Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Evaluatie van de herziene Woningwet

Cijfermatig overzicht 2014-2017

Evaluatie van de herziene Woningwet

Cijfermatig overzicht 2014-2017

22 februari 2019

Inhoud

Samenvatting **2**

Inleiding **4**

1. Terug naar de kerntaak **5**

1.1 Woningvoorraad 5

1.2 Passend toewijzen 7

1.3 Uitgaven aan leefbaarheid 10

2. Versterking positie gemeenten en huurdersorganisaties **13**

2.1 Woonvisies en prestatieafspraken 13

2.2 (Rijks)prioriteiten 16

2.3 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) 17

2.4 Betrokkenheid huurders 18

2.5 Woningmarktregio's 20

2.6 Ontwikkeling aantal woningcorporaties 21

3. Bescherming maatschappelijk bestemd vermogen en voorkomen marktverstoring **23**

3.1 Scheiding DAEB/niet-DAEB 23

3.2 Financiering 24

4. Verbetering van governance en intern toezicht **30**

4.1 Geschiktheids- en betrouwbaarheidstoetsen en benoemingsprocedure 30

4.2 Governance 31

4.3 Meldingen door de RvT van corporaties aan de Aw, en meldingen Meldpunt integriteit 34

4.4 Financieel reglement 35

4.5 Statuten 35

Bijlage **36**

Samenvatting

In dit rapport is gebruik gemaakt van de meest recent beschikbare cijfermatige inzichten. De belangrijkste bevindingen van de cijfermatige ontwikkelingen voor de corporatiesector in de periode 2014-2017 kunnen puntsgewijs per thema als volgt worden opgesomd:

Terug naar de kerntaak

- Het aantal woongelegenheden van alle corporaties in Nederland is min of meer stabiel gebleven: circa 2,4 miljoen, waarvan circa 1,8 miljoen goedkoop (tot € 414,02 in 2017) tot betaalbaar (€ 635,05 in 2017) is. Deze twee categorieën zijn licht toegenomen. Bij de gerealiseerde nieuwbouw is vooral het betaalbare segment sterk toegenomen – meer dan verdubbeld – en het duurdere segment sterk afgenomen – meer dan gehalveerd.
- Ten opzichte van 2014 zijn de toewijzingen aan de doelgroep huurtoeslag licht gestegen van 77% naar 80%. Hiervan is in 2017 afgerond 99% passend toegewezen; in 2014 was dit 68%. Er kan worden gesproken van een grote verandering.
- Corporaties wijzen in 2017 bijna 96% van hun woningen toe aan de doelgroep met een inkomen tot de eerste DAEB-inkomensgrens (€ 36.165 in 2017). Dat is eenzelfde aandeel als in 2014. Corporaties maken beperkt gebruik van de 10% vrije ruimte en de 10% die tijdelijk beschikbaar is voor huishoudens met een inkomen tot de tijdelijk verhoogde DAEB-inkomensgrens (€ 40.349 in 2017).
- De gemiddelde leefbaarheidsuitgaven van corporaties per woongelegenheid zijn na 2014 afgenomen, maar na 2015 weer gestegen waardoor het niveau per 2017 (gemiddeld € 103 per vhe) vergelijkbaar is met dat van 2014 (gemiddeld € 106 per vhe).
- De investeringen in maatschappelijk vastgoed zijn tussen 2014 (€ 101,6 miljoen) en 2017 (€ 89,6 miljoen) licht afgenomen. De ontwikkeling kenmerkt zich vooral door meer nieuwbouw, minder aankoop en meer verkoop ten opzichte van 2014. De investeringen in overig vastgoed zijn juist afgenomen. De ontwikkeling kenmerkt zich vooral door minder nieuwbouw en aanzienlijk meer verkoop.

Versterking positie gemeenten en huurdersorganisaties

- Het aantal vastgestelde woonvisies van gemeenten is ongeveer verviervoudigd in de periode 2014-2016. Uit onderzoek in 2018 blijkt dat circa 90% van de gemeenten een recent vastgestelde woonvisie heeft, dan wel hiermee bezig is. Circa 70% van de gemeenten heeft een na 1 juli 2015 vastgestelde woonvisie.
- Ook het aantal nieuw gemaakte prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties is sterk gegroeid. Het beeld van alle reeds geldende afspraken is eveneens dat het gegroeid is, tot 85% van alle gemeenten in 2017 en tot 82% van alle corporaties.
- Voor 2014 was de positie van huurders(organisaties) in het proces om tot prestatieafspraken te komen nog niet verankerd. Zo werd voor de herziene Woningwet circa 17% van de prestatieafspraken door hen medeondertekend, hoewel zij al wel vrijwel altijd op verscheidende manieren werden betrokken. In 2017 werd 93% van de prestatieafspraken door huurders(organisaties) medeondertekend.
- Gemeenten en overige belanghebbenden geven volgens de visitatierapporten bij visitaties een beter oordeel over corporaties ten aanzien van de relatie en communicatie en hun invloed op het beleid dan huurders(organisaties). Huurdersorganisaties zijn in de loop der tijd wel positiever geworden: hun oordeel is de afgelopen jaren gestegen naar waarden boven de 7.
- In 2014 hadden 46 corporaties bezit in een gemeente buiten hun kernwerkgebied, in 2017 betrof dit 50 corporaties. Het aantal unieke combinaties van gemeenten en corporaties is afgenomen van 1.574 in 2014 naar 1.486 in 2017. Rekening houdend met het aantal fusies onder corporaties en gemeenten is dit een beperkte afname.
- Het aantal corporaties is sinds 2014 afgenomen van 363 naar 322. Vooral het aantal kleinere corporaties nam af. Dit komt door fusies.

Bescherming maatschappelijk bestemd vermogen en voorkomen marktverstoring

- De meeste corporaties (201) die een vermogensscheiding moesten aanbrengen tussen DAEB en niet-DAEB hebben gekozen voor een administratieve scheiding. Slechts enkele corporaties hebben gekozen voor de juridische splitsing (3) of een hybride scheiding (8).

