Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Staat van de Volkshuisvesting

Jaarrapportage 2018



Staat van de Volkshuisvesting

Jaarrapportage 2018

April 2018

Inhoud

Samenvatting	p.2.
Inleiding	p.10.
Hoofdstuk 1: Stand van de woningmarkt	p.11.
Hoofdstuk 2: Doorstroming op de woningmarkt	p.21.
Hoofdstuk 3: Nieuwbouw zonder gasaansluiting	p.34.
Hoofdstuk 4: Prestaties corporaties	p.45.
Hoofdstuk 5: Financiën corporaties	p.61.
Hoofdstuk 6: Toezicht en Governance	p.70.
Bijlage 1	p.84.
Bijlage 2	p.87.
Begrippenlijst	p.90.

Samenvatting

De Staat van de Volkshuisvesting 2018 betreft één van de twee woningmarktrapportages die het Ministerie van BZK jaarlijks opstelt op verzoek van het parlement. In het najaar verschijnt de Staat van de Woningmarkt, in het voorjaar de Staat van de Volkshuisvesting. Beide rapportages hebben tot doel een actuele stand van zaken van de woningmarkt te presenteren, samen met een bundeling van recente gegevens en onderzoeksresultaten. In deze Staat van de Volkshuisvesting wordt naast het algemene beeld van de woningmarkt ingegaan op de thema's doorstroming op de woningmarkt, gasloze nieuwbouw en de jaarlijkse rapportage over de woningcorporaties (prestaties, financiën en toezicht en governance). Dit rapport geeft vooral een macrobeeld van de woningmarkt met hier en daar duiding van regionale verschillen.

Stand van de woningmarkt
De periode van recessie ligt inmiddels ver achter ons. Het jaar 2017 kenmerkte zich door aanhoudende lage rente, een nieuw kabinet met positieve koopkrachtvoorspellingen en een sterk consumentenvertrouwen. De groei van het BPP in de periode 2017-2019 is gemiddeld 3,0% per jaar, dit is 0,6%-punt per jaar hoger dan in de rest van de eurozone. Door krapte op de woningmarkt houdt de stijging van de huizenprijzen aan, waarbij sprake blijft van verschillen tussen de regio's.

De huizenprijzen hebben de afgelopen jaren een fors herstel doorgemaakt. Bestaande koopwoningen waren in februari 9,5% duurder dan in februari 2017. Als wordt gecorrigeerd voor inflatie liggen de huizenprijzen in 2018 echter nog altijd ruim 10% lager dan in 2008[1]. De grote vraag naar koopwoningen wordt gedragen door de betaalbaarheid, die door de lage rente en de stijgende inkomens over het algemeen goed is, en beter dan voor de crisis. Voor starters in de vier grote steden geldt dit echter niet. Het aantal transacties per maand ligt met ruim 234 duizend boven het niveau van voor de crisis. De laatste maanden is er echter sprake van een afname van het aantal transacties. Het herstel van het aantal transacties na de crisis komt vooral voor rekening van de doorstromers op de koopmarkt. Het aantal transacties van koopstarters is sinds 2015 stabiel, terwijl het aantal transacties van doorstromers verdubbelde.

Een potentiële koper kon in het 4e kwartaal 2017 kiezen uit 4,1 te koop staande woningen (= krapte-indicator NVM). Daarmee is gemiddeld genomen sprake van een krappe woningmarkt. In de jaren voor de crisis lag dit aantal vrij stabiel rond de 5, in de crisis piekte deze naar 25. Het aantal regio's met een krappe woningmarkt is in 2017 toegenomen.

Het aantal afgegeven bouwvergunningen is in 2017 toegenomen tot 70 duizend. In 2016 bedroeg dit 54 duizend. Het aantal opgeleverde woningen nam toe van 55 duizend in 2016 naar 62 duizend in 2017. De nieuwbouw van woningen zal oplopen naar ca 80 duizend per jaar in de periode 2020-2023. Het EIB[2] verwacht dat arbeidstekorten binnen de bouwsector geen belemmering vormen voor het vergroten van de woningbouwproductie. De totale plancapaciteit bedraagt bijna 700 duizend woningen, wat ruim voldoende is om in de groei van de woningbehoefte met 575 duizend voor de periode 2016 t/m 2025 te voorzien. De plancapaciteit bestaat uit plannen met verschillende gradaties van concreetheid, die moeilijk in één cijfer te duiden zijn. Een deel van de plancapaciteit is nog niet "hard" maar kan dat de komende jaren wel worden. Zo is ook en deel van de plannen "hard" maar nog niet getoetst op zijn juridische en financiële haalbaarheid. Volgens de inventarisatie was er in februari 2018 voldoende harde plancapaciteit om aan ca 74% van de toename van de woningbehoefte tot 2026 te voldoen.
De woningvoorraad is in de periode 2012-2017 met ruim 300 duizend woningen gegroeid. Het aantal corporatiewoningen is nagenoeg stabiel, terwijl het aantal koopwoningen en huurwoningen van particulieren en beleggers toeneemt. In 2015 bedroeg het woningtekort 134 duizend (1,8%

[1] ING Economisch bureau 2018. Hierbij is gerekend met een prijsstijging van 6% in 2018
[2] EIB Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2018

van de woningvoorraad)[3]. In 2018-2019 piekt het woningtekort op ca 200 duizend woningen (Staat van de Woningmarkt 2016). Als gevolg van de teruggelopen immigratie na de piek in 2016, en de aantrekkende woningbouw neemt het woningtekort tussen 2019 en 2026 af.

De stijging van de bouwkosten wordt door Bouwkostenkompas[4] geraamd op 3,85% in 2017. De bouwkosten voor opdrachtgevers in de woningbouw (outputindex, gecorrigeerd voor kwaliteit) stegen in 2016 met 2,5%, en in 2017 met 6,2%[5]. Als gevolg van extra investeringen in duurzaamheid en afnemende woninggrootte nemen de bouwkosten per vierkante meter van corporaties nog extra toe. Als gevolg van deze ontwikkelingen zijn de bouwkosten van corporatiewoningen per vierkante meter in 2018 15% (eensgezinswoningen) tot 22% (gestapelde bouw) hoger dan in 2016[6].

In 2017 was het totale investeringsvolume in de vrije huursector ruim boven 5 miljard euro. Dit is een toename van 20% ten opzichte van 2016 en meer dan een verdrievoudiging ten opzichte van vijf jaar geleden. Naast investeringen in bestaande portefeuilles is er in 2017 een recordbedrag belegd in nieuwbouw huurwoningen in het middeldure huursegment. In 2017 werden overeenkomsten voor circa 17.000 nieuwe woningen in de vrije huursector gesloten, een stijging van bijna 35% ten opzichte

Doorstroming op de woningmarkt

Het aantal mensen dat verhuist is de afgelopen jaren fors toegenomen, na een dieptepunt ten tijde van de crisis. Van 1,7 miljoen in 2006, via 1,4 miljoen in 2011 (tijdens de crisis) naar 1,8 miljoen in 2016 en 1,9 miljoen personen in 2017. Opvallend is de toename van het aantal personen dat over de gemeentegrenzen heen verhuist. Dit aandeel is toegenomen van 37,2% naar 42,8%, een relatieve toename van 15% tussen 2000 en 2017. Hierbij is rekening gehouden met de sterke afname van het aantal gemeenten tussen 2000 en 2017 (van 537 naar 388).

Van alle mensen die in 2015 hebben aangegeven te willen verhuizen is 18% binnen 1 jaar verhuisd, van de mensen die hebben aangegeven “beslist” te willen verhuizen is 32% binnen 1 jaar verhuisd. Een op de zeven verhuizingen betrof mensen die niet wilde verhuizen maar dat toch heeft gedaan. Meestal zijn (echt-)scheiding en gezondheid (bij ouderen) de reden. Deze gegevens zijn afkomstig uit de Verhuismodule bij WoON-onderzoek, waarbij de respondenten zijn gevolgd in hun verhuisgedrag.

Leeftijd speelt een belangrijke rol bij verhuizen. Hoe jonger men is hoe vaker men wil verhuizen en des te beter men daar ook in slaagt. Naarmate mensen ouder zijn willen ze minder vaak verhuizen en als ze het wel willen slagen ze minder snel. Personen ouder dan 45 jaar zijn oververtegenwoordigd in de groep die wel wil verhuizen maar die dat nog niet gelukt is. Bij ouderen komt de zogenaamde spontane - niet geplande - verhuizing relatief vaak voor. Zij wilden niet verhuizen maar moesten wel, meestal om gezondheidsredenen. Een op de zeven verhuizingen is een niet geplande spontane verhuizing, vaak vanwege (echt-)scheiding.

Personen met een lager inkomen hebben een grotere verhuiskans dan die met een hoger inkomen. Hier speelt levensfase een belangrijke rol. Jonge mensen willen zelfstandig gaan wonen, willen samen gaan wonen, krijgen gezinsuitbreiding, allemaal relatief harde redenen om te verhuizen, terwijl men aan het begin van de loopbaan staat en het inkomen nog relatief laag is.

Mensen met dringende verhuisredenen slagen er veel beter in hun wens tot verhuizen te realiseren dan anderen. Life-events spelen een belangrijke rol. Zij die willen verhuizen om in een andere woning of buurt te gaan wonen, komen minder aan bod ook als zij aangeven beslist en op korte termijn te willen verhuizen. Life Events in combinatie met de termijn waarop men wil verhuizen en

[3] Staat van de woningmarkt 2016
[4] www.bouwkostenkompas.nl bouwkostenindex overall-index
[5] Monitor Nieuwbouw sociale huurwoningen 2018, IJKX, bijlage bij deze Staat van de volkshuisvesting.
[6] Idem

de gevoelde noodzaak tot verhuizen zijn de belangrijkste factoren bij de realisatie van de verhuiswens.

De beweging op de woningmarkt wordt gedomineerd door jongere personen tot 35 jaar die de eerste stappen zetten in de wooncarrière, sterk gekoppeld aan zelfstandig gaan wonen, samenwonen en aan opleiding en arbeidsmarkt. Starters vanuit een niet-zelfstandige woning weten vaker hun wens tot verhuizen te realiseren dat andere starters (vanuit het ouderlijk huis) en doorstromers.

Gezinnen in de middenleeftijd tussen 35 en 55 jaar weten veel minder vaak hun verhuiswens te realiseren ook als zij aangeven beslist binnen een half jaar te willen verhuizen. Zij geven vaker aan dat de woning en buurt reden van verhuizen zijn.
Opvallend is dat de slaagkans van mensen die willen gaan huren boven de liberalisatiegrens hoger is dan bij andere groepen. Doorstromers die van de ene sociale huurwoning naar de andere sociale huurwoning willen verhuizen weten hun verhuiswens minder vaak te realiseren dan andere groepen.

In totaal slaagde 85% van de verhuisde personen erin de voorkeur voor een huur- of koopwoning te realiseren. De voorkeur voor een huurwoning is vaker gerealiseerd dan de voorkeur voor een koopwoning, 92% om 79%. Ook de voorkeur voor het type woning, eengezinswoning of appartement wordt door 85% van de verhuizers gerealiseerd. Een voorkeur voor een eengezinswoning wordt iets minder vaak gerealiseerd (83%) dan een voorkeur voor een appartement (88%). Bijna driekwart van de verhuisde personen is geslaagd op zowel eigendom als op vorm; 5% op beide kenmerken juist niet. Bijna een kwart van de verhuisden heeft op een van de twee voorkeuren een concessie gedaan.
In totaal heeft 82% van de verhuisde personen de voorkeur voor de gewenste gemeente gerealiseerd.

Nieuwbouw zonder gasaansluiting
Het streven is om per 1 juli de wet voortgang energietransitie (Wet VET) in werking te laten treden, waardoor nieuwbouw niet meer standaard op een aardgastransportnet wordt aangesloten. Door het schrappen van de aansluitplicht is in 2021 een substantieel deel van de jaarlijkse nieuwbouw aardgasvrij.

Duurzaamheid wordt steeds belangrijker bij de woonconsumenten. Uit recent onderzoek blijkt dat 73% van de consumenten het onderwerp duurzaamheid ‘belangrijk’ tot ‘zeer belangrijk’ vindt bij de aanschaf van een nieuwbouwwoning. Een nog iets groter percentage (76%) zou bij de keuze voor een nieuwbouwwoning de voorkeur geven aan gasloos.

Uit de Nulmeting aardgasloze nieuwbouw waaraan ruim 200 gemeenten hebben deelgenomen komt naar voren dat in bijna 40% van de Nederlandse gemeenten een besluit is genomen om te kiezen voor volledig aardgasloze nieuwbouw . Voor de gemeenten in de Randstad (+ regio Eindhoven) ligt dit percentage op 54%.

Er zijn in het afgelopen jaar (2017) in Nederland ruim 62 duizend nieuwe woningen gebouwd. In totaal geeft 35% van de geënquêteerde gemeenten aan het afgelopen jaar aardgasloze woningen te hebben opgeleverd. Van de woningen die in 2017 aardgasloos zijn opgeleverd, zijn stadsverwarming (34%) en een bodemwarmtepomp (22%) vaak als alternatieve bron voor verwarming gebruikt.

In het afgelopen jaar (2017) zijn er bijna 70 duizend vergunningen afgegeven voor nieuw te bouwen woningen. Opvallend veel gemeenten hebben in de enquête aangeven geen zicht te hebben of deze bouwvergunningen verleend zijn voor woningen met of zonder een aardgasaansluiting. Slechts de helft (24 van de 48) van de gemeenten waar men wel een overzicht had, geeft aan hoeveel woningen aardgasloos zijn vergund. Van het totaal aantal woningen

waarvoor in 2017 een bouwvergunning is verleend, zal 33% zonder gasaansluiting zijn. Op basis van ander gegevensmateriaal (Bouwtrend) komt naar voren dat in 2017 48% van alle ingediende ontwerpen bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning aardgasloze nieuwbouw betreft. Voor 2018 ligt het aandeel gasloos al hoger: 56% van de ontwerpen in de eerste drie maanden is zonder gasaansluiting.

Het merendeel van de gemeenten wil binnen niet al te lange termijn volledig aardgasloos gaan bouwen. Dit betekent echter niet dat alle nieuwbouwwoningen vanaf heden ook zonder aardgasaansluiting zullen worden opgeleverd. Wanneer gekeken wordt naar de door gemeenten opgegeven aantallen, blijkt dat bij 53% van de geplande woningen (voor de komende 5 jaar) nu al vaststaat dat deze aardgasloos zullen zijn. Nog eens 34% van de gemeenten geeft op dat er de intentie is om aardgasloos te gaan bouwen maar dat er nog geen precieze aantallen bekend zijn. Dit cijfer van 53% is exclusief Amsterdam en Eindhoven. In Amsterdam zal 75% van de nieuwbouw aardgasloos opgeleverd gaan worden en 25% op gas bij (kleine) binnenstedelijke bouwlocaties, In Eindhoven zullen de komende jaren de plannen vwaarvoor nog niet vergund is voor 90% aardgasloos zijn.
Volgens 20% van de ondervraagde gemeenten kunnen plannen waarbij de beslissing voor aardgas al gemaakt is, nog teruggedraaid worden. Volgens 16% van de gemeenten is dit onmogelijk. Bijna tweederde van de gemeenten geeft aan op deze vraag geen antwoord te kunnen geven.

Marktpartijen zien zelf ook steeds meer het belang in van aardgasloze woningbouw, ook vanuit markttechnisch oogpunt. Er wordt door gemeenten momenteel dan ook weinig weerstand ervaren van particulieren, ontwikkelende partijen en bouwers. Ook wordt gemeld dat het voor grotere bouwlocaties gemakkelijker is om een alternatief te realiseren voor aardgas dan bij kleinere projecten. In het algemeen geldt dat de opgave en de knelpunten voor gemeenten groter is/zijn op kleine binnenstedelijke locaties.
In de telefonische interviews met de G4 plus Eindhoven is nader ingegaan op de mogelijkheden en onmogelijkheden om snel te komen tot volledig aardgasvrije nieuwbouw. Het achteraf aanpassen van nieuwbouwplannen op korte termijn kan volgens de gemeenten niet overal. Los van de juridische (on)mogelijkheden spelen ook reeds gemaakte afspraken met bouwers/ontwikkelaars een rol. Het openbreken van die afspraken kan bijvoorbeeld tot vertraging leiden.
Deze gemeenten zien de nieuwbouw in vergelijking met de bestaande bouw als relatief gemakkelijk. Binnen de nieuwbouw zijn het dan weer de grote projecten die gelden als “laaghangend fruit”. De grote opgave zit, alhoewel buiten de scoop van dit onderzoek, volgens hen in de bestaande voorraad.

Prestaties Woningcorporaties
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 eisen van passend toewijzen waarbij huishoudens met recht op huursubsidie een woning met een bij hun inkomen passende huur krijgen toegewezen. Voor de komende periode wordt een toename van de nieuwbouw van vooral betaalbare woningen (70% van de totale bouw de komende vijf jaar) verwacht. In 2017 werden met 16 duizend woningen duizend woningen meer gebouwd dan in 2015; de verwachting is dat dit doorstijgt naar 18 duizend in 2018. De corporaties geven gezamenlijk aan in 2022 ongeveer 27 duizend te bouwen. In de Woonagenda van Aedes 2017-2021 is het streven opgenomen aan het eind van de kabinetsperiode in 2021 34 duizend woningen te bouwen. Om dit te halen, moet het bouwprogramma toenemen.

Corporaties bouwen aanmerkelijk kleiner dan in eerdere jaren en voegen ook kleine flexibele woningen toe. De bouwkosten stijgen en de stichtingskosten nemen toe, ondanks het feit dat er kleiner gebouwd wordt. De aanvangshuren dalen, ook met het oog op de passend toewijzen, maar mede daardoor en door de hogere kosten loopt de onrendabele top in de nieuwbouw op: van €45.000 de afgelopen jaren naar €58.000 in 2017.

Corporaties bouwden in 2016 ongeveer 8 duizend meer dan zij sloopten en voegden dus woningen toe aan het totaal van de woningmarkt; zij verkochten echter ook meer dan zij aankochten of bouwden waardoor de sociale voorraad licht afnam met ongeveer 3 duizend woningen.

De voorraad gemeten naar hoogte van de huur laat veranderingen zien: een afname van woningen tussen de aftoppings- en de liberalisatiegrens (van 15% in 2015 naar 13% in 2016) en een toename van goedkoop (van 15% naar 16%) en betaalbaar (van 65% naar 66%). Duur boven de liberalisatiegrens bleef gelijk op 5%.

Het aantal en het aandeel prestatieafspraken over nieuwbouw namen af ten opzichte van het jaar daarvoor (was 93% in 613 afspraken eind 2016, is 90% in 581 afspraken eind 2017), werden minder concreet en gaan vooral over de bouw in algemene zin. Niet alle gemeenten en corporaties hebben hun afspraken uit 2016 in 2017 herzien. Die afspraken lopen door in 2018.

De sector werkt gestaag in de richting van verduurzaming van de voorraad. Voor nieuwbouw eengezinswoningen wordt de EPC norm ruimschoots gehaald (0,2 gemiddeld waar 0,4 gevraagd werd); in gestapelde bouw is dit nog niet het geval maar gaat het wel voorruit. Belangrijkste opgave ligt in de 2,4 miljoen bestaande woningen van corporaties. In nagenoeg alle prestatieafspraken is aandacht voor verduurzaming: in 98% van de afspraken. Het betref vooral energetische verbeteringen.

In 2016 is in het corporatiebezit de investering in onderhoud/verbetering incl. verduurzaming toegenomen naar €1,4 miljard. In 2017 is het totaal aan investeringen toegenomen naar bijna € 2 miljard, €600 miljoen hoger. Corporaties realiseerden in 2016 een reductie van het aantal gebruikte petajoules van 2,9 (was 2,2 in 2015). Zij hebben vooral ingezet op het vervangen van HR ketels en het plaatsen van HR-glas. Investeren in isolatie (dak-, vloer-, spouwmuur- en gevelisolatie) neemt toe, naast investeren in zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers. Het “laaghangend fruit” is volgens ECN/RVO inmiddels geplukt; de grote uitdaging zit in het vervangen van gasgestookte verwarmingsinstallaties bij 7 miljoen huizen, ook in het corporatiedeel.

Volgens de Aedes benchmark nam de gemiddelde energie-index binnen de sector af van 1.85 naar 1.73; die lijn voorzichtig doortrekkend zou de voorraad in 2021 gemiddeld op 1.4 kunnen uitkomen, hetgeen gelijk staat aan gemiddeld label B. Dit is een jaar later dan overeengekomen in het Convenant energiebesparing huursector. Uit de gegevens over de labels in de Verantwoordingsinformatie (dVi 2016) komt naar voren dat het corporatiebezit nu gemiddeld label C heeft. Er is een afname van de slechte labels en een toename van de betere labels. Op basis van de dVi 2017 kan meer gezegd worden over de voortgang op weg naar gemiddeld label B.

De AW heeft berekend dat de sector als geheel in de komende vijf jaar € 12,7 miljard in woningverbetering inclusief duurzaamheid kan investeren en de vijf jaar daarna nogmaals. Daarnaast kan de sector 120.000 woningen bouwen (grotendeels vervanging) zonder dat de financiële ratio’s in gevaar komen. Met € 2 miljard in 2017 lijkt de berekening voor onderhoud/verbetering reëel en zou investeren in nieuwbouw verder omhoog kunnen. Wel zijn er drie woningmarktregio’s waar het vermogen te laag is om op eigen kracht bijv. gemiddeld label B te halen binnen de regio: in de regio Haaglanden/ Midden-Holland/ Rotterdam, in de metropoolregio Amsterdam en in Limburg. Het Waarborgfonds WSW geeft een vergelijkbaar beeld voor individuele corporaties waarbij wordt geconstateerd dat 58 individuele corporaties niet de financiële middelen hebben om hun gemiddeld label B-investering te kunnen borgen.

De sector (zowel Aedes als de Woonbond) zijn bezig instrumenten te bedenken om de doelstellingen voor 2050 (energieneutraal) te bereiken, zoals de Aedes routekaart naar CO_2 neutraal. Dit zet in op fundamentele aanpak op de langere termijn. De inzet van de Woonbond in de richting van de huurders is van belang, zowel met het oog op hun instemming en betrokkenheid bij ingrepen door de corporatie alsmede met het oog op optimaler gebruik van een energiezuinige woning.

Na een aantal jaren met hogere huurverhogingen zijn in 2015, 2016 en 2017 de huren veel minder gestegen. In 2013 en 2014 was de totale huurstijging nog 5%, terwijl bij corporaties de totale huurstijging inclusief harmonisatie in 2016 gemiddeld op 1,9% en op 1,1% in 2017 uitkwam. In 2017 is dit vooral het gevolg van de nieuwe regels voor de maximale huursomstijging, waarbij harmonisatie nu ook meeweegt. 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. in 2016 zijn er 4.800 huisuitzettingen geweest.

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 moest krijgen. In 2016 is het voor de sector als geheel gelukt om 95% passend toe te wijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Kerntaak van corporaties is het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. In 2016 moesten nieuwe woningen voor ten minste 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911, 10% mocht worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874 en 10% aan huishoudens met een hoger inkomen. Deze regels geven corporaties ruimte om ook huishoudens met een midden- of hoger inkomen een woning te verhuren. In praktijk wordt deze ruimte zeer beperkt benut.

Corporaties hebben oog voor het huisvesten van ouderen en werken zowel voor deze doelgroep als voor andere doelgroepen (mensen met een beperking, GGZ) samen met zorgorganisaties. Met het oog op de toename van het aantal oudere huishoudens is wonen met zorg een van de Rijksprioriteiten en moeten corporaties in hun bod hier aandacht aan besteden. Corporaties hebben voor ouderen gelabeld (intramuraal) bezit: ruim 105 duizend zorgwooneenheden (4,4%), grotendeels intramuraal (ruim 80% daarvan). Daarnaast hebben zij in toenemende mate bezit dat geschikt is voor mensen die een toegankelijke woning nodig hebben zoals nultreden woningen. Corporaties hebben ultimo 2016 gezamenlijk ruim 768.000 nultreden woningen in beheer. Dat is 32% van het totale bezit. Het is een toename van 22.300 ten opzichte van 2015.

Financiën van Woningcorporaties

De sector als geheel staat er financieel goed voor, maar de verschillen tussen corporaties zijn groot. Er zijn grote verschillen tussen woningmarktregio's en tussen corporaties onderling. In de regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam, Metropoolregio Amsterdam en Limburg is de financiële situatie minder gunstig dan in de rest van het land. Tegelijkertijd zijn de jaarlijkse instandhoudingskosten van woningen hier relatief hoog.

Over 2016 behaalden corporaties een positief resultaat van €18,2 mld na belastingen. Dit resultaat is voor €14,3 mld bepaald door ongerealiseerde waardestijging van de vastgoedportefeuille. Deze waardestijging is sterk beïnvloed door de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het netto exploitatieresultaat op de vastgoedportefeuille bedroeg €7,5 mld, en het saldo van financiële baten en lasten – vooral rentelasten - was €3,5 mld negatief.

De totale bedrijfslasten van corporaties zijn volgens de Aedes Benchmark van 2015 op 2016 gestegen met gemiddeld €58 per verhuureenheid. De stijging is verklaarbaar door de verhoging van belastingen en heffingen. De bedrijfslasten waar corporaties wel invloed op hebben zijn gedaald van gemiddeld €853 naar €790 per verhuureenheid. Dit is een daling van 7,4%.

De rente-uitgaven dalen langzaam door een licht teruglopend volume aan leningen en door de veel lagere rente voor het relatief kleine deel aan nieuwe leningen. Sinds 2014 lost de sector per saldo af op leningen.
De investeringen van corporaties zijn tussen 2011 en 2014 aanzienlijk teruggelopen en in 2015 en 2016 stabiel gebleven. In 2017 stijgen de investeringen in DAEB-activiteiten weer ten opzichte van 2016. De investering in nieuwbouw en aankoop stijgt met 14%, de investering in woningverbetering met 39%. De investeringen in niet-DAEB-activiteiten blijven op een laag niveau.

Of de sector als geheel de opgaven waar ze voor staat aan kan hangt af de omvang van opgaven. De opgaven van de sector zijn groot: verduurzaming van de voorraad, voldoende betaalbare nieuwbouw realiseren bij stijgende bouwkosten. Uit het sectorbeeld 2017 blijkt dat corporaties hun investeringsplannen (dPi 2016) voor 120 duizend te bouwen woningen in het sociale segment, en 12,2 mld investeringen in woningverbeteringen (waaronder duurzaamheid) voor 2017 t/m 2021 kunnen realiseren, waarna aan het eind van die periode voldoende ruimte resteert voor vergelijkbare investeringen in 2021-2026.
De ambitie om gemiddeld label B in 2021 per corporatie te realiseren raakt de grenzen van de financiële mogelijkheden. Volgens berekeningen van WSW is hiervoor een investering van €9,4 mld nodig bovenop de investeringen die corporaties al in hun prognoses (dPi 2016) hebben opgenomen. Na deze investeringen resteert volgens WSW €4,2 mld voor verdere stappen richting, bijvoorbeeld, energieneutraliteit van het corporatiebezit of uitbreiding van de nieuwbouwinvesteringen.

Op corporatieniveau kunnen zowel de financiële ratio's als de businessrisks voor WSW reden zijn om geen geborgde financiering te vertrekken. Van de voor label B benodigde €9,4 mld is €5,7 mld borgbaar. Een aantal grotere corporaties in de Randstad met een relatief grote opgave heeft onvoldoende investeringsruimte om gemiddeld label B in 2021 te realiseren. Zeven van de 19 woningmarktgebieden kunnen volgens WSW de benodigde investeringen voor label B in 2021 grotendeels of volledig aan, en vijf woningmarktgebieden kunnen maximaal 75% van de duurzaamheidsopgave halen. De overige vijf woningmarktregio's kunnen maximaal 65% van de opgave halen.
De bestedingsruimte in Daeb en niet Daeb (IBW 2018) vraagt om een visie van corporaties op doelen en buffers in beide takken voor een langere periode. Daarbij zullen in overleg met gemeenten en bewonersorganisaties keuzen moeten worden gemaakt tussen huurmatiging, investeringen in sociale huur, middenhuur en verduurzaming.

Toezicht en Governance
Governance staat voor verschillende aspecten van goed en integer bestuur en maakt voor de Aw een belangrijk onderdeel uit van het integrale toezicht. Ook voor het WSW maakt governance onderdeel uit van het beoordelen van de risico's bij de borging van leningen aan corporaties. Er komt steeds meer samenwerking tussen de Aw en het WSW in het kader van afspraken rondom verticaal toezicht. Tussen de Aw en de Stichting Visitatiecommissies Woningcorporaties Nederland (SVWN) is er nadere afstemming ten aanzien van de governance audits en visitaties bij woningcorporaties. Deze samenwerking zorgt voor minder administratieve lasten en een efficiëntere en effectievere werkwijze.

Governance inspecties
De Aw hanteert sinds 1 juli 2017 een nieuw toezichtkader, beschreven in de publicatie 'Bouwen aan Vertrouwen'. De inspecties gaan in op kritische punten ten aanzien van competenties, cultuur en managementsysteem. Deze zijn van belang voor zowel de interne situatie bij de corporatie, als voor de relatie met de buitenwereld. De kwaliteit van de governance van corporaties wordt aangeduid aan de hand van een groeimodel met vijf treden. Het overgrote deel van de corporaties bevindt zich op de middelste trede, hetgeen minimaal benodigd is.

Geschikt en betrouwbaar
Voor benoemingen en herbenoemingen van bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties voert de Aw geschiktheid en betrouwbaarheidstoetsen uit. De werkwijze van deze toetsen is aangepast. Door een nieuwe risicogerichte aanpak is de doorlooptijd van de procedure versneld en de capaciteitsinzet van de Aw beperkt. Het beeld is net als vorig jaar dat er na een eerste melding voor een benoeming of herbenoemingen enkele tientallen intrekkingen zijn van een voorgenomen (her)benoeming. Dat kan zijn om administratieve redenen maar ook omdat de aanvrager de melding intrekt omdat na een eerste toets van de Aw is gebleken dat de kandidaat niet voldoet aan de vereisten van geschiktheid en betrouwbaarheid. Het komt maar zelden tot een negatieve

zienswijze. In 2016 één keer bij een benoeming van een commissaris. In 2017 waren er vier negatieve zienswijzen voor drie commissarissen en één bestuurder.

Integriteit
Er zijn 15 meldingen binnengekomen bij het meldpunt Integriteit van de Aw. Het meest genoemde onderwerp betrof governance, gevolgd door fraude/zelfverrijking en belangenverstrengeling. Er waren twee meldingen wegens een onoplosbaar geschil tussen bestuurder en de RvT.

WNT
De bezoldiging van de ruim 2.500 topfunctionarissen bij woningcorporaties voldeed in 2016 vrijwel altijd aan de Wet Normering Topinkomens. Er waren weliswaar 217 topfunctionarissen met een overschrijding van de individueel toepasselijke norm, maar dit was nagenoeg altijd het gevolg van legitieme motiveringen. Overgangsrecht is hierbij de meest voorkomende legitieme motivering. Bij vijf leidinggevende topfunctionarissen is er geld teruggevorderd/terugbetaald.

Visitaties
Woningcorporaties dienen zich volgens de herziene Woningwet eens in de vier jaar verplicht te laten visiteren. De visitaties worden uitgevoerd volgens een door de SVWN vastgestelde methode en door visitatiecommissies van bij de Stichting Visitatiecommissies Woningcorporaties Nederland (SVWN) geaccrediteerde bureaus. 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 Visitatiescores op governance zijn vergelijkbaar met vorig jaar. De totaalscore op governance van de in 2017 gevisiteerde bureaus is gemiddeld een 6,7. Op het onderdeel ‘besturing’ scoren de corporaties met gemiddeld een 6,9 even goed als vorig jaar. Het hoogste eindcijfer is in 2017 echter afgerond een 8, terwijl er vorige jaren hogere scores waren, en er is relatief vaak een onvoldoende (lager dan een 6) gescoord. Het onderdeel intern toezicht scoort het minst goed met een 6,3 en is ook 0,2 procent punt lager dan vorig jaar. Uit de deelscores wordt zichtbaar dat de naleving van de governancecode het meest is gedaald. Hier scoren de gevisiteerde corporaties in 2017 afgerond een 6,0. Dat is 0,2 punt lager dan in 2016 en 0,5 punt lager dan in 2015. Ook het functioneren van de RVC vertoont een dalende trend.

Daarentegen scoren corporaties in 2017 weer iets beter op het onderdeel externe legitimering en verantwoording. Het gemiddelde is hier 0,2 procent punt hoger dan vorig jaar. Relatief veel corporaties scoren nu een 7,5 of hoger op dit onderdeel.

In voorgaande jaren is al gerapporteerd dat kleinere corporaties het minder goed doen op het gebied van governance. Ook dit jaar wordt dat weer bevestigd. Vooral de zeer kleine corporaties met minder dan duizend verhuureenheden halen de gemiddeld score naar beneden. Zij scoorden gemiddeld een 5,9 op governance.

Indien de governance wordt bezien naar totaal aantal verhuureenheden bij corporaties blijkt dat er een duidelijke stijgende lijn is. Dit komt met name doordat de grotere corporaties het beter doen. In 2015 is ongeveer 70% van de corporatiewoningen in bezit van een woningcorporatie die ten minste een 7 scoort op governance. Dit loopt op tot ongeveer 80% in 2016 en ongeveer 90% in 2017.

Het oordeel van belanghebbenden (gemeenten, huurders en anderen) over de relatie en communicatie met de corporatie scoort wederom ruim voldoende met gemiddeld een 7,5. Huurders blijven iets achter bij het gemiddelde met een 7,3 op dit onderdeel. Vooral het aantal huurdersorganisaties dat de relatie met de corporatie minimaal een 7 geeft is afgenomen. Dit betreft nog maar ongeveer de helft (47%) en was in 2015 nog twee derde deel. Het oordeel van de overige belanghebbenden is zeer positief; vrijwel iedereen gaf een 7 of hoger. Belanghebbenden blijken meer tevreden te zijn over de invloed op het beleid van de corporaties dat ze hebben. Deze score is met 0,2 procentpunt gestegen ten opzichte van vorig jaar tot een 7,1. Vooral gemeenten

geven aan hier meer tevreden over te zijn dan vorig jaar. De waardering van gemeenten is nu gemiddeld een 7,2 en dat is 0,5 punt hoger dan in 2016. Het oordeel van huurders nam met 0,2 procent punt toe op dit onderdeel.

Inleiding

De Staat van de Volkshuisvesting 2018 betreft één van de twee woningmarktrapportages die het Ministerie van BZK jaarlijks opstelt op verzoek van het parlement. Beide rapportages hebben tot doel een actuele stand van zaken van de woningmarkt te presenteren, samen met een bundeling van recente gegevens en onderzoeksresultaten.
De voorliggende Staat van de Volkshuisvesting opent met het algemene beeld van de woningmarkt (hoofdstuk 1). Belangrijke onderdelen hierin zijn woningbouw, de prijsontwikkeling in de koopsector en de woningvoorraad en –behoefte.
Verder wordt ingegaan op de thema's doorstroming op de woningmarkt (hoofdstuk 2) en nieuwbouw zonder gasaansluiting (hoofdstuk 3).
Tevens is voor de derde keer de jaarlijkse rapportage over het reilen en zeilen van woningcorporaties opgenomen. Dit is uitgesplitst in prestaties (hoofdstuk 4), financiën (hoofdstuk 5) en toezicht en governance (hoofdstuk 6).

1. Stand van de woningmarkt

1.1. Algemene ontwikkelingen economie, woningmarkt en vertrouwen

De periode van recessie ligt inmiddels achter ons. Het jaar 2017 kenmerkte zich door aanhoudende lage rente, een nieuw kabinet met positieve koopkrachtvoorspellingen en een sterk consumentenvertrouwen. De groei van het BPP in de periode 2017-2019 is gemiddeld 3,0% per jaar, dit is 0,6%-punt per jaar hoger dan in de rest van de eurozone. Het expansieve begrotingsbeleid en de krachtige woningmarkt dragen bij aan de groei in Nederland. De werkloosheid daalt in 2019 naar het laagste niveau sinds 2001, en de berichten dat het monetaire opkoopprogramma van de ECB langer doorgaat (weliswaar op lager niveau) sterkten de financiële markten. Mede door toenemende vraag naar zowel huur- als koopwoningen, goede financiële vooruitzichten en een hoog consumentenvertrouwen laat de woningmarkt een opwaartse trend zien. Door krapte op de woningmarkt houdt de stijging van de huizenprijzen aan, waarbij sprake blijft van verschillen tussen de regio's. In de stedelijke gebieden van de Randstad is een toename zichtbaar van aankopen door beleggers. Het landelijke aandeel aankopen voor verhuur is toegenomen van ca 3% in 2006 tot 6% in 2016[7]. In Amsterdam wordt in 2016 19% van de woningen gekocht door particuliere verhuurders.
De vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens is in relatie tot de omvang van de sector groot, mede onder invloed van de inkomenseisen in de sociale huursector, de voorwaarden voor hypotheekfinanciering en de toename van flexibele arbeidscontracten. Deze schaarste komt tot uiting in de waarde van de huurwoningen. De beleggingswaarde van huurwoningen is door schaarste van huurwoningen en afgenomen rendementseisen toegenomen van voorheen ca 80% naar 90 tot 100% van de leegwaarde. Het indirect rendement op huurwoningen (door waardegroei) bedroeg in 2016 bijna 10%[8].
Het algemene consumentenvertrouwen (figuur 1.1.1) is sinds het dieptepunt in 2013 sterk toegenomen en ligt nu hoger dan de top die in 2007-2008 werd bereikt. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt volgens de Eigen Huis marktindicator is positief, maar laat sinds 2017 een lichte daling zien, die mogelijk samenhangt met het gestegen prijsniveau en het afnemende aanbod.

