wm	37	40	39	41	45
Minder gespannen	38	36	34	35	36
Niet gespannen	26	25	27	24	19

Bron: BZK/CBS, WoON2015

Bijlage bij Hoofdstuk 6

De Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) in het kort

Doel van de IBW

Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken samen afspraken over lokaal woonbeleid. Deze prestatieafspraken gaan over nieuwbouw, verkopen, woningverbetering, huurverhogingen en andere onderwerpen. Maar welke inspanning de woningcorporaties kunnen leveren voor deze prestatieafspraken, is voor gemeenten en huurdersorganisaties vaak niet duidelijk. Daarom publiceert de Rijksoverheid de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW. De IBW geeft een eerste indicatie van de beschikbare ruimte en daarmee informatie voor het gesprek tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.

De IBW is niet de enige informatie die gemeenten en huurdersorganisaties kunnen gebruiken voor het overleg. Gemeenten hebben bijvoorbeeld ook informatie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in het kader van hun achtervangpositie (zie www.wsw.nl/gemeenten/informatie-van-wsw), of van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) in het kader van de beoordeling van de scheidingsvoorstellen. Een aantal corporaties gebruikt de [Transparantietool van Aedes](#), waarmee het effect van verschillende keuzes duidelijk en eenvoudig in beeld komt. Maar ook de corporatie zelf heeft uiteraard informatie over de financiële positie en financiële mogelijkheden.

Wat is de IBW?

De IBW geeft bij benadering aan hoeveel woningcorporaties maximaal kunnen lenen voor extra nieuwbouw, woningverbetering of huurmatiging. Dit is extra, dus bovenop het geld dat de corporatie al gereserveerd heeft voor voorgenomen werkzaamheden (met name investeringen) en huurbeleid in de dPi. De IBW-bedragen staat niet bij corporaties op de bankrekening. Om de indicatieve bestedingsruimte in te zetten, moeten woningcorporaties extra geld lenen. Dat kan verstandig zijn, als er bijvoorbeeld een grote behoefte is aan extra woningen. Maar dit betekent wel dat corporaties dan een hogere schuld hebben.

De berekende IBW bestaat uit drie bedragen en geeft aan wat totaal kan worden besteed als alle ruimte wordt gebruikt voor één post. Dus: óf alle ruimte voor nieuwbouw, óf voor woningverbetering óf voor huurmatiging. Maar de inzet kan in de praktijk natuurlijk ook worden verdeeld over deze drie posten. Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties kiezen samen in welke mate zij inzetten op nieuwbouw, woningverbetering of juist huurmatiging.

De reden dat verschillende categorieën bestedingen zijn onderscheiden is dat de ruimte die een woningcorporatie heeft om te besteden mede afhangt van de wijze waarop de beschikbare middelen worden aangewend. Investerings in nieuwbouw of renovatie leiden bijvoorbeeld ook tot extra huuropbrengsten en hebben daarmee een ander financieel effect dan verlaging van het huurniveau, wat uitsluitend leidt tot lagere inkomsten.

Inzet van de IBW

Woningcorporaties kunnen de IBW inzetten over een lange periode of deze juist snel opmaken. Na volledige besteding is de ruimte van de corporatie om extra te investeren op en moeten de reserves weer opnieuw worden opgebouwd. Het zal een aantal jaren duren voordat er weer een vergelijkbare ruimte is opgebouwd. Het is dus zaak om te kijken naar de volkshuisvestelijke opgaven op korte en lange termijn bij het inzetten van de IBW.

De meeste corporaties willen liever niet alle ruimte om te lenen opmaken maar een buffer aanhouden. Gemeenten en huurdersorganisaties kunnen hierover het gesprek aan gaan: welke buffer is verstandig om aan te houden? Het Rekenmodel IBW dat corporaties hebben ontvangen, is hierbij behulpzaam. Het effect van voorzichtiger normen op de IBW wordt met dit model duidelijk

zichtbaar. Meer informatie hierover is te vinden in de Handleiding IBW Rekenmodel 2017, te vinden op www.woningwet2015.nl.

Berekening van de IBW

Vertrekpunt van de IBW zijn de prognoses van de corporaties zelf. De corporatie heeft deze prognoses (de dPi) eind vorig jaar of begin dit jaar ingediend bij Corpodata ten behoeve van het toezicht door de Aw en de borging door het WSW.

Voor de IBW wordt nu berekend wat de corporatie extra aan inspanning kan leveren, zonder dat de normen voor de financiële ratio's worden overschreden. De financiële ratio's zijn de ratio's die gebruikt worden door WSW en Aw voor hun beoordeling van de financiële continuïteit van corporaties. De financiële ratio's en de bijbehorende normen zijn terug te vinden in het [Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB](#) dat de Autoriteit Woningcorporaties heeft gepubliceerd op haar website.