- Het aantal niet-DAEB-woongelegenheden is tussen 2016 en 2017 toegenomen van 75.900 naar 141.100, met name in het kader van het scheiden van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Het zijn vooral de grotere corporaties die bezit hebben overgeheveld naar de niet-DAEB-tak. Het overgrote deel van de corporaties en alle grotere corporaties hebben niet-DAEB woongelegenheden. Bij grootste corporaties (> 25.000 vhe) is de niet-DAEB-tak in meer dan de helft van de gevallen groter dan 5% van het bezit van de corporatie.
- Sinds de invoering van de herziene Woningwet is 38 keer een vergunning voor niet-DAEB-werkzaamheden verleend en dertig keer een vergunning voor beheer voor derden ten behoeve van de huisvesting van statushouders (‘markttoets’).
- De totale niet-DAEB-investeringen zijn sterk afgenomen van € 619 miljoen in 2014 naar € 434 miljoen in 2017 (waarvan € 198 miljoen in verbindingen). Dat betreft de nieuwbouw en aankoop, evenals de bouw van koopwoningen en overig vastgoed. Vastgoedbeleggingen door marktpartijen in de vrije huursector zijn sterk gegroeid. Dat betreft investeringen in bestaande portefeuilles, nieuwbouw huurwoningen in het middeldure huursegment.
- De ICR (interest coverage ratio, rentedekkingsgraad) is sinds 2014 toegenomen. De diverse solvabiliteitsratio’s laten een positieve ontwikkeling zien. De LTV is in 2015 gedaald, maar in 2016 weer iets toegenomen. De dekkingsratio is gedaald. Deze ontwikkelingen worden in de rapportage verklaard.

Verbetering van governance en toezicht

- De Aw ontving gemiddeld circa 600 aanvragen voor geschiktheids- en betrouwbaarheidstoetsen per jaar, hetgeen vooral de (her)benoeming van een commissaris betreft. In 2016-2017 is er vijf keer sprake geweest van een negatieve zienswijze en waren er 57 kandidaten die zich terugtrokken uit de gechiktheid- en betrouwebaarheidsprocedure.
- Uit inspectie van de governance door de Aw in 2017 blijkt dat de meerderheid van de corporaties aan de minimale eisen voldoet op enkele corporaties na. De meest voorkomende reden van het niet voldoen heeft betrekking op het niet adequaat invullen van de controlfunctie in combinatie met gebreken in kernprocessen. Sinds 2016 tot op heden (december 2018) is een afname van het aantal interventies van de Aw zichtbaar. Dat wijst erop dat in de basis de sector steeds meer op orde is. Uit de analyse van de integrale beoordelingen 2017/2018 blijkt dat bij de corporaties die wel een interventie opgelegd kregen circa driekwart het toezichtterrein governance onderdeel uitmaakt van de geconstateerde tekortkomingen.
- De visitaties kijken terug over een periode van vier jaar. Na 2014 zijn er aanzienlijk meer corporaties die zich voor het eerst hebben laten visiteren. De gemiddelde scores in de visitatierapporten per onderwerp zijn vooral toegenomen bij de grotere corporaties. In de periode 2015-2017 is de tevredenheid van huurders, gemeenten en overige stakeholders ten aanzien van hun invloed op het beleid toegenomen.
- Het aantal (ontvankelijke) integriteitsmeldingen is afgenomen.

Inleiding

Aanleiding

Voor u ligt het rapport 'Evaluatie van de herziene Woningwet: cijfermatig overzicht 2014-2017'. Dit rapport is opgesteld ten behoeve van de bredere evaluatie van de in 2015 herziene Woningwet. Op grond van artikel XXI van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting dienen de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van de herziening van de Woningwet te worden onderzocht. Om de doeltreffendheid en effecten van de betreffende onderdelen te kunnen beoordelen, moet in kaart worden gebracht welke ontwikkelingen zich hebben voorgedaan, beschouwd in de context van de wettelijke wijzigingen ten aanzien van de vooraf gestelde doelen. Naast het al dan niet bereiken van gewenste effecten dient er oog te zijn voor ongewenste neveneffecten van de wijzigingen.

De volgende doelen zijn beoogd met de herziening van de wet:

- Terug naar de kerntaak van corporaties
- Versterking positie gemeenten en huurdersorganisaties
- Bescherming maatschappelijk bestemd vermogen
- Voorkomen marktverstoring
- Verbetering van governance en toezicht
- Wettelijke basis bieden aan wooncoöperatie

Om de ontwikkelingen sinds de inwerkingtreding van de Herzieningswet in beeld te brengen, is in het gehele evaluatietraject zoveel mogelijk informatie verzameld die inzicht verschaft over de werking van de herziene Woningwet. Hiertoe worden enerzijds cijfermatige ontwikkelingen gepresenteerd en anderzijds wordt onderzoek gedaan onder alle betrokkenen bij de Woningwet naar de ervaringen met de wet. De resultaten van deze onderzoeken geven samen een beeld van de doeltreffendheid en effecten van de herziene Woningwet. Op basis daarvan kunnen conclusies worden getrokken over de mate waarin de beoogde doelen zijn bereikt. Dit rapport is één van de bouwstenen voor die conclusies.

Inhoud en opzet rapport

Dit rapport geeft een feitelijke, cijfermatige weergave van ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan ten aanzien van de hoofddoelen van de herziening van de Woningwet.[1] Daardoor is de hoofdstukkenindeling van de rapportage zo veel mogelijk vormgegeven langs de hoofddoelen van de herziene Woningwet. Hierbij wordt de ontwikkeling in beeld gebracht in de periode van 2014 – het laatste volledige jaar voor inwerkingtreding van de wet – tot en met 2017 – het tweede volledige kalenderjaar na inwerkingtreding van de wet. Een aanzienlijk deel van de in dit rapport gepresenteerde informatie is gehaald uit de verantwoordingsinformatie (dVi) en prognose-informatie (dPi), die jaarlijks door corporaties wordt aangeleverd. Voor het overige is informatie gebundeld uit reguliere onderzoeken en informatie, onder meer uit het toezicht of bijvoorbeeld de zienswijzeverstrekkingen bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw), dan wel uit bestaande publicaties zoals De Staat van de Volkshuisvesting.
Het rapport bevat een overzicht van de ontwikkelingen – telkens beschreven in termen van de stand per 2014 en de periode daarna tot en met 2017, althans indien mogelijk – maar bevat geen oordeel over die ontwikkelingen. De analyse is louter beschrijvend. Ook is met dit deelrapport niet beoogd alle effecten van de afzonderlijke maatregelen uit de herziene Woningwet in kaart te brengen. Het is bovendien niet mogelijk om causale verbanden te leggen tussen geconstateerde ontwikkelingen en de wet. Dat komt doordat veel verschillende factoren – zoals economische ontwikkelingen – ook van invloed zijn op de onderzochte uitkomsten en de werking hiervan valt niet uit te sluiten, noch te isoleren. Wel is het mogelijk om de cijfermatige ontwikkelingen aan de wet te relateren op basis van wat een aannemelijk verband kan worden geacht.