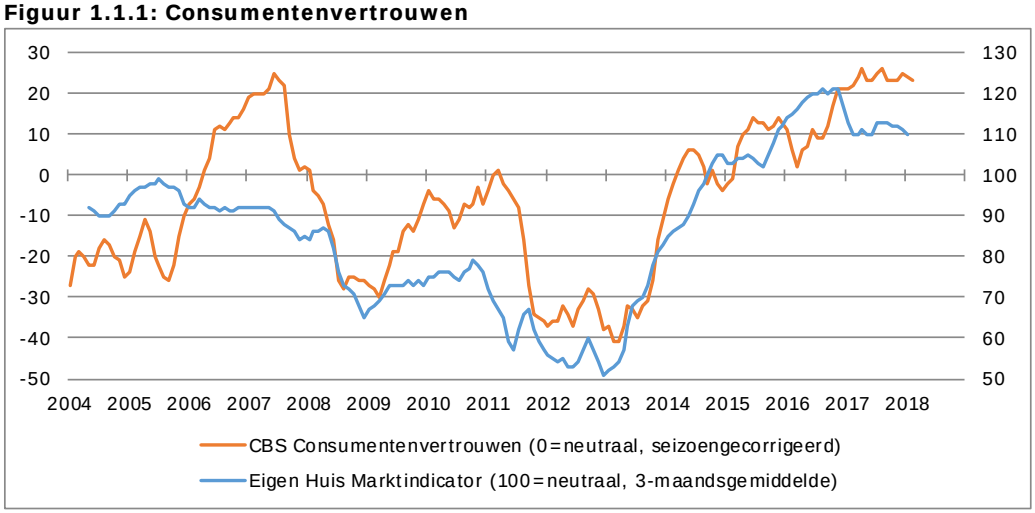
Tabel 1.1.1: Macro-economische kerngegevens (mutatie in % tenzij anders aangegeven)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Groei BBP	1,4	2,3	2,2	3,1	3,2	2,7
Werkgelegenheid (uren)	0,7	0,6	2,0	1,7	1,9	1,5
Werkloze beroepsbevolking (niveau in % beroepsbevolking)	7,4	6,9	6,0	4,9	3,9	3,5
Inflatie*	0,3	0,2	0,1	1,3	1,6	2,3
Koopkracht	1,2	1,0	2,7	0,3	0,6	1,6
Consumptie huishoudens	0,3	2,0	1,6	1,8	2,1	2,5
Lange rente (niveau in %)	1,5	0,7	0,3	0,5	0,7	0,9

Bron: CPB, CEP 2018 *) hcpi = geharmoniseerde consumentenprijsindex

[7] Kadaster, 2017 Verdringt de particuliere verhuurder de starter van de woningmarkt? Landelijke cijfers gebaseerd op aankopen door verhuurders met drie of meer woningen.
[8] MSCI 2017 Q1 Syntrus Achmea Real estate and finance Outlook 2018-2020

Figuur 1.1.1: Consumentenvertrouwen



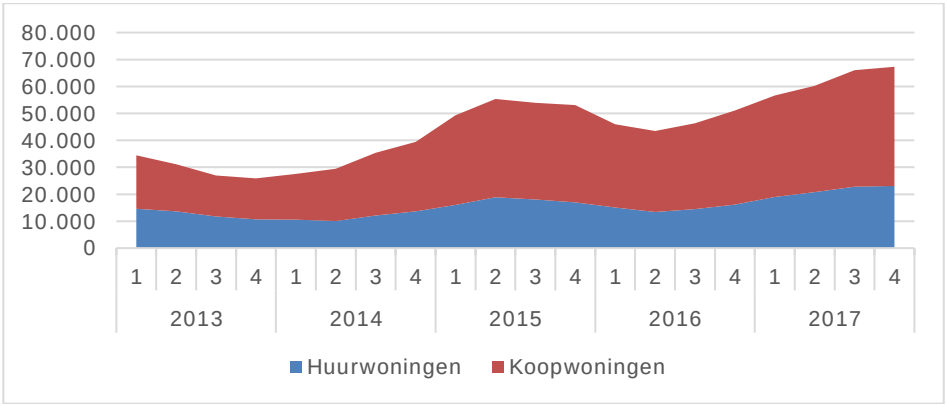
Bron: CBS, VEH

1.2. Woningbouw

Bouwvergunningen en bouwproductie

Het aantal afgegeven bouwvergunningen is in 2017 toegenomen tot 70 duizend. In 2016 bedroeg dit 54 duizend. Het aantal opgeleverde woningen nam toe van 55 duizend in 2016 naar 62 duizend in 2017.

Figuur 1.2.1: Bouwvergunningen koop en huur (voortschrijdend 12 maandstotaal)



Bron: CBS, bewerking BZK[9]

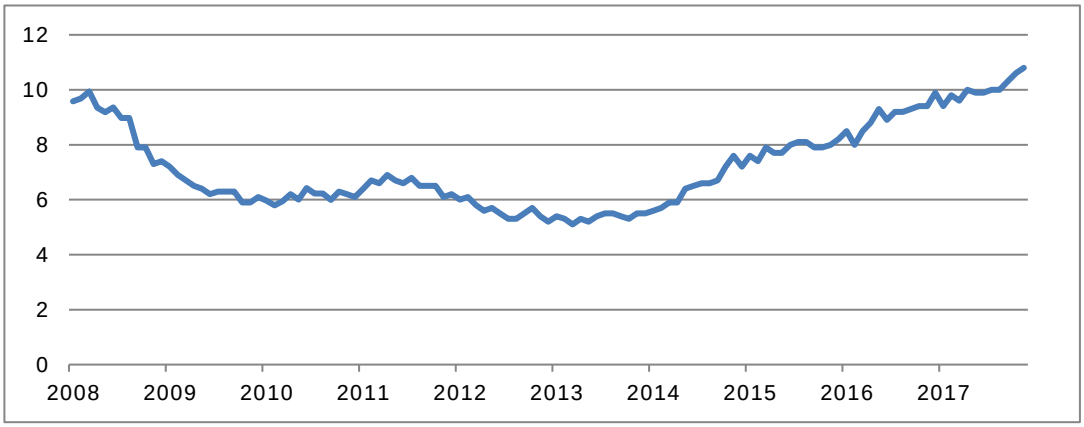
Het groeitempo van de woninginvesteringen wordt door het CPB geschat op 9% in 2018 en 6% in 2019[10]. Het EIB[11] verwacht een groei van circa 4% per jaar. Ten opzichte van 2008 zijn de woninginvesteringen in 2019 volledig hersteld. De groei kan nog aanhouden omdat de orderportefeuilles van de bouwbedrijven in de woningbouw eind 2017 op recordhoogte (10,8 maanden) staan.

[9] De aantallen in deze figuur zijn in tegenstelling tot die in figuur "Bouwvergunningen" niet gecorrigeerd voor niet-gerespondeerde gegevens van gemeenten en onderschatten daardoor het werkelijk aantal afgegeven bouwvergunningen.

[10] CPB, CEP 2018

[11] EIB, Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2018

Figuur 1.2.2: Orderportefeuille woningbouw



Bron: EIB verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2018

Tabel 1.2.1: Bouwproductie woningbouw (€ Mln/jaar)

	2016 1)	2017 2)	2018 3)	2019 3)	2023 3)
Nieuwbouw	10.225	11.400	12.175	12.800	14.525
Herstel en verbouw	7.850	8.450	8.525	8.700	9.350
Totaal	18.075	19.850	20.700	21.500	23.875
Groei totale bouwproductie		10%	4,5%	4%	2,5% 4)

Bron: CBS, EIB Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2018
1) Exclusief interne leveringen, machines, overige investeringen, saldo uitvoer diensten en handelsmarges; basis Nationale rekeningen; bedragen in prijzen 2016, exclusief btw
2) EIB-raming op basis van voorlopige CBS-cijfers
3) Raming
4) Gemiddelde jaarlijkse mutatie in de periode 2020-2023

De nieuwbouw van woningen zal oplopen van 62 duizend in 2017 naar ca 80 duizend per jaar in de periode 2020-2023 (tabel 1.2.2). Het EIB[12] verwacht dat arbeidstekorten binnen de bouwsector geen belemmering vormen voor het vergroten van de woningbouwproductie. Zonder knelpunten op de arbeidsmarkt zou echter wel een hogere groei in de bouwsector mogelijk zijn[13]. Beperkte ambtelijke capaciteit bij gemeenten rondom planontwikkeling en vergunningverlening kan de voortgang van bouwprojecten in sommige regio's vertragen. Regio's pakken dit probleem zelf aan door de inzet van gedeelde capaciteitspools. Daarnaast biedt het Rijk aanvullende ondersteuning door de inzet van het nieuwe expertteam woningbouw.
Voorwaarde om de geprognotiseerde groei te kunnen realiseren is beschikbaarheid van voldoende harde plancapaciteit die rendabel te ontwikkelen is. Dit vormt een neerwaarts risico, mede als gevolg van de stijging van de bouwprijzen.

Tabel 1.2.2: Nieuwbouw en bouwvergunningen gerealiseerd tot 2017, prognose 2018-2023

	Nieuwbouw totaal	Bouwvergunningen woningen
2016	55.000	54.000
2017	62.000	70.000
2018	68.000	80.000
2019	Ca 72.000	80.000
2020-2023	Ca 80.000 per jaar	Ca 80.000 per jaar

Bron: CBS (2016, 2017), EIB (2018 ev)

Bouwkostenstijging

De toenemende vraag naar nieuwbouwwoningen en renovaties, en de beperkte beschikbaarheid van sommige materialen en gekwalificeerd personeel dragen bij aan stijging van de kosten voor het bouwen en onderhouden van vastgoed. In de 'crisis'-jaren is een substantiële hoeveelheid aan

[12] EIB Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2018
[13] CPB CEP 2018 check

gekwalificeerd personeel de bouw- en onderhoudssector uitgestroomd of middels een ZZP-constructie voor zichzelf begonnen. Tarieven van ZZP-ers reageren sterker dan de CAO-lonen op de actuele schaarste.
De landelijke prijsstijging in de bouwsector wordt door Bouwkostenkompas[14] geraamd op 3,85% in 2017. De bouwkosten voor opdrachtgevers in de woningbouw (outputindex, gecorrigeerd voor kwaliteit) stegen in 2016 met 2,5%, en in 2017 met 6,2%[15]. Bij corporaties vertalen de toenemende bouwkosten zich in tegenvallende aanbestedingen van nieuwbouwprojecten. Als gevolg van extra investeringen in duurzaamheid en afnemende woninggrootte nemen de bouwkosten per vierkante van corporaties nog extra toe. Als gevolg van deze ontwikkelingen zijn de bouwkosten van corporatiewoningen per vierkante meter in 2018 t.o.v. 2016 met 15% in eengezinswoningen en met 22% in gestapelde bouw gestegen[16].

Vrije huursector
Het aandeel 'overige verhuur' in de woningvoorraad is gestegen van 12,1% in 2012 naar 13,9% in 2017. Dit segment omvat huurwoningen van private verhuurders in zowel het gereguleerde als vrije sectorhuursegment. Daarbinnen is het aandeel vrije sectorhuur gestegen. Vrije sectorhuurwoningen vormen een aantrekkelijke belegging voor zowel particulieren als institutionele beleggers als gevolg van de grote vraag naar deze woningen en omdat de verhuurderheffing hierop niet van toepassing is.

In 2017 was het totale investeringsvolume in de vrije huursector ruim boven €5 miljard. Dit is een toename van 20% ten opzichte van 2016 en meer dan een verdrievoudiging ten opzichte van vijf jaar geleden.

Particuliere beleggers en internationale fondsen richten zich met name op bestaande woningen. Nederlandse pensioenfondsen kochten vooral nieuwbouwwoningen (eengezinswoningen en appartementen) in het middeldure huursegment. In 2017 werden voor circa 17.000 nieuwbouwwoningen overeenkomsten voor nieuwbouw van woningen in de vrije huursector gesloten, een stijging van bijna 35% ten opzichte van 2016. De meeste woningen zullen in 2018 en 2019 worden gerealiseerd.

[14] www.bouwkostenkompas.nl bouwkostenindex overall-index
[15] Monitor Nieuwbouw sociale huurwoningen 2018, IJKX, bijlage bij deze Staat van de volkshuisvesting.
[16] Idem

1.3. Koopsector

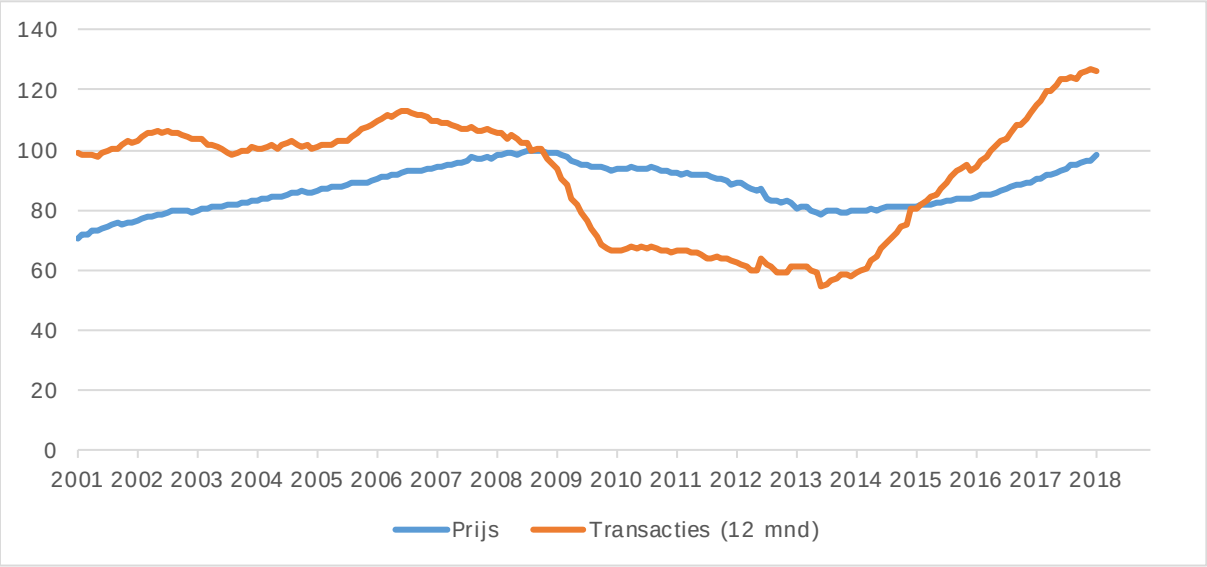
Ontwikkeling prijs en transacties bestaande koopwoningen
De huizenprijzen hebben de afgelopen jaren een fors herstel doorgemaakt. Bestaande koopwoningen waren in februari 9,5% duurder dan in februari 2017. Dit is de grootste toename na september 2001. In augustus 2008 bereikten de woningprijzen een piek. Vervolgens daalden de prijzen tot een dieptepunt in juni 2013. Sindsdien is er sprake van een stijgende trend. Ten opzichte van de piek is het prijsniveau nog 1,0% lager.

Als wordt gecorrigeerd voor inflatie liggen de huizenprijzen in 2018 echter nog altijd ruim 10% lager dan in 2008. De grote vraag naar koopwoningen wordt gedragen door de betaalbaarheid, die door de lage rente en de stijgende inkomens over het algemeen goed is, en beter dan voor de crisis. Voor starters in de vier grote steden geldt dit echter niet.

Het aantal transacties per maand ligt ruim boven het niveau van voor de crisis. Het aantal transacties op de koopwoningmarkt (voorlopige koopovereenkomsten) lag in 2017 op ruim 234 duizend[17], dit is ruim 20% boven het niveau van augustus 2010.

In de eerste twee maanden van 2018 zijn 32.129 woningen verkocht. Dat is ruim 6% minder dan in dezelfde periode van 2017. De reden hiervoor is dat aanbod van te koop staande woningen afneemt.[18] (CBS kwartaalcijfer 2018 I op 20 april beschikbaar).

Figuur 1.3.1: Ontwikkeling prijs en transacties bestaande koopwoningen (Index, waarbij de start van de crisis in augustus 2008 op 100 is gezet)



Bron: CBS/Kadaster, bewerking BZK

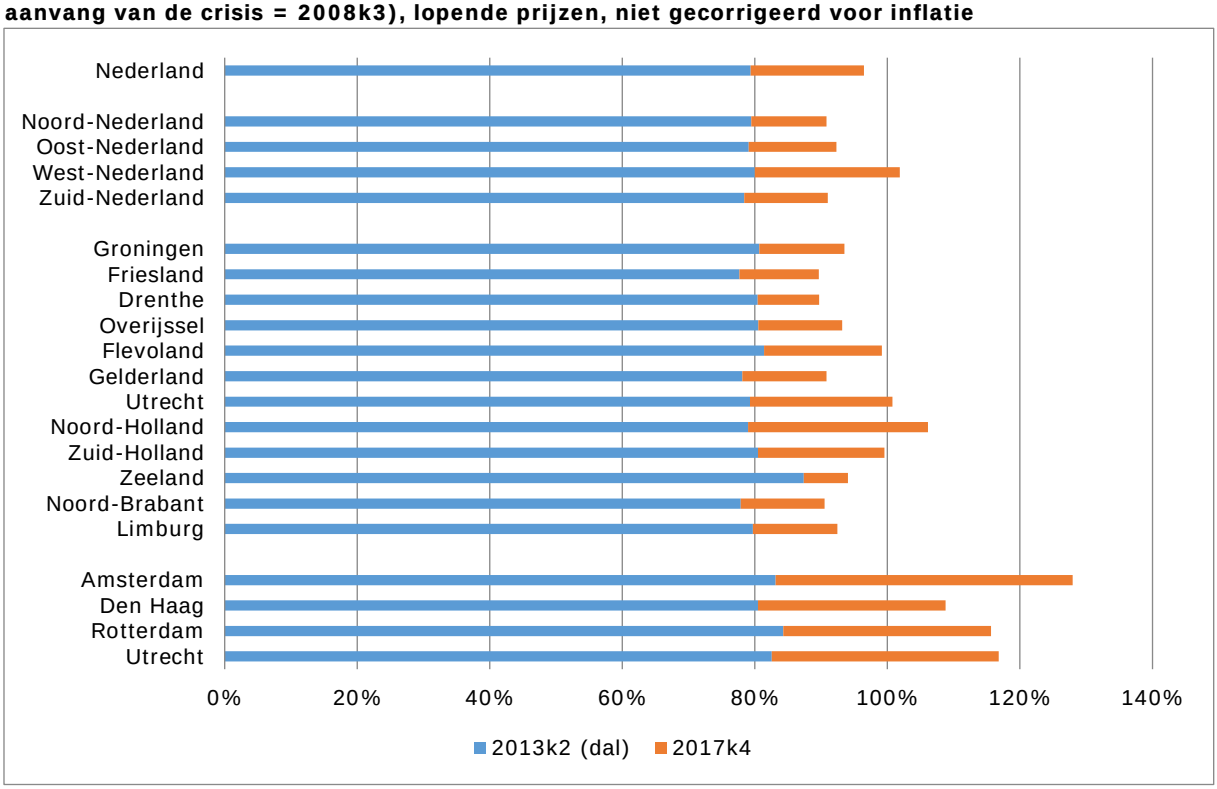
Regionale prijsontwikkeling
Eind 2017 lag de huizenprijs in lopende prijzen gemiddeld in Nederland nog 3% onder de piek in 2008. Het zijn vooral de grote steden waar de prijzen inmiddels volledig hersteld zijn. Dit blijkt uit figuur 1.3.2.

Regionaal zijn er sterke verschillen, met name in Amsterdam waar de daling gecorrigeerd voor inflatie al ruim een jaar geleden goed is gemaakt. In Amsterdam worden relatief veel woningen gekocht om te verhuren[19]. Daarbij wordt vaak gebruik gemaakt van eigen vermogen. In 2016 werd

[17] NVM, Analyse woningmarkt vierde kwartaal 2017
[18] NVM, Analyse woningmarkt vierde kwartaal 2017
[19] Kadaster, Wie koper er hypotheekloos, 17 juni 2017

voor 25% van de verkochte woningen in de grote steden geen hypotheek afgesloten. Landelijk was dit 17%.[20] In 2006 bedroeg dit aandeel nog 11%.

Figuur 1.3.2: Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen (100% geeft het prijsniveau weer bij aanvang van de crisis = 2008k3), lopende prijzen, niet gecorrigeerd voor inflatie



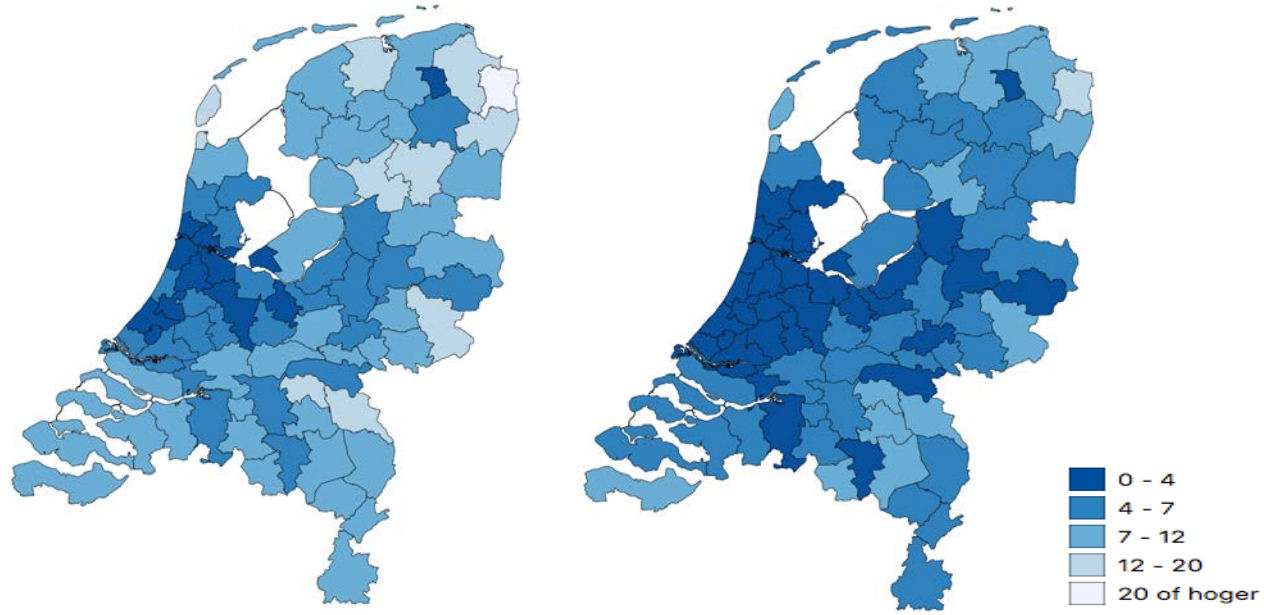
Bron: CBS/Kadaster, bewerking BZK

Krapteindicator 2017

Een potentiële koper kon in het 4e kwartaal 2017 kiezen uit 4,1 te koop staande woningen (= krapte-indicator NVM). Daarmee is gemiddeld genomen sprake van een krappe woningmarkt. In de jaren voor de crisis lag dit aantal vrij stabiel rond de 5, in de crisis piekte deze naar 25. Uit figuur 1.3.3 blijkt dat het aantal regio's met een krappe woningmarkt in 2017 is toegenomen.

[20] Kadaster, Wie koper er hypotheekloos, 17 juni 2017

Figuur 1.3.3: Krapteindicator 2016 k4-2017 k4

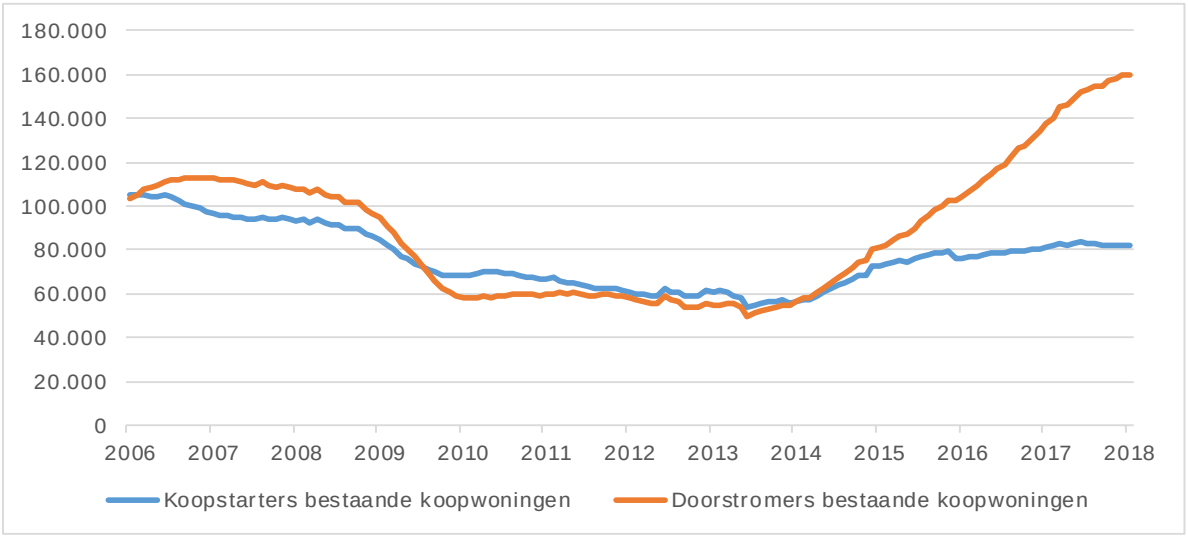


Krapte-indicator 2016-k4 *2017-k4*

Starters en doorstromers in de woningmarkt

Het herstel van het aantal transacties na de crisis komt vooral voor rekening van de doorstromers. Het aantal transacties van koopstarters is sinds 2015 stabiel, terwijl het aantal transacties van doorstromers verdubbelde. De huisvestingswens van starters is meestal urgenter dan van doorstromers. In het hoofdstuk Doorstroming op de woningmarkt wordt hierop ingegaan. Dit verklaart mogelijk dat het aantal transacties van starters sinds 2006 minder volatiel is geweest dan van doorstromers.

Figuur 1.3.4: Transacties starters en doorstromers bestaande koopwoningen



Bron: Kadaster

1.4. Woningvoorraad, woningbehoefte en plancapaciteit

De woningvoorraad is in de periode 2012-2017 met ruim 300 duizend woningen gegroeid. In tabel 1.4.1 is de groei onderverdeeld naar eigendomscategorie (koop, corporatieverhuur, overige verhuur). Het aantal corporatiewoningen is nagenoeg stabiel, terwijl het aantal koopwoningen en Overige verhuur toeneemt.

Binnen de overige verhuur zijn de beleggers in 2017 de grootste eigendomscategorie met 775 duizend woningen, waarvan 615 duizend woningen van private beleggers en 160 duizend van institutionele beleggers, gevolgd door de groep Overige met 290 duizend woningen. In de Staat van de Woningmarkt 2017 is aangegeven dat de investeringen van institutionele beleggers sinds 2014 zijn toegenomen .

Tabel 1.4.1: Woningvoorraadmutaties naar eigendom, 2012-2017

Jaar	Absoluut				Relatief		
	Totaal	Koop	Corporatie-verhuur	Overige verhuur	Koop	Corporatie-verhuur	Overige verhuur
2012	7.369.000	4.191.000	2.283.000	895.000	57%	31%	12%
2013	7.440.000	4.225.000	2.284.000	931.000	57%	31%	13%
2014	7.530.000	4.255.000	2.297.000	978.000	57%	31%	13%
2015	7.585.000	4.286.000	2.292.000	1.007.000	57%	30%	13%
2016	7.640.000	4.320.000	2.281.000	1.040.000	57%	30%	14%
2017	7.686.000	4.343.000	2.278.000	1.065.000	57%	30%	14%

Bron: ABF, Syswov

Huishoudens en bevolkingsontwikkeling

In de periode van 2017 tot 2040 wordt een groei van de bevolking met 0,7 mln voorspeld, terwijl het aantal huishoudens met 1,1 mln zal toenemen. De sterkere toename van het aantal huishoudens dan van de bevolking komt in de periode tot 2040 vooral door de groei van de bevolking van 70 jaar en ouder. In die leeftijdsklasse zijn veel eenpersoonshuishoudens. In de leeftijdsgroep 40 tot 70 jaar wordt een afname verwacht van zowel het aantal personen als het aantal huishoudens.

Tabel 1.4.2: Huishoudens- en bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, 2017-2040

	Huishoudens x mln			Bevolking x mln		
	2017	2020	2040	2018	2020	2040
tot 40 jaar	2,1	2,2	2,1	8,1	8,1	8,2
40-70 jaar	4,2	4,2	3,8	6,9	6,8	6,3
70 jaar of ouder	1,5	1,7	2,6	2,2	2,4	3,7
Totaal	7,8	8,0	8,5	17,2	17,3	18,3

Bron: CBS

Tabel 1.4.3: Huishoudensontwikkeling naar samenstelling, 2016-2026

Huishoudenssamenstelling	2026	Toename 2016-2026
Alleenstaand	3.361.600	455.300
Eenoudergezinnen	580.200	22.800
Samenwonend met kinderen	2.003.400	-17.800
Samenwonend zonder kinderen	2.355.700	119.900
Totaal huishoudens	8.300.900	580.200

Bron: ABF Primos Prognose 2017

Prognose woningbehoefte, plancapaciteit en woningvoorraad 2016-2026
Naar aanleiding van de motie Ronnes/Koerhuis[21] is een inventarisatie gemaakt van de actuele beschikbare plancapaciteit en de woningbouwplannen voor de periode 2016-2026. De plancapaciteit omvat zowel harde als zachte plannen, waarbij de grens tussen hard en zacht overigens niet altijd even scherp valt te trekken. Bovendien betreft het altijd een momentopname omdat plannen van status veranderen, bestaande plannen worden uitgevoerd of uitvallen en er weer nieuwe plannen worden ontwikkeld. De harde plancapaciteit die in deze periode tot uitvoering komt is meegenomen in de prognose van de ontwikkeling van de woningvoorraad.

In tabel 1.4.4 wordt de plancapaciteit op peildatum februari 2018 afgezet tegen de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad en de groei van de woningbehoefte volgens de meeste recente Primos 2017 prognose.

De nieuwbouwopgave van de provincies voor de periode 2016-2026 ligt rond de 684 duizend, of gemiddeld 68,4 duizend woningen per jaar waarbij de eerste vijf jaar iets meer wordt gebouwd dan de volgende vijf jaar. De bouwprognose van het EIB komt iets hoger uit namelijk op gemiddeld 73,7 duizend nieuwbouwwoningen per jaar.

Tabel 1.4.4: Plancapaciteit, prognose toename woningbehoefte en woningvoorraad 2016-2016

Provincie	Stand febr. 2018	Prognose toename 2016-2026		Verschil voor de periode 2016-2026	
	Plancapaciteit 2016-2026	Woningbehoefte	Woningvoorraad	Woningbehoefte vs. Woningvoorraad	Woningbehoefte vs. Plancapaciteit
Groningen*	12.300	14.300	12.300	-2.000	-2.000
Friesland	15.000	9.700	10.200	500	5.300
Drenthe*	13.800	8.700	8.200	-500	5.100
Overijssel*	23.300	27.700	30.600	2.900	-4.400
Flevoland	54.100	21.700	20.400	-1.300	32.400
Gelderland	71.700	61.500	62.200	700	10.200
Utrecht*	59.200	63.200	60.500	-2.700	-4.000
Noord-Holland	151.400	133.500	129.500	-4.000	17.900
Zuid-Holland	148.800	130.500	121.900	-8.600	18.300
Zeeland	10.000	7.500	7.700	200	2.500
Noord-Brabant*	103.000	86.800	91.600	4.800	16.200
Limburg*	28.400	10.200	9.200	-1.000	18.200
Totaal	690.900	575.500	564.200	-11.300	115.400

Bron: ABF Primos 2017, ABF inventarisatie plancapaciteit 2018
* Groningen deels onbekend door ontbreken plancapaciteitscijfers hele provincie.
* Overijssel heeft ervoor gekozen geen zachte plancapaciteit op te geven waardoor de verwachte voorraadontwikkeling hoger uitkomt dan de plancapaciteit.
* Noord-Brabant heeft ervoor gekozen de bruto plancapaciteit op te geven. Dit is de netto plancapaciteit plus vervangende sloop/nieuwbouw.
* Drenthe en Limburg hebben de plancapaciteit opgegeven zonder einddatum, dus bevat ook de plancapaciteit voor de periode na 2025.
* Voor de provincie Utrecht loopt een nieuwe inventarisatie plancapaciteit.

[21] Kamerstukken II 2017/2018, 34755 XVIII, nr. 19

De totale plancapaciteit bedraagt bijna 700 duizend woningen, wat ruim voldoende is om in de groei van de woningbehoefte met 575 duizend voor de periode 2016 t/m 2025 te voorzien. De plancapaciteit bestaat uit plannen met verschillende gradaties van concreetheid, die moeilijk in één cijfer te duiden zijn. Een deel van de plancapaciteit is nog niet “hard” maar kan dat de komende jaren wel worden. Zo is ook een deel van de plannen “hard” maar nog niet getoetst op zijn juridische en financiële haalbaarheid. Volgens de inventarisatie was er in februari 2018 voldoende harde plancapaciteit om aan ca 73% van de toename van de woningbehoefte tot 2026 te voldoen. Op regionaal niveau zijn er een aantal regio’s waarbij de confrontatie van de geïnventariseerde plancapaciteit en de geprognosticeerde woningbehoefte indicaties geeft voor mogelijk oplopende tekorten. Het betreft de stedelijke regio’s Groningen, Rotterdam en Utrecht (U10). Met name in de provincies Noord-Holland, Utrecht en Noord-Brabant is het aantal harde plannen ten opzichte van de woningbehoefte nog laag. Omzetting van zachte in harde plannen is gewenst.

In 2015 bedroeg het woningtekort 134 duizend (1,8% van de woningvoorraad).[22] In de periode 2016-2026 zal het aantal huishoudens met 580 duizend toenemen, waardoor de woningbehoefte toeneemt met 575 duizend.[23] De groei van de woningvoorraad volgens de opgaven van de provincies met 564 duizend blijft hierbij achter, waardoor in de periode 2016-2026 een verkrapping op de woningmarkt optreedt van 11 duizend woningen.
In 2018-2019 piekt het woningtekort op ca 200 duizend woningen.[24] Als gevolg van de teruggelopen immigratie na de piek in 2016, en de aantrekkende woningbouw neemt het woningtekort tussen 2019 en 2026 af tot 145 duizend woningen.

[22] Staat van de woningmarkt 2016
[23] Een deel van de extra huishoudens (5000) zal in een institutionele woonvorm zoals een verzorgingstehuis wonen
[24] Staat van de woningmarkt 2016

2. Doorstroming op de woningmarkt

Als mensen willen verhuizen kunnen ze kiezen voor een nieuwbouwwoning of een bestaande woning. Het grootste deel van het aanbod bestaat uit bestaande koop- en huurwoningen die vrijkomen. De woningmarkt is daardoor vooral een tweedehandsmarkt. De achtergrond hiervan is dat woningen een lange levensduur hebben - vaak langer dan een mensenleven -, niet verplaatsbaar zijn en een hoge kapitaalsinvestering vereisen. Dit heeft gevolgen voor de wijze waarop vraag en aanbod op de woningmarkt bij elkaar komen. Veranderingen in de vraag leiden niet snel tot veranderingen in het aanbod. De nieuwbouw kan wel aan veranderende wensen voldoen, maar is maar een beperkt deel van het totaal vrijkomende aanbod. Bestaande woningen zijn wel tot op zekere hoogte aanpasbaar en door verbetering is het mogelijk de levensduur te verlengen. Maar de locatie en de bouwvorm liggen bijvoorbeeld vast. De bestaande woningvoorraad bepaalt voor een groot deel of mensen hun woonwensen weten te realiseren. Daardoor is doorstroming op de woningmarkt een belangrijk mechanisme waardoor de woningmarkt goed kan functioneren. Belangrijke vragen hierbij zijn: Wat is de omvang van de verhuisstromen en lukt het mensen om hun wens tot verhuizen en hun kwaliteitswensen te vervullen? Deze vragen staan centraal in dit hoofdstuk.

Eerst wordt ingegaan om de omvang van de verhuisstromen. De hoofdmoot van dit hoofdstuk bestaat uit een analyse van verhuisgedrag van mensen die in 2015 aan het WoONonderzoek Nederland hebben meegedaan. Deze mensen zijn via bestaande CBS-registraties gevolgd in hun verhuisgedrag. Hier wordt het eerste jaar nadat zij hebben kunnen aangegeven wel of niet te willen verhuizen. Met deze gegevens kunnen verschillende vragen worden beantwoord. Wat is de achtergrond van een geslaagde verhuizing en in welke mate heeft men zijn woonwensen weten te realiseren? Welke rol spelen life-events in het verhuisgedrag? Wat kenmerkt mensen die niet wilden verhuizen maar toch zijn verhuisd, de zogenaamde spontane verhuizers? Tot slot wordt ingegaan op de achtergrond van de mensen die een dringende verhuiswens hebben, maar er nog niet in geslaagd zijn een andere woning te vinden.

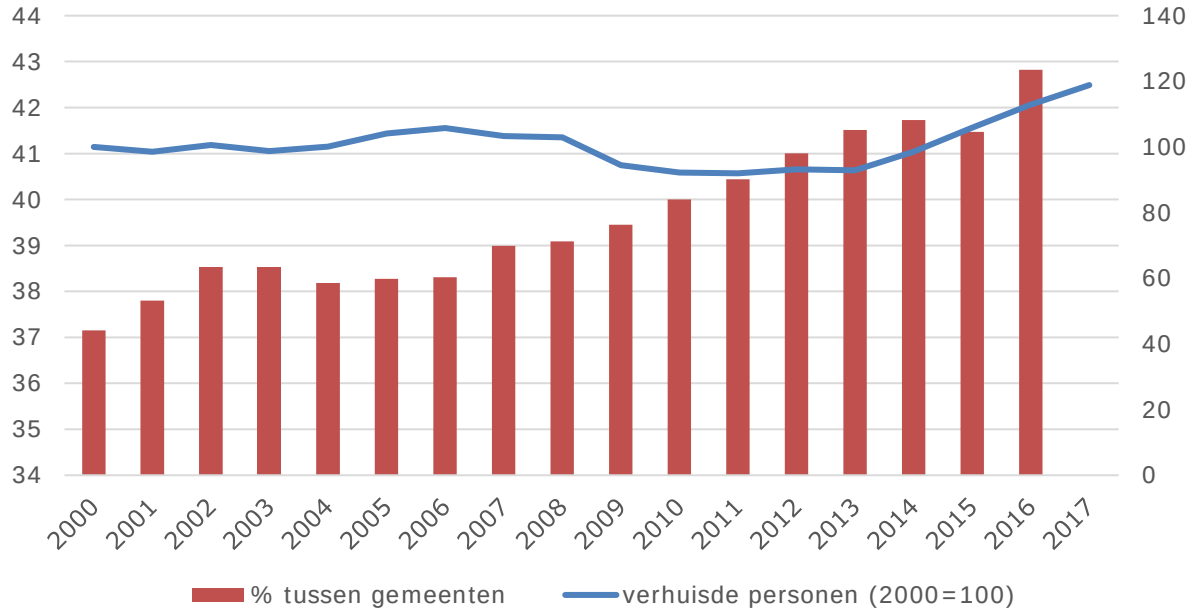
2.1. Verhuisstromen in Nederland

Het aantal personen dat binnen Nederland is verhuisd is na de crisis fors toegenomen naar het hoogste niveau sinds 2000. Van 1,7 miljoen in 2006, via 1,4 miljoen in 2011 (tijdens de crisis) naar 1,8 miljoen in 2016 en 1,9 miljoen in 2017 (zie indexcijfers figuur 2.1.1).
Daarnaast verhuisden er in 2016 nog eens 230 duizend personen vanuit het buitenland naar Nederland en 151 duizend personen van Nederland naar het buitenland. In 2016 waren van de 17 miljoen inwoners 2,2 miljoen personen betrokken bij een verhuizing, dat is één op de acht personen.