In de IBW is voor de uitgangspunten bij nieuwbouw- en verbeteringsinvesteringen gebruik gemaakt van een aantal landelijke gemiddelde kengetallen. Het betreft bijvoorbeeld de gemiddelde bouwkosten van een nieuwbouw woning, en de gemiddelde waarde van die woning na realisatie. Uiteraard kunnen dit soort bedragen in concrete lokale situaties verschillend zijn. Mede daarom dat de IBW indicatief is, zoals de term zelf ook zegt. Met het Rekenmodel IBW 2017 kunnen de investeringsuitgangspunten worden aangepast.

Veranderingen in de IBW 2017

De rekenmethode bij IBW2017 is vrijwel hetzelfde als bij IBW2016, behoudens het volgende:

- In de IBW2017 is de indicatieve bestedingsruimte alleen voor de DAEB berekend, terwijl deze in de IBW 2016 nog de gehele corporatie (DAEB en niet-DAEB tezamen) betrof. Deze beperking tot de DAEB heeft een verlagend effect op de indicatieve bestedingsruimte. Voor kleine corporaties die onder het zogeheten 'verlicht regime' vallen en daarmee geen vermogensscheiding DAEB niet-DAEB kennen heeft de IBW wel betrekking op de gehele corporatie.
- Woningcorporaties die bij het WSW onder 'bijzonder beheer' staan krijgen in de IBW2017 altijd een indicatieve bestedingsruimte van nihil. In de IBW 2016 kon aan dergelijke corporaties nog wel een positieve indicatieve bestedingsruimte worden toegekend, terwijl in de praktijk deze corporaties geen extra borgingsruimte kregen van het WSW.
- Enkele (kleinere) wijzigingen in het beoordelingskader van Aw en WSW zijn meegenomen in de IBW2017.

Het is goed mogelijk dat de IBW 2017 afwijkt van de IBW 2016. Naast bovengenoemde punten kunnen ook gewijzigde corporatieplannen, bijvoorbeeld een lagere huurverhoging, de IBW beïnvloeden.

De IBW opgeteld is niet wat de corporatiesector als geheel kan investeren

De IBW is bedoeld als een indicatie van de maximale mogelijkheden voor het lokale overleg tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. De corporaties kunnen de IBW echter niet allemaal tegelijkertijd maximaal inzetten. De borgingsstructuur van de corporatiesector is er mede op gebaseerd dat corporaties borg voor elkaar staan. Op het moment dat alle corporaties maximaal hebben geïnvesteerd, kunnen zij problemen bij een andere corporatie niet meer opvangen. Overigens is niet te verwachten dat dit in de praktijk zal spelen. Lang niet overal zijn de volkshuisvestelijke opgaven zo groot dat de IBW volledig ingezet hoeft te worden. Ook houden corporaties vaak een buffer aan ten opzichte van de minimale normen en vergen investeringen in de praktijk voorbereidingstijd. Alleen al daardoor zou de IBW van alle corporaties samen niet in een keer in 2018 ingezet kunnen worden.

WSW en Aw vormen eigen oordeel

Het laatste oordeel over de borgings- en financieringsmogelijkheden van een corporatie ligt bij het WSW en de Aw. Ook als wel aan de normen voor de ratio's wordt voldaan kan het zijn dat WSW

vanwege risico-overwegingen geen borging verstrekt, bijvoorbeeld als de corporatie bestuurlijke of organisatorische problemen heeft. Ook de Aw kan een van de bestedingsindicatie afwijkend oordeel hebben over de mogelijkheden voor extra investeringen of huurmatiging.

Meer informatie

Op www.woningwet2015.nl staat per gemeente wat de indicatieve bestedingsruimte van de woningcorporaties is. Ook vindt u daar meer informatie. Bijvoorbeeld een document met veelgestelde vragen, een verantwoordingsdocument dat precies aangeeft hoe de IBW wordt berekend en artikelen met voorbeelden uit de praktijk.

Bijlage 1 bij Hoofdstuk 7

De belangrijkste aanbevelingen uit de evaluatie van de geschikt en betrouwbaar toets zijn in hoofdlijnen⁵⁸:

- Ontwerp en publiceer een toetsings- en beoordelingskader voor de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets.
- Kom tot een selectieve en risicogerichte toepassing van de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets als een onderdeel van het integraal Aw-toezicht op de corporaties.
- Met een goede selectie van risico's bij corporaties en gelet op de werkervaring en staat van dienst van kandidaat-bestuurders en –commissarissen moet het mogelijk zijn een groeiend percentage toetsen te beperken tot een schriftelijk vooronderzoek van de voorgedragen kandidaten.
- Met deze stappen kan de Aw vervolgens binnen een jaar de zware toets inclusief toetsings-gesprek beperken tot ongeveer 15 à 20 % van de kandidaten. Daarvoor is ook nodig een expertisecentrum bij de Aw in te richten met ca.7 FTE's.
- Om de senioriteit en het bestuurlijk gezag in de Aw-toetsgesprekken te verhogen kan een pool van ervaren oud-bestuurders en/of ex-commissarissen worden gecreëerd, die bij deze gesprekken door het Aw-expertisecentrum ingezet kunnen worden.
- Indien in het reguliere toezicht, bijvoorbeeld in de Aw-audits, *een redelijke aanleiding* wordt geconstateerd voor twijfel over de betrouwbaarheid en/of de geschiktheid van de bestuurder of commissaris, moet een hertoetsing voor de Aw op dat moment mogelijk zijn.
- In het wettelijk kader wordt een procedure opgenomen voor bezwaar en beroep voor kandidaten met een negatieve zienswijze van de Aw.
- Stimuleer professionalisering in de governance van corporatie en intern toezicht door in de Aw-audits de resultaten van deze verdere professionalisering in de governance en in de performance van de corporaties via integraal toezicht mee te nemen.
- Maak – in samenspraak met het departement - met Aedes en VTW afspraken over het betrekken van scholing door bestuurders en commissarissen bij herbenoeming, over certificering van bureaus voor werving, selectie en assessment, over aanpassing van voorschriften voor jaarverslaggeving gelet op de verbetering in de governance van de corporatie en over een landelijk register van bestuurders en commissarissen met een positieve geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets.