[1] De cijfers in deze rapportage zijn doorgaans afgerond. Het kan daardoor voorkomen dat tabeltotalen afwijken van de som van de specificering. Bovendien is bij de dVi2017 gebruikgemaakt van het bestand dat ten tijde van dit schrijven beschikbaar was. Dat kan enkele minimale verschillen met zich meebrengen ten opzichte van de als open data gepubliceerde cijfers, maar verandert niets aan het beeld en de conclusies.

1. Terug naar de kerntaak

Het eerste hoofddoel van de herziene Woningwet is dat corporaties zich primair moeten richten op de kerntaak. De kerntaak van corporaties is het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting. Het betreft hoofdzakelijk het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. Om dit doel te bereiken is met de herziene Woningwet beoogd duidelijk te maken welke (neven)activiteiten corporaties wel en niet mogen uitvoeren, en wat de doelgroep is. In de Woningwet is daarom vastgelegd wat de kerntaak van corporaties is door deze te operationaliseren in de definitie van de aan de corporatie opgedragen diensten van algemeen economisch belang (Daeb). Voor deze Daeb-activiteiten is inzet van compensatie (staatssteun) mogelijk. Activiteiten die primair de verantwoordelijkheid zijn van andere partijen, zoals de markt, de gemeente, onderwijsinstellingen of zorgaanbieders vallen niet onder deze kerntaak.

In dit hoofdstuk wordt met enkele indicatoren een beeld geschetst van de ontwikkelingen ten aanzien van dit eerste hoofddoel van de herziene Woningwet. Dit hoofdstuk geeft hiermee een indicatie van de mate waarin corporaties zich hebben toegelegd op hun kerntaken in de periode 2014-2017. Dit wordt in beeld gebracht door middel van cijfers over de samenstelling van de woningvoorraad van corporaties, passend toewijzen, de uitgaven aan leefbaarheid, niet-woongelegenheden en (activiteiten in) verbonden ondernemingen.

De belangrijkste bevindingen van dit hoofdstuk zijn (1) het aantal woongelegenheden van corporaties is stabiel gebleven, (2) de toewijzingen aan de doelgroep huurtoeslag zijn gestegen, vooral het passend toewijzen, (3) de gemiddelde leefbaarheidsuitgaven per woongelegenheid liggen in 2017 op het niveau van 2014 en (4) de investeringen in maatschappelijk vastgoed zijn op peil gebleven, terwijl de investeringen in overig vastgoed zijn afgenomen.

1.1 Woningvoorraad

Met de herziene Woningwet is beoogd dat corporaties zich focussen op het huisvesten van huishoudens met een inkomen onder de wettelijk vastgelegde inkomensgrenzen.[2] Om deze doelgroep betaalbaar te kunnen toewijzen is het van belang dat de woningvoorraad goed aansluit op de behoeften en mogelijkheden van deze doelgroep. Dit betekent dat de woningvoorraad uit voldoende, betaalbare woningen moet bestaan. Door het inzichtelijk maken van de ontwikkeling in de periode 2014-2017 ontstaat een beeld van de mate waarin corporaties zich, na inwerkingtreding van de wet, actief hebben ingezet om de woningvoorraad meer toe te snijden op de doelgroep. In de volgende tabellen wordt een beeld geschetst van zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden en van de investeringen. De zelfstandige woongelegenheden zijn onderverdeeld in de volgende prijsklassen: goedkoop (huur tot de kwaliteitskortingsgrens), betaalbaar (huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens), duur tot liberalisatiegrens (huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens) en duur boven liberalisatiegrens. De laatste categorie in onderstaande tabel betreft onzelfstandige woongelegenheden. Vanaf 2016 worden intramurale eenheden apart opgegeven. In 2016 zijn dit er ruim 80.000 waarvan in 2015 circa 70.000 als onzelfstandig en circa 10.000 als zelfstandig werden opgegeven.

Stand 2014

In 2014 hadden corporaties in Nederland gezamenlijk circa 2,4 miljoen woongelegenheden (zie Tabel 1.1.1 op de volgende pagina). Hiervan zijn in datzelfde jaar ongeveer 17 duizend door nieuwbouw gerealiseerd. Het grootste gedeelte van de zelfstandige woongelegenheden – circa 1,8 miljoen – betrof betaalbare en goedkope woningen (woningen met een huur onder de aftoppingsgrens). Het aandeel goedkope woningen in de bestaande voorraad bedroeg in 2014 circa 14 procent.

[2] Zie voor de daarbij geldende inkomensgrenzen de paragraaf over toewijzen naar inkomen verderop in dit rapport.

Tabel 1.1.1 Aantal woongelegenheden naar prijsklasse*

	2014	2015**	2016**	2017
Totaal	2.408.000	2.391.900	2.386.100	2.380.400
- Zelfstandig				
Goedkoop	332.700	345.200	357.300	345.400
Betaalbaar	1.452.600	1.455.600	1.464.600	1.488.000
Duur tot liberalisatiegrens	361.200	335.000	281.300	264.700
Duur boven liberalisatiegrens	105.900	104.800	121.500	120.200
- Onzelfstandig***	155.500	151.300	161.400	162.100

* Zie bijlage voor jaarlijkse grenzen van de categorieën.
** Vanaf 2015 ontbreekt corporatie Humanitas met circa 2.300 eenheden.
*** Vanaf 2016 inclusief alle intramurale eenheden, ook indien deze zelfstandig zijn.
Bron: dVi 2014-2017

Tabel 1.1.2 Aantal huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens naar prijsklasse*

	2015	2016	2017
Daeb			
Middenhuur laag	31.500	51.900	40.200
Middenhuur hoog	1.300	2.600	600
Dure huur	900	800	400
Niet Daeb			
Middenhuur laag	40.500	38.100	45.900
Middenhuur hoog	20.700	23.400	22.900
Dure huur	8.500	9.400	9.200

Bron: dVi 2015-2017. Cijfers 2014 zijn niet beschikbaar
* De bron voor deze tabel wijkt af van die voor Tabel 1.1.1. Dat verklaart de kleine verschillen in het totaal aantal woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Voor 2015 en 2016 geldt dat de Daeb-woningen gereguleerd verhuurd zijn, de niet-Daeb-woningen geliberaliseerd. In 2017 zijn een aantal gereguleerde woningen overgeheveld naar niet-DAEB.