Hoe groter het aantal bewegingen op de woningmarkt is, des groter is – althans in theorie - de kans dat mensen hun woonwensen weten te realiseren. Om het niveau van de binnenlandse verhuismobiliteit in perspectief te zetten kan deze worden vergeleken met andere Europese landen. Het gaat weliswaar om relatief oude gegevens uit 2012, maar deze geven wel een indicatie (Eurostat). De verhuismobiliteit in Nederland ligt in 2012 met 7,9% op een wat lager niveau in vergelijking met de meeste van de ons omringende landen. In de Scandinavische landen, België, Frankrijk, het VK en Oostenrijk ligt het niveau hoger (9-13%). In Duitsland, Ierland, Italië en Spanje aanzienlijk lager (2,5 – 6%). Over deze verhoudingen op dit moment zijn geen meer recente gegevens bekend, maar het niveau in Nederland is sinds 2012 fors toegenomen.

Opvallend is de toename van het aantal personen dat over de gemeentegrenzen heen verhuist (figuur 2.1.1 staafdiagram). Dit aandeel is toegenomen van 37,2% naar 42,8%, een relatieve toename van 15% tussen 2000 en 2017. Hierbij is rekening gehouden met de sterke afname van het aantal gemeenten tussen 2000 en 2017 (van 537 naar 388).

Figuur 2.1.1 Verhuisde personen, totaal en naar richting 2000-2017[1]

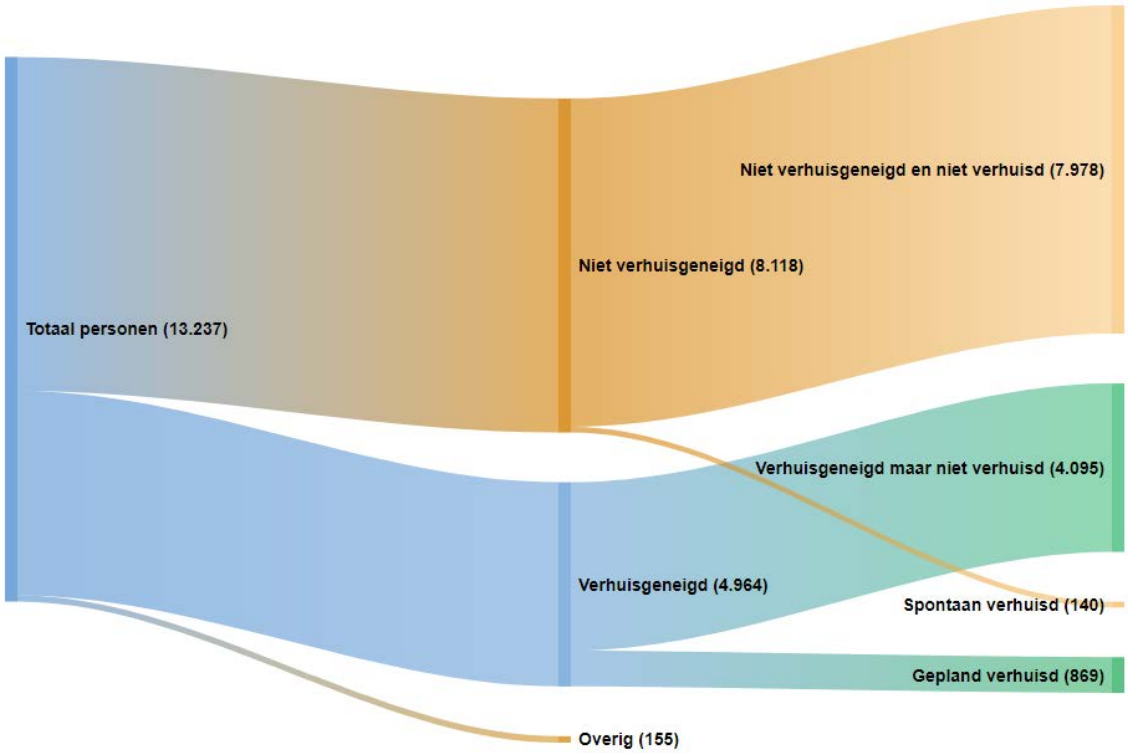


[1] Het onderscheid verhuisde personen tussen en binnen gemeenten is steeds met terugwerkende kracht gecorrigeerd voor gemeentelijke herindelingen.
Bron: CBS – bewerking ABF

In het WoONonderzoek Nederland zijn mensen van 18 jaar[25] en ouder gevraagd of zij willen verhuizen. Met behulp van registratiegegevens kunnen deze mensen worden gevolgd in hun verhuisgedrag[26]. In het jaar na de enquête van WoON 2015 zijn ruim 1 miljoen personen verhuisd (figuur 2.1.2).[27] Er kunnen hierbij vier groepen worden onderscheiden: de gepland verhuisden (wil verhuizen, is binnen 1 jaar verhuisd), de spontaan verhuisden (wil niet verhuizen, is wel verhuisd), personen die willen verhuizen maar nog niet zijn verhuisd en tot slot personen die niet willen verhuizen en ook niet zijn verhuisd. Van alle mensen die wilden verhuizen is 18% binnen 1 jaar verhuisd, van de mensen die hebben aangegeven “beslist” te willen verhuizen is 32% verhuisd, van degenen die een minder dringende verhuiswens hebben is 7% verhuisd. Het aantal personen zonder verhuiswens ten tijde van de enquête dat toch is verhuisd – de zogeheten spontane verhuizers – is met 140 duizend veel kleiner. Het gaat om 2% van de mensen die niet wilde verhuizen. Als percentage van alle verhuisde personen gaat het om 14%. Wanneer mensen hebben aangegeven niet te willen verhuizen, lijkt dat dus een redelijk hard gegeven.

[25] Omdat het WoON alleen personen van 18 jaar of ouder in het onderzoek betrekt wijken de aantallen verhuisde personen af van de CBS-statistiek.
[26] De resultaten die hier worden gepresenteerd zijn afkomstig uit ABFresearch, Verhuis- en slaagkansen, 2018, dat tegelijkertijd met deze Staat van de Volkshuisvesting wordt gepubliceerd.
[27] Gewogen volgens de situatie op het peilmoment van de enquête voor WoON 2015. De 1 miljoen personen zijn verdeeld over bijna 525 duizend huishoudens.

Figuur 2.1.2: Verhuisstromen 1 jaar na enquête WoON 2015 (*1.000) van 18-plussers in particuliere huishoudens



De categorie Overig bestaat uit personen die zijn overleden, verhuisd naar het buitenland of administratieve correctie.
Bron: WoON-verhuismodule 2016

2.2. Wat bepaalt de kans op verhuizen?

Eerst worden hier achtergrondkenmerken van de verschillende groepen wel en niet verhuisde mensen beschreven, waarbij bekeken wordt of bepaalde patronen zichtbaar zijn. Aan de ene kant worden persoonlijke kenmerken als leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen beschreven. Aan de andere aspecten van de gewenste verhuizen als urgentie, verhuistermijn en verhuismotief. Vervolgens worden de resultaten gepresenteerd van de samenhang tussen deze kenmerken waaruit kan worden afgeleid wat de belangrijkste bepalende factoren zijn in het verhuisgedrag.

Leeftijd speelt een belangrijke rol bij verhuizen (tabel 2.2.1). Hoe jonger men is hoe vaker men wil verhuizen en des te beter men daar ook in slaagt. 60% van de mensen die beslist wil verhuizen is jonger dan 35 jaar, een nog hoger aandeel (tweederde) slaagt daar ook binnen jaar in. Anders gezegd jongeren slagen er in vergelijking met andere leeftijdsgroepen beter in hun verhuiswens te realiseren. Naarmate mensen ouder zijn willen ze minder vaak verhuizen en als ze het wel willen slagen ze minder snel. Personen ouder dan 45 jaar zijn oververtegenwoordigd in de groep die wel wil verhuizen maar die dat nog niet gelukt is. En uiteraard bij de groep die niet wil verhuizen.

Aparte aandacht verdienen de zogenaamde spontane verhuizers, zij die niet wilden maar toch zijn verhuisd. Deze groep is gelijkmatiger over de leeftijdsgroepen verdeeld. Bij spontane verhuizingen zijn de beëindiging van de partnerrelatie en gezondheid de belangrijkste reden voor verhuizing. Met name de ruime vertegenwoordiging van 65+-ers in deze groep laat zien dat ouderen niet willen verhuizen maar soms wel moeten.

Tabel 2.2.1: Verhuiswensen en realisatie (na 1 jaar), naar leeftijd, in procenten

	Verhuiswens	Realisatie				
	Beslist verhuizen	Misschien verhuizen	Gepland verhuisd[1]	Spontaan verhuisd	Wil wel maar (nog) niet verhuisd	Wil niet, niet verhuisd
18-24 jaar	29	16	31	28	17	5
25-34 jaar	32	21	35	22	22	10
35-44 jaar	15	17	14	13	18	16
45-64 jaar	16	30	14	16	30	41
65+ jaar	6	15	6	21	13	27
Totale bevolking	100	100	100	100	100	100

[1] Wilde verhuizen en is daar binnen 1 jaar in geslaagd.
Bron: WoON-verhuismodule 2016

Personen met een lager inkomen hebben een grotere verhuiskans dan die met een hoger inkomen (tabel 2.2.2). Hier speelt levensfase een belangrijke rol. Jonge mensen willen zelfstandig gaan wonen, willen samen gaan wonen, krijgen gezinsuitbreiding, allemaal relatief harde redenen om te verhuizen, terwijl men aan het begin van de loopbaan staat en het inkomen nog relatief laag is. Hogere inkomensgroepen bestaan vaker uit paren en gezinnen die veelal een minder urgente verhuisreden hebben, zoals een andere betere woning. Ditzelfde patroon is aanwezig bij de hoogte van het vermogen van een huishouden (niet in de tabel). Hoe lager het vermogen, hoe hoger de slaagkans.

Personen met een hoog opleidingsniveau (HBO-WO) hebben een grotere verhuiskans dan die met een lage opleiding. Hoger opgeleiden verhuizen vaker vanwege studie of werk (harde verhuisredenen) dan lager opgeleiden.

Deze verschillen zijn er niet als de type huishoudens met elkaar worden vergeleken. Alleenstaanden, eenoudergezinnen, paren, het maakt niet uit voor de kans van slagen op de woningmarkt.

Tabel 2.2.2: Verhuiskansen (binnen een jaar) naar hardheid verhuiswens en achtergrondkenmerken: inkomen, opleiding, en type huishouden, in procenten

	Alle verhuisgeneigden	Beslist verhuisgeneigden
Besteedbaar Huishoudinkomen (2015)		
20% laagste inkomens	23	34
Tweede kwintiel	15	29
Derde kwintiel	12	26
Vierde kwintiel	12	24
20% hoogste inkomens	13	23
Laag opgeleid	11	28
Middelbaar opgeleid	16	29
Hoger opgeleid	22	37
Alleenstaand	20	32
Paar	16	32
Gezin	16	31
Eenouder	19	34
Totale bevolking	18	32

Bron: WoON-verhuismodule 2016

Tabel 2.2.3: Verhuiskansen (binnen een jaar) naar verhuistermijn en aard van de verhuiswens, in procenten

	Alle verhuisgeneigden	Beslist verhuisgeneigden
Gewenste verhuistermijn		
Binnen een half jaar	55[28]	49
Over een half jaar tot een jaar	37	39
Over een tot twee jaar	13	18
Weet niet	7	18
Gewenste verhuisbeweging		
Starter vanuit ouderlijk huis	27	32
Starter vanuit niet-woning	41	51
Semi-starter	32	36
Doorstromer vanuit koop	13	27
Doorstromer vanuit huur	24	31
Verhuismotief		
Samenwonen of scheiden	28	41
Zelfstandig gaan wonen	22	30
Studie of werk	20	36
Woning / buurt	16	30
totaal	18	32

Bron: WoON-verhuismodule 2016

Naast persoonlijke kenmerken is de mate van urgentie van de verhuizing een belangrijke factor bij de kans dat men ook daadwerkelijk verhuist (tabel 2.2.3). Hoe concreter de verhuisplanen en hoe korter de termijn waarop men wil verhuizen, hoe groter de kans van slagen. Mensen die aangeven binnen een half jaar te willen verhuizen zijn in de helft van de gevallen binnen een jaar verhuisd. Dit aandeel daalt tot 40% wanneer mensen binnen 6 tot 12 maanden willen verhuizen. Mensen met verhuisplannen op een langere termijn dan een jaar hebben een aanzienlijk lagere verhuiskans.

Het maakt nogal wat uit of iemand starter of doorstromer is en vanuit welke woonsituatie men wil verhuizen. Met name starters die voor hun verhuizing op kamers wonen, slagen er meer dan anderen in hun gewenste verhuizing te realiseren. Veel beter dan de starters vanuit het ouderlijk huis. Een van de achtergronden hierbij zouden de campuscontracten bij studentenwoningen kunnen zijn, waarbij het huurcontract na het beëindigen van de studie afloopt en men gedwongen is te verhuizen.
Huurders slagen er beter in dan eigenaar-bewoners om hun wens tot verhuizen te realiseren. Een op de acht kopers slaagt binnen een jaar, terwijl één op de vier huurders slaagt. Dit verschil wordt veel kleiner wanneer alleen de mensen die beslist willen verhuizen worden vergeleken. Van de eigenaar bewoners met een dringende verhuiswens slaagt ruim een kwart binnen een jaar, bij huurders iets minder dan een derde.

De verhuiskansen verschillen ook naar de reden waarom mensen willen verhuizen. Samenwonen of uit elkaar gaan leidt tot een hogere slaagkans dan verhuizen vanwege de woning of de buurt. Mensen die vanwege studie of werk verhuizen realiseren hun verhuiswens ook vaker dan anderen.

[28] De verhuiskans van alle verhuisgeneigden die binnen een half jaar willen verhuizen is groter dan van de beslist verhuisden. Dit komt omdat de categorie “reeds gevonden” onderdeel is van het totaal aantal mensen met een verhuiswens en voor een kwart meetelt in de categorie “wil binnen een half jaar verhuizen”. Wanneer deze categorie buiten beschouwing wordt gelaten is de slaagkans van alle verhuisgeneigden die binnen een half jaar willen verhuizen 45%.

Tabel 2.2.4: Verhuiskansen (binnen een jaar) naar verhuistermijn en kenmerken van de gewenste woonsituatie, in procenten

	Alle verhuisgeneigden	Beslist verhuisgeneigden
Gewenste woning		
Koop < 180.000	31	33
180.000 – 280.000	29	33
Koop > 280.000	27	36
Huur < aftoppingsgrens	29	36
Aftoppings – liberaliseringsgrens	30	39
Huur > liberalisatiegrens	37	46
Gewenst woonmilieu		
Centrum stedelijk	26	37
Buiten Centrum	22	31
Groen stedelijk	22	32
Dorps	19	33
Landelijk	19	29
Gewenste verhuisafstand		
Binnen gemeente	21	32
Binnen Corop gebied	26	36
Tussen Corop gebieden	29	35
Naar ander Landsdeel	29	38
totaal	18	32

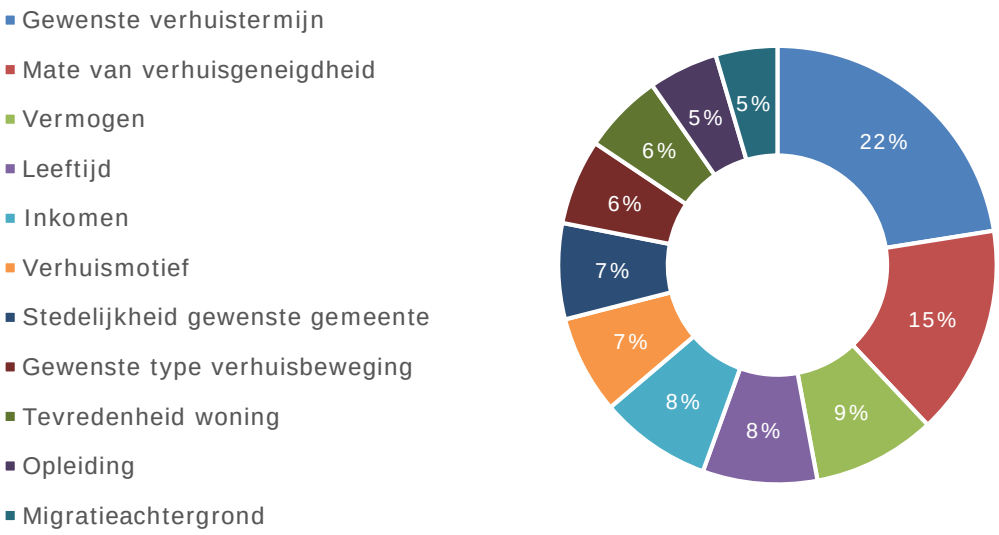
Bron: WoON-verhuismodule 2016

Waar mensen willen wonen en wat voor woning ze willen maken niet zo veel uit voor kans om te verhuizen (tabel 2.2.4). Mensen die willen huren zijn in het jaar nadat ze hebben aangegeven te willen verhuizen iets vaker verhuisd dan mensen die willen kopen. Zij die boven de liberalisatiegrens willen huren springen eruit. Bijna de helft van de mensen die beslist willen verhuizen en een dergelijke woning wenst, zijn binnen een jaar verhuisd. - of zij ook hun woonwens hebben kunnen realiseren wordt in paragraaf 2.4 beschreven -. Ook mensen die een centrum stedelijk woonmilieu prefereren slagen vaker dan zij die een ander woonmilieu in gedachten hebben. Tot slot hoe groter de afstand waarover mensen willen verhuizen, hoe groter de kans van slagen.

De slaagkans verklaard

Tot nu zijn de achtergronden van verhuizen en slaagkansen elk apart beschreven. Deze achtergronden zijn echter niet onafhankelijk van elkaar. Daarom zijn de slaagkansen ook geanalyseerd waarbij rekening gehouden wordt met de onderlinge samenhang van kenmerken van de mensen met een verhuiswens en de aard van de gewenste verhuizing. Hiermee worden de belangrijkste factoren bepaald die de verhuiskans beïnvloeden (figuur 2.2.1).
Uit deze analyse komt naar voren dat de termijn waarop men wil verhuizen en de urgentie van de verhuizing verreweg het belangrijkst zijn bij de hoogte van de slaagkans om te verhuizen. Deze twee samen bepalen voor ruim een derde de verhuiskans, rekening houdend met alle andere factoren. Hierna volgen een aantal kenmerken die ongeveer even veel invloed hebben; inkomen, vermogen en leeftijd. Deze eerste vijf achtergrondkenmerken bepalen bijna twee derde van de verhuiskans.

Figuur 2.2.1: Belang van de kenmerken die van invloed zijn op de verhuiskans, 1 jaar na WoON 2015

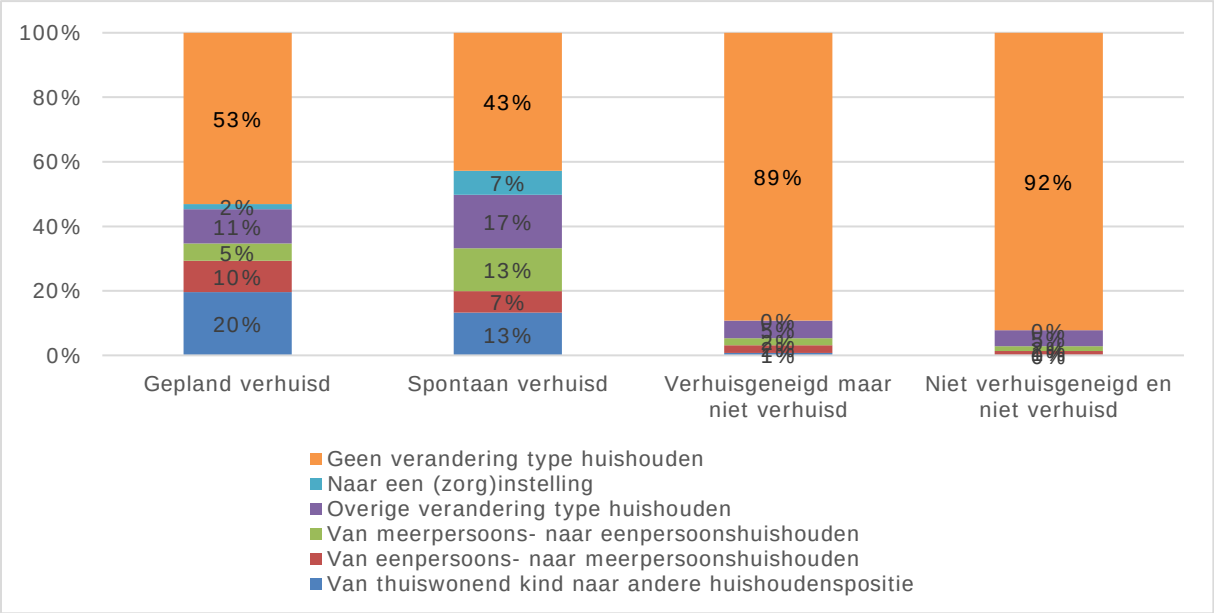


Bron: WoON-verhuismodule 2016

2.3. De rol van Life-events in het verhuisgedrag: veranderingen in het huishouden en het inkomen

Er is een belangrijke relatie tussen carrière op de woningmarkt en de huishoudenscyclus en de carrière op de arbeidsmarkt. Uit huis gaan, samenwonen, scheiden, verweduwen zijn belangrijke momenten in het leven die het gedrag op de woningmarkt kunnen bepalen. Net als studeren, van baan veranderen, promotie maken ed. De Verhuismodule van het WoON maakt het - vanwege de koppeling met registraties - mogelijk om te kijken in hoeverre huishoudens ook daadwerkelijk zijn veranderd bij een verhuizing. Hetzelfde kan met de hoogte van het inkomen. Hier wordt gesproken van life-events.

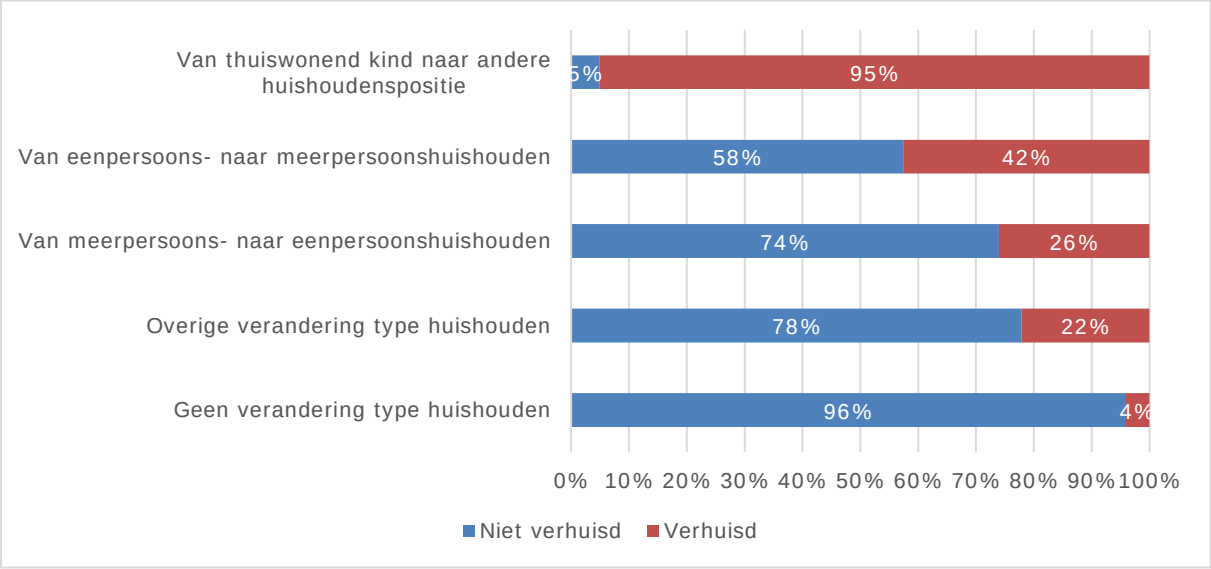
Figuur 2.3.1: Personen naar verhuisstroom en verandering van type huishouden, 1 jaar na WoON 2015



Bron: WoON-verhuismodule 2016

De uitkomsten van deze analyse laten zien dat er een sterke samenhang is tussen *life events* in de huishoudenscyclus en de activiteit van mensen op de woningmarkt (figuur 2.3.1). Van de mensen die wilden verhuizen en daar ook binnen een jaar in geslaagd zijn, heeft bijna de helft een verandering in het huishouden meegemaakt. Bij mensen die niet wilden maar toch zijn verhuisd is dit aandeel nog hoger. Spontane verhuizers zijn vaker van een meer- naar een eenpersoonshuishouden overgegaan en zijn vaker dan de andere groepen naar een (zorg-)instelling verhuisd. Scheiden en problemen met de gezondheid zijn vaak –min of meer- onverwachte gebeurtenissen die ons overkomen en leiden tot een niet verwachte verhuizing. Deze life-events komen veel minder vaak voor bij mensen die wel willen verhuizen maar dat nog niet gedaan hebben en bij hen die niet willen verhuizen en dat ook niet gedaan hebben. Dit is niet onverwacht omdat verhuizingen soms noodzakelijk zijn om een gewenste stap in de huishoudenscarrière te maken, zoals bij de wens om zelfstandig dan wel samen te gaan wonen of te scheiden. De kans op het realiseren van een verhuiswens wordt dus voor een groot deel bepaald door veranderingen in het huishouden.

Figuur 2.3.2: Personen naar verandering van type huishouden en wel of niet verhuisd, 1 jaar na WoON 2015



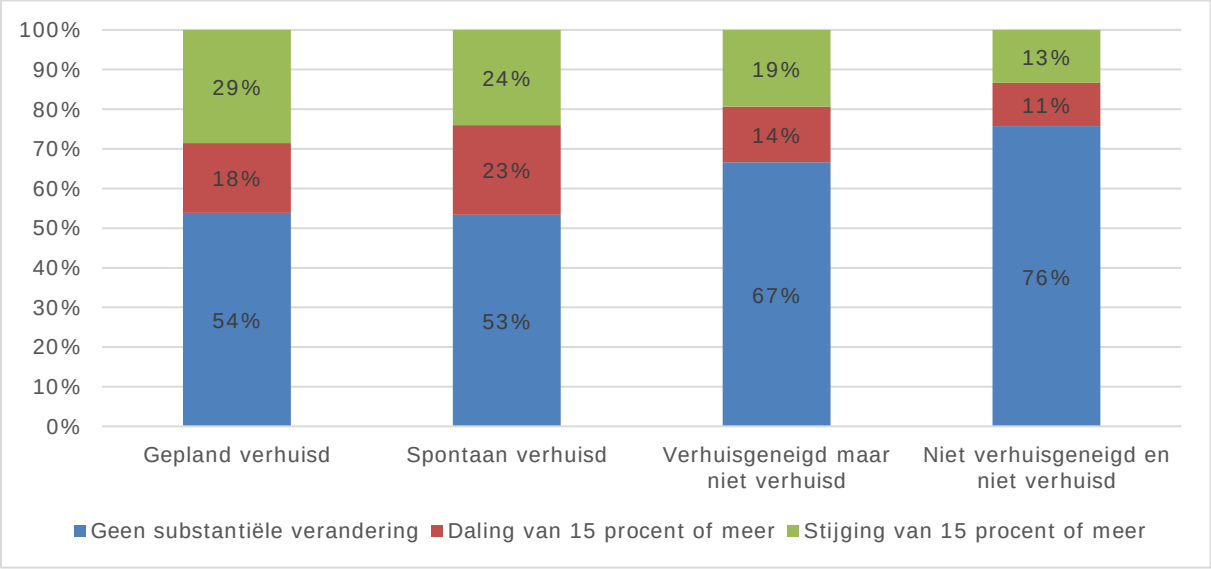
Bron: WoON-verhuismodule 2016

Deze sterke samenhang wordt ook duidelijk wanneer per type verandering in het huishouden het verhuisgedrag wordt geanalyseerd (figuur 2.3.2).
Zij die een overgang doormaken van thuiswonend kind naar een andere huishoudenspositie, zijn in 95% van de gevallen verhuisd[29]. Ruim 40% van de mensen die van een alleenstaand huishouden naar een meerpersoonshuishoudens overgaan is verhuisd. Bij de omgekeerde beweging is een kwart van de mensen verhuisd. Als het huishouden groter wordt leidt dit dus eerder tot een verhuizing dan wanneer het kleiner wordt.
Zij die geen verandering van type huishouden doormaken zijn in veel mindere mate verhuisd (4%).

Een vergelijkbaar, maar minder uitgesproken, patroon komt uit de analyses naar voren wanneer substantiële veranderingen van *het huishoudinkomen*[30] worden betrokken. Bij mensen die zijn verhuisd (spontaan of gepland) hebben zich vaker inkomensveranderingen voorgedaan dan bij personen die niet zijn verhuisd (figuur 2.3.3)[31]. Bijna de helft van degenen die zijn verhuisd heeft te maken gekregen met een duidelijk verandering in het inkomen. Bij hen die wel willen verhuizen maar dat nog niet hebben gedaan is dat een derde en bij de mensen die niet willen verhuizen en dat ook niet hebben gedaan een kwart.

[29] Waarom geen 100%. Bij degenen die niet zijn verhuisd is/zijn wel de ouder(s) verhuisd, anders zou de huishoudenspositie van het thuiswonende kind niet veranderen.
[30] Het gaat om het huishoudinkomen over 2015 van het huishouden waar de respondent per 1 januari 2015 volgens de Belastingdienst toe behoorde.
[31] Veranderingen van huishoudinkomen ontstaan soms simpelweg doordat een persoon van huishouden verandert, bijvoorbeeld personen die gaan samenwonen of juist gaan scheiden. Bij verhuisde personen van wie het (type) huishouden niet is veranderd tussen 2014 en 2015 heeft een kleiner percentage een substantiële stijging of daling van het huishoudinkomen (tussen 2014 en 2015) meegemaakt. In hoeverre inkomensveranderingen een reden zijn geweest voor een verhuizing, kan op grond van deze gegevens niet met zekerheid worden gezegd. Inkomensgegevens over 2016 – het kalenderjaar na een eventuele verhuizing – en veranderingen in vergelijking met 2015 waren nog niet bekend.

Figuur 2.3.3: Personen naar verhuisstroom en verandering besteedbaar huishoudinkomen (2015 t.o.v. 2014), woonsituatie is 1 jaar na WoON 2015



Bron: WoON-verhuismodule 2016

2.4. Woning naar wens?

Een aanzienlijk deel van de mensen die beslist willen verhuizen en dat op korte termijn willen doen, is erin geslaagd deze wens te realiseren. De vraag is echter of deze verhuizers hebben moeten inleveren op hun woonwensen om de verhuizing te realiseren. Hoe vaak heeft men de wensen moeten bijstellen en gekozen voor een ander type woning. Van alle woonwensen die mensen hebben is er een drietal meetbaar te volgen met de beschikbare gegevens; eigendom, woningtype en gemeente.

In totaal slaagde 85% van de verhuisde personen erin de voorkeur voor een huur- of koopwoning te realiseren. De voorkeur voor een huurwoning is vaker gerealiseerd dan de voorkeur voor een koopwoning, 92% om 79%. Ook de voorkeur voor het type woning, eengezinswoning of appartement wordt door 85% van de verhuizers gerealiseerd. Een voorkeur voor een eengezinswoning wordt iets minder vaak gerealiseerd (83%) dan een voorkeur voor een appartement (88%). Bijna driekwart van de verhuisde personen is geslaagd op zowel eigendom als op vorm; 5% op beide kenmerken juist niet. Bijna een kwart van de verhuisden heeft op een van de twee voorkeuren een concessie gedaan.
In totaal heeft 82% van de verhuisde personen de voorkeur voor de gewenste gemeente gerealiseerd.

Al met al gaat het om hoge slagingspercentages voor de mensen die in het WoON2015 wilden verhuizen en dat in het jaar erna ook daadwerkelijk hebben gedaan. In combinatie met de constatering hiervoor dat in het eerste jaar na de meting vooral mensen met een zekere graad van urgentie zijn verhuisd, kan worden geconcludeerd dat deze een realistisch beeld hebben van hun mogelijkheden op de woningmarkt.

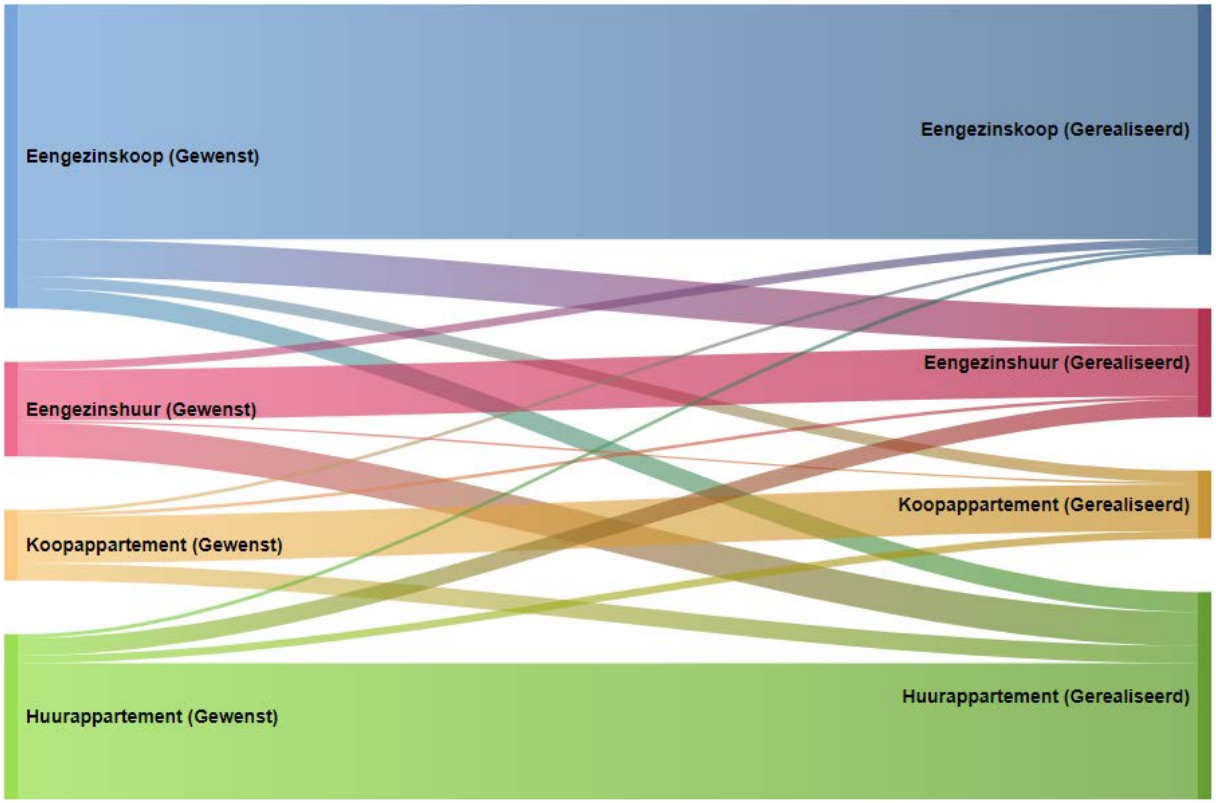
Dit gezegd hebbende zijn er natuurlijk wel verschillen tussen verhuisden die er wel en niet in slagen hun wensen te realiseren. Een kwart van de verhuisden heeft immers het gewenste eigendom of de gewenste bouwwijze niet weten te realiseren. De belangrijkste verschillen zijn:

Hogere inkomens die willen kopen slagen er vaker in om een woning te kopen dan lagere inkomens die willen kopen. Lagere inkomens die willen huren slagen er vaker in dan hogere inkomens de willen huren. Tevens is aard van de verhuisbeweging van belang in de slaagkans voor een

huurwoning. Doorstromers van koop naar huur hebben minder kans. Mede doordat eigendomsverhouding en bouwwijze met elkaar samenhangen – koopwoningen zijn vaker eengezinswoningen en huurwoningen vaker appartementen – is dezelfde relatie bij bouwwijze te zien. Hogere inkomens slagen vaker voor een eengezinswoning en lagere vaker voor appartement. Mensen die al een koopwoning hebben slagen er beter in weer een woning te kopen dan huurders die willen kopen. Hetzelfde geldt voor de slagingskans op een eengezinswoning.
Mensen die vanwege werk of studie moeten verhuizen slagen er minder in om hun woonwensen te realiseren dan zij die om andere redenen verhuizen. Het betreft hier een harde reden om te verhuizen en de noodzaak om te verhuizen is groot.
In de minder stedelijke (lees: landelijke en dorpse) gemeenten is een voorkeur voor eengezinswoning vaker gerealiseerd dan in de steden. Bij appartementen is dat juist andersom. Ditzelfde gaat op voor eigendomsverhouding. In stedelijke gemeenten wordt de voorkeur voor een koopwoning niet altijd gerealiseerd, maar een voorkeur voor een huurwoning juist wel. Dit heeft te maken met het verschil in woningaanbod tussen grotere en kleinere steden.

Substitutie
Een deel van degenen die zijn verhuisd heeft zijn oorspronkelijke wens niet kunnen realiseren en heeft een andere keuze gemaakt (substitutie). In figuur 2.4.1 zijn deze verhuisstromen weergegeven.
Van de verhuizers die naar een eengezinskoopwoning wilden verhuizen is een kwart daarin niet geslaagd. Bij deze groep is een eengezinshuurwoning het meest gekozen segment om naar uit te wijken. Verhuizers met een voorkeur voor een eengezinshuurwoning zijn daar in ruim de helft van de gevallen geslaagd. Ruim een derde van deze groep komt terecht in een huurappartement. Verhuizers met een voorkeur voor een koopappartement zijn daar in een derde van de gevallen niet in geslaagd. Bij deze groep is men vaak naar een huurappartement uitgeweken.
Opvallend is dat de slaagkans groter is naarmate het segment op de woningmarkt groter is. Mensen die een eengezinskoopwoning of een huurappartement willen hebben hoeven minder vaak te substitueren dan zij die een koopappartement of een eengezinshuurwoning willen. Opvallend is ook dat de huursector bij uitstek het segment is waarnaar men uitwijkt. Een groot deel van de betrokken eengezinshuurwoningen en huurappartementen wordt betrokken door mensen voor wie het niet de eerste keus was. Vooral de huurappartementen vormen een belangrijk ‘uitwijksegment’ voor woningzoekenden.

Figuur 2.4.1: Verhuisstromen van gepland verhuisde personen van gewenst naar gerealiseerd segment, 1 jaar na WoON 2015



Bron: WoON-verhuismodule 2016

2.5. Urgent maar niet verhuisd

Dit hoofdstuk is steeds gegaan over degenen die zijn geslaagd in hun wens om te verhuizen, in deze paragraaf wordt de groep onderzocht die een serieuze verhuiswens heeft, maar daarin niet is geslaagd. Hiervoor is de groep geselecteerd die heeft aangegeven beslist te willen verhuizen en dat binnen een half jaar te willen. Binnen deze groep worden steeds de wel en niet verhuisden met elkaar vergeleken (tabel 2.5.1)[32].