De Aw heeft deze aanbevelingen op een aantal uitzonderingen na overgenomen en geïmplementeerd. Het koppelen van een percentage aan het aantal schriftelijke toetsen acht de Aw niet wenselijk. De zorgvuldigheid en volledigheid van de beoordeling blijft de primaire doelstelling. Wel vindt in toenemende mate de beoordeling plaats op basis van de door de woningcorporatie ingediende informatie, aangevuld met (open) bronnenonderzoek.

Voor een tussentijdse hertoetsing door de Aw is geen wettelijke grondslag. Bovendien geldt dat bestuurders en commissarissen ook tijdens hun dagelijks functioneren aan de eisen omtrent geschiktheid en betrouwbaarheid moeten voldoen. In het reguliere toezicht van de Aw wordt beoordeeld of aan deze normen wordt voldaan en kunnen passende interventies worden opgelegd. Voor wat betreft de laatste aanbeveling geldt in algemene zin dat de Aw bezig is met een verdieping en verfijning van het toetsingsinstrument. De Aw is van mening dat een landelijk register door de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoetsen juist niet meer nodig is. Over een paar jaar zullen alle zittende bestuurders en commissarissen immers in principe een positieve zienswijze ontvangen hebben. De Aw plaatst de evaluatie en de aanbevelingen in het kader van de contouren die zij heeft geschetst voor haar toezicht (zie paragraaf 7.2.1). De geschiktheid- en

⁵⁸ ABDTopconsult. Fit en Proper; Evaluatie van de toets van de Autoriteit Woningcorporaties op betrouwbaarheid en geschiktheid bij de benoeming van bestuurders en commissarissen van woningcorporaties.

betrouwbaarheidstoets speelt hierin een belangrijke rol, samen met de andere instrumenten die door de Aw en de sector de afgelopen periode ontwikkeld zijn: de bestuurlijke gesprekken die de Aw voert, de governance code, de visitaties en de governance audits van de Aw.

Binnen de Aw vindt een wisselwerking plaats tussen toezicht en de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets. Rapportages van governance audits worden als bron betrokken bij de toets en toezichthouders van de Aw worden bevraagd op hun kennis van de corporaties, en meer specifiek over hun kennis over de governance binnen de organisatie. Als onderdeel van het integraal toezicht nemen de Aw toezichthouders van de betreffende woningcorporatie in principe deel aan het beoordelingsgesprek met de kandidaat, juist vanwege hun kennis over de corporatie. Andersom wordt relevante informatie die uit het bronnenonderzoek voor de zienswijze naar voren komt, gedeeld met de toezichthouders van de Aw. Verhoogde aandacht van het externe toezicht voor governance vergroot het zelfcorrigerend vermogen van (Raden van) Bestuur en Raden van Toezicht. Hierdoor neemt het risico op ongewenste benoemingen af en zullen de gevolgen van een eventuele ongewenste benoeming ook minder groot zijn. De kennis en ervaring die opgedaan wordt bij het integrale toezicht en bij de governance audits dienen weer als input voor de beoordeling van de meldingen in het kader van de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoetsen. De toets heeft in een dergelijke omgeving dan ook minder het karakter van het ultieme en enige instrument om governance te verbeteren, maar meer het karakter van een eerste beschermingslinie.

Bijlage 2 bij Hoofdstuk 7

Governance instrumentaria

Er zijn diverse instrumentaria die de governance bevorderen. Naast de visitaties zijn dit onder meer de Governancecode, de Aedes-Benchmark en permanente educatie van VTW. Voor een beschrijving van deze instrumentaria wordt verwezen naar de Staat van de Volkshuisvesting van vorig jaar. Hieronder worden nog enkele ontwikkelingen beschreven rondom deze instrumentaria.