Tabel 1.1.3 Nieuwbouw aantal naar prijsklasse*

	2014	2015	2016	2017
Totaal	17.200	15.000	15.300	14.500
Zelfstandig				
Goedkoop	1.400	1.100	1.600	1.500
Betaalbaar	3.000	3.900	6.000	7.300
Duur tot liberalisatiegrens	8.700	7.400	4.700	3.300
Duur boven liberalisatiegrens	2.000	1.300	1.300	500
Onzelfstandig **	2.100	2.100	1.300	1.800

* Zie bijlage voor jaarlijkse grenzen van de categorieën.
** Vanaf 2016 inclusief alle intramurale eenheden, ook indien deze zelfstandig zijn.
Bron: dVi 2014-2017

Ontwikkeling

Terwijl de totale voorraad tot 2017 afnam met circa 28 duizend eenheden (1% van de voorraad woningen in 2014), groeide het aantal goedkope woningen en betaalbare woningen met circa 38 duizend. Het betaalbare segment groeide door nieuwbouw en door huuraanpassing. Het aantal dure woningen tot de liberalisatiegrens nam met bijna 100 duizend (27%) af, voornamelijk als gevolg van overschrijding van de liberalisatiegrens door de reguliere of inkomensafhankelijke huurverhoging of juist huurverlaging tot in het betaalbare segment en de overheveling van intramurale eenheden naar de categorie Onzelfstandig. Verkoop en liberalisatie van huurwoningen speelden een veel kleinere rol. Nieuwbouw vond in 2014 en 2015 overwegend plaats in de categorieën ‘duur tot liberalisatiegrens’ en ‘duur boven de liberalisatiegrens’. In 2017 zijn de rollen omgedraaid en is het aandeel van goedkope en betaalbare woningen in de nieuwbouw gestegen tot 61%. Corporaties zijn zich in 2016 en 2017 meer gaan richten op het realiseren van, met name, betaalbare nieuwbouw.
De investeringen van corporaties (Tabel 1.1.4) waren in 2017 met € 4,8 mld vrijwel gelijk aan 2014. Investeringen in woningverbetering – waaronder ook verduurzamingsmaatregelen – namen toe met € 0,5 mld. Investeringen in nieuwbouw/overig namen af met € 0,4 mld. In Tabel 1.3.6 zijn overigens de investeringen in nieuwbouw en aankoop van niet-woongelegenheden apart weergegeven.

Tabel 1.1.4 Investeringen DAEB en niet-DAEB (€ mld)

	2014	2015	2016	2017*
Nieuwbouw en aankoop huur DAEB	2,6	2,6	2,4	2,4
Nieuwbouw en aankoop huur niet-DAEB	0,4	0,3	0,2	0,3
Woningverbetering	1,3	1,3	1,4	1,8
Nieuwbouw verkoop (niet-DAEB)	0,2	0,3	0,3	0,3
Overig	0,3	0,2	0,2	0,2
Totaal	4,7	4,7	4,4	4,8

* Voorlopig cijfer. Door afronding kan het totaal afwijken van de optelling van de kolom.
Bron: dPi 2015-2017, dVi 2017

Regionale verschillen in de voorraad

De opbouw van de woningvoorraad naar prijsklassen kent regionale verschillen. De bijlage bevat gedetailleerde tabellen waarin dit voor 19 woningmarktregio's wordt verbijzonderd. Hier wordt volstaan met een opsomming van de meest opvallende verschillen.

Stand 2014

Het aandeel goedkope plus betaalbare zelfstandige woongelegenheden was in 2014 in de regio's 'Friesland', 'Groningen/Drenthe', 'Noord-Holland Noord', 'Woongaard', 'Drechtsteden/Hoekse Waard/Goeree Overflakkee' en 'Zeeland' het hoogst (80 procent of hoger) en het laagst in de regio's 'Holland Rijnland', 'Food Valley', 'Utrecht en omgeving', 'Metropoolregio Amsterdam' (64 tot 68 procent).
Het aandeel goedkope en betaalbare nieuwbouw was in 2014 het hoogst in de regio 'Friesland', de 'Metropoolregio Eindhoven' en de regio's 'Drechtsteden/Hoekse Waard/Goeree Overflakkee', 'Zwolle/Stedendriehoek', 'Haaglanden/Midden Holland/Rotterdam' (circa 33 tot 38 procent) en het laagst in de regio's 'Holland Rijnland', 'Food Valley' en 'Arnhem/Nijmegen' (circa 5 tot 11 procent). Voor deze laatst genoemde regio valt op dat relatief veel nieuwbouw is gerealiseerd in de categorie 'duur boven de liberalisatiegrens'. Dat geldt overigens ook voor de regio 'Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde', maar in die regio is de hoeveelheid nieuwbouw relatief gering.

Ontwikkeling

Het aantal woongelegenheden nam voornamelijk toe – uitgedrukt in absolute aantallen – in de regio Noordoost Brabant en af in de regio 'Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam' en de 'Metropoolregio Amsterdam'. De verdeling van de woongelegenheden naar prijsklasse toont landelijk een verschuiving naar het goedkope en betaalbare segment, een beeld dat ook al werd geschetst door Tabel 1.1.1. In de 'Metropoolregio Amsterdam' was deze verschuiving het sterkst (een opgeteld aandeel van 68% van de woongelegenheden, dat dus goedkoop of betaalbaar was, in 2014 versus 73% in 2017).
Nieuwbouw nam in absolute aantallen sterk toe in de 'Metropoolregio Eindhoven', terwijl in de regio 'Haaglanden/Midden Holland/Rotterdam' er in 2017 aanzienlijk minder werd gebouwd dan in 2014. Landelijk beschouwd is de nieuwbouw in de periode 2014-2017 zeer sterk verschoven naar het goedkope en betaalbare segment, een beeld dat ook al werd geschetst met Tabel 1.1.3. Zo was in 2014 maar 25% van de nieuwbouw goedkoop of betaalbaar tegen 61% in 2017. Deze verschuiving was het sterkt in de regio's 'U16', 'Zeeland' en Holland Rijnland', en gering in de regio 'Haaglanden/Midden Holland/Rotterdam'.

1.2 Passend toewijzen

Om de betaalbaarheid van het wonen voor de laagste inkomens te bevorderen is in de herziene Woningwet een toewijzingsnorm opgenomen, het zogeheten 'passend toewijzen'. Deze norm houdt in dat minimaal 95 procent van de toewijzingen aan huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag (de doelgroep huurtoeslag) moet plaatsvinden in woningen met een huurprijs tot de voor het huishouden van toepassing zijnde aftoppingsgrens. De norm is per 1 januari 2016 van kracht geworden, zodat deze nog geen effect had op de toewijzingen in de jaren ervoor anders dan eventuele vroegtijdige anticipatie hierop. In onderstaande tabellen wordt eerst aangegeven hoe groot het aandeel toewijzingen aan de huurtoeslagdoelgroep was ten opzichte van het totale aantal toewijzingen, met andere woorden, welk percentage van de woningen is aan de huurtoeslagdoelgroep toegewezen (Tabel 1.2.1). Daarna wordt in Tabel 1.2.2 weergegeven welk percentage van deze toewijzingen aan de huurtoeslagdoelgroep ook passend was.