Bij de groep die niet is verhuisd gaat het vaker om gezinnen en minder vaak om alleenstaanden en stellen dan bij degenen die wel verhuisd zijn. De leeftijdsgroep 35-54 jaar heeft de dringende verhuiswens minder weten te realiseren dan jongere huishoudens. De niet-verhuisden willen vaker naar een eengezinswoning in de huur verhuizen dan de groep die wel verhuisd is. De niet-verhuisden willen vaker in een zeer sterk stedelijk woonmilieu wonen en willen vaker binnen de huidige woongemeente verhuizen. Het betreft mensen die vaker vanwege de woning willen verhuizen en minder vaak vanwege life-events als samenwonen of scheiden.

Bij vergelijking van de gewenste verhuisbeweging valt één groep op, de doorstromers uit de huur. Het lukt huurders met een dringende wens tot verhuizen minder goed deze verhuizing te realiseren dan andere groepen met een dringende verhuiswens. Bij nadere analyse van deze doorstromers uit een huurwoning komen duidelijke verschillen naar voren tussen degenen die wel verhuisd zijn en degenen die dat niet gelukt ondanks de dringende wens. Vier kenmerken blijken van belang (zie onderste deel tabel 2.5.1). Bij de niet-verhuisden gaat het vaker om gezinnen, vaker om mensen van 30-65 jaar, vaker om mensen met een inkomen beneden modaal en vaker om mensen die

[32] Zie bijlage 1 voor de gedetailleerde gegevens

naar een gereguleerde huurwoning willen verhuizen. Doorstromen binnen de gereguleerde huursector is voor deze groep minder kansrijk.

Tabel 2.5.1: Kenmerken personen die beslist binnen half jaar willen verhuizen onderscheiden naar wel of niet geslaagde verhuizing binnen een jaar, in procenten (totaal is 100% per kenmerk[1])

	Niet verhuisd	Verhuisd
Alle huishoudens	%	%
Gezin (beoogd na verhuizing)	30	24
35-54 jaar	37	23
Wil vanwege de woning of buurt verhuizen	45	37
(Zeer) ontevreden over de woning/buurt	35	21
Doorstromer uit de huur	38	29
Gewenste gemeenten zeer sterk stedelijk	49	38
Gewenste woning eengezins huur	26	19
Alleen doorstromers uit de huur	%	%
Gewenste woning gereguleerde huur	59	34
30-65 jaar	69	53
Gezin	41	31
1e en 2e inkomenskwintiel	59	45

[1] Bijvoorbeeld: 30% van de niet-verhuisden is een gezin, tegenover 24% van de verhuisden.
Bron: WoON-verhuismodule 2016

3. Nieuwbouw zonder gasaansluiting

Met de ondertekening van het klimaatakkoord van Parijs in 2015 heeft Nederland zich gebonden aan maatregelen om de klimaatverandering tegen te gaan. Het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving is hiervan een belangrijk onderdeel. Dit geldt voor bestaande bouw en voor de nieuwbouw. In het Regeerakkoord van Rutte III en het Interbestuurlijk Programma is afgesproken dat voor het eind van deze kabinetsperiode 30 duizend tot 50 duizend bestaande woningen per jaar aardgasvrij (of klaar voor het afkoppelen van het aardgas) gemaakt gaan worden. Het rijk stelt 90 miljoen euro beschikbaar voor gemeenten die in 2018 al kunnen starten met een proeftuin voor het aardgasvrij maken van bestaande wijken. Daarnaast staat in het Regeerakkoord dat in 2021 50 duizend nieuwbouwwoningen per jaar in principe niet meer op aardgas worden verwarmd. Het is belangrijk om te voorkomen dat nieuwe gebouwen, als ze eenmaal zijn gerealiseerd, alsnog tegen hoge kosten van het aardgas af moeten worden gehaald.

Aardgas is de belangrijkste bron voor de warmtevoorziening van huishoudens. Zo'n 93% van de warmtevoorziening wordt gerealiseerd door aardgas (ECN, NEV 2017). Slechts 5% is afkomstig van warmte en 3% door elektriciteit in 2017. Dit aandeel zal in de toekomst toenemen door voorgenomen beleid. Door het schrappen van de aansluitplicht (de Wet Vet[33]), zal in 2021 een substantieel deel van de jaarlijkse nieuwbouw aardgasvrij zijn. De nieuwe wetgeving heeft enkel betrekking op nieuwbouw waarvan de vergunningaanvraag nog niet is ingediend en voorkomt daarom niet dat in de komende jaren nog tienduizenden gebouwen met een aardgasaansluiting worden opgeleverd. Het Rijk heeft daarom de gemeenten gevraagd om in overleg met betrokken partijen te bezien wat de mogelijkheden zijn om deze nieuwbouwprojecten alsnog aardgasvrij op te leveren, zonder de bouw van nieuwe woningen te vertragen. In het kader van het klimaatakkoord wordt ook gekeken naar de mogelijkheden om nieuwe gebouwen met aardgasaansluiting te voorkomen.

3.1. Duurzaamheid steeds belangrijker

Algemene cijfers uit onderzoek[34] naar de relatie tussen duurzaamheid en (grond)-prijsbeleid, laten zien dat de gemiddelde huizenkoper *duurzaamheid* een belangrijker thema vindt. 73% van de consumenten vindt het onderwerp duurzaamheid 'belangrijk' tot 'zeer belangrijk' bij de aanschaf van een nieuwbouwwoning (zie figuur 3.1.1a). Een nog iets groter percentage (76%) zou bij de keuze voor een nieuwbouwwoning de voorkeur geven aan gasloos (zie figuur 3.1.1b). Nog 24% van de consumenten wil wel een nieuwbouwwoning met gasaansluiting.

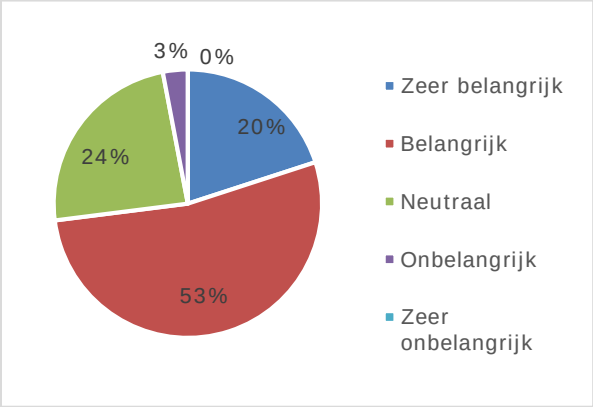
Dat de consument steeds vaker een gasloze woning verkiest boven een "gewone" woning blijkt ook uit het onderzoek van gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM. In 2017 verrichten ze een onderzoek[35] naar duurzame woonwensen onder woonconsumenten. In het onderzoek met de titel *'Hoe groen wilt u het hebben?'* geeft de grote meerderheid van de ondervraagden (93%) aan een woning zonder gas te prefereren.

[33] De Wet voortgang energietransitie (wet VET) schrapt de aansluitplicht voor kleine aansluitingen (van nieuw te bouwen bouwwerken), met een capaciteit van minder de 40 m3 per uur. B&W kan gebieden aanwijzen waar de aansluitplicht, ook voor nieuwbouw, wel van kracht blijft. B&W kan ook actief gebieden aanwijzen waar er überhaupt geen aansluitplicht meer is, dus ook niet voor nieuwe aansluitingen van bestaande gebouwen. Het streven is om de Wet Vet in te laten gaan per 1 juli 2018.

[34] DWA, Bureau Stedelijke planning en Pas bv hebben het afgelopen jaar onderzoek gedaan naar de relatie tussen duurzaamheid en (grond)-prijsbeleid. Hierbij is middels marktonderzoek ook gekeken naar de gebruiker en is gevraagd in hoeverre de consument bereid is meer te betalen voor een duurzame woning en welk belang er gehecht wordt aan duurzaamheid bij de aanschaf van een woning. Het onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met de gemeenten Amstelveen, Assen, Den Haag, Deventer, Dordrecht, Kampen, Leek, Vlaardingen, Winsum en Zuidhorn. Onderzoeksrapport volgt later deze maand.

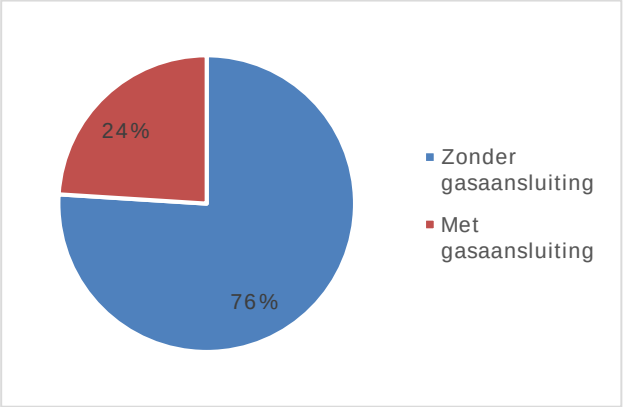
[35] Het onderzoek bestond uit een enquête onder het klantenpanel van gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM en diepte-interviews onder kopers van Nul op de Meter woningen in Delft, https://www.am.nl/wp-content/uploads/2018/02/AM.-Woningmarktinzicht_2_LR.pdf.

Figuur 3.1.1a: belang duurzaamheid bij aanschaf nieuwbouwwoning



Bron: PAS bv, Bureau Stedelijke Planning B.V. en DWA (2018)

Figuur 3.1.1b: Voorkeur consument voor gasloze woning



Bron: PAS bv, Bureau Stedelijke Planning B.V. en DWA (2018)

Van gas los

Uit onderzoek van Peil.nl in opdracht van HIER Klimaatbureau in 2016 bleek dat slechts 14% van de bijna 3.200 ondervraagden weet dat we in de toekomst geen gas meer gaan gebruiken voor koken, verwarmen van de woning en tapwater. In 2017 werd hetzelfde onderzoek[36] onder een andere groep uitgevoerd en van die bijna 1.800 mensen, wist maar liefst 51% dat we van gas los gaan. Volgens datzelfde onderzoek is 58% van de ondervraagden het eens met deze overstap van gas naar alternatieven. Bijna de helft van de respondenten is het er mee eens dat Nederland moet stoppen met het gebruik van aardgas. De belangrijkste redenen die zij aangeven zijn het klimaatprobleem (53%) en het feit dat het gas opraakt (21%). Toch ook is nog ruim een derde van de respondenten het er niet mee eens en heeft 12% er geen mening over. Nederlanders zien het meest op tegen de kosten van de energietransitie en het loskomen van aardgas.

Dat het belang ten aanzien van duurzaamheid en gasloos bouwen aan het veranderen is blijkt ook uit de verschuiving van de voorkeuren van consumenten. In 2010 bleek dat nog niet de helft van de consumenten bereid te zijn meer te betalen voor een energiezuinige nieuwbouwwoning, wat blijkt uit onderzoek van BPD[37] naar duurzame woningbouw. In het rapport *'Baat het niet, dan gaat het niet'* is verslag gedaan van het grootschalig landelijk woonconsumentenonderzoek naar markt- en prijsacceptatie van energiezuinige nieuwbouwwoningen. De bereidheid meer te betalen voor een energiezuinige nieuwbouwwoning blijkt onder woonconsumenten zeer beperkt. Onvoorwaardelijk, dat wil zeggen onafhankelijk van de terugverdientijd, blijkt nog niet de helft van de potentiële kopers bereid te zijn extra voor een energiezuinige nieuwbouwwoning te betalen.

Anno 2017[38] geeft bijna de helft van de consumenten aan extra te willen betalen voor een duurzaam huis. 46% van de onderzochte kopers heeft er tot €5.000 meer voor over; 30% wil wel tot €10.000 extra betalen voor warmtepompen en isolatie en nog eens 15% wil tot wel €15.000 extra voor een energiezuinige nieuwbouwwoning betalen. Uit dit onderzoek blijkt dat als banken

[36] https://www.hier.nu/themas/voor-vakmensen/draagvlak-voor-stoppen-met-aardgas-groeit-in-nederland.
[37] https://www.bpd.nl/media/83735/bpd_consument-en-duurzaamheid_naw_dossier_baat_lr_2.pdf. Er is gebruik gemaakt van het consumentenpanel van USP. De netto steekproef had een omvang van 1.917 enquêtes. Uiteindelijk heeft dit vooronderzoek een omvangrijke dataset van 1.663 volledig ingevulde enquêtes opgeleverd. Via een online-enquête is de betalingsbereidheid voor energiezuinige nieuwbouwwoningen bepaald onder de doelgroep verhuisgeneigde koopstarters en doorstromers naar een nieuwbouwkoopwoning. Verhuisgeneigde koopstarters zijn respondenten die denken binnen tien jaar naar een koopwoning te verhuizen.
[38] DWA, Bureau Stedelijke planning en Pas bv hebben het afgelopen jaar onderzoek gedaan naar de relatie tussen duurzaamheid en (grond)-prijsbeleid. Hierbij is middels marktonderzoek ook gekeken naar de gebruiker en is gevraagd in hoeverre de consument bereid is meer te betalen voor een duurzame woning en welk belang er gehecht wordt aan duurzaamheid bij de aanschaf van een woning. Het onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met de gemeenten Amstelveen, Assen, Den Haag, Deventer, Dordrecht, Kampen, Leek, Vlaardingen, Winsum en Zuidhorn. Onderzoeksrapport volgt later deze maand.

bereid zijn de extra verduurzamingskosten op te nemen in een hogere hypotheek de percentages ten aanzien van de betalingsbereidheid substantieel hoger uitkomen. Ondanks het groeiende draagvlak voor stoppen met aardgas, blijken de financiën nog een belangrijke drempel ten aanzien van het loskomen van het gas, zo blijkt uit recente peilingen van HIER[39] en van GreenHome[40]. De drijfveren voor het nemen van verduurzamende maatregelen in huis zijn vooral economisch van aard. In de diverse onderzoeken komt dat naar voren dat een lagere energierekening en een hogere woningwaarde de belangrijkste drijfveren zijn om te verduurzamen gevolgd door het wooncomfort.

BENG + aardgasvrij

Uit het Energieakkoord en uit de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD, 2010/31/EU) vloeit de verplichting voort dat alle nieuwe gebouwen uiterlijk 31 december 2020 Bijna Energie-Neutrale Gebouwen (BENG) moeten zijn. Met de inwerkingtrede van de nieuwe wet VET zullen vanaf juli 2018 alle aanvragen voor een omgevingsvergunning zonder aardgas moeten zijn.

Bouwpartijen staan voor een grote taak om duurzame alternatieven te realiseren; comfortabele woningen zonder aardgas die vanaf 2020 BENG moeten zijn. De keuze van het gas af gaat gepaard met de keuze voor een systeem dat de woning kan verwarmen en voorzien van warm tapwater. Deze keuze wordt sterk bepaald door het woningtype en de omgeving waarin een gebouw staat. Er zijn grofweg drie technische invullingen voor aardgasvrije wijken: woningen worden aangesloten op warmtenetten, woningen worden verwarmd met elektrische warmtepompen of aardgas wordt vervangen door groen gas. Ook worden soms hybride varianten genoemd, waarbij de basiswarmtevraag elektrisch wordt ingevuld en (groen) gas wordt gebruikt op piekmomenten.

[39] Van Gaslos, De beleving van de burger centraal tijdens de aardgastransitie. https://www.hier.nu/uploads/inline/VanGasLos%20-%20De%20beleving%20van%20de%20burger%20centraal%20tijdens%20de%20aardgastransitie.pdf.
[40] Ruim 12.000 mensen hebben de HuisScan van GreenHome ingevuld. https://greenhome.nl/

3.2. Nulmeting aardgasloze nieuwbouw

Tot op heden is het niet mogelijk met bestaande bronnen (regionale en provinciale inventarisaties van woningbouwplannen) een overzicht te genereren van al dan niet aardgasloze nieuwbouw(plannen). Om in te schatten welk aandeel van de toekomstige nieuwbouwplannen gasloos is een enquête[41] uitgevoerd onder alle gemeenten in Nederland. Deze enquête vormt een nulmeting die inzicht moet geven in de huidige stand van zaken wat betreft aardgasloze nieuwbouw. De uitkomsten van deze enquête zijn aangevuld met kwalitatief onderzoek, te weten een telefonisch interview onder de grootste Nederlandse gemeenten (G4 plus Eindhoven), waaruit inzicht verkregen is over mogelijke knelpunten bij de invoering van aardgasloze nieuwbouw, het proces en de meerkosten.
In de enquête stonden 3 onderwerpen centraal:

1. Opgeleverd in 2017 en vergunning verleend in 2017;
2. Bouwplannen voor de komende vijf jaar (2018-2022);
3. Aanpassing bestaande plannen naar gasloos.

Gemeenten uit het hele land hebben gereageerd. Het gaat om zowel kleine als grote gemeenten en om gemeenten die veel of weinig bouwen. Niet alle gemeenten hebben de enquête ingevuld. Een belangrijke reden hiervoor is dat gemeenten aangaven moeite te hebben met het invullen van aantallen, simpelweg omdat dit (nog) niet wordt gemonitord. Gebleken is dat zeker niet alle gemeenten de optie ‘aardgasloos’ hebben opgenomen in hun administratieve systemen. In totaal hebben 212 gemeenten de enquête ingevuld (56% van het totaal). Gemeenten uit het hele land hebben gereageerd (zie Bijlage 2 voor een uitgebreide weergave van de response per gemeente).

3.3. Ambitie aardgasloze woningbouw

Het onderwerp aardgasloos bouwen blijkt bij veel gemeenten een zeer actueel onderwerp te zijn. Uit de uitkomsten van de nulmeting blijkt dat in bijna 40% van de Nederlandse gemeenten reeds een besluit is genomen om voor de toekomst te kiezen voor volledig aardgasloze nieuwbouw (zie tabel 3.3.1). Voor de gemeenten in de Randstad (+ regio Eindhoven) ligt dit percentage op 54%. In figuur 3.3.1 is per gemeente de beleidskeuze voor volledig aardgasvrije woningen weergegeven.

De ambitie voor aardgasloze woningbouw is bij de gemeenten vaak vastgelegd in een raadsbesluit of collegebesluit. Indien dit niet het geval is, dan is het streven naar aardgasloze nieuwbouw wel al geformuleerd in een algemene visie op het gebied van wonen of duurzaamheid. Ook zijn er afspraken op regionaal niveau gemaakt omtrent aardgasloze woningbouw. Dit kan gaan om bijvoorbeeld een intentieovereenkomst voor de Metropoolregio Amsterdam die sinds kort geldt, of om een convenant met de netwerkbeheerder met daarin het streven om zoveel mogelijk nieuwbouwwoningen aardgasloos op te leveren. Bij gemeenten (60%) waar formeel nog niets beleidsmatig is vastgelegd, wordt veelal aangeven dat aardgasloze nieuwbouw wel een onderwerp is “dat op de agenda staat”.

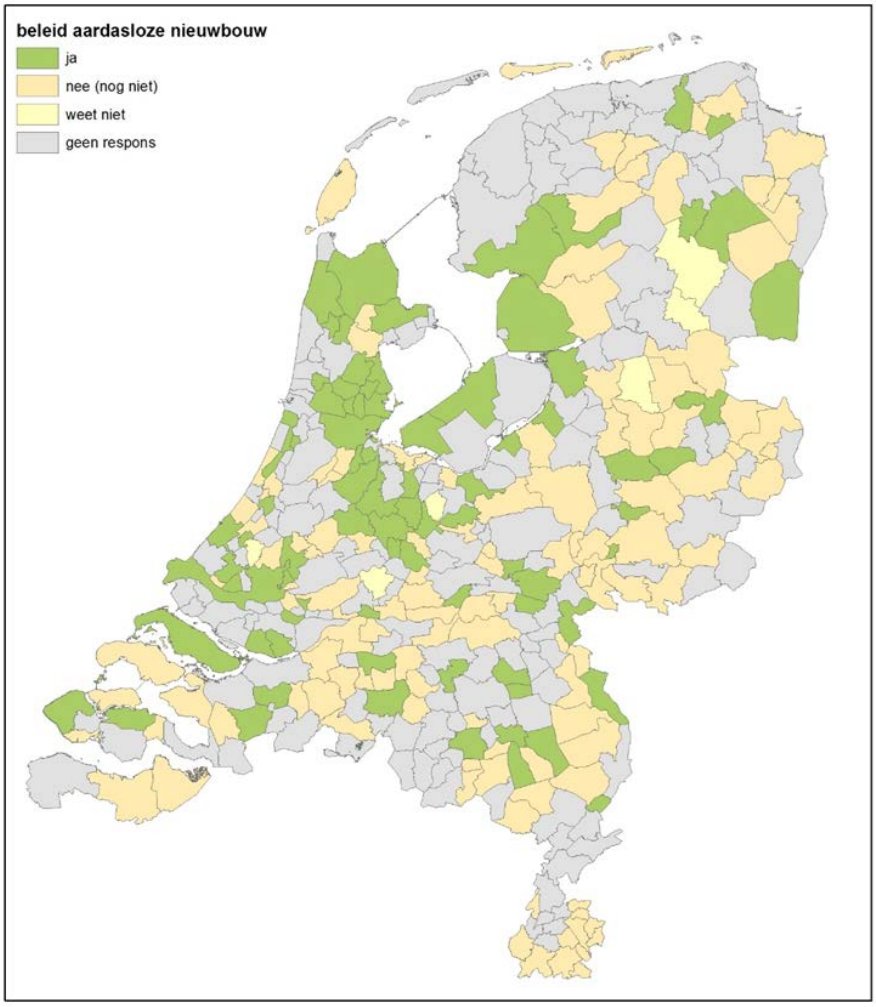
Tabel 3.3.1: Ambitie aardgasloze woningbouw in de toekomst

	Totaal	Randstad + regio Eindhoven
Ja	38%	54%
Nee (nog niet)	58%	42%
Weet niet	3%	4%
n(100%)	N=212	N=76

Bron: RIGO, aardgasloze nieuwbouw, nulmeting woningbouw 2018

[41] RIGO Research (2018), Aardgasloze nieuwbouw: nulmeting woningbouw 2018, Amsterdam

Figuur 3.3.1: Beleidskeuze volledig aardgasvrije woningbouw in de toekomst per gemeente (2018)



Bron: RIGO, aardgasloze nieuwbouw: nulmeting woningbouw 2018

3.4. Aardgasloze nieuwbouw in 2017

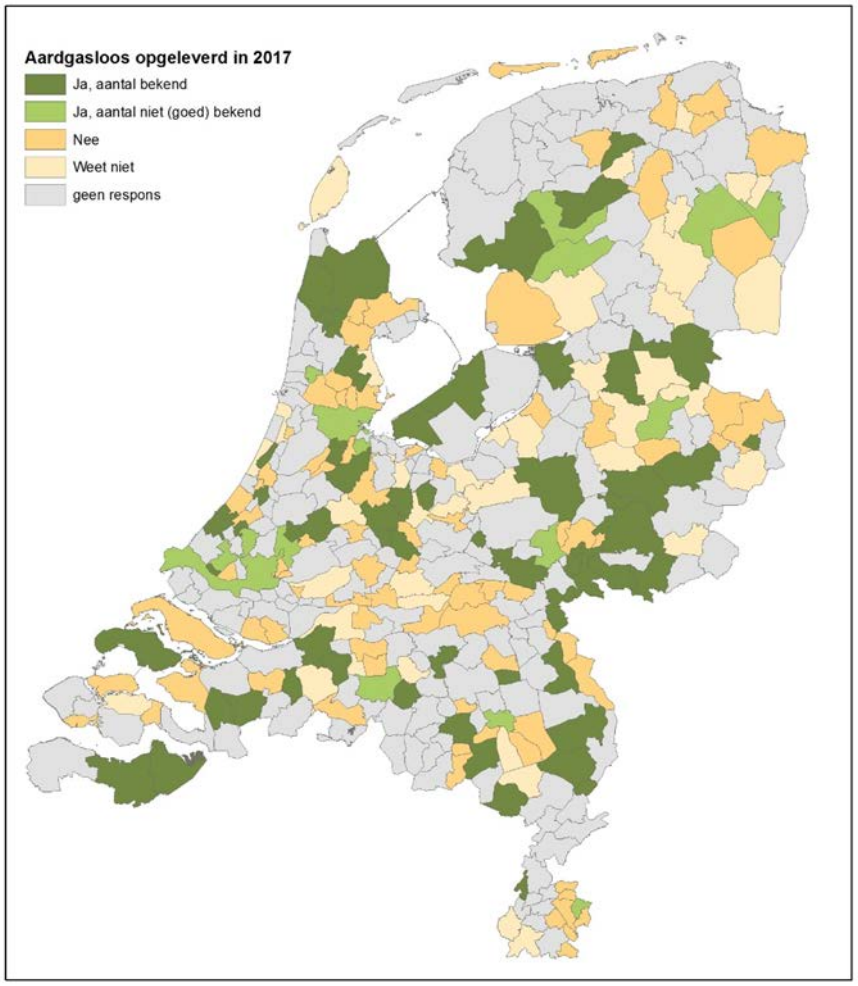
In de aanloop naar het afschaffen van de gasaansluitplicht (de Wet Vet) worden in Nederland al duizenden woningen zonder aardgasaansluiting opgeleverd en vergunningen voor woningen zonder gasaansluiting aangevraagd. In deze paragraaf gaan we in op de uitkomsten van de enquête ten aanzien van de opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2017 en de aangevraagde omgevingsvergunningen uit 2017 met en zonder aardgasaansluiting.

Opgeleverd in 2017
Er zijn in het afgelopen jaar (2017) in Nederland ruim 62 duizend nieuwe woningen gebouwd. In totaal geeft 35% van de gemeenten, die hebben deelgenomen aan de nulmeting aan het afgelopen jaar aardgasloze woningen te hebben opgeleverd.
Een kwart van de gemeenten heeft geen inzicht in de vraag of de bouwvergunningen verleend zijn voor woningen met of zonder aardgasaansluiting. Het werkelijke aantal gemeenten alwaar in 2017 aardgasloze woningen zijn opgeleverd, kan dus hoger liggen. Dit mede vanwege het feit dat in deze gemeenten in het afgelopen jaar tussen de 100-500 nieuwe woningen per gemeente zijn opgeleverd.

Ook uit de telefonische interviews is gebleken dat de kennis over bouwen zonder aardgasaansluiting binnen gemeenten veelal wel aanwezig is (op projectniveau), maar dat dit nog niet centraal geregistreerd wordt. Sommige gemeenten, zoals Purmerend en Almere, leverden het

afgelopen jaar bijna 100% van de nieuwbouw aardgasloos op (stadsverwarming). Voor andere gemeenten geldt dat ‘slechts’ een of enkele gro(o)t(e) nieuwbouwproject(en) zonder aardgas is/zijn opgeleverd in 2017. Alles bij elkaar opgeteld is in gemeenten die nieuwbouw van woningen zonder aardgasaansluiting registreren, in 2017 37% aardgasloos opgeleverd.

Figuur 3.4.1: Aardgasloze nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2017 per gemeente



Bron: RIGO, aardgasloze nieuwbouw: nulmeting woningbouw 2018

Alternatieve warmtebronnen bij aardgasloze opgeleverde nieuwbouw in 2017
Van de woningen die in 2017 aardgasloos zijn opgeleverd, heeft een derde stadverwarming en ruime een vijfde een bodemwarmtepomp . Het aandeel woningen dat is aangesloten op stadsverwarming is vooral hoog als gevolg van relatief grote projecten in Almere, Lelystad , Arnhem en Den Haag. Bij een derde van de nieuwe aardgasloze woningen kon men niet snel achterhalen welke alternatieve verwarmingsbron is gebruikt. Hetzelfde geldt voor het onderscheid naar woningtype van de opgeleverde aardgasloze woningen. Daar waar woningtype wel bekend was, blijkt dat ongeveer 40% van de opgeleverde woningen zonder aardgasaansluiting een appartement betrof.

Bouwvergunningen verleend in 2017
In het afgelopen jaar (2017) zijn er bijna 70 duizend vergunningen afgegeven voor nieuw te bouwen woningen. Opvallend veel gemeenten hebben in de enquête aangeven geen zicht te hebben of deze bouwvergunningen verleend zijn voor woningen met of zonder een aardgasaansluiting. Slechts de helft (24 van de 48) van de gemeenten waar men wel een overzicht had, geeft aan hoeveel woningen aardgasloos zijn vergund. Van het totaal aantal woningen

waarvoor in 2017 een bouwvergunning is verleend, is 33% een aardgasloze woning. Dit percentage komt overeen met het aandeel dat geldt voor de reeds gebouwde woningen in 2017.
De respons op de verleende bouwvergunningen uit 2017 is echter te gering om een betrouwbare uitspraak te doen. Gegevens van Bouwtrend[42] duiden erop dat het aandeel gasloos hoger is. Deze gegevens zijn gebaseerd op aardgasloze aanvragen (ontwerpen waarvoor een EPC berekening is gedaan) voor een omgevingsvergunnningen. Van de 58 duizend ontwerpen (83% van alle bouwvergunningen over 2017) is 48% zonder gasaansluiting (zie tabel 3.4.1). Voor 2018 ligt het aandeel gasloos al hoger: 56% van de ontwerpen in de eerste drie maanden is zonder gasaansluiting.
Er zijn hierbij grote regionale verschillen. Zo is in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht meer dan de helft van de aanvragen zonder gasaansluiting (zie tabel 3.4.2). In de provincies Drenthe en Overijssel is het overgrote deel van de ontwerpen in 2017 nog met gasaansluiting; slechts 14% is gasloos in Drenthe en 20% in Overijssel.

Tabel 3.4.1: Aandeel aangevraagde omgevingsvergunningen met / zonder aardgasaansluiting

Jaar	Met gasaansluiting	Zonder gasaansluiting
2017	52%	48%
2018	44%	56%

Bron: Bouwtrend (stand 20-03-2018)

Tabel 3.4.2: Aandeel aangevraagde omgevingsvergunningen met / zonder gasaansluiting naar provincie, 2017

Provincie	Aandeel ontwerpen voor aanvraag omgevingsvergunning zonder gasaansluiting
Friesland	31%
Groningen	38%
Drenthe	14%
Overijssel	20%
Flevoland	51%
Gelderland	33%
Noord-Holland	68%
Utrecht	51%
Zuid-Holland	58%
Zeeland	26%
Noord-Brabant	31%
Limburg	26%
Totaal	48%

Bron: Bouwtrend (stand 26-03-2018)

3.5. Woningbouwplannen met en zonder aardgasaansluiting

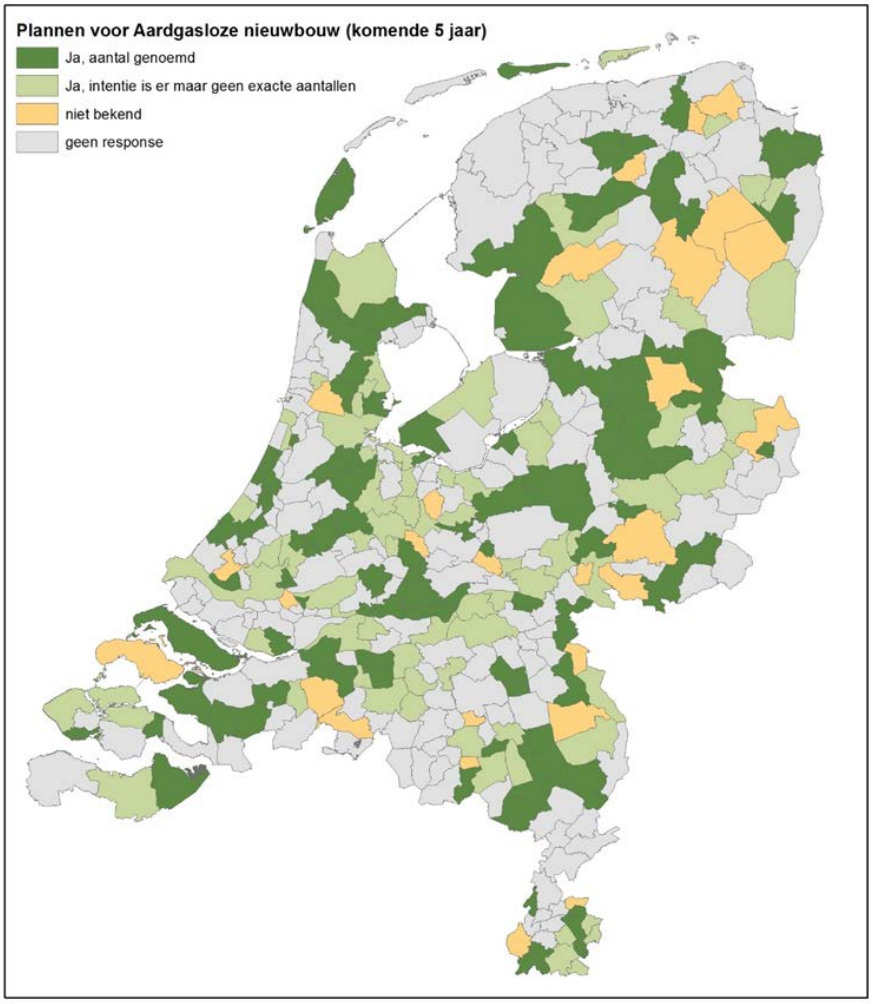
Het aantal woningbouwplannen voor de komende jaren geeft inzicht in de nieuwbouw voor de toekomst. Plannen worden gemaakt voor zowel de korte als lange termijn. Voor de komende vijf jaar geven gemeenten aan dat er zeker nieuwbouw zonder aardgasaansluiting in de pijplijn zit. Bij ongeveer de helft van de gemeenten wordt ook een concreet aantal genoemd. Bij nog eens 34% geeft men aan dat de intentie er is om over te gaan op aardgasloze woningbouw, maar aantallen nog niet bekend zijn.

Uit deze nulmeting komt naar voren dat gemeenten die aangeven in de toekomst aardgasloos te willen gaan bouwen het hebben over de jaren vanaf 2018, 2019 of 2020. Het lijkt er dus op dat het merendeel binnen niet al te lange termijn volledig aardgasloos wil gaan bouwen. Dit betekent echter niet dat alle nieuwbouwwoningen vanaf heden ook zonder aardgasaansluiting zullen worden opgeleverd.
Bij 53% van de geplande woningen (voor de komende 5 jaar) staat nu al vast dat deze aardgasloos zullen zijn. Dit betekent uiteraard niet dat voor de andere helft al vaststaat dat deze per definitie

[42] https://bouwtrend.nl/. Bouwtrend is een product voor statistische analyse van nieuwbouwwoningen en is ontwikkeld door DGMR Software en Earth Energie Advies.

(nog) mét aansluiting zal worden gerealiseerd. Nog eens 34% van de gemeenten geeft namelijk op dat er de intentie is om aardgasloos te gaan bouwen maar dat er nog geen precieze aantallen bekend zijn. In de Randstad ligt het aandeel gemeenten dat het nog niet weet hoger met 38%. In figuur 3.5.1 wordt een overzicht gegeven van of een gemeente plannen heeft voor aardgasloze woningbouw in de komende 5 jaar. Dit percentage van 53% (gebaseerd op ingevulde enquêtelijsten) is exclusief Amsterdam alwaar men aangeeft voor de komende 2 jaar ongeveer 75% aardgasloos te gaan bouwen. In Amsterdam gaat het dan vooral om kleine binnenstedelijke plannen welke nu nog met aardgaslaansluiting zullen worden opgeleverd (25%). Ook Eindhoven is niet meegenomen in de cijfers. Echter geeft men hier in een interview aan dat het aandeel aardgasloos, bij plannen waarvoor niet al vergund is verleend, zelfs op 90% ligt.

Figuur 3.5.1: Aardgasloze woningenbouwplannen komende 5 jaar (2018-2022) per gemeente



Bron: RIGO, aardgasloze nieuwbouw: nulmeting woningbouw 2018

Alternatieve warmtebronnen bij aardgasloze nieuwbouw komende 5 jaar
Evenals geldt voor de opgeleverde woningen in 2017 zien we voor de woningbouwplannen voor de komende 5 jaar dat stadsverwarming en de warmtepomp het meest genoemd worden als alternatieve bron voor verwarming (indien reeds bekend). Bij de woningbouwplannen zien we dat waar dit bekend van is 45% van de woningenbouwplannen zonder aardgasaansluiting appartementen betreft en de rest eengezinswoningen.

3.6. Aanpassen van woningbouwplannen naar gasloos

In de nulmeting is specifiek aandacht gevraagd voor het onderdeel aanpassen woningplannen waarbij de beslissing voor aardgas al is gemaakt. Aan de gemeenten is de vraag gesteld in

hoeverre reeds gegunde woningbouwprojecten waarbij de beslissing voor wel of geen aardgas al gemaakt is, nog aangepast worden? Indien positief is geantwoord is de vraag gesteld afhankelijk van de fase waarin het woningbouwtraject zich bevindt, om hoeveel woningen het dan zou gaan.

Het merendeel van de gemeenten antwoordt niet op deze vraag, of geeft expliciet aan dit niet te weten. Bijvoorbeeld: "*heb hier geen inzicht in*" en "*geen idee, dan zouden we alle vergunningen erop na moeten slaan*". Een ander deel van de ondervraagde gemeenten geeft aan dat terugdraaien niet mogelijk is. Voorbeeldantwoorden zijn: "*juridisch niet mogelijk, aanpassingen achteraf zijn nagenoeg niet mogelijk, ook omdat er geen wettelijke basis ligt*" en "*aanpassing kan alleen voor zover vergunningen nog niet geëffectueerd zijn* (bouw nog niet gestart)". Op basis van de nulmeting aardgasloze nieuwbouw, zal naar verwachting ongeveer de helft van de geplande woningen de komende 5 jaar aardgasloos zijn.
Volgens 20% van de ondervraagde gemeenten kunnen plannen waarbij de beslissing voor aardgas al gemaakt is, nog teruggedraaid worden. Volgens 16% van de gemeenten is dit onmogelijk. Hierbij dient echter vermeld te worden, dat een groot deel van de gemeenten heeft aangegeven op deze vraag geen antwoord te kunnen geven (74%). Ook weten veel gemeenten niet goed in te schatten over hoeveel woningen een eventuele aanpassing naar aardgasloze nieuwbouw dan zal gaan. Om dit juist te kunnen inschatten is een compleet en beter beeld van alle woningbouwplannen voor de komende jaren noodzakelijk.
Daarnaast is meer inzicht nodig in de knelpunten die overwonnen moeten worden bij het terugdraaien van plannen en welke juridische mogelijkheden hiervoor zijn. Hierom is het enigszins begrijpelijk dat de inschatting voor het al dan niet kunnen terugdraaien van plannen voor gemeenten lastig te maken valt. Om o.a. toch enig inzicht te krijgen in de kansen voor eventuele aanpassing van plannen zijn kwalitatieve interviews afgenomen met de vier grote steden en Eindhoven. In de volgende paragraaf wordt uitgebreid ingegaan op de ambities en knelpunten bij de uitvoering van gasloze nieuwbouw.