Visitaties

In 2014 is de SVWN overgegaan op een nieuwe visitatiemethodiek (van 4.0 naar 5.0). De nieuwe methode 5.0 is vorig jaar tussentijds geëvalueerd op een aantal vooraf vastgestelde doelstellingen, waaronder het vergroten van de betrokkenheid van belanghebbenden. Uit de tussenevaluatie komt onder meer naar voren dat de inbreng van belanghebbenden, met name de huurders, duidelijk is versterkt. Er is nog wel onvrede van veel huurders over de leesbaarheid van de visitatierapporten. De extra meetpunten rondom relatie en communicatie en invloed op beleid die in methode 5.0 zijn toegevoegd hebben een toegevoegde waarde. De introductie van een 'position paper', recensie en bestuurlijke reactie wordt als zeer positief gewaardeerd. De inbreng van huurders is duidelijker en steviger geworden, maar een lastig punt is de representativiteit van de huurdersorganisaties. Huurders vinden het lastig om op een hoger abstractieniveau over zaken te oordelen. Het oordeel van de 'overige belanghebbenden' blijkt problematisch; zij zijn een diffuse groep en veel minder betrokken bij de corporatie dan huurders en gemeenten. Governance wordt over het algemeen als een waardevol onderdeel van de visitatie gezien. Kritiek is er niet zozeer op de inhoud, wel zijn partijen beducht voor overlap met het werk van de externe toezichthouder.

Governancecode

In november 2016 is de governancecode tekstueel op enkele punten aangepast door het optuigen van een Commissie Governancecode Woningcorporaties van Aedes en VTW samen. Ook is bepaling 5 lid 8 gewijzigd zodat deze aansluit bij de wettelijke roulatietermijnen voor een OOB. Inhoudelijk zijn de principes en bepalingen exact hetzelfde gebleven. De Governancecode woningcorporaties 2015 geldt reeds vanaf 1 mei 2015 voor leden van Aedes en de VTW. De aangepaste Governancecode geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt de code uit 2015 in zijn geheel.

Aedes-Benchmark

De prestatievelden van de Aedes-Benchmark geven op hoofdlijnen een genuanceerd en samenhangend beeld over de maatschappelijke prestaties van corporaties en de sector. In 2016 is het prestatieveld Duurzaamheid toegevoegd. De overige prestatievelden zijn: Huurdersoordeel; Bedrijfslasten; Onderhoud & verbetering; en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. In 2016 hebben 276 corporaties (79 procent) deelgenomen aan alle prestatievelden. In totaal 309 corporaties (88 procent) namen aan minimaal één prestatieveld deel, zij vertegenwoordigen 97,5 procent van alle verhuureenheden van alle corporaties. Ten opzichte van de benchmark van 2015 zijn de prestaties verbeterd: het huurdersoordeel is licht gestegen en de bedrijfslasten zijn verder gedaald.

Handreikingen en tools

VTW, Aedes en SVWN hebben een handreiking geschreven voor het naleven van de governancecode. Deze handreiking is november 2016 aangepast conform de aanpassingen van de governancecode zelf. VTW heeft in 2016 vier handreikingen gepubliceerd: De commissaris en visitatie; Professioneel intern toezicht met de auditcommissie; Werving, selectie en benoeming bestuurder; Werving, selectie en benoeming commissaris. SVWN gaat een tool ontwikkelen waarmee corporaties zich binnen vergelijkbare referentiegroepen op de visitaties kunnen vergelijken en waarvan best practices beschreven zullen worden. Deze referentiegroepen zijn nu al gekoppeld aan de corporaties. Uit een eerste analyse komt naar voren dat de zogenaamde 'herstructureringscorporaties' als referentiegroep gemiddeld iets hoger scoren op governance. Tot

slot wordt verwezen naar enkele handreikingen van de Autoriteit woningcorporaties. Dit betreft een publicatie 'Beoordelingskader geschiktheid en betrouwbaarheid' van 22 december 2016 en 'Contouren van het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties van 21 september 2016.

Bijlage 3 bij Hoofdstuk 7

Evaluatie open corporatiedata woningcorporaties

In de vorige Staat van de Volkshuisvesting is ingegaan op de bedrijfsvoering en informatiestromen. Een onderwerp met betrekking tot dit terrein betreft open data. Aan de Kamer zijn diverse toezeggingen gedaan over het zoveel mogelijk als open data aanbieden van woningcorporatiegegevens die worden opgevraagd en beheerd bij de Autoriteit woningcorporaties. Vervolgens is de verantwoordingsinformatie (dVi) en prognose-informatie (dPi) respectievelijk op 1 juli 2015 en 1 januari 2016 als open data beschikbaar gesteld. Na de suggestie die het lid Van der Linde deed tijdens het AO Woningcorporaties van 18 november 2015, is toegezegd in de tweede helft van 2016 een onderzoek te verrichten naar het gebruik en de toepassingsmogelijkheden van open data in de corporatiesector. Hiervoor is in de afgelopen maand december een online enquête uitgezet onder gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties naar het gebruik van open data en heeft BZK meegedaan met de 'Accountability Hack' van de Algemene Rekenkamer. Bij de evaluatie van open data dient opgemerkt te worden dat deze vrij vroeg komt nadat de data als open data beschikbaar is gesteld. Zeker voor nieuwe tools en toepassingen is de verwachtingen dat dit enige tijd kost om te ontwikkelen.