Tabel 1.2.1 Toewijzingen aan huurtoeslag-doelgroep en niet doelgroep (aantal x1.000)

	2014		2015		2016**		2017***	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Totaal aantal toewijzingen*	211,1	100%	212,2	100%	202,4	100%	192,1	100%
Toewijzingen aan de doelgroep huurtoeslag	161,9	77%	178,4	84%	163,6	81%	153,2	80%
Eenpersoons <65 jr	100,2	47%	115,1	54%	108,7	54%	97,1	51%
Meerpersoons <65 jr	41,6	20%	42,6	20%	38,3	19%	39,2	20%
Eenpersoons >65 jr	13,7	6%	14,3	7%	11,4	6%	11,4	6%
Meerpersoons >65 jr	6,4	3%	6,4	3%	5,2	3%	5,5	3%
Toewijzingen aan overige huishoudens / niet doelgroep huurtoeslag	49,3	23%	33,8	16%	38,8	19%	34,4	18%

*Betreft toewijzingen onder liberalisatiegrens; in 2014 heeft een aantal corporaties ook toewijzingen boven de liberalisatiegrens ingevuld. Onder de 211.100 toewijzingen zitten circa 2.000-3.000 toewijzingen boven de liberalisatiegrens.
**Deze cijfers zijn gecorrigeerd ten opzichte van eerder gepubliceerde cijfers in o.a. de Staat van de Woningmarkt 2017. Een aantal corporaties heeft aangegeven dit in 2016 in eerste instantie niet juist te hebben opgegeven en meer woningen passend toe te hebben gewezen. Zij hebben nieuwe gegevens ingediend.
*** Met ingang van 2017 zijn de toewijzingen van onzelfstandige woongelegenheden waarvoor geen huurtoeslag mogelijk is (vooral studentenkamers) niet meer opgenomen. Dit leidt tot circa 12.000 minder toewijzingen in de tabel, waarschijnlijk voor bijna 100% bij de eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar.
Bron: dVi 2014-2017

Tabel 1.2.2 Passend toewijzen naar huishoudsamenstelling en leeftijd (aantal x1.000)

	2014		2015		2016*		2017**	
	Aantal	Waarvan passend	Aantal	Waarvan passend	Aantal	Waarvan passend	Aantal	Waarvan passend
Toewijzingen aan de doelgroep huurtoeslag	161,9	68%	178,4	73%	163,6	97%	153,2	99%
Eenpersoons <65 jr	100,2	80%	115,1	84%	108,7	99%	97,1	99%
Meerpersoons <65 jr	41,6	49%	42,6	53%	38,3	94%	38,2	98%
Eenpersoons >65 jr	13,7	53%	14,3	62%	11,4	95%	11,4	98%
Meerpersoons >65 jr	6,4	36%	6,4	44%	5,2	91%	5,5	95%

* Deze cijfers zijn gecorrigeerd ten opzichte van eerder gepubliceerde cijfers in onder andere de publicatie 'Staat van de Woningmarkt 2017'. Een aantal corporaties heeft aangegeven dit in 2016 in eerste instantie niet juist te hebben opgegeven en meer woningen passend toe te hebben gewezen. Zij hebben nieuwe gegevens ingediend.
** Met ingang van 2017 zijn de toewijzingen van onzelfstandige woongelegenheden waarvoor geen huurtoeslag mogelijk is (vooral studentenkamers) niet meer opgenomen. Dit leidt tot circa 12.000 minder toewijzingen in de tabel, waarschijnlijk voor bijna 100% bij de eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar.
Bron: dVi 2014-2017

Stand 2014

In 2014 hebben corporaties circa 211.100 woongelegenheden toegewezen. Hiervan werd 77 procent toegewezen aan de doelgroep huurtoeslag (161.900 woongelegenheden), dus aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Ongeveer een derde van deze toewijzingen was niet passend (circa 32 procent). Dit betrof vooral meerpersoons- en ouderenhuishoudens.

Ontwikkeling

Uit Tabel 1.2.2 blijkt dat voor de corporatiesector als geheel in 2017 circa 99% van de toewijzingen passend was. De passendheidsnorm is in 2016 en 2017 ruim gehaald, terwijl in 2014 nog slechts 68% van de toewijzingen aan de doelgroep huurtoeslag passend was. De passendheidstoets heeft daarnaast niet geleid tot minder toewijzingen aan lagere inkomens; het aantal toewijzingen aan hogere inkomens is teruggelopen. Corporaties hebben aan de norm kunnen voldoen door de huren bij mutatie minder te verhogen of te verlagen. In 2014 had 62% van de toegewezen woningen een huur onder de aftoppingsgrens, in 2017 86%. Daarnaast in beperkte mate door overige huishoudens minder vaak een woning onder de aftoppingsgrens toe te wijzen (21.000 in 2014 tegenover 14.000 in 2017).

Toewijzen naar inkomensgrenzen

Naast de eis van passend toewijzen voor de huurtoeslag moeten corporaties – op grond van de staatssteuneisen van de Europese Commissie voor DAEB die zijn uitgewerkt in de Woningwet – minimaal 90 procent van de vrijkomende DAEB-huurwoningen aan de doelgroep toewijzen. Deze eis gold al sinds 2011 en bestond daarom ook al in 2014. Met de herziening van de Woningwet is tijdelijk (tot 2021) extra ruimte gecreëerd om woningen toe te wijzen aan huishoudens met een laag middeninkomen. Tenminste 80 procent moet worden toegewezen aan de doelgroep tot de eerste inkomensgrens (in 2017: € 36.135), waarbij corporaties op grond van de wet bepaalde zorgbehoevenden met een inkomen daarboven ook tot deze doelgroep mogen rekenen; 10 procent – de ruimte tussen de 80 procent voor deze groep en de 90%-norm – mag tot 2021 worden toegewezen aan de doelgroep met middeninkomens (in 2017: € 36.135 - € 40.349); de overige 10 procent is in beginsel vrij toewijsbaar in de DAEB. Aangezien de uitzondering voor de categorie middeninkomens in 2014 nog niet bestond, zijn daarover geen gegevens beschikbaar. De volgende tabel geeft een beeld van de verdeling in toewijzing naar de verschillende inkomensgrenzen.