3.7. Ambities en knelpunten bij aardgasvrije nieuwbouw

In de telefonische interviews met de G4 plus Eindhoven is nader ingegaan op de mogelijkheden en onmogelijkheden om snel te komen tot volledig aardgasvrije nieuwbouw. Samengevat kwamen hier de volgende punten naar voren:

Ambities en aardgasloos bouwen[43]
De G4 en Eindhoven hebben allen beleid geformuleerd waarin aardgasloze nieuwbouw onderdeel is van een klimaatdoelstelling. De G4+Eindhoven streven allen naar bijna 100% aardgasloze nieuwbouw binnen niet al te lange termijn. In de alle vier de grote gemeenten wordt meer dan de helft van de nieuwbouw zonder aard-gasaansluiting opgeleverd. In Eindhoven is dat ongeveer een kwart. Voor de nabije toekomst (komende 5 jaar) zal dit volgens de betreffende gemeenten naar verwachting overal meer worden.

Voortgang
Alle vier de grote gemeenten (en Eindhoven) hebben hun beleid voor aardgasloze nieuwbouw vertaald in regelgeving. Zo geldt in Den Haag een plicht voor aansluiting op het warmtenet in een groot aantal wijken. Ook Amsterdam heeft in haar bouwverordening de plicht opgenomen woningen aan te sluiten op het warmtenet, wanneer deze in de nabijheid van het warmtenet verkeert (sinds 2008). In zowel Den Haag, Rotterdam Amsterdam en Utrecht zijn reeds afspraken gemaakt met leveranciers waarbij de verplichting geldt aan te sluiten op het warmtenet.
De aanwezigheid van een warmtenet biedt immers veel voordelen volgens gemeenten. Een warmtenet is aanwezig in alle geïnterviewde gemeenten Amsterdam, Den Haag, Utrecht, Rotterdam en in Eindhoven, al is deze in Eindhoven van geringe omvang. Vooral bij nieuwbouw van appartementen op een binnenstedelijke locatie geldt dat een warmtenet kansen biedt, of beter gezegd, minder belemmeringen. Warmtenetten zijn niet in alle wijken aanwezig. Dit geeft dus ook

[43] Voor een overzicht van de ambities en beleid ten aanzien van aardgasvrije nieuwbouw van de G4 + Eindhoven zie rapport RIGO, pag. 17.

beperkingen. De opgave is volgens de geïnterviewde gemeente dus om dit uit te breiden of te kiezen voor individuele systemen.

Aanpassen van plannen

Het achteraf aanpassen van nieuwbouwplannen op korte termijn kan volgens de gemeenten niet overal. Het gaat dan vooral om de woningen waarvoor al bouwvergunningen zijn verleend. Los van de juridische (on)mogelijkheden spelen ook reeds gemaakte afspraken met bouwers/ontwikkelaars een rol. Het openbreken van die afspraken kan bijvoorbeeld tot vertraging leiden. De onderhandelingen beginnen opnieuw en bouwen zonder aardgasaansluiting is een van de elementen die hierin een rol speelt. Daar waar de gemeente geen grondeigenaar is, zijn de juridische mogelijkheden meer beperkt en is de gemeente vaak aangewezen op onderhandelen met andere partijen. Met name projecten waarin de gemeente zelf de grond uitgeeft of een corporatie leidend is, hebben volgens de geïnterviewde gemeenten een hoge slaagkans als het gaat om bouwen zonder aardgasaansluiting (o.a. doordat de gemeente harde voorwaarden kan stellen). Ook bij kavel-uitgifte of bij kleinere (C)PO projecten is veel mogelijk waar het gaat om aardgasloos bouwen. Echter, men is soms afhankelijk van de ontwikkelaar/eigenaar. Marktpartijen zien ook steeds meer het belang in van aardgasloze woningbouw, ook vanuit markttechnisch oogpunt. Er wordt door gemeenten momenteel dan ook weinig weerstand ervaren van particulieren, ontwikkelende partijen en bouwers. Waar een alternatieve vorm van verwarming door ontwikkelaars eerst als negatief werd gezien (meerkosten) ziet men het nu (in de huidige markt) juist als goed verkoopargument. Interessant hierbij is de inkeerregeling voor reeds vergunde projecten in de regio Utrecht[44] en in de provincie Zuid-Holland[45]. Gemeenten binnen deze provincies hebben een convenant afgesloten met Stedin[46] voor een inkeerregeling. Met de ondertekening van dit convenant bundelen netbeheerder, gemeenten en de provincie de krachten om projectontwikkelaars en hun opdrachtgevers ervan te overtuigen om bij reeds lopende projecten met aardgas waar mogelijk alsnog te kiezen voor een duurzaam alternatief.
Daarnaast heeft de gemeente Amsterdam samen met de gemeenten van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) een intentieovereenkomst[47] gesloten om vanaf 1 februari 2018 alle nieuwbouwprojecten aardgasvrij te realiseren. Initiatieven voor aardgasvrije woningbouw zijn er volop en reeds 31 gemeenten ondertekenden de Green Deal Aardgasvrije Wijken[48]. Hierbij kan het gaan om zowel bestaande bouw als nieuwbouw met als doel om in 2050 energieneutraal te zijn.
Een andere ontwikkeling die gesignaleerd wordt, is dat marktpartijen zelf ook steeds meer het belang inzien van aardgasloze woningbouw, ook vanuit markttechnisch oogpunt. Er wordt door gemeenten momenteel dan ook weinig weerstand ervaren van particulieren, ontwikkelende partijen en bouwers. In het proces te komen tot alternatieve bronnen geldt ook dat innovatie nu snel gaat en hiermee ook keuzes gemaakt dienen te worden. Keuzes over welke bron, tansportsysteem, wie levert, een open netwerk etc. dienen gemaakt te worden veelal in regionaal verband.

Knelpunten

Over het algemeen wordt gemeld dat het voor grotere bouwlocaties gemakkelijker is om een alternatief te realiseren voor aardgas dan bij kleinere projecten. De opgave en de knelpunten voor gemeenten is vooral groter op kleine binnenstedelijke locaties. De gemeenten lijken daarnaast de nieuwbouw in vergelijking met de bestaande bouw als relatief gemakkelijk te zien. Binnen de nieuwbouw zijn het dan weer de grote projecten die gelden als “laag-hangend fruit”. De grote opgave zit, alhoewel buiten de scoop van dit onderzoek, volgens hen in de bestaande voorraad. Er wordt ook veelvuldig ingegaan op knelpunten aangaande de bestaande voorraad.

---

[44] Stedin, de provincie Utrecht, en 17 andere gemeenten in de regio Utrecht ondertekenden het regionale convenant Aardgasvrije nieuwbouw, https://debilt.nl/nieuws/stedin-provincie-en-gemeenten-tekenen-convenant-aardgasvrije-nieuwbouw/. https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/milieu/duurzame-stad/energie/bewoners/wonen-zonder-aardgas/

[45] Netbeheerder Stedin en 31 gemeenten uit Zuid-Holland tekenen het Convenant Aardgasvrije Nieuwbouw. https://www.zuid-holland.nl/@20230/convenant/

[46] https://www.stedin.net/over-stedin/pers-en-media/persberichten/stedin-roept-gemeenten-op-vanaf-nu-geen-aardgas-meer

[47] https://www.metropoolregioamsterdam.nl/document/edb336f5-658f-47f1-892c-6a49da77bab8

[48] https://www.rvo.nl/initiatieven/overzicht/28175

Er wordt door de gemeenten vooral ingegaan op technische en organisatorische aspecten die een rol spelen voor de alternatieve systeemkeuze. Het gaat dan om de beleidskeuze voor collectieve of individuele systemen. Maar zeker ook de keuze en samenwerking die past bij de energiebronnen waar gebruik van wordt maakt zoals biomassa / geothermie WKO. We zien dat Amsterdam de systeemkeuze meer en meer aan de markt wil overlaten.

In hoeverre de kosten die gemoeid zijn met aardgasloze woningbouw een structureel knelpunt vormen, valt niet direct op te maken uit de interviews. Wel wordt in zijn algemeenheid gemeld dat:

- Bouwende partijen de gemeente soms benaderen voor een bijdrage in de kosten;
- Vooral oplossingen binnen de bestaande wijken geld kosten, zowel technisch al door de hoge ambtelijke inzet om tot gemeenschappelijke oplossingen te komen (bijvoorbeeld samen met netbeheerders en corporaties);
- Voor individuele bouwers de kosten hoog zijn. Hiermee wordt overigens veelal de bestaande bouw bedoeld.

4. Prestaties corporaties

Inleiding

Kerntaak van corporaties is het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen of huishoudens die niet zelf in hun woonruimte kunnen voorzien. De ontwikkelingen in de sociale huurvoorraad als een saldo van aankoop en nieuwbouw enerzijds tegen verkoop en sloop anderzijds komen aan de orde in paragraaf 4.1, met vooral aandacht voor de ontwikkelingen in de nieuwbouw. Daarnaast hebben corporaties van oudsher een kerntaak in het onderhouden en verbeteren van hun bezit om het kwalitatief op orde te houden. De laatste jaren is het verduurzamen en energiezuinig maken van de voorraad daar een wezenlijk onderdeel bij. In paragraaf 4.2 komen de ontwikkelingen desbetreffend aan bod met de focus op de reductie van het aantal petajoules in de corporatievoorraad, de reductie van de CO_2 uitstoot, de gestage verbetering van de energielabels en van de energie-index van het bezit. In paragraaf 4.3 komen de overige inspanningen van corporaties aan bod ten aanzien van betaalbaarheid (passend toewijzen en het huurbeleid), leefbaarheid en specifieke doelgroepen met de focus op wonen met zorg en ouderenhuisvesting. Op alle onderdelen komen ook de meest recente prestatieafspraken aan bod, zodat niet alleen teruggekeken wordt naar hetgeen de sector presteerde in 2016 en deels in 2017, maar ook wat in 2018 en verder verwacht kan worden.

4.1. Voorraadontwikkelingen

Beschikbaarheid: ontwikkeling corporatievoorraad 2016

Eind 2016 waren er 340 woningcorporaties met ongeveer 2,4 miljoen huurwoningen. In 2017 zijn er door fusies ongeveer 10 corporaties minder. Om de doelgroep van woningcorporaties te huisvesten, hoofdzakelijk huishoudens met een inkomen tot €35.739 in 2016[49], is aan de orde hoe de voorraad zich nominaal ontwikkelt als een saldo van nieuwbouw en aankoop van woningen enerzijds alsmede sloop en verkoop van woningen anderzijds. Ook het saldo van andere mutaties (samenvoegingen of splitsingen) is opgenomen. Tabel 4.1.1 betreft de totale voorraad van corporaties, zowel de daeb als de niet-daeb. De verschillende ontwikkelingen in de sector leidden in 2016 tot een per saldo afname van 2.915 woongelegenheden van corporaties. Corporaties breiden de voorraad niet uit, maar vervangen een deel daarvan wel.

Tabel 4.1.1: Nieuwbouw, aankoop, sloop, verkoop van woongelegenheden van corporaties

	2015	2016	2016 daeb	2016 niet-daeb
Beginstand	2.402.216	2.387.192	2.312.425	74.767
Nieuwbouw	14.978	15.248	14.111	1.137
Aankoop	303	4.375	4.170	205
Sloop	10.179	7.472	7.457	15
Verkoop buiten de sector	17.076	15.782	13.140	2.545
Saldo overige mutaties	839	619	1.081	-462
Eindstand	2.390.138	2.384.277	2.311.190	73.087

Bron: dVi 2015, dVi 2016. Het betreft zowel zelfstandige als onzelfstandige woongelegenheden.

Op basis van de verantwoordingsgegevens van 2016 hadden corporaties ruim 74.000 niet–daeb woningen, doorgaans met een huur boven de liberalisatiegrens van €710,68. Per 1 januari 2017 hebben zij hun niet-daeb bezit ofwel juridisch gesplitst ofwel administratief gescheiden van de daeb

[49] Toewijzingsvoorwaarden doelgroep op basis van inkomensgrenzen

	80%	10%	10%
2016	€35.739	€35.739-€39.874	>€39.874
2017	€36.165	€36.165-€40.349	>€40.349
2018	€36.798	€36.798-€41.056	>€41.056

voorraad. In overleg met gemeenten en huurders hebben alle splitsings- en scheidingsvoorstellen gezamenlijk ertoe geleid dat de niet-daeb verdubbelde naar ongeveer 139.600 woningen. Corporaties hebben ook woningen, die op basis van hun kwaliteit een huur boven de liberalisatiegrens konden hebben in de niet-daeb tak ondergebracht.

Ontwikkelingen nieuwbouw: Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2018
In deze paragraaf is een nadere analyse opgenomen van de nieuwbouw door corporaties alsmede de verwachting voor de nabije toekomst. In de Monitor Nieuwbouw sociale huurwoningen 2018[50] (bijlage bij deze Staat) wordt dieper ingegaan op de nieuwbouw, ontwikkelingen in de stichtingskosten en veranderingen in de kwaliteit van huurwoningen. De productie van nieuwbouwwoningen door corporaties neemt in de nieuwe voornemens (dPi 2017) toe, net als in de voorgaande perioden sinds 2014 steeds werd voorzien. In praktijk komt deze prognose niet helemaal tot ontwikkeling en is er van jaar op jaar een boeggolf. Volgens eerdere planning zouden corporaties gemiddeld 23 duizend woningen bouwen per jaar maar in praktijk is dat 15 duizend per jaar sinds 2014. Het aantal daadwerkelijk gebouwde woningen stijgt wel: in 2017 bouwden zij ongeveer 16 duizend woningen, een stijging van 7%. Op basis van de planning voor 2017 en de realisatie in 2017 is een realisatie-index berekend. Deze is 0,68 dat wil zeggen dat ongeveer twee derde inderdaad gerealiseerd werd. Voor 2018 wordt daarom een stijging verwacht naar 18 duizend woningen.

Het totale investeringsvolume van de bouw in 2017 bedraagt €2,3 miljard; dit volume zou moeten toenemen naar €4,6 miljard om de nu geplande bouwproductie van ongeveer 30 duizend woningen in 2019 wel te halen.

Tabel 4.1.2: Bouwprognose corporaties dPi 2017-2021 versus dPi 2018-2022

	dPi 2017-2021		dPi 2018-2022	
Goedkoop	12.944	11%	9.951	8%
Betaalbaar	72.447	59%	90.713	70%
Duur tot liberalisatiegrens	32.737	27%	24.845	19%
Duur boven liberalisatiegrens	4.129	3%	4.148	3%
Totaal	122.257	100%	129.657	100%

Bron: dPi 2016, dPi 2017 (N=327, excl. twee corporaties: WSG en Humanitas). Zie noot 46 voor het corresponderende huurniveau de afgelopen jaren.

Binnen de planning wordt de focus duidelijk verlegd naar de betaalbare nieuwbouw; voor de vijfjaarperiode vanaf 2018 wordt 70% in dit segment gepland (was 59% in de planperiode 2017-2021), terwijl dit in 2014 voor de vijf daarop volgende jaren slechts 28% was. Overigens komt deze verschuiving in de realisatie in 2017 nog niet helemaal tot uiting: 56% van de 16 duizend gebouwde woningen is betaalbaar, 16% is goedkoop, 25% is duur tot de liberalisatiegrens en 3% is duur boven de liberalisatiegrens.

Corporaties plannen een toename in de gestapelde bouw van appartementen van 47% in 2014 naar 65% in 2018 en bouwen deze met name in gemeenten met meer dan 100 duizend inwoners. In kleinere gemeenten bouwen zij voor meer dan de helft ééngezinswoningen. In alle grootteklassen van gemeenten neemt de geprognosticeerde bouw toe, maar vooral in de grotere gemeenten is een toename voorzien. De nieuwbouw van corporaties concentreert zich in toenemende mate op binnenstedelijke locaties: meer dan 90% van de productie in 2017 en 2018 is binnenstedelijk (was 75% in 2014 en 2015). In de Monitor is ook geconstateerd dat de bouw van kleine, maar duurzame flexibele woningen door corporaties een vlucht neemt in 2017 naar 8% (1.200 wooneenheden) van hun totale nieuwbouw. Het betreft woningen van gemiddeld 40m^2 met

[50] Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2018. Thijs Luijkx, april 2018.

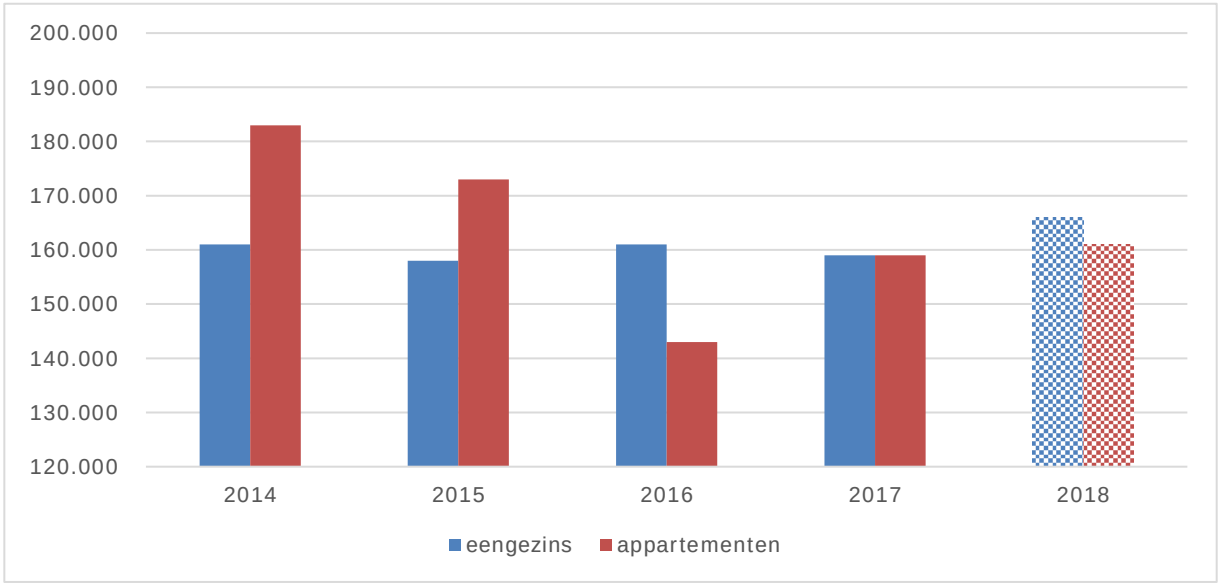
een looptijd van 10-15 jaar bedoeld voor verschillende groepen spoedzoekers, vaak voor tijdelijke bewoning. Dit zet ook in 2018 door.

Corporaties bouwen kleinere sociale huurwoningen dan enige jaren geleden. Eengezinswoningen zijn met gemiddeld 100 m^2 in 2017/2018 ongeveer 10% kleiner dan vier jaar geleden, appartementen zijn met gemiddeld 74 m^2 zelfs 17% kleiner dan voorheen. Tegelijk gaan de bouwkosten toch omhoog. De bouwkosten van sociale huurwoningen nemen in 2017 en 2018 sterk toe: gemiddeld met 12% per woning ten opzichte van 2016 en komen uit op €123.000 gemiddeld. Bij stijgende kosten en kleinere woningen loopt de m^2-prijs op met 15% per m^2 in 2018 t.o.v. 2016 in eengezinswoningen en met 22% per m^2 in gestapelde bouw. De gemiddelde stichtingskosten stijgen daarmee naar €166.000 per woning in 2018 (op basis van de benchmark Watkostdebouwvaneenhuurwoning).

De verwachting is dat de stichtingskosten verder stijgen door stijgende bouwkosten en de extra energieprestatie-eisen: volgens de dPi 2017 liggen de bouwkosten voor de komende vijf jaar 14% hoger dan in 2016 werd geprognosticeerd voor vijf jaar.

De prijsstijging houdt verder verband met toenemende materiaal- en loonkosten (8,9% sinds 2015), toenemende bijkomende kosten vanwege dure sloop/nieuwbouwprojecten, investeringen in verduurzaming en grondkosten van gemiddeld €25.000 (in de vorige rapportage was sprake van gemiddelde grondkosten van €21.600 voor eengezinswoningen en €17.900 voor gestapelde bouw)[51]. Bij sloop/nieuwbouwprojecten lopen de grondkosten op naar €35.000 of meer, omdat daarin ook de sloopkosten worden verrekend. In de bijkomende kosten zijn doorgaans ook de bewonersvergoedingen (zoals de verhuiskostenvergoeding) verdisconteerd.

Figuur 4.1.1: Ontwikkeling van de gemiddelde stichtingskosten per woning



Bron: Monitor nieuwbouw sociale huur 2017 en 2018 (exclusief studentenwoningen). 2018 is grafisch anders weergegeven omdat het alleen gebaseerd is op gegevens uit het eerste kwartaal.

De aanvangshuren in de nieuwbouw komen in toenemende mate onder de aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens, dit als een direct gevolg van de regels voor passend toewijzen die van kracht werden in 2016. De aanvangshuren zijn met 10% gedaald ten opzichte van 2014. Samen met de trend van oplopende bouwkosten betekent dit wel dat het rendement op de bouw van daeb-woningen onder druk komt. De bedrijfswaarde van de gemiddelde nieuwe sociale huurwoning is gedaald van €117.000 in 2014 naar €100.000 in 2017, een daling van 15%. De

[51] Rapport Monitor nieuwbouw sociale huur, IJKX/ABF 2017; Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2018, april 2018. Thijs Luijkx.

onrendabele top op basis van de bedrijfswaarde van sociale huurwoningen loopt op van gemiddeld €45.000 in de afgelopen jaren naar €58.000 in 2017. Naar verwachting loopt het verder op naar €86.000 in 2021. Dit als gevolg van stijgende bouwkosten.

Beschikbaarheid sociale huurwoningen op basis van huurklassen

Het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen in voor hen betaalbare woningen is de kerntaak van woningcorporaties. De afgelopen jaren is de discussie over betaalbaarheid gevoerd, culminerend in de regels voor passend toewijzen aan de huishoudens met recht op huursubsidie. Inmiddels werpt dit vruchten af. In 2016 is het aandeel goedkope huurwoningen met een maandhuur tot aan de kwaliteitskortingsgrens[52] van €409,92 na een daling in 2015, gestegen naar het niveau van 2013 en 2014; het ligt echter nog onder het niveau van de daaraan voorafgaande jaren (zie tabel 4.1.3). Nominaal gaat het om een toename van ongeveer 22.300 woningen in 2016 ten opzichte van 2015. Het aandeel betaalbare huurwoningen neemt sinds 2014 weer toe, maar ligt nog onder het niveau van 2012. Ook hier is er een nominale toename van ongeveer 22.500 woningen, waardoor het totaal aan goedkope en betaalbare woningen met ongeveer 45 duizend toenam. Vooral het aandeel dure huurwoningen onder de liberalisatiegrens nam af, terwijl het aandeel boven de liberalisatie (grotendeels niet-daeb) stabiliseerde.[53]

Tabel 4.1.3: Zelfstandige huurwoningen corporaties naar huurprijsklasse 2011 – 2016 (daeb en niet-daeb)

Huurprijs	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Goedkoop	21%	19%	16%	16%	15%	16%
				364.794	333.429	355.731
Betaalbaar	67%	67%	66%	64%	65%	66%
				1.459.175	1.444.860	1.467.390
Duur tot liberalisatie grens	9%	10%	14%	16%	15%	13%
				364.794	333.429	289.031
Duur boven liberalisatie grens	3%	3%	4%	5%	5%	5%
				113.998	111.143	111.166
Totaal aantal	2.273.371	2.271.672	2.268.715	2.279.961	2.222.861	2.223.318

Bron: dVi 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016; Als gevolg van afronding tellen de percentages niet altijd op tot 100. Deze tabel is exclusief onzelfstandige wooneenheden.

Prestatieafspraken

De analyse van de 581 bilaterale prestatieafspraken[54] die in de loop van 2017 werden vastgesteld (was 613 in de periode 2015-2016), levert het beeld op dat 90% daarvan op een of andere manier afspraken bevat over nieuwbouw. Eind 2016 was dat 93%. Het gaat in 80% van deze afspraken over nieuwbouw in algemene zin, maar daarnaast ook over grondprijzen, differentiatie en de kwaliteit van de bouw zoals het voldoen aan het politiekeurmerk. Zeer beperkt, en minder dan in voorgaande jaren, gaat het ook over koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap, de bouw van middeldure huurwoningen, de bouw van woningen onder de aftoppingsgrens en de aanleg van parkeervoorzieningen (allen minder dan 10%).

[52] Huurprijsgrenzen 2015, 2016, 2017, 2018

	2015	2016	2017	2018
Kwaliteitskortingsgrens	€403,06	€409,92	€414,02	€417,34
Aftoppingsgrens een- en tweepersoonshuishoudens	€576,87	€586,68	€592,55	€597,30
Aftoppingsgrens drie- en meerpersoonshuishoudens	€618,24	€628,76	€635,05	€640,14
Liberalisatiegrens	€710,68	€710,68	€710,68	€710,68

[53] Goedkoop 2016 maandhuur onder kwaliteitskortingsgrens €409,92; Betaalbaar 2016 met een huur tussen €409,92 en de lage aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens van €586,68 alsmede de hoge aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens van €628,76; Duur onder liberalisatiegrens 2016 is met een maandhuur tussen de lage en hoge aftoppingsgrens en €710, 68; Duur boven liberalisatiegraad 2016 is met een maandhuur boven €710,68.

[54] Er zijn 392 documenten met 634 bilaterale afspraken gemaakt; daarvan zijn er 581 meegenomen in de analyse. De rest betreft sjabloonmatige afspraken van Woonzorg Nederland, deze zijn alleen op relevante onderdelen meegenomen in de analyse.

Tabel 4.1.4: prestatieafspraken nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop 2016 en 2017

	% afspraak	
	15 dec 2015 - 15 dec 2016	15 dec 2016 – 15 dec 2017
Omvang doelgroep / kernvoorraad	62%	75%
Afspraken over nieuwbouw	93%	90%
Waarvan algemeen	83%	80%
Waarvan grondprijzen	37%	30%
Waarvan nieuwbouw tot aftoppingsgrens	16%	4%
Waarvan nieuwbouw middeldure huur	16%	10%
Herstructurering, vervangende nieuwbouw	37%	19%
Herbestemmen kantoren en leegstand	18%	11%
Aankoop	12%	9%
Verkoop algemeen	80%	71%
Verkoop op basis van postcodegebied	5%	24%
Sloop	43%	38%

Bron: Monitor prestatieafspraken 2017. April 2018, Companen.

Behalve de toename van de afspraken over het in stand houden van een kernvoorraad in relatie tot de doelgroep, namen de afspraken over mutaties in de voorraad over de hele linie af. Dit geldt bijvoorbeeld zeer voor nieuwbouw onder de aftoppingsgrens, herstructurering en verkoop algemeen. Mogelijk nam “verkoop algemeen” af, maar werd dit ruim gecompenseerd door de toename in “verkoop naar postcodegebied”. In de Woningwet is bepaald dat als corporaties willen verkopen zij dit in de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties moeten vastleggen op het niveau van het postcodegebied. Dit verklaart de verschuiving.

Companen heeft ook bekeken of er afspraken zijn gemaakt om activiteiten juist niet te doen. Opmerkelijk is dat in 11% van de afspraken is afgesproken geen nieuwbouw te plegen, in 15% is afgesproken niet te verkopen en in 15% is afgesproken niet te slopen. Het lijkt erop dat men in sommige plaatsen pas op de plaats maakt.

4.2. Kwaliteit: verduurzaming, verbetering, onderhoud

Opgave

Er liggen verschillende nationale en internationale afspraken en akkoorden ten grondslag aan de te leveren inspanningen in de gebouwde omgeving, ook door corporaties in het deel waar zij voor verantwoordelijk zijn. In 2008 is o.a. het Convenanten energiebesparing huursector gesloten; daarbij is afgesproken dat het woningbezit van de sociale verhuurders in 2020 gemiddeld een label B zou hebben. Er is toen niet afgesproken dat dat voor elke corporatie apart voor het eigen bezit zou gelden. In 2012 is de Europese Energie-Efficiency Richtlijn vastgesteld, gericht op 20% lager energiegebruik in 2020. Daarna is in Nederland in 2013 het Energieakkoord voor duurzame groei vastgesteld met o.a. streefdoelen voor het besparen van het energiegebruik in de totale gebouwde omgeving (100 petajoules minder in 2020) en een toename van hernieuwbare energieopwekking (14% in 2020). Inmiddels zijn er ook plannen om het gebruik van andere energiebronnen dan gas in de gebouwde omgeving aanmerkelijk te versnellen in verband met de aardbevingsproblematiek in Groningen. Op basis van deze algemene afspraken en akkoorden ligt er ook een specifieke opgave voor corporaties. De corporatiesector moet een extra inspanning maken om te voldoen aan de afspraken uit het huidige energieakkoord, label B in 2021. Aedes heeft daarom in 2017 een pakket additionele maatregelen ingediend bij de Borgingscommissie van het energieakkoord. Dit pakket leidt tot een extra besparing van 4,2 petajoule en is volgens de Borgingscommissie op korte termijn voldoende om de gestelde doelen te bereiken.

Realisatie 2016

Investeringen onderhoud en verbetering

Corporaties investeren in verschillende vormen van onderhoud en verbetering en verdisconteren daarbij de verschillende verduurzamingsdoelstellingen. In de verantwoordingsinformatie geven corporaties de investeringen in woningverbetering aan. Dat kan gaan om het installeren van nieuwe keukens en badkamers, het schilderwerk en het verhelpen van klachten. De dVi bevat ook informatie over het aantal woningverbeteringen met als gevolg dat woningen twee labelsprongen of meer bereiken. Het is echter niet duidelijk welk deel van de investeringen het specifiek betreft in euro's. Voor 2016 is een stevige opgaande lijn waarneembaar ten opzichte van 2015. Voor 2017 wordt een verdere stijging in de investeringen in verbetering voorzien naar ongeveer €2 miljard (dPi 2017). De vooronderstelling is dat een groot deel daarvan verduurzamende maatregelen betreft.

Tabel 4.2.1: Investeringen in verbetering en in twee of meer labelsprongen in 2016

	2014	2015	2016
Investeringen gerealiseerde woningverbetering met energiebesparende maatregelen > 2 labelsprongen (x €1.000)	281.745	318.940	-
Aantal gerealiseerd woningverbetering met energiebesparende maatregelen > 2 labelsprongen	29.444	34.006	50.806
Investeringen gerealiseerde woningverbetering totaal (x €1.000)	1.044.271	959.031	1.402.000

Bron: dVi 2015, dVi 2016 op basis kasstroom

Onder de titel "Corporaties leren, huurders profiteren" publiceerde Aedes voor de vierde keer op rij de resultaten van de groeiende set benchmarkresultaten[55]. Uit de benchmarkrapportage over alle vormen van onderhoud en verbetering komt naar voren dat er een stijging in de kosten waarneembaar is. Aedes noemt dit instandhoudingskosten inclusief de toe te rekenen kosten van het personeel. Omgerekend naar een bedrag per verhuureenheid zijn de instandhoudingskosten gestegen van €2.022 per vhe in 2015 naar €2.146 per vhe in 2016, een stijging met 6%. Corporaties met ouder bezit, kennen hogere instandhoudingskosten. De kosten voor eengezinswoningen zijn doorgaans lager dan de kosten voor gestapelde bouw.

[55] Publicatie van Aedes vereniging van woningcorporaties, Den Haag december 2017.

Rapportage Aedes benchmark 2017- duurzaamheid
In de Aedes benchmarkrapportage is ook aandacht voor de inspanningen van een groot deel van de corporatiesector op het terrein van het verduurzamen en energiezuinig maken van de sociale huurvoorraad.[56] Om het presteren van individuele corporaties met heel verschillend bezit onderling vergelijkbaar te maken, hanteert Aedes de zogenoemde Energie-Index (EI), een getal dat de energetische prestatie van woningen weergeeft. Hoe lager de index, hoe beter de corporatie scoort.[57] Op basis van het Nader Voorschrift zou de sector als geheel gemiddeld een EI van 1.4 moeten halen in 2020, hetgeen correspondeert met gemiddeld label B uit het in 2008 gesloten convenant. De corporaties die deelnemen aan deze benchmark en hun bezit volledig in kaart hebben gebracht eind 2016, hebben gezamenlijk een EI van 1.73 gerealiseerd, een verbetering ten opzichte van 1.85 van het jaar daarvoor. Aedes trekt voorzichtig de lijn door en vooronderstelt dat 1.4 mogelijk haalbaar is in 2021.

Het lukt de kleinere corporaties beter en eerder hun bezit te verduurzamen dan de grote corporaties; met name de XL corporaties met meer dan 25 duizend verhuureenheden, hebben bezit met een relatief hoge EI. Oudere woningen kennen een hogere EI, eengezinswoningen hebben ook een hogere EI dan meergezinswoningen of hoogbouw. Overigens lukte het 19 van de 253 deelnemende corporaties om voor hun bezit een gemiddelde EI van 1.4 of lager te realiseren, nagenoeg allemaal kleine tot zeer kleine corporaties, vaak ook met relatief jong bezit (Flevoland).

Investeren in een lage EI is één, maar de corporatiesector wil ook de CO_2 uitstoot meten en reduceren. Dus is ook gekeken naar het daadwerkelijk gasverbruik ('warmtevraag'). Op basis van gegevens over 2015 (2016 is niet beschikbaar) is voor het eerst een berekening gemaakt van de CO_2 uitstoot: dat was 21.8 kg per $m^{2.}$ Geëxtrapoleerd voor de hele sector is dit 4.2 megaton. Het Regeerakkoord geeft aan dat voor 2030 in de gebouwde omgeving 2 megaton CO_2 uitstoot gereduceerd moet worden in woningen (isolatie, warmtenetten en warmtepompen).

Monitor energiebesparing gebouwde omgeving 2016
In de Monitor Energiebesparing Gebouwde Omgeving 2016[58] worden de inspanningen beschreven van de verschillende bouwsectoren, waaronder de nieuwbouw door corporaties en hun inzet in de bestaande sociale huurvoorraad. De meest recente gegevens hebben betrekking op 2016. De sociale voorraad maakte op dat moment 30% van de totale woningvoorraad uit. Hoewel corporaties ook een deel van de utiliteitsbouw in bezit hebben (zorggebouwen, scholen, winkels, kantoren etc.) geeft de Monitor op dit vlak alleen inzicht in de inspanning van alle actoren gezamenlijk met dit type vastgoed, zonder een specifieke uitsnede voor de inspanningen van corporaties. Ook in die sectoren wordt het energiegebruik gereduceerd.

De Monitor besteedt o.a. aandacht aan de reductie in het energieverbruik in petajoules[59] en de maatregelen die in de verschillende segmenten van de woningmarkt genomen zijn om gebouwen te isoleren en energie op te wekken. Alle huishoudens in Nederland gebruikten in 2016 405 petajoules aan energie (gas en elektra), een daling met 38 PJ ten opzichte van 2012, maar een lichte stijging ten opzichte van 2015 met 3 PJ.

In de Monitor wordt aangegeven hoe groot de gebouwgebonden energiebesparing was in 2016 ten opzichte van de twee voorgaande jaren. Het betreft energiebesparing op basis van getroffen maatregelen zoals verschillende vormen van isolatie en besparende installaties. Alle vastgoedsectoren gezamenlijk realiseerden in 2016 een reductie van 13,2 PJ (in 2015: 9,8 PJ). De

[56] 89% (303) van de 340 corporaties deden mee aan één of meer benchmarkonderdelen hetgeen correspondeert met 98% van alle verhuureenheden. 75% (253) van de 340 corporaties deden mee aan het onderdeel duurzaamheid. Niet bekend is hoeveel verhuureenheden het betreft.
[57] Aedes tekent hierbij aan dat de Energie Index van het Nader Voorschrift (ingevoerd in 2015) gebruikt wordt. Invoering van het Nader Voorschrift heeft ertoe geleid dat de Energie Index van de hele sector omhoog is gegaan. De benchmark neemt naar de toekomst 2015 als vertrekpunt.
[58] Rapportage Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en Energieonderzoek Centrum Nederland, in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, december 2017.
[59] Een petajoule is 1.000.000.000.000 kilojoules en staat gelijk aan het verbruik van 18.000 huishoudens qua gas en elektra.

corporatiesector realiseerde in 2016 een reductie van 2,9 PJ (in 2015: 2,2 PJ). Ook in de particuliere huur en in de koopsector nam de reductie toe. Volgens RVO/ECN hangt de toename in investeringen samen met het einde van de crisis, met de beschikbare subsidies en de lage rente op spaargeld waardoor het meer lucratief is in zonnepanelen e.d. te investeren.

Tabel 4.2.2: Gebouwgebonden energiebesparing 2016 in petajoules

	2014	2015	2016
Sociale Huursector	2.3	2.2	2.9
Particuliere Huursector	0.7	0.6	0.9
Koopsector	3.7	4.5	5.9
Dienstensector	2.0	2.4	3.3
Overige gebouwen	0.1	0.1	0.2
Totaal	8.8	9.8	13.2

Bron: Monitor Energiebesparing Gebouwde Omgeving, Rijksdienst Ondernemend Nederland en ECN. December 2017, pagina 35.

In 2016 zijn aan 825 duizend woningen één of meer maatregelen getroffen, 1,4 miljoen in totaal. Het betreft vooral koopwoningen maar ook ongeveer 200 duizend corporatie woningen. Net als in de voorgaande jaren gaat het vooral om de installatie van HR-glas en HR-ketels. Voor wat het aanbrengen van isolatie betreft gaat het vooral en in toenemende mate om spouwmuurisolatie, naast dak- en vloerisolatie. Het isoleren van de buitengevel komt minder vaak voor maar nam wel toe. Verder werden vooral zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers geïnstalleerd. Naar de toekomst toe vooronderstellen RVO en ECN dat het potentieel aan te vervangen ketels door een HR–ketel zijn limiet bereikt heeft en dat er nog veel aan isolatie gedaan kan worden, bijvoorbeeld door dubbelglas te vervangen door veel beter isolerend HR++ glas of door dakisolatie. Grootste uitdaging zien RVO en ECN in de vervanging van de 7 miljoen gasgestookte verwarmingsinstallaties door een ander systeem (elektrische warmtepompen, warmtenetten).

Voor corporaties is de bouw van energiezuinige woningen dan wel het renoveren van de bestaande voorraad één, maar het daadwerkelijk zuinig gebruik van een woning is twee. Dat is aan de bewoners. Aedes constateert bijvoorbeeld in de benchmark dat er weinig correlatie lijkt te bestaan tussen de (objectieve) energie-index en de CO_2 uitstoot door (subjectieve) warmtevraag. De Monitor van ECN/RVO geeft aan dat een goed geïsoleerde woning niet per se leidt tot zuinig stookgedrag. In label A en label B woningen stookt men minder zuinig dan in lager gelabelde woningen. Het verschil tussen een label A en een label G woning is in gebruik dan ook veel minder groot dan volgens theoretische aannames. Per saldo is het wel zo dat “verspillende” bewoners van een energiezuinige goed geïsoleerde woning toch minder energie verbruiken dan bewoners van een slecht geïsoleerde woning. Er is wel een correlatie met het inkomen van de bewoner: hoe lager het inkomen hoe zuiniger het stookgedrag. Gezinnen met kinderen zetten de thermostaat eerder aan en hoger dan stellen zonder kinderen of éénpersoonshuishoudens. In de corporatiesector woont een bovengemiddeld hoog aandeel eenpersoonshuishoudens. Voorts wordt de thermostaat hoger gezet door ouderen, huishoudens met een niet-westerse achtergrond en huishoudens die veel thuis verblijven. Bewustwording en daarmee zuiniger gedrag wordt bevorderd door het hebben van een slimme meter in combinatie met een energieverbruikmanager waarmee directe feedback tot stand komt op het gebruik van individuele apparaten.

Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2018
In de Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2018 is ook gekeken in hoeverre de nieuwbouw voldoet aan de normen uit het Bouwbesluit voor wat betreft de Energieprestatie (EPC) van 0,4 en de inspanningen van corporaties om (bijna) energieneutraal te bouwen in verband met de Energieprestatievergoeding (EPV). Eengezinswoningen worden gemiddeld met een betere dan vereiste EPC gebouwd, nl. 0,2 , terwijl ongeveer de helft van de recente nieuwbouw eengezinswoningen een EPC van 0,4 kende. De appartementsbouw kende in 2017 een EPC boven

0,4. In gestapelde bouw is het moeilijker om aan de EPC norm te voldoen. De energieprestatie in gestapelde nieuwbouw verbetert wel in de richting van de 0,4 norm.
Het aandeel nieuwbouwwoningen dat voldoet aan de EPV norm was 15% in de periode 2016-2018.

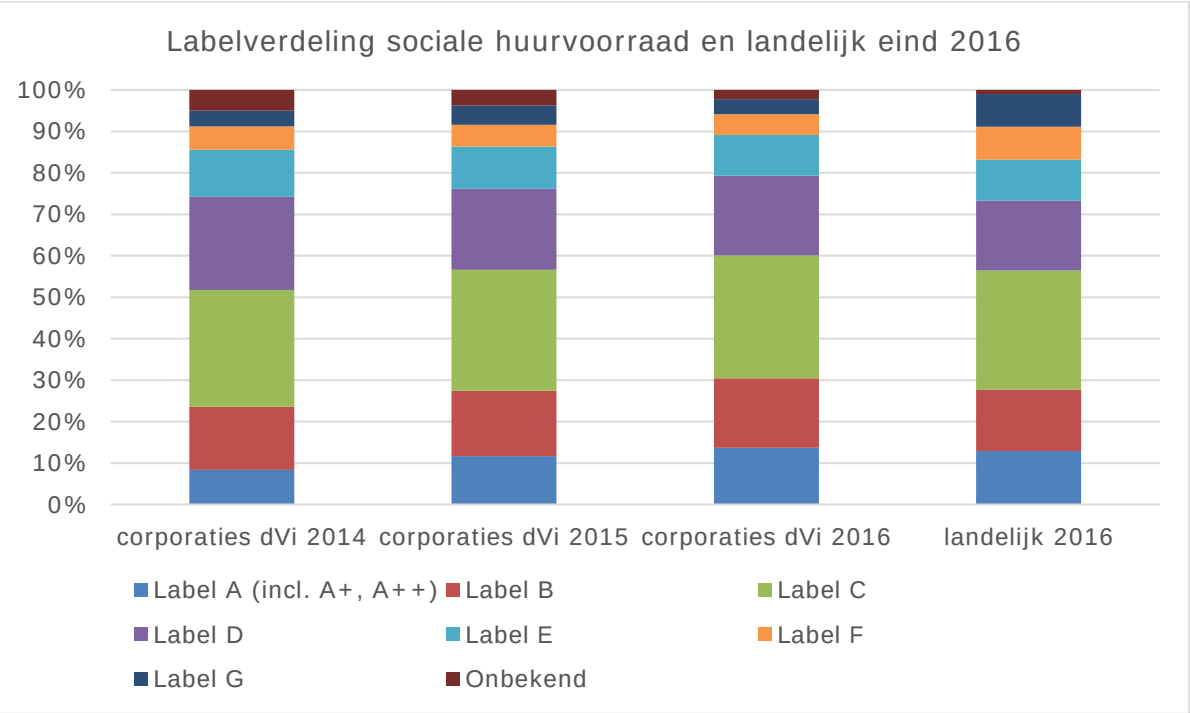
Labelverdeling corporatiebezit 2016
In 2017 heeft het Kadaster in opdracht van RVO onderzoek gedaan naar de energielabels in de verschillende segmenten: de corporatiesector, overige verhuurders en bij eigenaar-bewoners. Dit onderzoek is gedaan op basis van definitieve labels en geëxtrapoleerd voor het hele bezit. Gemiddeld heeft het corporatiebezit eind 2016 een label C; ook is het grootste deel van het corporatiebezit een woning met een C-label. Voor wat de corporatie betreft is het beeld mogelijk nauwkeuriger op basis van de labelverdeling van het bezit zoals de corporaties het zelf opgeven in de verantwoordingsinformatie dVi. Daar blijkt een duidelijke afname van de slechte labels (D, E, F, G) en een toename van de betere labels (A, B en C) tussen 2014 en 2016.

Tabel 4.2.3: Labelverdeling sociale huurvoorraad en landelijk eind 2016 (in percentages)

	corporaties dVi 2014	corporaties dVi 2015	corporaties dVi 2016	landelijk 2016
Label A (incl. A+, A++)	8.3%	11.7%	13.7%	13%
Label B	15.2%	15.8%	16.7%	15%
Label C	28.2%	29.2%	29.7%	29%
Label D	22.4%	19.6%	19.2%	17%
Label E	11.4%	10.2%	9.8%	10%
Label F	5.6%	5.3%	5.0%	8%
Label G	3.8%	4.6%	3.7%	8%
Onbekend	5.0%	3.8%	2.2%	1%

Bron landelijk: Monitor convenant particuliere huur, december 2017, pagina 7. Bron corporaties: dVi 2014, 2015, 2016

Figuur 4.2.2: Labelverdeling sociale huurvoorraad 2014, 2015, 2016



Bron: dVi 2014, 2015 en 2016

Planning

Corporaties kijken vooruit en geven aan wat zij van plan zijn. Dat komt voor een deel naar voren in de prestatieafspraken die zij eind 2017 met gemeenten en huurderorganisaties maakten voor 2018. Verder hebben ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit Woningcorporaties een analyse en doorrekening gemaakt wat het financieel betekent als corporaties hun bezit naar gemiddeld label B/energie-index 1.4 moeten transformeren en daarna naar energieneutraal.

Sectorbeeld 2017

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) heeft een berekening gemaakt over het totale vermogen in de sector dat besteed zou kunnen worden aan verduurzaming in de periode 2017- 2021; naast een haalbare investering in 120 duizend toegevoegde en vervangende nieuwe woningen, kan de sector als geheel €12,7 miljard investeren in woningverbetering inclusief verduurzaming. Dan zou er voldoende vermogen resteren om ook voor de periode 2021-2026 een vergelijkbare opgave uit te voeren.[60]

De AW heeft ook berekeningen gemaakt op het niveau van 19 woningmarktregio's waarop corporaties volledig actief mogen zijn; daarbij kijkt de AW zowel naar de financiële situatie in de regio (naar de Loan to Value, LTV; hoe hoger, hoe ongunstiger) als naar de opgave om gemiddeld naar de energie-index 1.4 te komen. De regio's Haaglanden/ Midden Holland/ Rotterdam, Metropoolregio Amsterdam, Limburg en de Hoeksche Waard/ Drechtsteden/ Goerree-Overflakkee hebben een bovengemiddelde opgave terwijl de eerste drie regio's ook een hogere LTV dan landelijk gemiddeld kennen.[61] Daar is het bovengemiddeld moeilijk de opgave uit te voeren.

Onderzoek Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft in het rapport "Hoeveel duurzaamheid kan de borg aan?"[62] berekend of gemiddeld label B haalbaar is voor de sector als geheel vanuit het

[60] Sectorbeeld 2017, Autoriteit Woningcorporaties. Januari 2018, pagina 10.
[61] Sectorbeeld 2017, Autoriteit Woningcorporaties, Januari 2018, pagina 31 en 32
[62] Hoeveel duurzaamheid kan de borg aan? Een analyse van de duurzaamheidsinvesteringen op het risicoprofiel van het borgingstelsel en individuele corporaties. Waarborgfonds Sociale Woningbouw, 22 januari 2018.

oogpunt van de borgbaarheid. Volgens het WSW is daarvoor ca. €9,4 miljard extra nodig boven op de in de dPi opgenomen investeringen. Dat bedrag is op sectorniveau beschikbaar: corporaties kunnen dit gezamenlijk lenen en het WSW kan dit borgen. Ook volgens de berekeningen van het WSW zijn er tegelijk extra middelen beschikbaar voor bijvoorbeeld nieuwbouw ter waarde van €4,2 miljard. Hoewel de verduurzaming naar label B op sectorniveau haalbaar en borgbaar lijkt, is het dat op individueel niveau niet altijd. Bij een deel van de corporaties, 58 van de 329, kan het WSW de daarvoor benodigde investeringen van €2.8 miljard niet borgen vanwege de financiële ratio's die in de knel zouden komen. Dit zijn vooral wat grotere corporaties. Daarnaast acht het WSW het voor 70 vooral kleinere corporaties bedrijfsmatig te risicovol om nu grote investeringen ter waarde van €0,9 miljard in duurzaamheid te doen.

Over de ambitie om in 2050 CO_2 neutraal en gasloos te zijn, een opgave die wel voor elke corporatie en het hele bezit geldt, stelt het WSW dat de investering die daarmee gemoeid is, met de kennis van nu boven de ruimte ligt van de borging en de afspraken over de achtervang met gemeenten en Rijk. Om energieneutraal te bereiken in 2050, is naar schatting een investering van €50 miljard noodzakelijk.[63]

Routekaart CO_2 neutraal 2050 van Aedes en van de Woonbond
Corporaties hebben afgesproken dat zij in 2018 ieder een eigen plan van aanpak maken met gebruikmaken van de *Routekaart CO_2-neutraal 2050*. De Routekaart, ter beschikking gesteld door Aedes, biedt iedere corporatie inzicht in de CO_2 reductie als gevolg van isoleren, het aanbrengen van zonnepanelen en het ombouwen van woningen naar nul-op-de-meter. De Routekaart is een hulpmiddel bij gesprekken met lokale en regionale partijen. Een vergelijkbaar instrument stelt de Woonbond ter beschikking aan huurdersorganisaties; deze is ook gericht op maatregelen die lokaal genomen zouden moeten worden in overleg met gemeente en corporatie en heeft daarnaast oog voor de woonlasten.

Prestatieafspraken
Nagenoeg alle afspraken gaan over verduurzaming van de voorraad en in mindere mate van de nieuwbouw. Dit laatste mede omdat het Bouwbesluit voorwaarden stelt aan een duurzame nieuwbouw. De grootste opgave ligt in de bestaande voorraad. Nieuwe thema's hebben betrekking op de opgave om in 2050 energieneutraal te zijn in de hele sector; het betreft o.a. het gebruik van de Routekaart op weg naar 2050 en de bouw van bijna energie neutrale woningen (BENG). De prestatieafspraken tussen de drie partijen (huurders, gemeenten en corporaties) bevatten ook meer inzet op het betrekken van huurders en de voorlichting over energiezuinigheid.

Tabel 4.2.4: Prestatieafspraken verduurzaming 2016 en 2017

	% afspraak	
	15 dec 2015 – 15 dec 2016	15 dec 2016 – 15 dec 2017
Kwaliteit en duurzaamheid totaal	97%	98%
(Energetische) woningverbetering	89%	93%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	50%	51%
Lokale energie opwekking	42%	38%
Routekaart CO_2- neutrale voorraad 2050	-	35%
Beperkte huurstijging bij energieverbetering	27%	26%
Huurders betrekken bij energiemaatregelen	15%	16%
Voldoen aan BENG eisen	-	8%
Voorlichting duurzaamheid en energiebesparing	53%	59%
Onderhoud/verbetering	48%	60%

Bron: Monitor prestatieafspraken 2017. Companen.

[63] Hoeveel duurzaamheid kan de borg aan? WSW, 22 januari 2018, pagina 5.

4.3. Overige thema's

Huurbeleid[64]

Na een aantal jaren met hogere huurverhogingen zijn in 2015, 2016 en 2017 de huren veel minder gestegen. Bij corporaties bedroeg de totale huurstijging inclusief harmonisatie in 2016 gemiddeld 1,9% en slechts 1,1% in 2017. In 2013 en 2014 was dit nog 5%. Exclusief harmonisatie bij mutatie, dus voor zittende huurders, gingen de huren in 2017 in het gereguleerde deel met gemiddeld 0,5% omhoog en in het totale bezit (inclusief het niet-daeb deel) met 0,6%. Huishoudens met een laag inkomen kregen een relatief lage huurverhoging (0,5%), huishoudens met een hoger inkomen kregen een hogere verhoging (2%). Als gevolg van de regels voor passend toewijzen werd bij een groter deel dan eerder ook huurverlaging doorgevoerd, zowel bij zittende huurders als bij mutatie. Bij gereguleerde woningen is bij 76% de huur verhoogd, bij 19% gelijk gebleven en bij 5% verlaagd. Met name bij mutatie werd in het verleden de huur vaak (zeer) verhoogd. Bij bewonerswissel in het corporatiebezit werd bij 77% de huur verhoogd en bij 23% juist verlaagd met gemiddeld -4,3%.

Het effect van woningverbetering, inclusief energiebesparing, komt in veel gevallen niet meteen tot uiting in de huur: het effect was 0,1% huurverhoging gemiddeld in 2016, 0,0% in 2017. Dit blijft opvallend, aangezien in het kader van verduurzaming van het bezit grote inspanningen geleverd worden. Verdiscontering vindt deels plaats bij mutatie en harmonisatie via huurstijging.

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 20% gedaald van 7.200 naar 5.700. In 2016 is er een verdere afname naar 4.800 huisuitzettingen zichtbaar.

Toewijzing

Passend toewijzen huursubsidiedoelgroep (95%)

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 (2016: een- en tweepersoonshuishoudens onder €586,68; drie- of meerpersoonshuishoudens onder €628,76) toegewezen moest krijgen. Uit de cijfers over 2015 was af te lezen dat er een groot verschil bestond tussen de praktijk van 2015 en de regels die vanaf 2016 zijn gaan gelden (zie tabel 4.3.1). In 2013 en 2014 werd nog aan 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; in 2016 is het op macroniveau gelukt om 95% passend toe te wijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Gezamenlijk is de 5% toegestane ruimte benut om aan deze huishoudens een duurdere woning toe te wijzen.

Tabel 4.3.1: Passend toewijzen doelgroep huurtoeslag 2013 – 2016

	2013	2014	2015	2016
Passend	69%	68%	73%	95%
Te duur	31%	32%	27%	5%

Bron: dVi 2013, 2014, 2015, 2016

[64] Monitor huurbeleid 2017, 1 november 2017. Companen. Bijlage bij Staat van de Woningmarkt 2017.

Tabel 4.3.2: Toewijzingen aan huurtoeslagdoelgroep en overige huishoudens 2014, 2015, 2016

	Aantal 2014	Aandeel 2014	Aantal 2015	Aandeel 2015	Aantal 2016	Aandeel 2016
Totaal aantal toewijzingen	**211.100**	**100%**	**224.291**	**100%**	**214.650**	**100%**
Toewijzingen aan de doelgroep huurtoeslag	**161.900**	**77%**	**180.226**	**80%**	**164.447**	**77%**
-Eenpersoons onder 65 jaar	100.200	47%	115.639	52%	108.939	51%
-Meerpersoons onder 65 jaar	41.600	20%	43.530	19%	38.706	18%
-Eenpersoons boven 65 jaar	13.700	6%	14.497	6%	11.483	5%
-Meerpersoons boven 65 jaar	6.400	3%	6.560	3%	5.319	2%
Toewijzing aan overige huishoudens	**49.300**	**23%**	**44.065**	**20%**	**50.203**	**23%**

Bron: dVi 2014, 2015, 2016

Naast het aantal van 164.447 nieuwe verhuringen aan huishoudens met recht op huurtoeslag die al (95%) dan niet (5%) passend werden toegewezen, werden ook nog 50.203 woningen toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. In totaal werden in 2016 214.650 woningen nieuw verhuurd, 10.000 minder dan in het voorgaande jaar. 77% werd verhuurd aan huishoudens met recht op huurtoeslag en 23% aan huishoudens zonder dat recht. Verhuringen aan huishoudens met recht op huurtoeslag namen daarmee nominaal (16 duizend) als procentueel (van 80% naar 77%) af ten opzichte van het voorgaande jaar. Hoewel corporaties veel inspanningen leveren om de voorraad passend te kunnen toewijzen, zowel door de huur te verlagen als door betaalbare nieuwbouw, zijn er toch minder verhuringen aan huishoudens met echt lage inkomens.

Tabel 4.3.3: Toewijzing aan huishoudens met recht op huurtoeslag naar huishoudenssamenstelling in 2016

	Totaal	Passend	%
Totaal met en zonder huurtoeslag	214.650		
Totaal huurtoeslag	164.447	156.587	95%
Waarvan eenpersoonshuishoudens onder 65 jaar	108.939	106.993	98%
Waarvan meerpersoonshuishoudens onder 65 jaar	38.706	34.238	88%
Waarvan eenpersoonshuishoudens boven 65 jaar	11.483	10.706	93%
Waarvan meerpersoonshuishoudens boven 65 jaar	5.319	4.650	87%

Bron: dVi 2016

Ook een andere trend zet door. Verreweg het grootst aantal nieuwe verhuringen betreft eenpersoonshuishoudens onder 65 jaar. In 2016 lukte het corporaties goed om eenpersoonshuishoudens passend toe te wijzen. Grotere huishoudens kregen relatief vaker een duurdere woning toegewezen, wellicht omdat dit grotere gezinswoningen zijn met een hogere huur.

Toewijzing op basis van staatssteunregels (80-10-10)
Kerntaak van corporaties is het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. In 2016 moesten nieuwe woningen voor ten minste 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €34.911, 10% mocht worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €39.874 en 10% aan huishoudens met een hoger inkomen.[i] Deze regels geven corporaties ruimte om ook huishoudens met een midden- of zelfs hoger inkomen een woning te verhuren. In praktijk gebruiken zij deze ruimte zeer beperkt (zie tabel 4.3.4).

Tabel 4.3.4: Toewijzing van woningen op basis van inkomen cf. de staatssteunregels in 2016

	Totaal	%
Totaal aantal toewijzingen	203.153	
Huishoudinkomen onder €35.739	194.182	96%
Huishoudinkomen tussen €35.739 en €39.874	4.191	2%
Huishoudinkomen boven €39.874	4.780	2%

Bron: dVi 2016

Leefbaarheid

Met de herziening van de Woningwet is nader bepaald aan welke leefbaarheidsactiviteiten corporaties mogen bijdragen. Dit betreft met name de kleinschalige infrastructuur en het groenonderhoud rond het eigen bezit, bijdragen om overlast tegen te gaan bij eigen huurders, woonmaatschappelijk werk inclusief achter-de-voordeuraanpak en werkzaamheden van huismeesters. Corporaties mogen werkzaamheden verrichten op dit terrein, maar dit dient vastgelegd te zijn in prestatieafspraken met huurders en gemeenten mede met het oog op een meer evenwichtige inzet van alle partijen, ook van gemeenten. In totaal besteedden corporaties in 2016 ruim €229 miljoen aan leefbaarheidsactiviteiten, dat is 6 miljoen euro minder dan het jaar daarvoor, al is het niet helemaal vergelijkbaar door een andere uitvraag in 2016 conform de wijzigingen in de wet.

Tabel 4.3.5 Investeringen leefbaarheid 2015 en 2016

	Bedrag 2015 (x €1 miljoen)	Bedrag 2016 (x €1 miljoen)
Aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur		28
Schone woonomgeving, overlast, veiligheid		82
Woonmaatschappelijk werk		56
Overige leefbaarheidsbijdragen		63
Totaal	235	229

Bron: dVi 2015, dVi 2016

Indien de corporatie in leefbaarheid investeert, al dan niet op verzoek van de gemeente, moet dit in prestatieafspraken aan de orde komen opdat ook huurdersorganisaties zich kunnen uitspreken. In principe mochten corporaties in 2016 €126,25 per verhuureenheid inzetten voor leefbaarheid, tenzij anders in de prestatieafspraken overeengekomen. Ongeveer 20 corporaties hebben nul euro ingevuld voor wat betreft al dan niet investeren in leefbaarheid, iets meer dan 30 corporaties hebben meer dan €126,25 gemiddeld uitgegeven in 2016. In totaal werd in 2016 ongeveer €104 per verhuureenheid uitgegeven landelijk.

Doelgroepen

Ouderenhuisvesting

Corporaties hebben van oudsher oog voor het huisvesten van ouderen en werken zowel voor deze doelgroep als voor andere doelgroepen (mensen met een beperking, GGZ-cliënten) samen met zorgorganisaties. Corporaties bezitten intramuraal vastgoed: verpleeg- en verzorgingstehuizen alsmede naar zelfstandige verhuur getransformeerde verzorgingshuizen en veelal de aanleunwoningen bij deze tehuizen. Enkele categorale ouderenhuisvesters zoals Woonzorg Nederland, Habion of Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) beheren uitsluitend woonzorgbezit.

Corporaties hebben voor ouderen gelabeld (intramuraal) bezit: ruim 105.000 zorgwooneenheden (4,4% van het totale bezit), grotendeels intramuraal (ruim 80%). Daarnaast hebben zij in

toenemende mate bezit dat geschikt is voor mensen die een toegankelijke woning nodig hebben zoals nultreden woningen. Deze woningen worden niet uitsluitend aan ouderen toegewezen, maar ook aan mensen met (en zonder) een beperking. Corporaties hebben ultimo 2016 gezamenlijk ruim 768.157 nultreden woningen in beheer. Dat is 32% van het totale bezit. Het is een toename van 22.267 ten opzichte van 2015, toen zij 745.890 in bezit hadden.

In totaal werden 214.650 woningen nieuw verhuurd, 26.184 daarvan aan een huishouden ouder dan 65 jaar. Dit is 12% van het totaal. Het aantal en aandeel van oudere huishoudens met recht op huurtoeslag nam overigens af: van 21.000 nieuwe huurders in 2015 (9% van het totaal) naar 16.400 (7% van het totaal) in 2016. Een groot deel van de huishoudens die reeds een corporatiewoning bewonen, wordt 'vanzelf' 65-plusser. Voor hen is het van belang aanpassingen aan de bestaande woning te verrichten, zoals ook naar voren kwam in het onderzoek 'Investeren in de Toekomst' dat vorig jaar in de Staat van de volkshuisvesting werd meegenomen.[65] Veel corporaties hebben inmiddels een verhuismakelaar of seniorencoach in dienst om ouderen die dat willen te begeleiden naar een voor hen meer geschikte woning (nultreden, dicht bij voorzieningen, kleiner); daarmee komt een deel van grotere gezinswoningen vrij voor bijvoorbeeld gezinnen.

Andere doelgroepen
Corporaties hebben aandacht voor woonvormen met zorg, voor ouderen maar ook voor mensen uit de maatschappelijke opvang, mensen met een GGZ-achtergrond, jongeren in begeleid-wonenprojecten of mensen met een beperking. Soms betekent dat dat de woonruimte zelf op een of andere manier geschikt is voor deze doelgroepen, vaak betekent het dat de corporatie haar bezit aan een zorgorganisatie verhuurt of samenwerkt met een keur aan zorgverleners die garant staan voor de specifieke zorg aan huis.

Afgelopen jaren was er ook specifieke aandacht voor enerzijds de versobering van en tegelijk vergroting van het woonaanbod voor vergunninghouders, zodat reguliere woningzoekenden niet hoefden te concurreren. De subsidieregeling die daarvoor ter beschikking stond, is ook door corporaties gebruikt. Voor 229 (van de 397) door corporaties ingediende projecten is een budgetreservering gerealiseerd van ter waarde van €11 miljoen (van het totaal van bijna €27 miljoen).

Meer algemeen hebben corporaties inmiddels meer oog voor het huisvesten van spoedzoekers in tijdelijke, flexibele, kleine en betaalbare woningen. Zoals in paragraaf 4.1 staat, nam de bouw van dergelijke woonruimte serieus toe in 2017 (en 2018): naar 1.200. "Spoedzoeker" is een verzamelterm voor heel verschillende doelgroepen, zoals pas gescheidenen, starters, arbeidsmigranten e.d..

Prestatieafspraken
In ruim 70%[66] van alle afspraken is er aandacht voor wonen met zorg en daarnaast in 58% is er aandacht voor ouderenhuisvesting en nultreden woningen. Verder zijn er veel afspraken gemaakt over doorstroming van scheefwoners en het doorstromen van ouderen (seniorenmakelaars): in 47% van de afspraken komt dit voor. Ook over de uitstroom van beschermd wonen en uitstroom naar reguliere woonruimte uit de maatschappelijke opvang zijn relatief veel afspraken gemaakt: 34%. Over het sluiten, afstoten of transformeren van zorgvastgoed zijn heel weinig afspraken gemaakt: 5% van de afspraken (tegen 30% enkele jaren geleden).
Het huisvesten van statushouders als specifieke doelgroep is in 83% aan de orde; dit is lager dan het voorgaande jaar met 85%. Andere niet nader omschreven urgente doelgroepen komen in 68% van de afspraken voor. Specifiek benoemde doelgroepen komen juist veel minder aan bod zoals

[65] Investeren in de toekomst, Rigo, Amsterdam mei 2017.
[66] Sinds twee jaar maakt ook Woonzorg Nederland met een groot aantal van de 169 gemeenten waar zij werkzaam is sjabloonmatige afspraken. Deze werden niet in de volle breedte van de analyse meegenomen vorig jaar, alleen de 10 substantiële afspraken van de 133. Nu zijn deze prestatieafspraken wel allemaal (68) meegenomen in het thema 'Huisvesting van doelgroepen'. Daarnaast zijn de 15 substantiële afspraken van Woonzorg Nederland uit 2017 net als de 10 van eind 2016 wel in de volledige analyse meegenomen.

dak- en thuislozen 8%, gehandicapten 6%, arbeidsmigranten 4%, grote gezinnen 2%; alleen studenten en jongeren komen ruimschoots aan bod: 38%.

5. Financiën corporaties

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de algemene financiële positie van de corporaties aan de hand van de ontwikkeling van de balans, het financiële resultaat en de financiële ratio's die door de toezichthouder (AW) en borgingsinstelling (WSW) in het nieuwe gemeenschappelijk beoordelingskader worden gehanteerd.
Vervolgens wordt ingegaan op de exploitatielasten, de financiering en de leningportefeuille. Daarna worden de investeringsvoornemens van de corporaties behandeld, en worden enkele gevoeligheidsscenario's behandeld waarbij extra wordt geïnvesteerd in duurzaamheid en kwaliteit, een extra bouwkostenstijging optreedt of huurmatiging wordt toegepast.
Afgesloten wordt met de Indicatieve Bestedingsruimte voor woningcorporaties (IBW). In verband met de scheiding van corporaties in een sociaal (Daeb) deel, en een niet-Daeb deel, die in 2018 tot stand is gekomen op grond van de Woningwet 2015, wordt de bestedingsruimte voor zowel Daeb als niet Daeb aangegeven.

5.1 Financiële positie

Grosso modo staat de corporatiesector er als geheel volgens het beoordelingskader van de financiële toezichthouder gezond voor. Dit blijkt uit het Financieel Sectorbeeld 2017 (op basis van dPI 2016) van de Autoriteit woningcorporaties dat op 6 februari aan de Tweede Kamer is aangeboden. Ook uit de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2018 blijkt dat er ten opzichte van de al voorgenomen investeringsplannen en het voorgenomen huurbeleid financiële ruimte is binnen de sector voor meer investeringen of huurverlaging. De sector staat ook voor grote uitdagingen zoals de verduurzaming van de bestaande voorraad en – in spanningsgebieden- een aanvullende bouwopgave.

Dat de sector er als geheel financieel goed voorstaat betekent nog niet dat er overal en bij elke corporatie evenveel ruimte is. Er zijn grote verschillen tussen woningmarktregio's en tussen corporaties onderling. In de regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam, Metropoolregio Amsterdam en Limburg is de financiële situatie minder gunstig dan in de rest van het land. Tegelijkertijd zijn de jaarlijkse instandhoudingskosten van woningen hier relatief hoog. Dat beperkt de investeringsruimte. In Haaglanden, Rotterdam en Amsterdam heeft de corporatiesector een relatief ongunstige financiële positie en tegelijk een relatief grote opgave rond instandhouding en verduurzaming van de bestaande huurwoongelegenheden. De haalbaarheid van gemiddeld label B in 2021 is voor deze regio's gering.

Ontwikkeling resultaat, eigen vermogen en ratio's
Over 2016 behaalden corporaties €18,2 mld resultaat na belastingen. Dit resultaat is voor €14,3 mld bepaald door (voornamelijk) niet-gerealiseerde waardestijging van de vastgoedportefeuille. Deze waardestijging is sterk beïnvloed door de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het netto exploitatieresultaat op de vastgoedportefeuille bedroeg €7,5 mld, en het saldo van financiële baten en lasten (rentekosten) was €3,5 mld negatief.
Volgens het sectorbeeld 2017 is het eigen vermogen in 2016 met 18,3 mld toegenomen, waarvan 16,6 mld door de waardeontwikkeling van de woningvoorraad (gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat) en 2,5 mld door afname van de schulden.
De solvabiliteit op basis van de marktwaarde in verhuurde staat is verbeterd van 60,9% naar 64,1%. De solvabiliteit op basis op basis van marktwaarde minus volkshuisvestelijke bestemming verbeterde van 48,0 naar 50,4%.
De Loan to Value (leningen ten opzichte van de bedrijfswaarde) is in 2016 verslechterd van 62,8% naar 63,3% omdat de bedrijfswaarde sneller daalde dan de schulden. De bedrijfswaarde werd verlaagd door de lagere ingerekende huurstijgingen en de hogere verhuurderheffing, die een gevolg is van de gestegen WOZ-waarden.

Volkshuisvestelijke bestemming en beleidswaarde
Met de Woningwet 2015 werd de marktwaarde in verhuurde staat het nieuwe centrale waardebegrip voor de corporaties. Vanwege hun publieke taakstelling kunnen corporaties de marktwaarde in verhuurde staat niet volledig realiseren. De volkshuisvestelijke bestemming maakt dat deels inzichtelijk. De volkshuisvestelijke bestemming is gelijk aan het waarde-effect van het verschil tussen beleids- en markthuren plus het waarde-effect van het doorexploiteren van bezit in plaats van verkopen.

De volkshuisvestelijke bestemming brengt het effect van de publieke taakstelling echter nog niet afdoende in beeld omdat geen rekening is gehouden met het verschil tussen feitelijke en marktconforme kosten voor onderhoud en beheer. Daarom is het begrip beleidswaarde geïntroduceerd, dat wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat. Dat verhoogt de consistentie tussen de in de sector gebruikte waardebegrippen. De beleidswaarde zal vanaf 2019 worden toegepast, ter vervanging van de bedrijfswaarde.

De beleidswaarde van het bezit wordt bepaald door de marktwaarde van het bezit in vier stappen te verlagen vanwege zaken die verband houden met publieke taakstelling. Deze vier stappen betreffen de waarde-effecten van de verschillen tussen beleidshuren en markthuren, tussen de beheerkosten van corporaties en de marktconforme normen voor deze kosten, tussen de onderhoudskosten van de corporaties en de marktconforme normen voor deze kosten en ten slotte de waarde-effecten van het doorexploiteren van bezit in plaats van uitponden.
Het eigen vermogen op basis van beleidswaarde zal daarom lager zijn dan het eigen vermogen op basis van marktwaarde minus volkshuisvestelijke bestemming.

5.2 Exploitatie

Onderhoud
De totale lasten van onderhoudsactiviteiten namen toe van 3,597 mld in 2015 naar 3,838 mld in 2016.
De geharmoniseerde instandhoudingskosten volgens de Aedes benchmark zijn over 2016 met 6% gestegen naar €2.146 per verhuureenheid (vhe). Over 2015 bedroegen de geharmoniseerde instandhoudingskosten €2.022 per vhe. De instandhoudingskosten omvatten niet alleen de kosten en uitgaven van onderhoud maar ook woningverbetering.

Bedrijfslasten
De totale bedrijfslasten van corporaties zijn volgens de Aedes Benchmark het afgelopen jaar (verslagjaar 2016 in vergelijking met verslagjaar 2015) gestegen met €58 per verhuureenheid. De stijging is verklaarbaar door de verhoging van belastingen en heffingen. Met name de stijging van de verhuurderheffing, waar de corporaties geen invloed op hebben, (€46 per verhuureenheid) leidde in 2016 tot hogere totale bedrijfslasten. De bedrijfslasten waar corporaties wel invloed op hebben zijn gedaald van €853 naar €790 per verhuureenheid. Dit is een daling van 7,4%.

5.3 Financiering

Leningportefeuille en betaalde gemiddelde rente
De rente-uitgaven daalden de afgelopen jaren langzaam door een licht teruglopend volume aan leningen en door de veel lagere rente voor het relatief kleine deel aan nieuwe leningen. Sinds 2014 lost de sector per saldo af op leningen. Ultimo 2016 bedroeg het totaal aan leningen €87,5 mld aan langlopende schuld en €7,2 mld aan kortlopende schuld[67]. Het overgrote deel (€82,2 miljard ultimo 2016) van de leningen van corporaties is geborgd door het WSW. Hiervan is weer het

[67] AW Sectorbeeld 2017

grootste deel (88,4%) afgesloten bij de BNG bank of de Nederlandse Waterschapsbank (Jaarverslag WSW 2016).
De meeste corporaties zitten in de WSW-risicoscore laag (265 deelnemers). Deze groep heeft een totale geborgde leningportefeuille van €54,0 miljard (2015: €47,8 miljard). De risicobeoordeling in 2016 resulteerde in een verbeterd risicoprofiel van corporaties. De eerder ingezette trend van verbetering van de risicoklassen zet zich ook in 2016 voort. Dit komt met name door een verbetering van de financiële ratio's, die mede een gevolg is van de beperkte investeringen in de afgelopen jaren.

Nieuwe geborgde leningen 2016
In 2016 borgde WSW 473 nieuwe leningen voor herfinanciering van aflossingen of voor financiering van vastgoedinvesteringen. Het totaal schuldbedrag van deze aangetrokken geborgde leningen bedraagt €3,6 miljard. Dit is een daling van €1,3 miljard ten opzichte van 2015. Dit is te verklaren door een afname in de financieringsbehoefte van corporaties. In 2016 losten corporaties voor een totaalbedrag van €5,2 miljard aan leningen af. Per saldo was sprake van afname in volume schuldrestant van de geborgde leningenportefeuille van €1,6 miljard (€3,6 mld nieuwe leningen minus €5,2 mld aflossingen).

Sectorbanken waren de grootste verstrekkers van nieuwe leningen met een marktaandeel van 84,1% op basis van de geborgde schuld. Dit is nagenoeg gelijk aan het marktaandeel in 2015 (84,3%). Ook het marktaandeel van institutionele investeerders bleef nagenoeg gelijk met 14,8% van de nieuwe leningen. Corporaties sloten 0,5% van de nieuwe leningen af bij commerciële banken.

Uit tabel 5.3.1 blijkt dat de rente op nieuwe leningen in 2016 opnieuw gedaald is. Hierdoor is ook de rente op de totale portefeuille licht afgenomen.

Tabel 5.3.1: Gemiddelde contractrente van de door WSW geborgde leningen met vaste rente, en de rente bij nieuw afgesloten leningen

Vaste rente	2012	2013	2014	2015	2016
Totale portefeuille	4,37	4,20	4,04	3,92	3,80
Nieuwe leningen	3,34	2,90	2,71	1,78	1,17

Bron: WSW Jaarverslag 2016

Corporaties sloten 63% van de leningen af tegen een vaste rente en 37% tegen een variabele rente. De looptijd van nieuw afgesloten leningen was in 2016 gemiddeld een jaar korter dan in 2015 (18 jaar in 2016 versus 19 jaar in 2015).

5.4 Investeringsvoornemens corporaties

De investeringen van corporaties zijn tussen 2011 en 2014 aanzienlijk teruggelopen en in 2015 en 2016 stabiel gebleven (tabel 5.4.1). In 2017 stijgen de investeringen in DAEB-activiteiten weer ten opzichte van 2016. De investering in nieuwbouw en aankoop stijgt in 2017 met 14%, de investering in woningverbetering met 39%. De investeringen in niet-DAEB-activiteiten blijven op een laag niveau.

Tabel 5.4.1: Investeringen van woningcorporaties 2011-2017 (miljarden euro's)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
Nieuwbouw en aankoop huur DAEB	4,4	3,9	3,4	2,6	2,6	2,4	2,7
Nieuwbouw en aankoop huur niet-DAEB	1,1	0,9	0,6	0,4	0,3	0,2	0,3
Woningverbetering	1,3	1,4	1,4	1,3	1,3	1,4	1,9
Nieuwbouw verkoop	0,9	0,5	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3
Overig	0,3	0,3	0,4	0,3	0,2	0,2	0,2
Totaal	**8,0**	**7,0**	**6,1**	**4,7**	**4,7**	**4,4**	**5,4**

Bron: dPi2012, dPI 2013, dPI 2014, dPi 2015, dPi 2016, dPi 2017 * Voorlopig cijfer op basis van dPi 2017

Uit het sectorbeeld 2017 blijkt dat de sector de investeringsplannen (dPi 2016) voor 120.000 te bouwen woningen in het sociale segment, en 12,7 mld investeringen in woningverbeteringen (waaronder duurzaamheid) voor 2017 t/m 2021 financieel gezien kan realiseren, waarna aan het eind van die periode voldoende ruimte resteert voor vergelijkbare investeringen in 2021-2026.

De jongste investeringsplannen voor 2018-2022 (dPi 2017), die ten tijde van het sectorbeeld 2017 nog niet bekend waren, tonen een verhoging van de voorgenomen productie van sociale huurwoningen tot ca 130 duizend en verhoging van de investeringen in woningverbetering tot 14,6 mld.

De investeringsbedragen voor nieuwbouw en aankoop DAEB liggen in de prognoseperiode 2018-2022 weer bijna op het niveau van zes jaar geleden en de bedragen voor woningverbetering liggen aanzienlijk hoger dan voorgaande jaren (tabel 5.4.2). Deze bedragen liggen (op jaarbasis) ook fors boven de realisatie in 2016. Het zal een forse inspanning vergen om de voornemens over deze vijfjaarsperiode ook te realiseren.