7.3.1 Gebruik van open data

Het gebruik van open data is nagegaan bij de partijen die hier naar verwachting veel profijt van zouden kunnen hebben: gemeenten; huurdersorganisaties en woningcorporaties. Gezamenlijk maken zij prestatieafspraken over de opgaven en prestaties van woningcorporaties. In een korte online enquête onder medewerkers die hierbij betrokken zijn, is december jl. nagegaan in hoeverre zij gebruik maken van de open data bestanden van dVi en dPi. Deze worden aangeboden via het dataportaal van de Nederlandse overheid en door de Autoriteit woningcorporaties. Tevens is nagegaan of de medewerkers gebruik maken van andere tools en bestanden die op basis van dVi en dPi gegevens zijn ontwikkeld. Aan de enquête hebben 91 van de 217 benaderde woningcorporaties (respons 42%), 82 van de 294 benaderde gemeenten (respons 28%) en 72 van de 163 benaderde huurdersorganisaties (respons 44%) meegewerkt 59. Voor een online enquête een goede respons.

Tabel 1 Bekendheid en gebruik open data bestanden dVi en dPi

	Kent het	Gebruikt het
Corporaties (N=91)	55%	34%
Huurdersorganisaties (N=72)	35%	15%
Gemeenten (N=82)	39%	20%

Wat opvalt is dat de bekendheid en het gebruik van deze bestanden het grootste is bij de corporatiemedewerkers (tabel 1). Ruim de helft kent deze open data bestanden en een derde deel zegt hiervan ook gebruik te maken. Bij de aangeschreven medewerkers van gemeenten, die betrokken zijn bij prestatieafspraken, is de bekendheid (39%) en het gebruik (20%) aanzienlijk lager. Bij medewerkers van huurdersorganisaties is de bekendheid (35%) en het gebruik (15%) het laagste. Op het dataportaal van de Nederlandse overheid wordt het aantal bezoekers gemeten van de dVi en dPi bestanden. In 2016 is het portaal ongeveer 900 keer bezocht voor dVi; met

⁵⁹⁵⁹ Van deze aantallen respondenten was een mailadres bekend om respondenten gericht te benaderen over het onderwerp.

name vlak nadat deze online kwamen in januari 2016. De dataset dPi wordt niet bezocht op dit portaal. Er zijn geen gegevens beschikbaar van het aantal bezoekers bij het portaal van de Autoriteit woningcorporaties.

2 Bekendheid met afgeleide tools van dVi en dPi

In de enquête is gevraagd welke van dVi en dPi afgeleide tools medewerkers kennen en gebruiken die als hulpmiddel zijn ontwikkeld en te vinden zijn op de website www.woningwet2015.nl/hulpmiddelen (tabel 2 en 3).

Allereerst valt op dat de bekendheid met en het gebruik van deze tools tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten verschilt. Zo is voor medewerkers bij corporaties en huurdersorganisaties de Aedes Benchmark de meest gebruikte tool, terwijl dat voor medewerkers bij gemeenten de indicatieve bestedingsruimte is. Over het geheel genomen maken medewerkers bij corporaties het meest gebruik van de tools en medewerkers bij huurdersorganisaties het minst.

Tabel 2 Bekendheid afgeleide 'tools' dVi en dPi bestanden

Kent deze tool	corporaties	Huurders-organisaties	gemeenten
Indicatieve bestedingsruimte	84%	63%	90%
Transparantietool Aedes	77%	42%	41%
Corporatie in Perspectief CiP	96%	49%	42%
Aedes Benchmark	98%	63%	51%
Regiotool	36%	37%	49%

Tabel 3 Gebruik afgeleide 'tools' dVi en dPi bestanden

Gebruikt deze tool	Corporaties	Huurders-organisaties	gemeenten
Indicatieve bestedingsruimte	44%	33%	63%
Transparantietool Aedes	25%	21%	6%
Corporatie in Perspectief CiP	81%	32%	24%
Aedes Benchmark	91%	46%	19%
Regiotool	18%	20%	44%

3 Gebruik van open data en big data

Als stimulans om met open data aan de slag te gaan organiseert de Algemene Rekenkamer jaarlijks een zogenaamde 'hackathon'; de 'Accountability Hack'. Doel van deze hackathon is met open data geldstromen en prestaties van de overheid in kaart te brengen om zo de democratische controle te versterken. Op 9 september 2016 streden verschillende teams van uiteenlopende bedrijven en organisaties om prijzen voor de beste toepassing van open data. Vanuit BZK waren de open data bestanden dVi en dPi aangeboden om mee aan de slag te gaan. Eén groep heeft die handschoen opgepakt en data over de investeringen van woningcorporaties, de financiële positie van gemeenten en de vergrijzing bij elkaar gebracht. Vooralsnog is niet bekend dat ook andere partijen in de markt op dit moment gebruik maken van deze open data. Woningcorporaties zijn

zicht steeds meer gaan interesseren voor de mogelijkheden van big data. Door de toename aan beschikbare data via open data zijn ook meer big data toepassingen mogelijk. Op 13 april 2017 organiseerden een aantal woningcorporaties, vertegenwoordigd in Corpoenista, samen met Platform31 een middag over de toepassingsmogelijkheden van big data voor woningcorporaties.