Tabel 1.2.3 Toewijzen naar inkomensgrenzen*

	2014**	2015	2016	2017
Onder 1e inkomensgrens	95,7%	96,3%	95,6%	95,7%
Tussen 1e en 2e inkomensgrens	} 4,3%	1,1%	2,1%	2,0%
Boven 2e inkomensgrens/vrije toewijzingsruimte		2,5%	2,4%	2,3%
Totaal	100%	100%	100%	100%

* Tabel betreft woningen met huur onder liberalisatiegrens; Inkomensgrenzen zijn berekend op basis van 2017. Eerste inkomensgrens: € 36.135; tweede inkomensgrens: € 40.349. In 2014 zijn de laatste 2 categorieën samengevoegd.
** Over 2014 is geen uitsplitsing beschikbaar tussen toewijzingen tussen de eerste en tweede inkomensgrens en boven de tweede inkomensgrens.
Bron: dVi 2014-2017

De toewijzing vertoont regionaal beperkte verschillen (zie Tabel B4 in de bijlage). De regio ‘Drechtsteden Hoekse Waard’ heeft in 2017 relatief meer toegewezen tussen de onderste en bovenste inkomensgrens, en boven de bovenste inkomensgrens dan landelijk gemiddeld het geval was. In ‘Holland Rijnland’ en ‘West-Brabant en Hart van Brabant’ was dat juist relatief minder.

Stand 2014

In 2014 is circa 96 procent toegewezen aan huishoudens met een huishoudinkomen onder de eerste inkomensgrens (199.500 woningen) en circa 4 procent aan midden- en hogere inkomens (9.000 woningen). In 2014 werd dus weinig gebruikgemaakt van de 10 procent vrije ruimte die er op dat moment was.

Ontwikkeling

In 2015, 2016 en 2017 is weinig veranderd in de toewijzing naar inkomensgrenzen. Het beeld is op sectorniveau stabiel. Ook op corporatieniveau komen hoge percentages gebruik van de 10% voor inkomens tussen de eerste en tweede inkomensgrens en de 10% vrije toewijzingsruimte maar sporadisch voor; 18 corporaties wezen in 2017 meer dan 10% van de vrijkomende woningen toe aan huishoudens boven de eerste inkomensgrens. In de bijlage is hierover Tabel B5 opgenomen.

1.3 Uitgaven aan leefbaarheid

Met de herziening van de Woningwet zijn de toegestane activiteiten op het terrein van leefbaarheid beperkt tot bijdragen aan 1) woonmaatschappelijk werk, 2) aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe omgeving van het eigen bezit en 3) een schone woonomgeving, voorkoming van overlast en bevordering van veiligheid. Daarnaast moeten de activiteiten op het terrein van leefbaarheid zijn opgenomen in de prestatieafspraken tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisaties en zijn de toegestane uitgaven beperkt tot maximaal € 125 (in 2015; in 2017 € 127,01) per DAEB-verhuureenheid per jaar. Een hoger bedrag is toegestaan als dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken. In de volgende tabellen wordt ingegaan op de totale en gemiddelde leefbaarheidsuitgaven van corporaties ten behoeve van DAEB-woongelegenheden.

Tabel 1.3.1 Leefbaarheidsuitgaven

	2014	2015	2016	2017
Totale uitgave Nederland (miljoenen euro's)	241,2	214,8	229,4	231,4
Aantal DAEB-woongelegenheden*	2.282.750	2.312.700	2.309.900	2.242.500
Gemiddeld per woongelegenheid (euro's)	106	93	99	103

* De definitie van DAEB is gedurende de jaren veranderd. In 2014 werd gekeken of de huur van de woongelegenheid boven de liberalisatiegrens lag. In 2015 en 2016 of de woning daadwerkelijk geliberaliseerd was. In 2017 zijn er circa 63.000 woningen overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB. Hierdoor ligt het aantal DAEB-woningen in 2015 en 2016 enkele tienduizenden hoger en in 2017 weer ruim 60.000 lager.

Bron: dVi 2014-2017

Tabel 1.3.2 Leefbaarheidsuitgaven in euro's, gemiddeld per DAEB-woongelegenheid naar vhe grootteklassen

	2014	2015	2016	2017
minder dan 1.000 vhe's	44	38	35	32
1.001-2.500 vhe's	48	43	45	51
2.501-5.000 vhe's	71	68	78	79
5.001-10.000 vhe's	98	87	88	91
10.001-25.000 vhe's	116	99	101	108
> 25.001 vhe's	123	108	122	123

Bron: dVi 2014-2017

Tabel 1.3.3 Uitgaven aan leefbaarheid per DAEB-woongelegenheid naar stedelijkheidsklasse, in euro's

	2014	2015	2016	2017
Zeer sterk stedelijk	128	108	110	107
Sterk stedelijk	118	103	110	113
Matig stedelijk	93	80	91	97
Weinig stedelijk	72	64	74	92
Niet stedelijk	58	60	67	72

Bron: dVi 2014-2017

Stand 2014

Totaal gaven corporaties in 2014 circa € 241 miljoen uit aan leefbaarheid. Dat is gemiddeld € 106 per DAEB-woongelegenheid. Gemiddeld ligt het bedrag dat per woning werd uitgegeven onder het bij de Woningwet vastgestelde maximum. Wanneer dit bedrag overigens wordt geïndexeerd naar 2014 (€ 124,25) waren er 65 individuele corporaties in 2014 die boven dat bedrag uitkwamen (en 298 corporaties eronder). Door grotere corporaties en in sterk en zeer sterk verstedelijkt gebied werd in 2014 aanzienlijk meer aan leefbaarheid uitgegeven dan in niet stedelijk gebied en door kleine corporaties. Dat komt waarschijnlijk doordat de leefbaarheidsproblematiek doorgaans groter is in de meer stedelijke gebieden, waar de meeste grotere corporaties werkzaam zijn.

Ontwikkeling

In 2015 namen de leefbaarheidsuitgaven in alle grootteklassen en stedelijkheidsklassen af, om in 2016 weer toe te nemen. In zeer sterk stedelijk en sterk stedelijk bleef het bedrag echter lager dan in 2014. In de andere categorieën nam het in 2017 juist toe. Anderzijds zijn de leefbaarheidsuitgaven van de grootste corporaties in 2017 gelijk gebleven aan de uitgaven in 2014. Dit is een indicatie voor dat de leefbaarheidsuitgaven van de grootste corporaties in zeer sterk

stedelijk gebied op peil zijn gebleven. De verschillen tussen individuele corporaties zijn overigens heel groot, waarbij in 2017 bijna 90% van de corporaties minder aan leefbaarheid uitgaven dan de grens van 2017 (€ 127,01). Hoewel de totale leefbaarheidsuitgaven van corporaties in de periode 2014-2017 zijn gedaald, lijkt het effect van de Woningwet beperkt gezien de ontwikkeling van de gemiddelde leefbaarheidsuitgaven per woongelegenheid (€ 106 in 2014 en € 103 in 2017).