Tabel 5.4.2: Investeringsvoornemens van woningcorporaties per vijfjaarsperiode (miljarden euro's)

	2012-2016	2013-2017	2014-2018	2015-2019	2016-2020	2017-2021	2018-2022*
Nieuwbouw en aankoop huur DAEB	22,5	15,9	14,1	13,8	14,6	18,5	21,5
Nieuwbouw en aankoop huur niet-DAEB	3,2	2,5	1,6	1,1	0,6	1,1	1,2
Woningverbetering	9,0	8,1	8,1	9,7	10,3	12,7	14,6
Nieuwbouw verkoop	5,4	3,3	2,1	1,7	0,9	0,8	1,5
Overig	1,1	0,9	0,9	0,8	0,7	1,0	0,9
Totaal	41,2	30,7	26,8	27,0	27,1	34,0	39,7

Bron: dPi2012, dPI 2013, dPI 2014, dPi 2015, dPi 2016, dPi 2017 * Voorlopig cijfer op basis van dPi 2017

Met de toename van de investeringsvoornemens geven de corporaties gevolg aan de grote maatschappelijke opgaven. Gevolg hiervan is dat de resterende bestedingsruimte afneemt. Dit blijkt uit de ontwikkeling van de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (par. 5.6). Sinds 2014 is het aantal verkochte woningen aan toekomstige bewoners en beleggers en overige partijen afgenomen (Tabel 5.4.3).

Tabel 5.4.3: Verkopen van corporatiewoningen

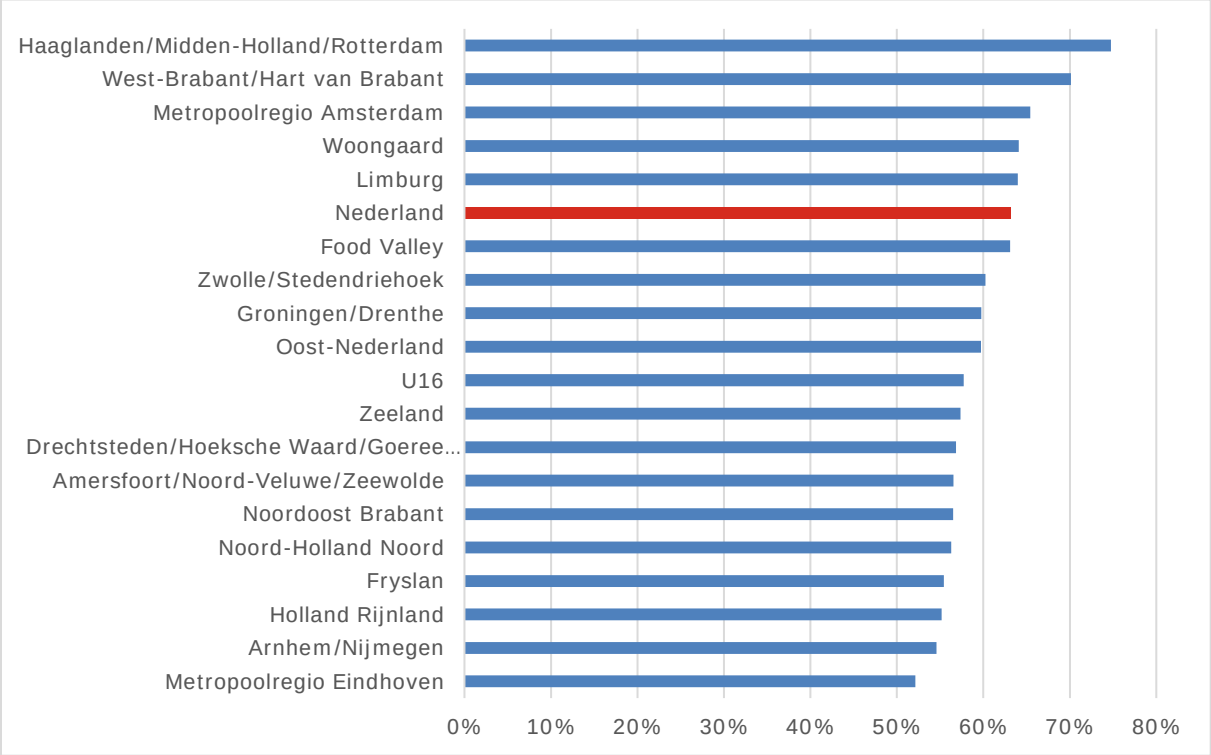
Verkoop:	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Binnen de corporatiesector	1.300	2.400	7.800	3.700	7.100	2.900
Toekomstige bewoners	14.300	14.000	14.700	17.000	15.300	11.300
Beleggers en overige partijen	3.800	900	2.000	5.900	3.500	3.300
Totaal verkopen uit de sector	18.100	14.900	16.700	22.900	18.800	14.600

Bron: dVI 2016

5.5 Investeringsruimte voor corporaties en corporatiesector

De financiële ruimte voor investeringen verschilt per regio. De meest beperkende financiële ratio voor het aantrekken van nieuwe financiering is voor de meeste corporaties de Loan to Value in de Daeb-tak. Naarmate de LTV lager is, is er meer ruimte voor extra investeringen. De LTV mag voor een individuele corporatie maximaal 75% zijn. Uit figuur 5.5.1 blijkt dat de regio's Haaglanden/Midden Holland/Rotterdam, West Brabant/Hart van Brabant en Metropoolregio Amsterdam in 2016 de hoogste LTV hadden[68].

Figuur 5.5.1: LTV per regio 2016

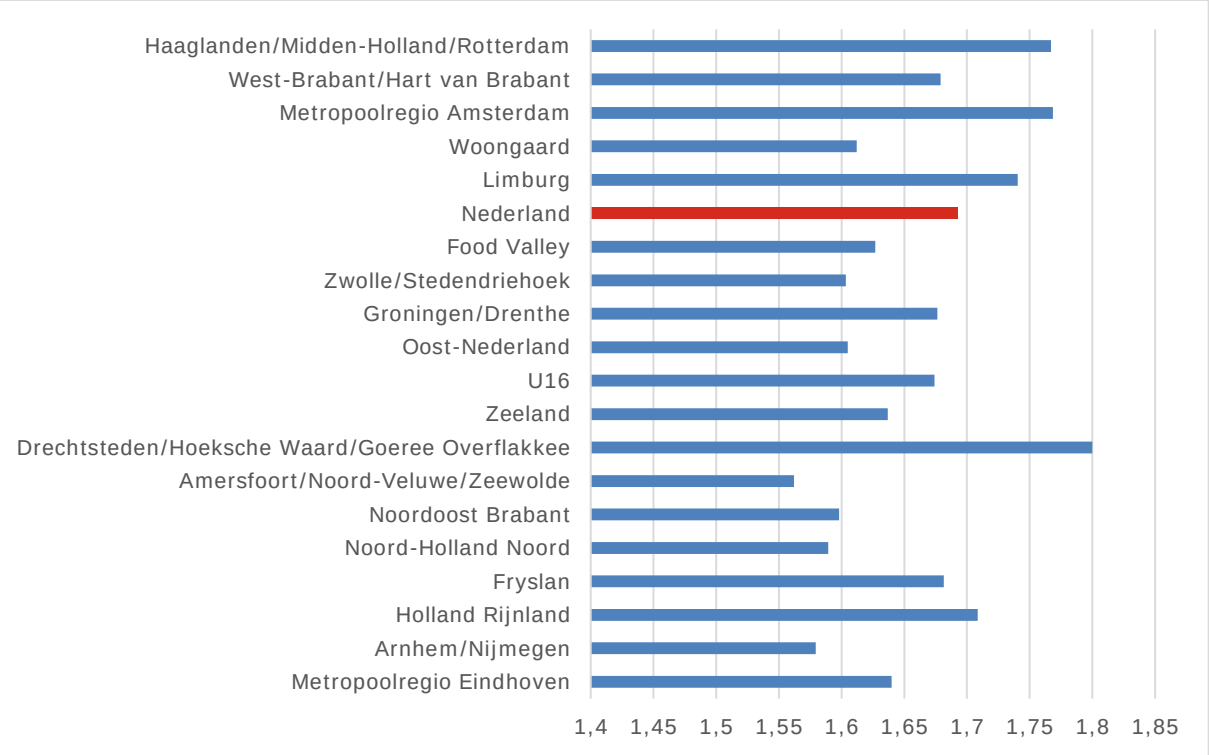


Bron: AW sectorbeeld 2017

De opgave voor verduurzaming en instandhouding van het bezit varieert per regio. Een indicator voor deze opgave is de energie index voor corporatiewoningen. In figuur 5.5.2 zijn de regio's in dezelfde volgorde gezet als in de vorige figuur. Drie van de vijf regio's met een bovengemiddelde LTV hebben een verduurzamingsopgave die hoger is dan het Nederlandse gemiddelde: Haaglanden/Midden Holland/Rotterdam, Metropoolregio Amsterdam en Limburg.

[68] Hierbij zijn leningen en bedrijfswaarden regionaal opgeteld, waarbij geen rekening is gehouden met de scheefheid in de verdeling. Bij de toekenning van geborgde financiering ging gaat het om de individuele LTV.

Figuur 5.5.2 Gemiddelde energie index nader voorschrift per regio



Bron: AW Sectorbeeld 2017

In het sectorbeeld 2017 zijn gevoeligheidsscenario's opgenomen waarin de effecten zijn doorgerekend van inflatievolgend huurbeleid vanaf 2022, een 3% hogere bouwkostenstijging en 30% extra investeringen in nieuwbouw en verbetering met het oog op kwaliteit en duurzaamheid. De LTV komt in het scenario met inflatievolgend huurbeleid op 62% in 2026, nog ruim onder de bovengrens van 75%. Als naast de inflatievolgende huurstijging ook de hogere bouwkostenstijging of de extra investeringen in kwaliteit en duurzaamheid optreden, dan komt de LTV op sectorniveau dicht bij de bovengrens.

5.6 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties

Jaarlijks ontvangen gemeenten en huurdersorganisaties een indicatie van de extra 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 bovenop de voorgenomen investeringen in de prognoses van de corporaties (dPi). De IBW 2018 wordt voor het overgrote deel van de corporaties in mei 2018 gepubliceerd op woningwet2015.nl.
Het landelijke beeld van de voorgenomen investeringen (dPi) en de indicatieve bestedingsruimte op basis van een bijna compleet aantal gecontroleerde corporaties is in tabel 5.6.1 geschetst. De bedragen in de verschillende bestedingscategorieën kunnen niet worden opgeteld. Een keuze om de IBW in te zetten voor -bijvoorbeeld - huurmatiging betekent dat geen ruimte overblijft voor de investeringen die nodig zijn om de woningvoorraad te verduurzamen.

Tabel 5.6.1: Investeringen in dPi en Indicatieve bestedingsruimte 2017 en 2018

€ mld.	2017		2018			
	Daeb*		Daeb*		Niet Daeb	
	dPi 2017-2021	IBW 2017	dPi2018-2022	IBW 2018	dPi 2018-2022	IBW 2018
Nieuwbouw	18,6	22,0	21,4	16,2	1,2	9,8
Verbetering	12,2	17,0	14,2	13,9	Nvt	Nvt
Huurmatiging	Nvt	0,7	Nvt	0,5	Nvt	Nvt
Eenmalige bijdrage aan DAEB	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	4,0

*) of gehele corporatie bij verlicht regime
Bron: Rapport Ortec concept IBW 2018

De IBW is indicatief. Hij gaat uit van gemiddelde investeringsparameters die altijd lokaal af zullen wijken. De IBW gaat ook uit van benutting 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 (2019) 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.

De IBW van een corporatie is de maximale extra besteding, bovenop de investeringsvoornemens in dPI, die haalbaar is zonder dat een van de vier financiële ratio's overschreden wordt.

Financiële ratio's en veranderende financiële beoordeling door WSW en Aw
AW en WSW hanteren een gezamenlijk beoordelingskader hanteren voor de corporatiefinanciën. Dit moet zorgen voor meer duidelijkheid bij corporaties en meer consistentie in de beoordeling, en lagere administratieve lasten. Bij de beoordeling van de financiële positie brengt dit de volgende veranderingen met zich mee:

- Bij de beoordeling van de financiële positie wordt gebruikt gemaakt van een viertal indicatoren: de rentedekkingsgraad (ICR), Loan to value, dekkingsratio en solvabiliteit. De voorheen gehanteerde DSCR, die aangeeft of een corporatie vanuit zijn kasstromen kan voldoen aan zijn aflosverplichtingen, komt in 2019 te vervallen. Deze ratio bleek in de praktijk voor slechts een klein aantal corporaties een knelpunt te vormen.
- De dekkingsratio, die de verhouding tussen de (geborgde) schuld en de woningwaarde aangeeft, wordt voortaan berekend op basis van de marktwaarde in plaats van de WOZ-waarde
- Bij de Loan to Value zal naar verwachting in de noemer de bedrijfswaarde worden vervangen door de beleidswaarde.

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. Hierbij is van belang dat de risicobereidheid van de achtervangers van het borgingsstelsel grenzen stelt. Als uitgangspunt voor de risicobereidheid hanteren de achtervangers van het WSW (gemeenten en Rijk) dat het WSW onder 'normale' omstandigheden maximaal één keer in de honderd jaar (99% zekerheid) een beroep doet op de achtervangers.

De IBW 2017 woningverbetering bedraagt 16,3 mld. WSW becijferde in het rapport "Hoeveel duurzaamheid kan de borg aan" van 5 februari 2018 dat maximaal 10,8 mld aan duurzaamheidsinvesteringen financieel mogelijk zijn. Tussen de IBW woningverbetering en het bedrag dat mogelijk is op basis van de afspraken over risicobereidheid met de achtervangers van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zit dus een verschil van 5,5 mld.

Verschillenanalyse IBW 2017 en IBW 2018
De IBW voor nieuwbouw in de Daeb tak is in 2018 5,8 mld lager dan in 2017. De verschillen worden verklaard door de volgende oorzaken

- Toename van de voorgenomen investeringen in de Daeb tak in dPI 2018-2022 ten opzichte van dPi 2017-2021 met 5,8 mld, waardoor minder overblijft voor aanvullende investeringen.
- De stijging van de bouwkosten zorgt voor een toename van de onrendabele top, wat een negatief effect van 1,5 mld heeft op de investeringsruimte voor nieuwbouw.
- Door overige oorzaken treedt een verbetering op van de bestedingsruimte met 1,5 mld.

IBW voor niet Daeb

Met ingang van 2018 dienen corporaties de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten van elkaar te scheiden. In het kader van de scheiding hebben corporaties woningen overgebracht van de Daeb naar de niet Daeb tak, waardoor het aantal niet-Daeb woongelegenheden is toegenomen tot ca. 139.600 (stand per 1-1-2017). Na vertrek van de huidige huurder kunnen de extra niet Daeb woongelegenheden worden verhuurd tegen een marktconforme huur, of worden verkocht.

De herziene Woningwet beoogt dat, anders dan in het verleden, financiële risico's van de niet-DAEB-tak geen effect mogen hebben op de kerntaken in de DAEB-tak, en anderzijds dat kruissubsidiering niet plaatsvindt. Hiertoe is vastgelegd dat beide takken afzonderlijk zelfstandig levensvatbaar en financierbaar moeten zijn. Dit betekent dat de leencapaciteit in de niet-DAEB-tak niet toegerekend kan worden aan DAEB-activiteiten. Dit is ook zo in het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties vastgelegd. Na effectuering van de DAEB-scheiding is het niet meer mogelijk om nog middelen van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak te brengen[69], terwijl de omgekeerde beweging altijd mogelijk blijft: corporaties kunnen altijd, in overleg met gemeenten en huurdersorganisaties, besluiten om middelen aan de niet-DAEB-tak te onttrekken ten behoeve van de DAEB-tak. Mede daarom hebben corporaties – voorzover ze niet onder verlicht regime vallen maar voor een administratieve of juridische scheiding hebben gekozen- relatief veel vermogen naar de niet Daeb tak overgebracht. Dit is vastgelegd in de scheidingsplannen die door de Autoriteit Woningcorporaties zijn beoordeeld, met inbegrip van de zienswijzen van gemeenten en huurders.

Dit jaar is ook een IBW voor het niet-Daeb deel van de corporaties berekend. Deze IBW ondersteunt het maken van afspraken tussen gemeenten en corporaties over prestaties in bijvoorbeeld het middenhuursegment. Daarbij worden twee bestedingsrichtingen onderscheiden: nieuwbouw of een dividenduitkering aan de Daeb-tak, waardoor de Daeb tak op deze wijze in staat wordt gesteld om extra te investeren of huurmatiging toe te passen.

De IBW voor niet Daeb is, net als de IBW voor Daeb, een indicatie; het feitelijke investeringsvermogen kan verschillen als gevolg van lokale en corporatie-specifieke omstandigheden en financieringscondities.

Corporaties kunnen vanuit de niet Daeb taak eenmalig een dividend70 uitkeren aan de Daeb tak van € 4,0 mld. Dit is een kwart van het totale eigen vermogen dat op 1-1-2017 aanwezig was in de niet Daeb tak. Binnen de systematiek van de IBW is de extra dividenduitkering bepaald door te bezien wat in de niet-DAEB tak extra geleend kan worden zonder dat daar iets tegenover staat (een volledig onrendabele investering). In de praktijk zal de dividenduitkering plaats kunnen vinden uit bijvoorbeeld de overtollige liquiditeiten en/of verkoop van woningen.
De bestedingsruimte voor nieuwbouw in niet Daeb is ten opzichte van Daeb relatief hoog omdat corporaties vrijwel geen investeringsplannen in dit segment hebben, maar wel woningverkopen hebben ingerekend in de prognosejaren (met een gunstig effect op het eigen vermogen en de Loan to value) en een relatief groot vermogen in de niet Daeb tak hebben ondergebracht. Bovendien is de rentabiliteit van de woningen in niet Daeb veel hoger dan in Daeb. Indien dividend wordt

[69] Met uitzondering van interne leningen die nog kunnen worden verstrekt na de scheiding, en situaties waarin de minister op basis van BTIV art. 71 lid 3 instemt met ontheffing.

[70] Bij een administratieve scheiding is het dividend feitelijk een overheveling van middelen á fonds perdu (beide takken zijn namelijk onderdeel van dezelfde juridische entiteit).

uitgekeerd aan de Daeb tak kunnen de extra investeringen hoger zijn dan het uitgekeerde dividend.

Het vermogen in niet Daeb onderstreept de noodzaak dat corporaties een lange termijn visie en strategie ontwikkelen op zowel de toekomstige activiteiten in zowel Daeb als niet–Daeb als de financiering van deze activiteiten. Daarbij geldt dat de situatie van corporaties sterk uiteenloopt voor wat betreft de verdeling van woningen, vermogen en uitbreidingsbehoefte in beide takken.

Regionaal beeld IBW

In tabel 5.6.2 is de IBW 2018 voor de 19 woningwetregio's opgenomen. In iedere regio ruimte is voor extra investeringen of huurmatiging. Deze ruimte verschilt wel tussen regio's. In de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam is de IBW voor nieuwbouw € 2.790 per DAEB-woongelegenheid, in de Metropoolregio Eindhoven is de ruimte € 15.236 per DAEB-woongelegenheid.

Tabel 5.6.2: IBW per woningwetregio

		per verhuureenheid x € 1			
Woningwetregio	**Daeb Nieuwbouw x € 1000**	**Nieuwbouw**	**Verbetering**	**Huurmatiging**	**Niet Daeb Nieuwbouw x € 1000**
Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde	504.251	9.074	7.461	247	401.763
Arnhem Nijmegen	1.082.914	9.440	8.360	268	645.689
Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee	623.429	11.391	8.993	326	129.419
Food Valley	162.820	4.413	3.935	155	106.385
Friesland	982.976	11.770	8.620	270	126.560
Groningen/Drenthe	888.953	6.093	4.990	186	284.774
Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	1.212.907	2.790	2.477	91	1.817.005
Holland Rijnland	686.472	9.776	7.953	304	395.255
Limburg	906.901	6.270	5.323	215	429.165
Metropoolregio Amsterdam	1.790.096	4.464	3.900	147	2.068.269
Metropoolregio Eindhoven	1.513.550	15.236	13.400	506	543.978
Noord-Holland Noord	486.260	6.501	5.567	188	215.971
Noordoost Brabant	889.384	11.367	10.102	393	298.578
Oost-Nederland	1.161.507	10.609	9.311	280	566.775
U16	839.334	6.920	6.034	260	658.366
West-Brabant en Hart van Brabant	624.115	4.515	4.029	143	650.407
Woongaard	449.159	8.915	7.838	343	110.240
Zeeland	337.601	8.310	7.412	335	123.216
Zwolle/Stedendriehoek	1.057.247	8.988	7.987	301	205.276
Totaal	**16.199.876**	**6.830**	**5.864**	**216**	**9.777.092**

6. Toezicht en Governance

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op 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. Ook voor het WSW maakt governance onderdeel uit van het beoordelen van de risico's bij de borging van leningen aan corporaties. Beschreven wordt hoe deze activiteiten op elkaar zijn afgestemd. Governance staat voor verschillende aspecten van goed en integer bestuur. Er zijn diverse activiteiten in de sector die een goede governance bevorderen. Naast het toezicht en de controle van de Aw en het WSW op governance-aspecten en de openbare visitatierapporten van de SVWN zijn dit onder meer de Aedes-Benchmark en permanente educatie van VTW. Er wordt een stand van zaken weergegeven van deze activiteiten. Belangrijkste onderdeel betreft hier de governancescores in de visitatierapporten.

6.1. Toezicht op governance

Governance staat voor de Aw centraal in haar toezicht. Reden hiervoor is dat governance alle aspecten bevat van het besturen van een woningcorporatie: sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden. Goede governance bevordert dat een corporatie haar doelstellingen realiseert en is een belangrijke waarborg voor goed presteren op de toezichtterreinen van de Aw. In de publicatie 'Bouwen aan Vertrouwen' staat het kader voor het toezicht op de governance dat de Aw sinds 1 juli 2017 hanteert. Dit kader is leidend voor de governance inspecties bij corporaties.

Afstemming, toezicht op governance
Er is meer samenwerking tussen de Aw en het WSW in het kader van afspraken rondom verticaal toezicht. Tussen de Aw en de Stichting Visitatiecommissies Woningcorporaties Nederland (SVWN) is er nadere afstemming ten aanzien van de governance audits en visitaties bij woningcorporaties. Door deze nauwere samenwerking en afstemming kan beter toezicht worden gehouden op alle aspecten van het besturen van een woningcorporatie en worden bovendien de administratieve lasten beperkt voor de gegevensverwerking (aanleveren en ophalen van gegevens).[71] Daarnaast zijn er verschillende acties nodig of al in gang gezet, zoals themagericht onderzoek, naar bijvoorbeeld risicomanagement of de zelfevaluatie door de RvC.

Aw en WSW hebben voor de overlappende werkterreinen op het gebied van financiën, bedrijfsmodel en governance van corporaties een gezamenlijk beoordelingskader ontwikkeld. Er komt een gezamenlijk afgestemde basisuitvraag om te beoordelen of er risico's bij een bepaalde corporatie zijn. Alleen wanneer de basisbeoordeling daar aanleiding toe geeft, volgt vervolgens een gezamenlijk afgestemde verdiepende uitvraag. Ook de werkprocessen worden op elkaar afgestemd, werkzaamheden worden verdeeld en inzichten worden uitgewisseld. De gezamenlijke werkwijze is vastgelegd in een samenwerkingsconvenant (bron). De planning is om per 1 januari 2019 volledige implementatie te realiseren. Het toezicht rondom rechtmatigheid en integriteit wordt uitsluitend door de Aw gedaan, maar wel met informatievoorziening aan WSW over de bevindingen.

Ook tussen SVWN en Aw zijn afspraken gemaakt over het benutten van elkaars gegevens. De bezoeken rondom governance-inspecties van de Aw en de visitaties worden op elkaar afgestemd zodat deze in beginsel niet in dezelfde periode plaatsvinden om overbelasting van de corporaties te voorkomen. Aw en SVWN zien op langere termijn een taakverdeling ontstaan waarin de via SVWN geaccrediteerde visitaties zich primair richten op het maatschappelijk functioneren van corporaties en de Aw erop toeziet dat er in de (interne) governance voldoende waarborgen bestaan voor goed functionerende corporaties. Daarmee worden Aw en visitaties zoveel mogelijk complementair.

[71] Zie brief verticaal toezicht en administratieve lastenbeperking. Kamerstuk 29453 nr. 461, 6 december 2017

De samenwerking met het WSW en de SVWN wordt nog verder uitgewerkt. Hierbij wordt gekeken hoe de Aw meer zicht kan krijgen op de checks and balances vanuit huurders(organisaties) en gemeenten via de visitaties en hoe de visitatiecommissies de beoordeling van de governance door de Aw kunnen betrekken.

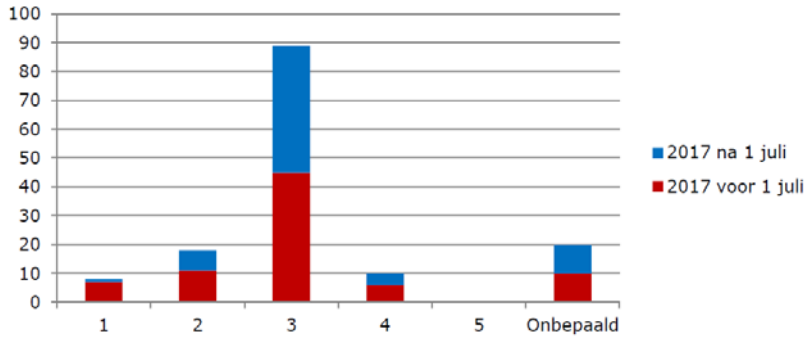
Governance inspecties 2017

Hieronder wordt vanuit de rapportage 'Governance inspecties bij woningcorporaties in 2017 (bron)' een eerste beeld geschetst van de resultaten van deze inspecties volgens het nieuwe toezichtkader (Bouwen aan Vertrouwen) dat de Aw sinds 1 juli hanteert. Hierin worden vier niveaus onderscheiden (Rvb-RvC; RvC; RvB; Algemeen/organisatie) met kritische punten ten aanzien van competenties, cultuur en managementsysteem. Deze zijn van belang voor zowel de interne situatie bij de corporatie, als voor de relatie met de buitenwereld.[72] Een governance inspectie door de Aw bestaat uit drie fasen. Na een bureauonderzoek volgt een inspectiebezoek aan de corporatie. Vervolgens worden de bevindingen vastgelegd in een inspectiebrief. Tijdens het inspectiebezoek aan de corporatie voert de Aw twee gesprekken. Eén met het bestuur en één met de RvC. Deze gesprekken gaan over onderwerpen die via het bureauonderzoek zijn geselecteerd. De brief bevat observaties van de Aw ten aanzien van de governance en rapporteert over punten waarover de Aw opmerkingen / aanbevelingen heeft. De kwaliteit van de governance van corporaties wordt aangeduid aan de hand van een groeimodel met vijf treden. De derde, of middelste, trede binnen dit model staat gelijk aan dat wat minimaal nodig is.

1) We voldoen op meerdere punten niet aan de criteria
2) We voldoen op enkele punten niet aan de criteria
3) We voldoen aan de criteria zonder uitschieters
4) We voldoen aan de criteria met enkele positieve uitschieters
5) We voldoen aan de criteria met meerdere positieve uitschieters

In onderstaande figuur zijn de bevindingen gesplitst naar vóór of juist na 1 juli 2017. Het eindoordeel over de inspecties van voor 1 juli is met terugwerkende kracht geschat op basis van de inhoud van de verstuurde brieven. Voor circa 20 corporaties is het niveau onbepaald. Dit komt omdat bij de inspecties van vóór 1 juli het niveau van de governance soms niet eenduidig uit de brieven is af te leiden. Bij de latere inspecties bleek het bestuur/toezicht of organisatie in een aantal gevallen zo sterk in beweging dat ook daar het niveau nog niet goed vast te stellen was.

Figuur 6.1.1: Aantal corporaties naar eindoordeel bij governance inspecties in 2017



Geschiktheid en betrouwbaarheid

De geschiktheid- en betrouwbaarheidtoetsen maken een belangrijk onderdeel uit van het integraal toezicht van de Aw. De aandacht van de Aw voor de vereiste competenties van bestuurders en intern toezichthouders versterkt de governance en daarmee het zelfcorrigerend vermogen van (Raden van) Bestuur en Raden van Commissarissen. De bevindingen uit het bronnenonderzoek voor de zienswijze worden gedeeld met de toezichthouders die de governance inspecties en audits

[72] Voor een verdere toelichting, zie de Aw publicaties: 'Bouwen aan Vertrouwen' (…) en Governance inspecties bij woningcorporaties in 2017' (…)

uitvoeren. Andersom worden de rapportages van de governance inspecties en audits gebruikt als bron bij de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets.

Er zijn 573 aanvragen (meldingen) om een zienswijze ‘geschiktheid en betrouwbaarheid’ ingediend in 2017 en behandeld.[73] Vanaf april zijn meer meldingen beoordeeld op basis van door de corporatie verstrekte informatie. Bij deze zogenaamde ‘papieren toets’ wordt de kandidaat niet meer uitgenodigd voor een gesprek. Ongeveer 50% van de meldingen voor (her) te benoemen commissarissen wordt op deze risicogerichte manier afgehandeld. De doorlooptijd van de procedure is hiermee versneld en de capaciteitsinzet van de Aw beperkt. Nog steeds geldt dat uit oogpunt van zorgvuldigheid een negatieve zienswijze pas tot stand komt, nadat hier een gesprek met de kandidaat (aangevuld met een 2e gesprek), aan is vooraf gegaan.

In 2018 wordt het beoordelingskader geschiktheid en betrouwbaarheid herzien en aangevuld met de ervaringen en uitkomsten van 2,5 jaar toetsing op geschiktheid en betrouwbaarheid. Dit kader geeft inzicht in het proces van de toetsing en de wijze waarop de zienswijze inhoudelijk tot stand komt. De toets op de betrouwbaarheid is grotendeels (wettelijk) vastgelegd en uitgewerkt. Voor de toets op de 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. Op basis van de informatie over de kandidaat en de woningcorporatie bepaalt de Aw of een zienswijze verstrekt kan worden op basis van een papieren toets 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 blijft stimuleren dat woningcorporaties zoveel mogelijk informatie 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.

In Tabel 6.1.1 wordt een overzicht gegeven van het aantal toetsen en meldingen dat bij de Aw is verricht c.q. binnengekomen in 2016 en 2017. Van 2017 is nog een uitsplitsing gemaakt naar voorzitters van de RvC’s. Zichtbaar is dat er elk jaar enkele tientallen intrekkingen zijn. Dat kan zijn om administratieve redenen maar ook omdat de aanvrager de melding intrekt omdat na een eerste toets van de Aw is gebleken dat de kandidaat niet voldoet aan de vereisten van geschiktheid en betrouwbaarheid. Het komt maar zelden tot een negatieve zienswijze. In 2016 één keer bij een benoeming van een commissaris. In 2017 waren er vier negatieve zienswijzen voor drie commissarissen en één bestuurder. Bij voorzitters van de RvC zijn er relatief weinig intrekkingen. Bij herbenoemingen is het aantal intrekkingen ongeveer half zoveel als bij nieuwe benoemingen.

[73] Er zijn 606 meldingen afgehandeld in 2017: nog 79 aanvragen uit 2016 en 46 aanvragen in 2017 worden nog behandeld in 2018.

Tabel 6.1.1: Toetsingen geschiktheid en betrouwbaarheid 2016-2017

	Totaal		Commissarissen				Bestuurders	
	2016	2017		2016	2017	waarvan voorzitters (2017)	2016	2017
Meldingen	628	573	Totaal	521	459	60	107	114
			Herbenoeming	238	200	33	52	55
			Benoeming	283	259	27	55	59
	2016	2017		2016	2017		2016	2017
Nog niet getoetste meldingen*	79	46	Totaal	69	37	5	10	9
			Herbenoeming	29	12	3	4	4
			Benoeming	40	25	2	6	5
	2016	2017		2016	2017		2016	2017
Positieve zienswijzen	613**	570	Totaal	513	463	53	100	107
			Herbenoeming	243	205	30	47	53
			Benoeming	270	258	23	53	54
	2016	2017		2016	2017		2016	2017
Negatieve zienswijzen	1	4	Totaal	1	3	0	0	1
			Herbenoeming	1	2	0	0	0
			Benoeming	0	1	0	0	1
	2016	2017		2016	2017		2016	2017
Intrekkingen	33	24	Totaal	27	20	2	6	4
			Herbenoeming	8	7	0	3	2
			Benoeming	19	13	2	3	2

Overzicht Meldpunt Integriteit Woningcorporaties 2017

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 commissarissen[74]. Het Meldpunt neemt ook anonieme meldingen in behandeling. De Aw 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 2017 zijn er 15 meldingen in behandeling genomen bij het meldpunt. Het aantal meldingen neemt iets af (17 in 2016, 18 in 2015 en 19 in 2014). Er waren vijf meldingen bij van een bestuurder. Tabel 6.1.2 geeft aan op welk onderwerp de meldingen betrekking hadden. Het vaakst genoemd zijn ‘governance’, ‘belangenverstrengeling’ en ‘fraude/zelfverrijking’.

[74] Onverlet meldingen die via een interne klokkenluidersregeling worden gedaan.

Tabel 6.1.2: Meldpunt Integriteit, onderwerp melding

	2014	2015	2016	2017
Organisatieproblematiek	3	1	3	2
Governance	6	3	5	7
Belangenverstrengeling	9	7	11	6
ABC-constructies	1			
Aanbesteding	6	7	4	4
Fraude/zelfverrijking	8	12	9	6
Overige transacties	3	2	1	1
Vastgoedtransacties	3	1	1	2
Verkoop- terugkoopbeleid	2		1	
Bezoldiging	2	3		
Benoemingsbeleid				1
Rechtmatigheid	2	2		1
Huurdersklachten	1	1	1	1
Overig	2		2	1

Bron: ILT/Aw

Integriteit is één van de speerpunten van het toezicht van de Aw. De autoriteit heeft daarom in kaart gebracht welke maatregelen woningcorporaties genomen hebben om de kans op integriteitschendingen in het proces van opdrachtverstrekking te minimaliseren. Daarnaast wil de Aw met dit onderzoek de bewustwording over het voorkómen van integriteitschendingen bevorderen. Aan het onderzoek heeft 90% van de corporaties meegedaan.

Het onderzoek (uitgevoerd door Kantar Public) laat zien welke maatregelen door de corporaties worden toegepast en hoe effectief corporaties ze vinden. Maatregelen kunnen genomen worden op het gebied van de organisatie, het proces en de cultuur. De meeste maatregelen die woningcorporaties kunnen nemen om integere opdrachtverstrekking te bevorderen worden door een grote meerderheid van de woningcorporaties toegepast. Zestien van de negentien genoemde maatregelen (85%) zijn door minstens 90% van de corporaties geheel of gedeeltelijk ingevoerd.

Het gaat uiteindelijk om het vertonen van het juiste gedrag. De maatregelen dragen daar aan bij door het creëren van een veilige werkomgeving, het vergroten van de bewustwording en het nemen van de juiste beheersmaatregelen. Gemiddeld 95% van de woningcorporaties beschouwt de maatregelen als geheel of gedeeltelijk effectief. Daarnaast nemen corporaties andere of aanvullende maatregelen, al naar gelang de corporatie specifieke situatie.

Toezicht op WNT

In maart 2018 is de Aw rapportage Woningcorporaties en de WNT (Wet Normering Topinkomens) in 2016 verschenen (bron). Voor een uitgebreide rapportage wordt verwezen naar dat rapport. De conclusie is dat de bezoldiging van de ruim 2.500 topfunctionarissen bij woningcorporaties in 2016 vrijwel altijd voldeed aan de WNT. Weliswaar overschreden 217 topfunctionarissen de individueel toepasselijke norm, maar dit was nagenoeg altijd het gevolg van legitieme motiveringen, voornamelijk gelegen in het overgangsrecht. Bij vijf leidinggevende topfunctionarissen is er geld teruggevorderd/terugbetaald. Het overgangsrecht wordt vanaf 2017 in enkele jaren afgebouwd. Overschrijding van de individueel toepasselijke bezoldigingsnorm kwam in 2016 vooral voor bij leidinggevende topfunctionarissen.

Tabel 6.1.3: Aantal topfunctionarissen met bezoldiging en overschrijding van bezoldigingsnorm[75]

Aantal (gewezen) topfunctionarissen met bezoldiging en overschrijding van bezoldigingsnorm				
	Leidinggevend	extern ingehuurd (maand 1 t/m 12)	Toezicht-houdend	gewezen
Totaal aantal	600	26	1856	48
Aantal met overschrijding (individueel) toepasselijke bezoldigingsnorm	203	1	1	12
Waarvan aantal bij wie				
- is teruggevorderd / terugbetaald	5	1		1
- gevolg van overgangsrecht	195			12[A]
- gevolg van afspraken over pensioenopbouw	1			
- gevolg van uitbetalen vakantie-uren	1			
- niet-materiële overschrijding	1			
- gevolg van nabetaling over 2015			1	1

[A] Incl. 2 personen voor wie ook andere motivatie geldt, c.q. gedeeltelijk wordt teruggevorderd

Bron: ILT/Aw

In vergelijking met 2015 daalde het percentage leidinggevende topfunctionarissen met een overschrijding van de bezoldigingsnorm (van 46% naar 41% in 2016) en ook het percentage met een ontslagvergoeding boven de norm daalde (van 24% naar 14%). De gemiddelde bezoldiging voor een jaar fulltime functievervulling door een leidinggevende topfunctionaris daalde marginaal en de gemiddelde overschrijding van de bezoldigingsnorm steeg marginaal.[76]

Tabel 6.1.4: Bezoldigingsinformatie leidinggevende topfunctionarissen

Aantal in jaaranalyse	425	472
Aantal topfunctionarissen met overschrijding van norm	175	208
% Bezoldigingen boven de norm	41%	46%
Gemiddelde bezoldiging (x € 1)	132.696	134.075
Gemiddelde overschrijding van norm (x € 1)	27.714	27.377

Bron: ILT/Aw

[75] In de oorspronkelijke Aw tabel zijn ook een aantal niet-topfunctionarissen vermeld. Hier wordt alleen verantwoord over de topfunctionarissen.

[76] Voor een optimale vergelijking tussen de jaren zijn in tabel 6.1.4 alleen die topfunctionarissen meegenomen die gedurende het hele kalenderjaar een functie van minstens 0,1 fte vervulden en hiervoor meer dan € 1.500 aan bezoldiging ontvingen.

6.2. Visitaties woningcorporaties

Woningcorporaties dienen zich volgens de herziene Woningwet eens in de vier jaar verplicht te laten visiteren. De visitaties worden uitgevoerd volgens een door de SVWN vastgestelde methode en door visitatiecommissies van bij de Stichting Visitatiecommissies Woningcorporaties Nederland (SVWN) geaccrediteerde bureaus. De visitatierapporten zijn openbaar en in te zien op de website van SVWN (www.visitaties.nl). In deze paragraaf wordt het oordeel van de visitatiecommissies over de governance van woningcorporaties beschreven van de gevisiteerde corporaties in 2017 en wordt een vergelijking gemaakt met het oordeel van in 2015 en 2016.[77] De visitaties over deze jaren zijn volgens dezelfde methode (5.0) uitgevoerd en daardoor goed vergelijkbaar. Het betreft echter niet dezelfde woningcorporaties, maar de scores van de dan gevisiteerde corporaties. Ook moet vermeld dat een visitatie 'terugblikt' op de afgelopen vier jaar. Zo ontstaat echter wel een trendbeeld.