Begrippenlijst

Aandachtsgroep Ook wel doelgroep van de huurtoeslag. De aandachtsgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens (zie onderstaande tabel).

	2009	2012	2015	2016
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€20.975	€22.025	€21.950	€22.100
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€19.800	€20.675	€21.950	€22.100
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€28.475	€29.900	€29.800	€30.000
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€27.075	€28.225	€29.825	€30.050

Aftoppingsgrens Boven deze grens wordt nog 40 of 0 procent van de huurprijs vergoed, afhankelijk van het type huishouden. Zie ook huurprijsgrenzen.

Basishuur Zie Huur.

Besteedbaar huishoudinkomen Inkomen na aftrek belastingen en premies van een huishouden uit arbeid, winst uit onderneming, en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt meegeteld: kinderbijslag, spaarloon, vakantietoeslag, ziektefondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, tegemoetkoming ziektekosten van werkgever, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. Inkomsten en uitgaven in verband met het wonen worden niet meegeteld. Voor huurders is het inkomen dus exclusief ontvangen huurtoeslag. Voor kopers is het inkomen exclusief ontvangen hypotheekrenteaftrek minus eigenwoningforfait. Het huishoudinkomen bestaat uit het inkomen van het hoofd van het huishouden, het inkomen van de eventuele partner en het inkomen van eventuele andere leden van het huishouden.

Betaalbare woning Woningen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en laagste aftoppingsgrens conform de Wet Huurtoeslag

Bruto Binnenlands Product (BBP) De totale geldwaarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten gedurende een jaar. Dit is de som van de in het binnenland gevormde toegevoegde waarde. Deze waarde is gelijk aan de waarde van de productie minus de waarde van het verbruik. Tot het verbruik behoren niet de diensten van ingezette arbeid en kapitaal. Het BBP is een belangrijke graadmeter voor economische ontwikkeling. De economische groei wordt afgemeten aan de volumeontwikkeling.

Commerciële verhuurders Zie particuliere verhuurders.

Consumentenvertrouwen Index die aangeeft in hoeverre huishoudens vinden dat het economisch gezien beter of slechter gaat. De index wordt bepaald op basis van de mening van huishoudens over het algemene economisch klimaat en over de eigen financiële situatie.

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. Zie ook Sociale verhuurder.

Doelgroep van corporaties De doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een huishoudinkomen tot € 35.739 (2016), dit wordt ook wel de lage corporatiedoelgroepgrens genoemd. Deze doelgroep is sinds 2013 tijdelijk verhoogd voor vijf jaar met een inkomen tot €39.874 (2016), dit wordt ook wel de hoge corporatiedoelgroepgrens genoemd.

Doelgroep van de huurtoeslag Zie aandachtsgroep.

Doorstromer Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het

	huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.
Dure scheefheid	Huishoudens die tot de aandachtsgroep (doelgroep huurtoeslag) behoren en in een woning met een huur boven de liberalisatiegrens wonen.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.
Energie-Index	Een maat voor de energiezuinigheid van een huis, die sterk met het energielabel correleert (label A < 1,05; label G > 2,90; label C < 1,61).
Energielabel	Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig).
G32	De G32 is een stedennetwerk van 38 (middel)grote steden: Alkmaar, Almelo, Almere, Alphen aan den Rijn, Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Delft, Deventer, Dordrecht, Ede, Eindhoven, Emmen, Enschede, Gouda, Groningen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heerlen, Helmond, Hengelo, 's-Hertogenbosch, Hoorn, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Oss, Roosendaal, Schiedam, Sittard-Geleen, Tilburg, Venlo, Zaanstad, Zoetermeer en Zwolle.
Individuele oordeelsbrief	Brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst die door de Aw aan individuele corporaties wordt verzonden met daarin het oordeel van de Aw over de financiële continuïteit, rechtmatigheid, governance en integriteit.
Geschiktheid en betrouwbaarheidstoetsen Aw	Toetsen die de Aw uitvoert om de geschiktheid en betrouwbaarheid van bestuurders en commissarissen bij corporaties na te gaan en daarover te adviseren aan de corporatie.
Geliberaliseerd contract	Zie liberalisatiegrens.
Gereguleerde huurwoning	Huurwoning waarbij geen sprake is van een geliberaliseerd contract. Huurwoningen die bij het aangaan van het contract een gereguleerde huurwoning zijn, maar door reguliere huurstijgingen boven de liberalisatiegrens uitstijgen, blijven toch gereguleerd. In analyses op basis van het WoON is echter geen onderscheid te maken naar type contract. Hierdoor wordt er in analyses op basis van deze bron gesproken van een gereguleerde huurwoning als de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt van €710,68.
Goedkope scheefheid	Huishoudens met een inkomen boven de €35.739 (prijsspeil 2016) woonachtig in een huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.
Governance	Besluitvorming over de structuren en de organisatie, alsmede het normatieve kader waarbinnen besluiten worden genomen.
Harmonisatie	Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs wijzigen. Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een lage huurprijs in overeenstemming te brengen met de door de verhuurder gewenste streefhuur. Voor gereguleerde huurwoningen kan de streefhuur niet boven de maximale huurprijs van het Woningwaarderingstelsel (WWS) liggen. Als het aantal WWS-punten dat toelaat kan een verhuurder bij een nieuwe verhuring ervoor kiezen de huurprijs van een woning te verhogen tot boven de liberalisatiegrens.
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.
Huurenquête	Het CBS voert jaarlijks een enquête uit onder verhuurders van woningen om de ontwikkelingen van de woninghuren in Nederland te meten. Omdat de meeste huren in Nederland per 1 juli worden aangepast, vindt deze enquête jaarlijks rond juli plaats. De