Voorraad overig vastgoed

Met de wetswijziging is aangescherpt welke typen maatschappelijk vastgoed zijn toegestaan binnen de Daeb. Hierbij geldt een onderscheid tussen maatschappelijk vastgoed dat blijvend tot de toegestane (Daeb) activiteiten van corporaties behoort (bijlage 3 Btiv) en maatschappelijk vastgoed waarbij dat niet het geval is, maar dat corporaties – indien zij het betreffende vastgoed reeds voor de wetswijziging in bezit hadden – nog wel mogen doorexploiteren (bijlage 4 Btiv). De Autoriteit woningcorporaties kan op verzoek van een corporatie bepalen dat ander vastgoed onder voorwaarden tot het toegestaan maatschappelijk vastgoed behoort.
Met de wetswijziging zijn voorts grenzen gesteld aan het bedrijfsmatig vastgoed dat tot de toegestane activiteiten van corporaties wordt gerekend. Het bedrijfsmatig vastgoed moet staan in buurten en wijken waar de corporatie bezit heeft, en moet een op de wijk, buurt of buurtschap gerichte functie hebben. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om winkeltjes in de plint van een woongebouw. De toegestane investering in dit bedrijfsmatig vastgoed is beperkt tot maximaal 25 procent van de totale investering en mag maximaal € 10 miljoen bedragen. Daarnaast moet eerst verkend zijn of marktpartijen de activiteit willen uitvoeren en is de realisatie van bedrijfsmatig vastgoed door de corporatie gebonden aan een financiële toets en voorafgaande toestemming van de Autoriteit woningcorporaties.
In beginsel is bedrijfsmatig vastgoed een niet-DAEB activiteit. Uitzondering is de kleinschalige activiteit binnen maatschappelijk vastgoed, waarbij geldt dat het maximaal mag gaan om 10 procent van het bruto vloeroppervlak van het totale maatschappelijk vastgoed, inclusief gemeenschappelijke ruimte en parkeerruimte.

In Tabel 1.3.4 wordt de omvang, in aantal en oppervlakte, van de niet-woongelegenheden van corporaties weergegeven. De omvang is in 2017, zowel in aantallen als in vierkante meters, licht afgenomen ten opzichte van 2014.

Tabel 1.3.4 Niet woongelegenheden van corporaties (aantal en oppervlakte x1.000)

	2014		2015		2016		2017	
	Aantal	m^2	Aantal	m^2	Aantal	m^2	Aantal	m^2
Totaal niet woongelegenheden	220,6	9.274	220,5	8.969	185,2	7.512	216,8	8.115
w.v.								
Bedrijfsruimte/Winkels/ Maatschappelijk onroerend goed	30,5	5.294	29,8	5.048	32,5	5.012	38,4	5.325
Parkeervoorzieningen	159,5	2.606	170,4	2.723	152,7	2.500	178,4	2.791
Overig bezit*	30,6	1.374	21,8	1.197				

* Met ingang van 2016 is de categorie overig bezit vervallen, omdat deze categorie niet altijd goed werd gebruikt. Zo werden er grondposities opgegeven, terwijl alleen verhuureenheden werden gevraagd. In de cijfers van 2016 en 2017 ontbreken nog de niet woongelegenheden in verbindingen van corporaties. Deze zullen in een volgende versie van de rapportage worden toegevoegd.
Bron: dVi 2014-2017

Tabel 1.3.5 bevat de verdeling van niet woongelegenheden naar Daeb en niet Daeb. In verband met de scheiding van DAEB en niet DAEB in 2017, die voor de niet woongelegenheden van grote invloed is, wordt een vergelijking gemaakt van de verdeling van niet woongelegenheden over Daeb en niet-Daeb in 2014 en 2017. Het aantal vierkante meters Daeb is gehalveerd, terwijl het aantal vierkante meters niet Daeb licht is gestegen. De Daeb bevat vooral maatschappelijk vastgoed, en de niet Daeb vooral bedrijfsmatig vastgoed.

Stand 2014

De omvang van bedrijfsruimte/winkels en overig bezit gecombineerd is in de niet-Daeb in 2014 groter dan in de Daeb. Dit lijkt een indicatie dat corporaties meer bedrijfsmatig vastgoed bezitten dan maatschappelijk vastgoed. Investeringen in overig vastgoed in 2014 betroffen vooral nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed.

Tabel 1.3.5 Niet woongelegenheden van corporaties (in m²)

	2014	2017
Daeb	3.783.000	1.889.000
Niet Daeb	5.491.000	6.162.000
Totaal	9.274.000	8.051.000

Bron: dVi 2014-2017

Ontwikkeling

De investeringen in maatschappelijk vastgoed (Tabel 1.3.6) zijn op peil gebleven. Nieuwbouw en aankoop overtreffen de verkoop, dus is er sprake van een lichte groei van het maatschappelijk vastgoed.
De investeringen in overige niet woongelegenheden waren in 2014 lager dan de opbrengst van verkoop van niet woongelegenheden. Na 2014 zijn de investeringen afgenomen en de verkoopopbrengsten fors toegenomen. Netto is daarom sprake van een afbouw van de overige niet woongelegenheden.

De WOZ-waarde van de niet-woongelegenheden binnen de corporatie in 2014 bedroeg € 8,2 miljard. Hiervan betrof € 3,4 miljard DAEB en € 4,8 miljard niet-DAEB.