Op 1 februari 2018 waren er nog 20 corporaties die nog nooit gevisiteerd zijn. 14 daarvan hebben minder dan 1.000 verhuureenheden en de grootste nog niet gevisiteerde corporatie heeft ruim 3 duizend verhuureenheden. De nog nooit gevisiteerde corporaties zijn allemaal geen lid van Aedes.

Visitaties

Totaalscore governance

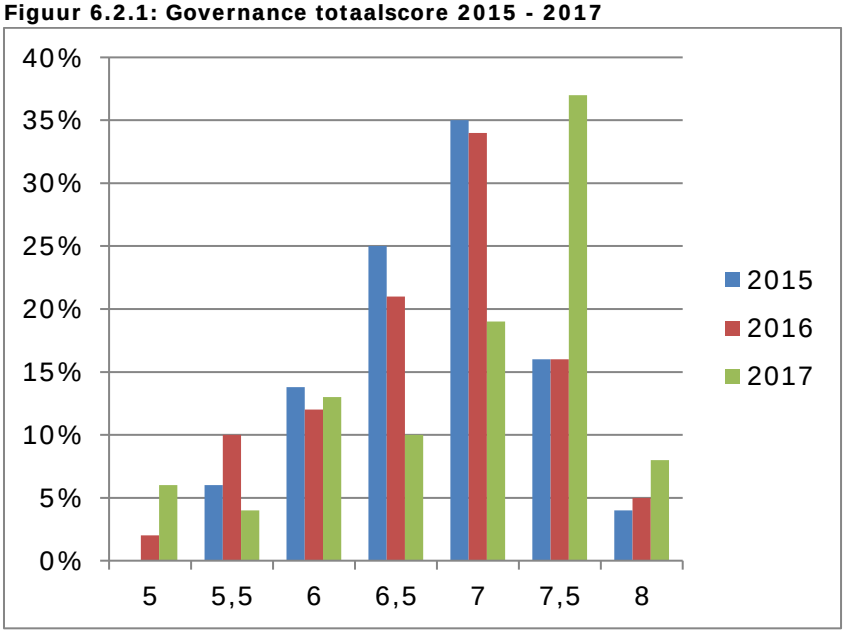
De totaalscore die aan de governance van de corporatie wordt gegeven, is de resultante van een aantal scores op 'besturing', 'intern toezicht' en 'externe legitimering en verantwoording'. De eerder genoemde vier aspecten van good governance zijn hierin duidelijk herkenbaar. Hieronder wordt het beoordelingskader weergegeven dat in alle visitaties wordt gehanteerd. De resultaten op deze onderdelen komen hierna aan bod.

Tabel 6.2.1: Beoordelingsmodel visitaties

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

[77] Een aantal visitaties uit 2017 was reeds in 2016 uitgevoerd maar pas later op de website verschenen en daardoor niet meegenomen in de vorige Staat van de Volkshuisvesting. De hier gepresenteerde visitaties zijn volgend op de visitaties vanuit de vorige Staat.

Figuur 6.2.1: Governance totaalscore 2015 - 2017



	2015	2016	2017
Aantal	105	82	52
Gemiddelde	6,8	6,7	6,7
Standaarddeviatie	0,6	0,7	0,8

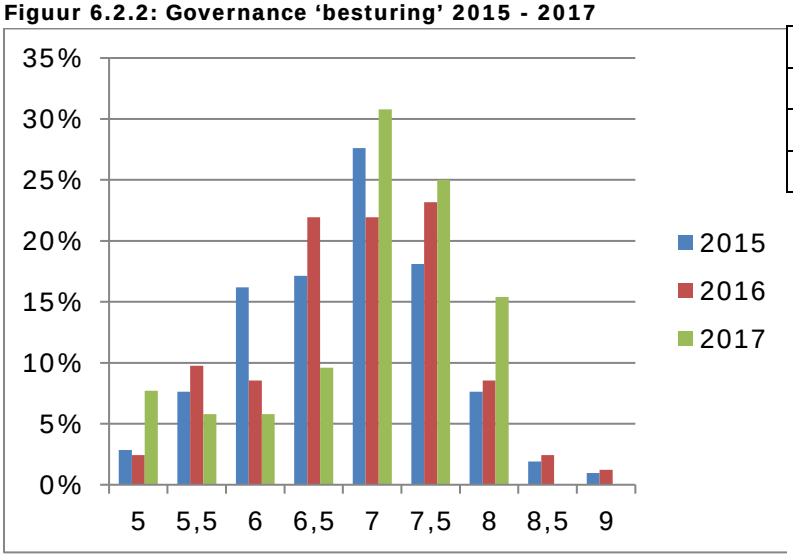
Bron: SVWN, bewerkt BZK

Het gemiddelde van de totaalscore op governance is met een 6,7 gelijk aan 2016 en 0,1 punt lager dan in 2015. De score is daarmee vrij stabiel in de afgelopen jaren.

Onderdeel 'besturing'

Op het onderdeel 'besturing' scoren de corporaties met gemiddeld een 6,9 even goed als vorig jaar. Het hoogste eindcijfer is in 2017 echter afgerond een 8, terwijl er vorige jaren hogere scores waren, en er is relatief vaak een onvoldoende (lager dan een 6) gescoord.

Figuur 6.2.2: Governance 'besturing' 2015 - 2017

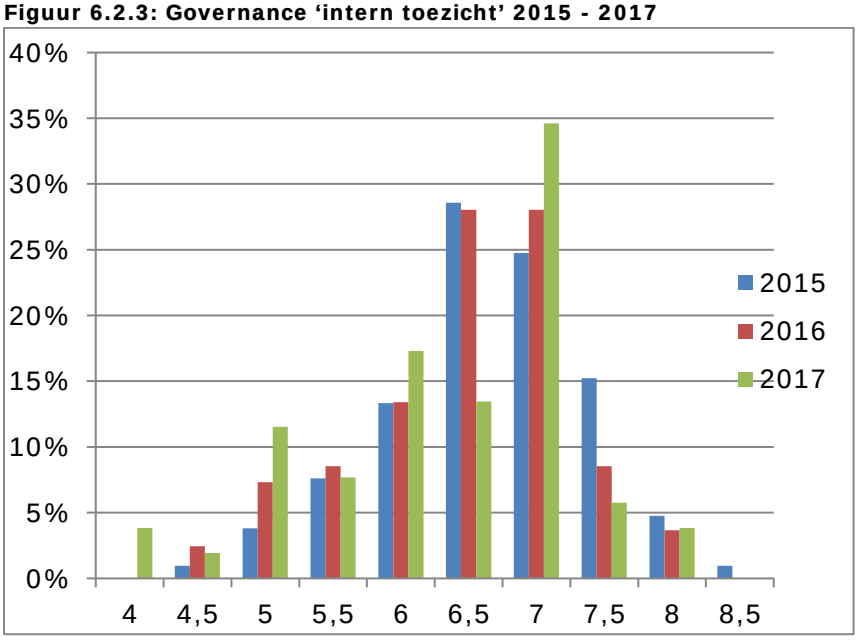


	2015	2016	2017
Aantal	105	82	52
Gemiddelde	6,8	6,9	6,9
Standaarddeviatie	0,6	0,7	0,9

Onderdeel 'intern toezicht'

De gemiddelde score op 'intern toezicht' is weer iets verder gedaald naar een gemiddelde score van 6,3. Dit onderdeel scoort duidelijk het minst goed in de governance van woningcorporaties.

Figuur 6.2.3: Governance 'intern toezicht' 2015 - 2017



	2015	2016	2017
Aantal	105	82	52
Gemiddelde	6,7	6,5	6,3
Standaarddeviatie	0,7	0,8	0,9

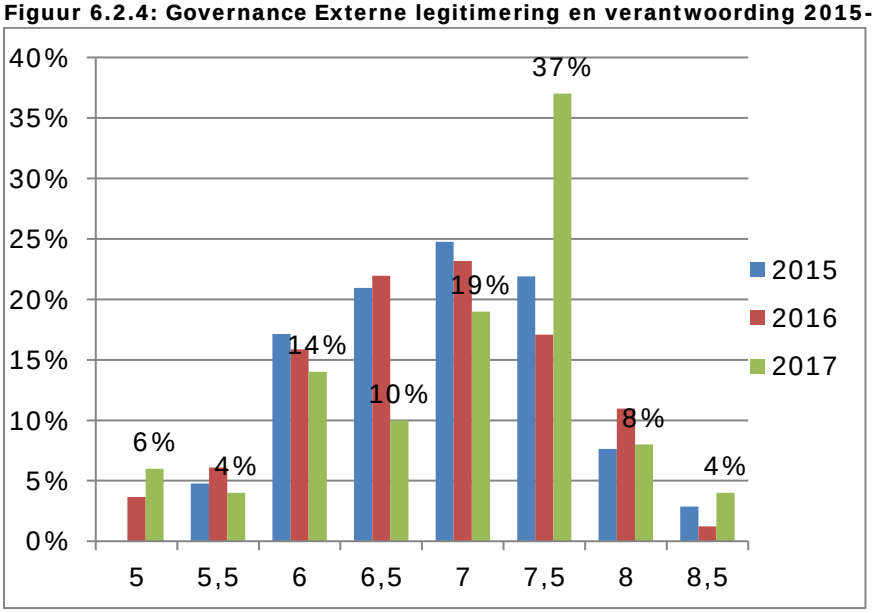
Tabel 6.2.2: Deelscores Intern Toezicht, 2015 – 2017

Onderdelen Intern Toezicht	2015			2016			2017		
	Mean	n	Std. Deviation	Mean	n	Std. Deviation	Mean	n	Std. Deviation
1. Functioneren RVC	6,8	105	0,8	6,6	79	1,0	6,5	48	1,2
2. Toetsingskader	6,7	105	0,9	6,7	79	0,8	6,6	48	0,9
3. Governancecode	6,5	105	1,0	6,2	79	1,0	6,0	47	1,3

Bovenstaande tabel geeft de deelscores op intern toezicht weer (bij enkele kleine corporaties ontbreken de deelscores in het visitatierapport). Uit de deelscores wordt zichtbaar dat de naleving van de governancecode het meest is gedaald. Hier scoren de gevisiteerde corporaties in 2017 afgerond een 6,0. Dat is 0,2 punt lager dan in 2016 en 0,5 punt lager dan in 2015. Ook het functioneren van de RVC vertoont een dalende trend. Dit heeft ook te maken met een relatief groter aantal kleinere corporaties dat is gevisiteerd.

Onderdeel 'externe legitimering en verantwoording'
Onderstaande figuur laat zien dat de gevisiteerde corporaties in 2017 weer iets beter scoren op het onderdeel externe legitimering en verantwoording. Het gemiddelde is hier 0,2 procent punt hoger dan vorig jaar. Relatief veel corporaties scoren nu zelfs een 7,5 of hoger op dit onderdeel. Op dit onderdeel doen kleinere corporaties het juist iets beter.

Figuur 6.2.4: Governance Externe legitimering en verantwoording 2015-2017



	2015	2016	2017
Aantal	105	82	52
Gemiddelde	6,9	6,8	7,0
Standaarddeviatie	0,7	0,8	0,9

Corporatiegrootte en governance

In voorgaande jaren is al gerapporteerd dat kleinere corporaties het minder goed doen op het gebied van governance. Ook dit jaar wordt dat weer bevestigd. Uit onderstaande tabel valt af te lezen dat vooral de zeer kleine corporaties met minder dan 1.000 verhuureenheden de score naar beneden beïnvloeden. Zij scoorden gemiddeld een 5,9 op governance.

Tabel 6.2.3: Governancescore naar grootteklasse 2015 - 2017

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**
2017	< 1.000	5,9	17	33%	0,8
	1.000 - 2.500	6,9	5	10%	0,5
	2.500 - 5.000	7,0	8	15%	0,6
	5.000 - 10.00	7,1	10	19%	0,5
	10.000 - 25.000	7,3	10	19%	0,2
	> 25.000	7,3	2	4%	0,6
	Totaal	**6,7**	**52**	**100%**	**0,8**

Bron: SVWN, bewerkt BZK

Door de governancescore te wegen naar het aantal verhuureenheden van de corporaties wordt zichtbaar bij welk aantal woningen (huurders) welke gemiddelde governancescore hoort. Onderstaande tabel geeft hiervan het overzicht over de afgelopen jaren.

Tabel 6.2.4: Governancescore naar verhuureenheden, 2015 -2017

Cijfer	2015		2016		2017	
	aantal vhe	Procent	aantal vhe	Procent	aantal vhe	Procent
<=5	.	.	2.204	0,3%	2.152	0,6%
5,5	33.495	3,6%	17.146	2,5%	845	0,2%
6	73.738	7,9%	34.835	5,1%	4.354	1,1%
6,5	172.255	18,5%	80.425	11,9%	27.779	7,2%
7	389.873	41,8%	331.718	49%	167.455	43,1%
7,5	200.160	21,5%	166.504	24,6%	176.423	45.5%
>=8	62.126	6,7%	44.774	6,6%	9.083	2,3%
Totaal	**931.647**	**100%**	**677.606**	**100%**	**388.091**	**100%**

Bron: SVWN, 2015-2017, bewerkt BZK

Indien de governance wordt bezien naar totaal aantal verhuureenheden bij corporaties blijkt dat er een duidelijke stijgende lijn is. Dit komt met name doordat de grotere corporaties het beter doen. In 2015 is ongeveer 70% van de woningen in bezit bij een corporatie die ten minste een 7 scoort op governance. Dit loopt op tot ongeveer 80% in 2016 en ongeveer 90% in 2017. Vanuit de huurders (woningen) bezien is de governance van de corporatie waarbij ze huren dus aanzienlijk verbeterd.

Een vergelijkbare analyse laat in onderstaande tabel zien dat bij externe legitimering de stijgende lijn niet wordt voortgezet maar dat dit na een duidelijke stijging in 2016 nu licht is gedaald. Dit komt door meer verhuureenheden bij corporaties waar een 6,5 wordt gescoord. Wel zijn er beduidend minder verhuureenheden waarbij een 6 of lager aan de orde is bij externe legitimering. In 2017 is dit nog maar bij ongeveer 2% het geval, terwijl dit in 2015 22% was en in 2016 ongeveer 8%.

Tabel 6.2.5: Externe legitimering en verantwoording naar verhuureenheden, 2015-2017

Cijfer	2015		2016		2017	
	aantal vhe	Procent	aantal vhe	Procent	aantal vhe	Procent
5	.	.	2.534	0,4%	1.281	0,3%
5,5	86.001	9,2%	22.803	3,4%	644	0,2%
6	122.109	13,1%	25.134	3,7%	5.576	1,4%
6,5	132.686	14,2%	140.261	20,7%	113.322	29,2%
7	245.780	26,4%	300.725	44,4%	18.815	4,8%
7,5	276.574	29,7%	87.126	12,9%	171.265	44,1%
8	47.910	5,1%	90.448	13,3%	63.247	16,3%
8,5	20.587	2,2%	8.575	1,3%	13.941	3,6%
Totaal	**931.647**	**100%**	**677.606**	**100%**	**388.091**	**100%**

Bron: SVWN, 2015-2017, bewerkt BZK

Belanghebbenden over de corporatie

Het visiterende bureau 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'.

Tabel 6.2.6: Relatie en Communicatie volgens belanghebbenden, 2015-2017

Belanghebbenden	2015			2016			2017		
	Gem.	n	Std.deviatie	Gem.	n	Std.deviatie	Gem.	n	Std.deviatie
Huurders	7,1	104	1,1	7,3	78	1,0	7,3	52	1,0
Gemeenten	7,4	104	0,8	7,5	78	0,5	7,5	49	0,7
Overige	7,5	98	0,6	7,6	73	0,5	7,7	46	0,6
Totaal[78]	7,3	105	0,6	7,5	80	0,5	7,5	51	0,7

Bron: SVWN (analyse BZK)

[78] In sommige visitaties ontbreken in het totaaloordeel deelscores

Het oordeel van belanghebbenden over de relatie en communicatie met de corporatie scoort wederom ruim voldoende met gemiddeld een 7,5. Huurders blijven iets achter bij het gemiddelde met een 7,3 op dit onderdeel. Vooral het aantal huurders dat tenminste een 7 of hoger geeft is gedaald. Dit betreft nog maar ongeveer de helft (47%) en was in 2015 nog twee derde deel. Het oordeel van de overige belanghebbenden is zeer positief; vrijwel iedereen gaf een 7 of hoger.

Tabel 6.2.7: Tenminste score 7 op 'Relatie en communicatie' naar verhuureenheden, 2015 en 2016

Belanghebbenden	2015 = 7 of hoger	2016 = 7 of hoger	2017 = 7 of hoger
Huurders	66%	60%	47%
Gemeenten	71%	92%	77%
Overige	78%	94%	98%

Bron: Visitatierapporten, 2015-2017, bewerkt BZK

Tot slot wordt hier ingegaan op de score 'tevredenheid over de invloed op beleid' van de corporaties, zoals gegeven door belanghebbenden. Uit onderstaande tabel blijkt dit iets te zijn toegenomen in 2017. Vooral bij gemeenten is deze score duidelijk toegenomen. De waardering is nu gemiddeld een 7,2 en dat is 0,5 punt hoger dan in 2016.

Tabel 6.2.8: Relatie en Communicatie volgens belanghebbenden, 2015-2017

Belanghebbenden	2015			2016			2017		
	Gem.	n	Std.deviatie	Gem.	n	Std.deviatie	Gem.	n	Std.deviatie
Huurders	6,7	107	1,1	6,8	76	1,2	7,0	51	1,1
Gemeenten	6,8	103	1,0	6,7	74	0,8	7,2	48	0,9
Overige	7,0	99	0,7	7,1	69	0,7	7,2	43	0,8
Totaal[79]	6,9	108	0,6	6,9	77	0,7	7,1	51	0,7

Bron: SVWN (analyse BZK)

6.3. Governance-instrumenten in de sector

In de Staat van de Volkshuisvesting 2016 zijn naast de visitaties via SVWN nog een enkele governance instrumenten en tools beschreven die toegepast worden binnen de sector en die een goede governance bevorderen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de Aedes Benchmark en instrumenten van VTW.

Aedes-benchmark

In 2017 is de Aedes-benchmark voor het vierde achtereenvolgende jaar uitgevoerd. De benchmark maakt onderling te vergelijken prestaties van woningcorporaties zichtbaar. In 2017 hebben 303 woningcorporaties meegedaan die in totaal 98% van alle corporatiewoningen vertegenwoordigen. De gegevens van de benchmark zijn voor een groot deel afkomstig uit dVi, aangevuld met andere gegevens. De benchmarkscores en de kernbevindingen uit de analyses worden besproken in en geduid door werkgroepen met corporatiemedewerkers, de klankbordgroep met corporatiebestuurders en het sectoroverleg met vertegenwoordiging van het ministerie van BZK, Aw, WSW, VNG en de Woonbond. Uit de cijfers van de benchmark blijkt onder meer dat de bedrijfslasten bij corporaties dalen (die ook hoofdstuk ..) en dat het oordeel van huurders licht toeneemt. Het oordeel van nieuwe huurders is in de benchmark 2017 met een 7,5 gelijk gebleven ten opzichte van de vorige benchmark 2016. Voor huurders met een reparatieverzoek (stijging 0,1% punt) en vertrokken huurders (stijging 0,02%) was er een lichte verbetering. Voor een uitgebreide rapportage van de benchmark wordt verwezen naar de website van Aedes.
Aedes organiseert per regio zogenaamde benchlearningsessies. Hierbij kunnen corporaties op allerlei deelgebieden hun prestaties onderling vergelijken en van elkaar leren binnen de context van de regionale omstandigheden.

[79] In sommige visitaties ontbreken in het totaaloordeel deelscores

Permanente educatie

Een belangrijk onderdeel van 'good governance' betreft permanente educatie van bestuurders en commissarissen. Bestuurders en commissarissen moeten vanaf 1 januari 2015 volgens de Woningwet zorgen dat ze een voor deze functies gewenst kennisniveau hebben en houden. Voor commissarissen wordt toegezien op permanente educatie door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De VTW is de beroepsvereniging van en voor ruim 1.300 leden die als commissaris toezicht houden bij ruim 300 woningcorporaties. De VTW behartigt hun belangen en bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht van woningcorporaties. VTW heeft in 2017 weer een aantal handreikingen gepubliceerd voor woningcorporaties, zoals twee handreikingen over arbeidsovereenkomst en bezoldiging van bestuurders en een handreiking voor zelfevaluatie van de raad van commissarissen en zijn leden.

Corporatiecommissarissen die VTW lid zijn worden geacht minimaal 10 uren aan permanente educatie te besteden in 2017 en 2018 (vergelijkbaar met 2015 en 2016). Het volgen van een minimum aantal uren PE én registratie in het PE registratiesysteem, is één van de eisen voor het VTW lidmaatschap. De PE lidmaatschapseis is ook vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties die tevens bepaalt dat de in het verslagjaar behaalde PE-punten worden vermeld in het RvC-jaarverslag. Hiermee is PE geborgd in het interne toezicht. De educatie is gericht op relevante competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden. Bij de VTW worden de activiteiten geregistreerd en via een accreditatieorganisatie. VTW geeft een richtsnoer voor competenties en aandachtsgebieden van relevante opleidingen. Voor een nadere toelichting van het PE systeem en een overzicht van publicaties zie de website VTW.nl.

Over 2015 en 2016 heeft 2,5% van de leden onvoldoende punten behaald. Hiervan heeft een aantal uitstel gekregen van de PE-commissie en kozen sommigen er zelf voor op te stappen als commissaris of zich niet te laten herbenoemen. Het bestuur heeft vier leden geschorst. Van één lid is de schorsing weer opgeheven. Drie leden hebben hun commissariaat en lidmaatschap van de VTW beëindigd voordat royement aan de orde was. Op peildatum 31 december 2017 heeft 2% van de leden nog onvoldoende punten geregistreerd.

Beroepsregel honorering commissarissen

De VTW kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'Beroepsregel honorering commissarissen'. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel liggen lager dan de staffelregeling die voor corporaties is vastgesteld, dat is een keuze van de VTW en haar leden zelf. Alleen in de hoogste klasse van de beroepsregel is het bezoldigingsmaximum gelijk aan het voor commissarissen geldende wettelijke bezoldigingsmaximum. In 2018 zal de beroepsregel worden geëvalueerd.

Tabel 6.3.1: Maximum bedragen beroepsregel en WNT per 2018

Klasse	Staffel/ Regeling	WNT:maximale bezoldiging RvC-lid	VTW-beroepsregel: maximalebezoldiging RvC-lid	WNT:maximale bezoldiging RvC-voorzitter	VTW-beroepsregel: maximalebezoldiging RvC-voorzitter
A	€ 87.000	10%(=€ 8.700)	€ 6.700	15%(=€13.050)	€10.050
B	€ 98.000	10%(=€ 9.800)	€ 7.550	15%(=€14.700)	€11.350
C	€110.000	10%(=€11.000)	€ 8.450	15%(=€16.500)	€12.650
D	€118.000	10%(=€11.800)	€ 9.100	15%(=€17.700)	€13.600
E	€137.000	10%(=€13.700)	€10.500	15%(=€20.550)	€15.750
F	€156.000	10%(=€15.600)	€12.000	15%(=€23.400)	€18.000
G	€176.000	10%(=€17.600)	€13.500	15%(=€26.400)	€20.250
H	€187.000	10%(=€18.700)	€15.000	15%(=€28.050)	€22.450
I			€16.450		€24.650
J			€18.700		€28.000

In 2015 hadden 72 commissarissen een hogere bezoldiging ontvangen dan de beroepsregel. In 2016 betrof dit 50 commissarissen. Aan de voorzitters van deze RvC's is gevraagd om uitleg. Een inventarisatie van de reacties laat zien dat de commissarissen zich uiteindelijk toch aan de beroepsregel hebben gehouden. Een aantal bezoldigingen was nog vastgesteld voor ingang van de beroepsregel en is inmiddels aangepast aan deze regel. In enkele andere gevallen was de overschrijding een gevolg van componenten die niet gelden als WNT-bezoldiging. In een enkel geval resteerde nog een overschrijding die is terugbetaald. (Beroepsregel: https://www.vtw.nl/faq/themas/honorering-commissarissen-beroepsregel).

Bijlage 1.

Tabel B1.1: Personen die "beslist" en binnen een half jaar wilden verhuizen, naar wel/niet verhuisd binnen een jaar en achtergrondkenmerken, 2015-2016, in procenten

	Niet verhuisd	Verhuisd	Totaal
Totaal	100	100	100
Beoogd type huishouden na verhuizing			
Alleenstaand	32	36	34
Paar	26	29	27
Gezin	30	24	27
Eenoudergezin	9	8	9
Overig	3	3	3
Leeftijd			
18-24	19	31	25
25-34	30	35	32
35-44	22	14	18
45-54	15	9	12
55-64	7	6	6
65-74	5	3	4
75+	2	2	2
Besteedbaar huishoudinkomen[1]			
20% laagste inkomens	19	23	21
Tweede kwintiel	19	17	18
Derde kwintiel	18	17	18
Vierde kwinitiel	21	23	22
20% hoogste inkomens	22	20	21
*Verhuismotie*f			
Samenwonen of scheiden	10	16	13
Zelfstandig gaan wonen	19	17	18
Studie of werk	5	6	6
Woning en/of buurt	45	37	41
Andere reden	21	23	22
Gewenste verhuisbeweging			
Starter vanuit ouderlijk huis	20	21	20
Starter vanuit niet-woning	4	11	8
Semi-starter	4	5	4
Doorstromer uit koop	21	20	21
Doorstromer uit huur	38	29	34
Overig	13	14	14
Tevredenheid met de woning			
Zeer tevreden	10	15	12
Tevreden	34	43	38
Niet tevreden niet ontevreden	21	21	21
(zeer-)ontevreden	35	21	29

[1] exclusief personen die ten tijde van de enquete thuiswonende kinderen waren

Bron: WoON-verhuismodule 2016, bewerking ABF

Tabel B1.2: Personen die "beslist" en binnen een half jaar wilden verhuizen, naar wel/niet verhuisd binnen een jaar en kenmerken van de gewenste woning en verhuisbeweging, 2015-2016, in procenten

	Niet verhuisd	Verhuisd	Totaal
Totaal	100	100	100
Gewenste eigendom en type			
Eengezinskoop	30	33	32
Eengezinshuur	26	19	22
Koop appartement	9	8	9
Huurappartement	35	39	37
Gewenste eigendom en prijsklasse			
Koop < 180.000€	16	11	14
Koop 180.000 – 280.000€	14	17	16
Koop >280.000€	11	16	14
Huur tot aftoppingsgrens	26	23	24
Huur tot liberalisatiegrens	18	14	16
Huur boven liberalisatiegrens	13	19	16
Spanning woningmarkt gewenste regio			
Hoog	51	54	52
Gemiddeld	32	31	31
Laag	17	16	16
Stedelijkheid gewenste gemeente			
Zeer sterk stedelijk	49	38	44
Sterk stedelijk	25	33	29
Matig stedelijk	10	10	10
Weinig stedelijk	13	13	13
Niet stedelijk	3	6	4
Gewenste verhuisafstand			
Binnen huidige gemeente	64	58	61
Binnen huidig COROP gebied	16	18	17
Naar andere COROP gebied	13	14	13
Naar ander landsdeel	7	10	8

Bron: WoON-verhuismodule 2016, bewerking ABF

Tabel B1.3: Doorstromers uit een huurwoning die "beslist" en binnen een half jaar wilden verhuizen, naar wel/niet verhuisd binnen een jaar en diverse kenmerken, 2015-2016, in procenten

	Niet verhuisd	Verhuisd	Totaal
Totaal	100	100	100
Gewenste eigendom			
Koop	27	39	32
Gereguleerde Huur	59	34	48
Geliberaliseerde huur	15	27	20
Gewenste Type woning			
Eengezins	60	55	58
Appartement	40	45	42
Besteedbaar huishoudinkomen[1]			
20% laagste inkomens	26	23	25
Tweede kwintiel	33	22	29
Derde kwintiel	22	18	20
Vierde kwinitiel	11	20	15
20% hoogste inkomens	8	17	12
Leeftijd			
<30 jaar	24	41	31
30-44 jaar	44	35	41
45-65 jaar	25	18	22
65+ jaar	7	5	6
Beoogd type huishouden na verhuizing			
Alleenstaand	24	30	26
Paar	20	28	24
Gezin	41	31	37
Eenoudergezin en overig	15	11	13

[1] exclusief personen die ten tijde van de enquete thuiswonende kinderen waren

Bron: WoON-verhuismodule 2016, bewerking ABF

Bijlage 2.

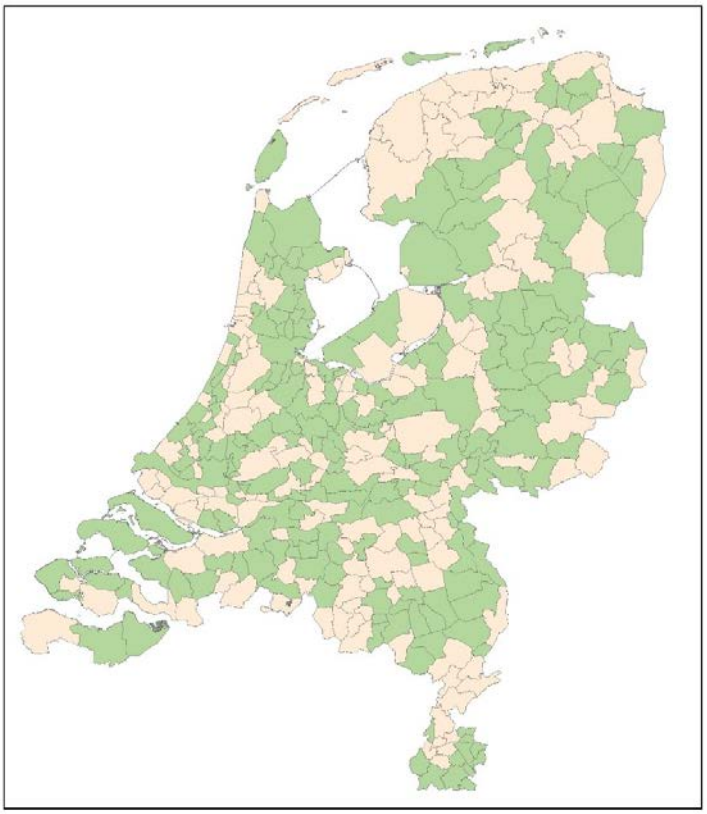
Wet Vet

Er is begin dit jaar een belangrijke stap gezet bij het voorkomen van gasaansluitingen bij nieuwe gebouwen. De Tweede Kamer heeft via een amendement op de wet voortgang energietransitie (Wet VET) ervoor gezorgd dat nieuwbouw niet meer standaard op een aardgastransportnet moet worden aangesloten. Dit wetsvoorstel is behandeld en aangenomen in de Eerste Kamer (Kamerstukken I, 206/16, 34 626, nr. A) op 3 april van dit jaar. Op grond van de wet is het geen wettelijke taak meer van de netbeheerder om gasaansluitingen te realiseren bij nieuwe gebouwen. Dit heeft betrekking op alle kleinverbruikers (woningen en kleinere bedrijven). Aangezien de netbeheerder alleen wettelijke taken mag uitvoeren is het ook niet mogelijk om op verzoek een aansluiting te realiseren. Uitzonderingen voor bepaalde gebieden zijn mogelijk indien het college van burgemeester een gedegen onderbouwd besluit neemt waar de aansluitplicht wel geldt. Dit kan alleen bij zwaarwegende redenen van algemeen belang, die een uitzondering strikt noodzakelijk maken. Momenteel wordt er een ministeriële regeling opgesteld om duidelijk te maken wanneer er sprake is van zwaarwegende redenen. Het rijk heeft er vertrouwen in dat het aanpassen van de aansluitplicht per 1 Juli 2018 haalbaar is.

Response 0-meting aardgasloze nieuwbouw

Gemeenten uit het hele land hebben gereageerd. Het gaat om zowel kleine als grote gemeenten en om gemeenten die veel of weinig bouwen. In figuur 1 is de response op kaart weergegeven. Niet alle gemeenten hebben de enquête ingevuld. Een belangrijke reden hiervoor is dat gemeenten aangaven moeite te hebben met het invullen van aantallen, simpelweg omdat dit (nog) niet wordt gemonitord. Gebleken is dat zeker niet alle gemeenten de optie ‘aardgasloos’ hebben opgenomen in hun administratieve systemen.
In totaal hebben 212 gemeenten de enquête ingevuld (56% van het totaal).

Figuur 1: Response Nederlandse gemeenten (groen = gereageerd)



Bron: RIGO, nulmeting aardgasloze nieuwbouw 2018

De response onder de 4 grote steden is 100% (zie tabel 2a) en kijkend naar de omvang bouwproductie zien we de hoogste response onder gemeenten met de hoogste bouwproductie (zie tabel 2b). Maar ook bij de kleinere gemeenten met een bouwproductie tot 50 woningen is de respons meer dan de helft.

Tabel 1: Response 0-meting aardgasloze nieuwbouw

	Aantal gemeenten	Response Aantal	%
Randstad + regio Eindhoven	138	76	55%
Rest Nederland	243	136	56%
Totaal	381	212	56%

Bron: RIGO, nulmeting aardgasloze nieuwbouw 2018

Tabel 2a: Response 0-meting aardgasloze nieuwbouw naar type gemeente

Omvang gemeente	Aantal gemeenten	Response Aantal	%
1-10.000	110	60	55%
10.000-20.000	144	70	49%
20.000-70.000	105	69	66%
70.000-130.000	14	7	50%
13.000> (4 grote steden*)	4	4	100%
Totaal	381	212	56%

Bron: RIGO, nulmeting aardgasloze nieuwbouw 2018

* De vier grote steden (+ Eindhoven) zijn telefonisch geïnterviewd.

Tabel 2b: Response 0-meting aardgasloze nieuwbouw naar omvang jaarlijkse bouwproductie

Bouwgemeente (jaarlijkse productie)	Aantal gemeenten	Response Aantal	%
0-50 woningen	122	62	51%
50-100 woningen	96	46	48%
100-500 woningen	141	90	64%
500-1.000 woningen	15	8	53%
1.000 >	6	5	83%
Totaal	381	212	56%

Bron: RIGO, nulmeting aardgasloze nieuwbouw 2018

Begrippenlijst

Aandachtsgroep

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

	2015	2016	2017
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€21.950	€22.100	€22.200
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€21.950	€22.100	€22.200
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€29.800	€30.000	€30.150
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€29.825	€30.050	€30.175

Aftoppingsgrens

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

BAR

Rond 500 duizend huishoudens wonen met een of meerdere andere huishoudens in een reguliere woning of in niet verblijfsobjecten zoals woonboten en stacaravans, of in verblijfsobjecten zonder woonfunctie zoals vakantiewoningen, winkels en kantoren. Dit zijn de zgn. BAR-bewoners (Bewoonbare andere ruimten).

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, ziekenfondspremie (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.

Consumenten-vertrouwen

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 € 36.165 (2017), dit wordt ook wel de lage corporatiedoelgroepgrens genoemd. Deze doelgroep is sinds 2013 tijdelijk verhoogd voor vijf jaar met een inkomen tot €40.349 (2017), dit wordt ook wel de hoge corporatiedoelgroepgrens genoemd.

Doelgroep van de

Zie aandachtsgroep.

huurtoeslag	
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.
Geplande verhuizer	Een persoon die tijdens de WoON-enquete aangaf te willen verhuizen en ook daadwerkelijk binnen een bepaalde periode (in dit onderzoek één jaar) is verhuisd.
Geschiktheid en betrouwbaar heidstoetsen 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 €36.165 (2017) 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.

	2015	2016	2017
Kwaliteitskortingsgrens	€403,06	€409,92	€414,02
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€576,87	€586,68	€592,55
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€618,24	€628,76	€635,05
Liberalisatiegrens	€710,68	€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.

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.

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.

Kwaliteitskortings-grens

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 2017 is € 710,68. Dit betekent dat huurcontracten die in 2017 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 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 níet geliberaliseerd, ongeacht de hoogte van de beginhuur. Voor een geliberaliseerd contract geldt de huurprijzenwet niet meer, met uitzondering van enkele artikelen. Zie ook huurprijsgrenzen.
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 hypotheken 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 € 247.450 (leningen zonder energiebesparende voorzieningen) of €259.700 (leningen met energiebesparende voorzieningen).
Netto besteedbaar huishoudinkomen	Zie besteedbaar huishoudinkomen.
Netto huur	Huur verminderd met de eventuele huurtoeslag.
NHG	Zie Nationale Hypotheekgarantie.
Niet woning	Een bewoonde ruimte anders dan een zelfstandige woning. Het kan gaan om een (studenten)kamer, wooneenheid, een woonruimte in huis bij een ander huishouden (inwonend) of een woonwagen of woonboot (maar niet om een (zorg)instelling).
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 verdiepingslaag of meerdere verdiepingslagen 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.
Slaagkans	De mate waarin een verhuisd persoon dat woonwensen heeft opgegeven die wensen

	ook daadwerkelijk heeft gerealiseerd. Het gaat daarbij in dit onderzoek om eigendomsvorm (huur/koop), woningtype (eengezins/meergezins) en gewenste gemeente.
Sociale huurwoning	Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens.
Spontane verhuizer	Een persoon die tijdens de WoON-enquête aangaf geen verhuiswens te hebben maar desondanks binnen een bepaalde periode (in dit onderzoek één jaar) is verhuisd.
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.
Starter vanuit ouderlijk huis	Persoon die vóór verhuizing een thuiswonend kind is en na de (gewenste) verhuizing tot de kern van het huishouden behoort (ofwel een zelfstandige huishoudenspositie heeft) en woont in een zelfstandige woning. Voorbeeld: een kind dat vanuit het ouderlijk huis alleen of samen gaat wonen in een zelfstandige woning. Jongeren die vanuit het ouderlijk huis op kamers (willen) gaan, behoren niet tot deze categorie. Tot deze categorie behoren wel personen die na verhuizing tot de huishoudkern behoren maar die voor verhuizing als ‘overig lid’ van het huishouden niet tot de huishoudkern behoorden maar geen thuiswonend kind waren
Starter vanuit niet-woning	Persoon die vóór verhuizing tot de kern van het huishouden behoort en woont in een woonruimte anders dan een zelfstandige woning: een (studenten)kamer, wooneenheid of een woonwagen of woonboot. Na de (gewenste) verhuizing behoort de persoon wederom tot de huishoudkern en woont de persoon in een zelfstandige woning. Voorbeeld: een student die een kamer in een studentenhuis bewoont en naar een zelfstandige woning verhuist.
Stedelijkheid gemeente	Stedelijkheid van een gemeente op basis van de omgevingsadressendichtheid (oad) van CBS. Hierbij zijn vijf categorieën onderscheiden: zeer sterk stedelijk (gemiddelde oad van 2500 of meer adressen per km2), sterk stedelijk (1500 tot 2500 adressen per km2), matig stedelijk (1000 tot 1500 adressen per km2), weinig stedelijk (500 tot 1000 adressen per km2), niet stedelijk (minder dan 500 adressen per km2).
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.
Woningwaarderings-stelsel	Met het Woningwaarderingsstelsel (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 WoningBehoefte 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.