uitkomsten worden verwerkt in de consumentenprijsindex (CPI).

Huurprijsgrenzen De huurprijs (zie Huur) is maatgevend voor de prijsklassen die relevant zijn voor de huurtoeslag.

	2009	2012	2014	2015	2016
Kwaliteitskortingsgrens	€348,99	€366,37	€389,05	€403,06	€409,92
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€499,51	€524,37	€556,82	€576,87	€586,68
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€535,33	€561,98	€596,75	€618,24	€628,76
Liberalisatiegrens	€631,73	€664,66	€699,48	€710,68	€710,68

Huurtoeslag Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Deze is afhankelijk van inkomen en huurprijs. Zie ook huurprijsgrenzen.

Inkomensafhankelijk huurbeleid Het inkomensafhankelijk 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.

	2014	2015	2016
Lage inkomens	€ 34.085	€ 34.229	€ 34.678
Midden inkomens	€ 43.602	€ 43.786	€ 44.360
Hoge inkomens	€ 43.602+	€ 43.786+	€ 44.360+

Inkomensbron huishouden Voor huishoudens wordt door het CBS de belangrijkste inkomensbron bepaald aan de hand van informatie van de Belastingdienst (arbeid, vermogen of overdrachtsinkomen, eigen bedrijfsvoering/onderneming, werkloosheidsuitkering, arbeidsongeschiktheidsuitkering, pensioen, bijstand, overige sociale voorziening, studiefinanciering, overig).

Kale huur De kale huur is de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Dit komt neer op de basishuur verminderd met alle overige kosten die in de huurprijs inbegrepen kunnen zijn, zoals servicekosten en energiekosten.

Koopstarters Voormalige huurders dan wel (semi-)starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben.

Kwaliteitskortingsgrens Boven deze grens krijgen huurders een korting van 35 procent op de huurtoeslag. Zie ook huurprijsgrenzen.

Liberalisatiegrens Een huurcontract is geliberaliseerd als:

- De basishuur bij het afsluiten van het huurcontract hoger lag dan de liberalisatiegrens van dat moment. De liberalisatiegrens per 1 januari 2016 is € 710,68. Dit betekent dat huurcontracten die in 2016 zijn afgesloten met een huurprijs boven € 710,68 per maand, geliberaliseerd zijn. Dit bedrag is ook de grens om in aanmerking te komen voor de huurtoeslag. De liberalisatiegrens is voor drie jaar bevroren, 2015, 2016 en 2017.

- De woning een zelfstandige woning is. Bij onzelfstandige woningen (zoals kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is nooit sprake van huurliberalisatie.

De huurliberalisatie trad in werking op 1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen en op 1 juli 1994 voor bestaande huurwoningen. Als het huurcontract is ingegaan voor die data, dan is het contract niet geliberaliseerd, ongeacht de hoogte van de beginhuur.

Voor een geliberaliseerd contract geldt de huurprijzenwet niet meer, met uitzondering van enkele artikelen. Zie ook huurprijsgrenzen.

Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een appartement of boven- en benedenwoning.
Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	Vangnet indien een huishouden de hypotheek niet meer kan betalen. Een hypotheek met NHG geeft de geldverstrekker zekerheid dat de hypotheekschuld wordt terugbetaald. Hierdoor is de hypotheekrente lager dan voor hypotheeken zonder NHG. NHG wordt alleen verstrekt als men voldoet aan de normen voor verantwoord lenen. Bovendien kan NHG alleen worden afgesloten indien het hypotheekbedrag lager dan of gelijk is aan de kostengrens van €245.000 (1 juli 2015 tot 1 januari 2017). Daarnaast wordt uitgegaan van 6% bijkomende kosten bij een woningaankoop waardoor het maximale aankoopbedrag inclusief eventuele verbouwingen €230.000 bedraagt.
Netto besteedbaar huishoudinkomen	Zie besteedbaar huishoudinkomen.
Netto huur	Huur verminderd met de eventuele huurtoeslag.
NHG	Zie Nationale Hypotheekgarantie.
Nultredenwoning	Een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en een slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap (d.w.z. gelegen op een verdieping slaag of meerdere verdiepingen die zonder trap -maar bijvoorbeeld met traplift bereikbaar zijn). Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van buiten te bereiken is zonder trappen te hoeven lopen.
Onttrekking	Onttrekkingen van woningen aan de woningvoorraad vinden plaats door verbouw, onbewoonbaarverklaring, buitengebruikstelling, afbraak, brand en andere rampen.
Particuliere verhuurder	Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige (kleinere) commerciële verhuurders en particuliere personen of instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen die woningen verhuren of laten verhuren.
Passend toewijzen	Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 ten minste 95% van de doelgroep van de huurtoeslag bij nieuwe verhuring een woning toewijzen tot de aftoppingsgrens.
Rentedekkingsgraad	De rentedekkingsgraad of Interest Coverage ratio (ICR) geeft inzicht in welke mate kasstromen uit de directe exploitatie toereikend zijn om de rentelasten te kunnen dragen. Dit is de kasstroom uit de directe exploitatie (voor aftrek van de betaalde rente) gedeeld door de renteuitgaven.
Regio-indelingen	COROP-gebieden: een indeling van Nederland in gebieden ontworpen door de Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma in 1971. In totaal zijn er 40 COROP-gebieden. Woningmarktgebieden: een indeling van Nederland in 32 gebieden. De grenzen van de gebieden zijn zo opgesteld dat het merendeel van alle verhuisbewegingen uit de periode 2008 - 2011 binnen het gebied plaatsvindt. Per 1 juli 2016 zijn de 19 Woningmarktregio's voor corporaties vastgesteld. Deze 19

	regio's vormen de kerngebieden waar individuele corporaties in den brede werkzaam mogen zijn, zowel in hun bestaande bezit als ook in de nieuwbouw.
Semi-starters	Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.
Sociale huurwoning	Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens.
Spanning op de woningmarkt	De spanning op de woningmarkt volgt uit het afzetten van het aanbod tegen de vraag. Het percentage dat daarmee verkregen wordt, wordt ook wel de spanningsindicator genoemd en geeft het vraagoverschot als percentage van het totale woningaanbod weer. In dit rapport is een driedeling gehanteerd. Bij een ontspannen woningmarkt is de spanningsindicator lager dan 1%. Bij een minder gespannen woningmarkt is deze tussen de 1% en 2% en bij een gespannen woningmarkt meer dan 2%.
Starter	Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Vergunninghouders	Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen. Zij worden ook wel Statushouders genoemd.
Verhuisgeneigd	Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.
Verhuismodule	Vervolgonderzoek van het WoON waarbij respondenten (na toestemming) in de drie jaren na afname van de enquête administratief worden gevolgd of ze verhuisd zijn.
Visitatierapport woningcorporatie	Rapport van een visitatiecommissie over de prestaties en de governance van woningcorporaties door een door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland (SVWN) gecertificeerd bureau.
Vragers in de markt	De groep vragers in de markt bestaat uit huishoudens die zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen naar een zelfstandige woning en ook minimaal één actie hebben ondernomen om een andere woning te vinden of al een woning gevonden hebben. Aangezien het gaat om de vraag naar woningen, vindt er een correctie plaats voor personen en huishoudens die bij een ander huishouden intrekken. Verder worden gedwongen verhuisgeneigden buiten beschouwing gelaten.
Vrije huursector	Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Zie ook gereguleerde huurwoning.
Woningmarkt-gebieden	Zie regio-indelingen.
Woningmarktregio's	Zie regio-indelingen.
Woningwaarderingstelsel	Met het Woningwaarderingstelsel (WWS) kan de kwaliteit van de woning in punten worden uitgedrukt (de WWS punten). Naast de WOZ-waarde van een woning wordt aan diverse kenmerken van de woning worden punten toegekend, onder andere aan het oppervlak van de kamers, de voorzieningen in de woning (type verwarming, sanitair), de isolatie en de ligging. Aan dit puntenaantal is een maximaal redelijke huurgrens gekoppeld zodat kan worden vastgesteld of de huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van een woning.
WoON	Woononderzoek Nederland, een onderzoek onder personen van 18 jaar en ouder om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt sinds 2006 het WoningBehoeft Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Sinds 1964 leverden deze onderzoeken de basisinformatie over wonen. Het WoON geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, het feitelijk verhuisgedrag en het inkomen en de woonuitgaven van bewoners alsmede kenmerken van de woning en de woonomgeving.
Woonduur	Het aantal jaren dat een huishouden in de woning heeft gewoond.

Woonlasten	Het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheek- en onderhoud en verbeteruitgaven bij eigenaren-bewoners, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendzaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, elektra.
Woonvisie	Een woonvisie is een beleidsdocument van een gemeente, regio of provincie, waarin het beleid op het gebied van de hele woningmarkt of een deel daarvan is uitgewerkt. Het begrip 'woonvisie' is niet opgenomen in de Woningwet, maar een woonvisie is wel de meest gangbare vorm waarin woonbeleid is opgenomen. Andere termen zijn woonagenda, volkshuisvestingsvisie, woonplan, nota wonen of woonstrategie.
WOZ-waarde	De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ staat voor Wet Waardering Onroerende Zaken.
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.