Tabel 1.3.6 Investeringen en verkoop in maatschappelijk vastgoed en overige niet-woongelegenheden (x 1.000 euro)

	2014	2015	2016	2017
Maatschappelijk vastgoed				
Nieuwbouw (uitgaven)	103.722	123.770	131.003	130.871
Aankoop (aankoopuitgaven)	24.175	27.080	16.640	10.290
Verkoop (verkoopopbrengst)	26.850	34.821	34.327	51.545
Overige niet-woongelegenheden				
Nieuwbouw (uitgaven)	51.434	43.581	33.682	26.437
Aankoop (aankoopuitgaven)	9.368	30.918	60.428	12.727
Verkoop (verkoopopbrengst)	118.900	152.554	201.802	204.468

* Voor de uitsplitsing van deze investeringen en verkopen op dit detailniveau maken we gebruik van de projectinformatie in de dPi. Met ingang van het verslagjaar 2016 worden hierin geen realisatiecijfers meer in opgenomen. Voor 2016 en 2017 geven we hier de 'Forecast', dit is de inschatting van de corporatie in het najaar van het betreffende jaar. In zijn algemeenheid is de afwijking tussen forecast en realisatie beperkt.
Bron: dPi, 2015-2017

2. Versterking positie gemeenten en huurdersorganisaties

Een hoofddoel van de herziene Woningwet is de versterking van de positie van gemeenten en huurdersorganisaties ten opzichte van de corporaties. De herziene Woningwet kent diverse maatregelen om de lokale binding van corporaties te versterken en lokaal afspraken te maken over het gewenste beleid. Van corporaties wordt verwacht dat zij naar redelijkheid bijdragen aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeenten waarin zij bezit hebben. Gemeenten kunnen hier invulling aan geven door het maken van een woonvisie en door prestatieafspraken te maken met corporaties en huurdersorganisaties. De betrokkenheid van huurdersorganisaties is uitgebreid om de drie partijen een gelijkwaardige rol te geven in dit proces. De Woningwet verplicht niet tot het maken van prestatieafspraken en de drie partijen kunnen gezamenlijk besluiten om geen prestatieafspraken te maken. Wanneer echter een van de drie partijen wel afspraken wil maken, dienen afspraken te worden gemaakt. Indien een geschil ontstaat bij het proces van prestatieafspraken is de mogelijkheid geboden dit aan de minister voor te leggen. De wet biedt de mogelijkheid om Rijksprioriteiten te benoemen, waarvan corporaties geacht worden deze in hun bod op woonvisies te betrekken. Om de lokale binding te versterken zijn de woningmarktregio's vastgesteld, waarbinnen corporaties nieuwe activiteiten mogen (blijven) ontplooien.

De belangrijkste bevindingen van dit hoofdstuk zijn (1) het aantal vastgestelde woonvisies van gemeenten is sterk gegroeid, zo ook het aantal nieuw gemaakte prestatieafspraken, (2) de positie van huurders(organisaties) is versterkt, (3) het oordeel over corporaties van gemeenten en overige belanghebbenden ten aanzien van de relatie en communicatie en hun invloed op het beleid is beter dan dat van huurders(organisaties), die overigens de afgelopen jaren wel een positiever oordeel hebben gekregen, en (4) door fusies is het aantal – vooral kleinere – corporaties afgenomen.

2.1 Woonvisies en prestatieafspraken

In deze paragraaf wordt ingegaan op de woonvisies en prestatieafspraken in zijn totaliteit, zoals het aantal afspraken, de dekkingsgraad van woningen in de sociale huursector waarvoor prestatieafspraken gelden, het proces rondom de totstandkoming en de mate van concreetheid van de prestatieafspraken.

Nieuwe woonvisies gemeenten

De herziene Woningwet neemt het door de gemeente vastgestelde volkshuisvestelijke beleid (hierna: de woonvisie) als uitgangspunt voor het lokale overleg om te komen tot prestatieafspraken. Wanneer de gemeente over een woonvisie beschikt, is de corporatie op grond van de herziene Woningwet verplicht met haar jaarlijks activiteitenoverzicht (bod) aan te geven hoe zij naar redelijkheid zal bijdragen aan het volkshuisvestelijk gemeentelijk beleid. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (in het vervolg: BZK) heeft onderzoek gedaan naar nieuwe woonvisies over de periode 1 juli 2014 tot 1 oktober 2016. Er is onderscheid gemaakt tussen woonvisies die zijn vastgesteld tot 1 juli 2015 en de periode daarna. Ook zijn regionale woonvisies in kaart gebracht. De woonvisies zijn geanalyseerd naar inhoud en proces. Het aantal geldende woonvisies is niet onderzocht in het BZK-onderzoek (wel door Companen in 2018 aan de hand van een enquête, zie 'ontwikkeling'). Er is voor gekozen te inventariseren hoeveel woonvisies er jaarlijks bijkwamen.

Stand voor herziene Woningwet

In het jaar voorafgaand aan de herziene Woningwet (1 juli 2014 tot 1 juli 2015) hebben ten minste 35 gemeenten een nieuwe lokale woonvisie vastgesteld. Daarnaast zijn er nog negen regionale woonvisies vastgesteld.[3] De woonvisies in deze periode verschillen sterk in omvang en mate van concreetheid. Woonvisies bij de grotere gemeenten zijn over het algemeen groter in omvang en

[3] Dit is het aantal woonvisies dat in het onderzoek is gevonden. Mogelijk zijn er nog enkele meer afgesloten.

concreter. De minder concrete woonvisies bevatten over het algemeen wel een ontwikkelrichting, die vaak later in andere documenten (zoals prestatieafspraken) wordt uitgewerkt.

Ontwikkeling

In de periode na de herziene Woningwet zijn er tussen 1 juli 2015 en 1 oktober 2016 ten minste 133 nieuwe lokale woonvisies vastgesteld. Daarnaast zijn er nog acht regionale woonvisies vastgesteld in die periode.[4] Dit is een aanzienlijke toename. Dit kan samenhangen met de vorming van nieuwe gemeenteraden en colleges van B&W na de gemeenteraadsverkiezingen van 2014. Om die reden is op dit moment (vlak na de gemeenteraadsverkiezingen 2018) nog geen nieuw onderzoek gedaan naar nieuwe vastgestelde woonvisies

Ook voor de woonvisies over de periode 1 juli 2015 tot 1 oktober 2016 geldt dat ze vaak nog niet erg concreet zijn. Er worden bijvoorbeeld vaak geen duidelijk meetbare prestaties geformuleerd voor een duidelijk afgebakende periode. Ze worden door veel gemeenten gebruikt om een ontwikkelrichting aan te geven, als punt op de horizon. Vervolgens wordt de visie nader uitgewerkt in bijvoorbeeld jaarlijkse woonbrieven.[5]

Companen (2018) heeft via een enquête onderzoek gedaan naar het aantal bestaande vastgestelde woonvisies. Hieruit blijkt dat ongeveer 70% van de Nederlandse gemeenten een na 1 juli 2015 vastgestelde woonvisie heeft. Van de overige gemeenten is circa 60% bezig met de voorbereidingen voor een nieuwe lokale woonvisie. Van de groep die daar niet mee bezig is, heeft het grootste deel (ruim 90%) ook geen plannen om in 2018 een nieuwe woonvisie op te stellen. Per saldo heeft naar schatting ongeveer 90% van de Nederlandse gemeenten een recente woonvisie, of is bezig met de voorbereidingen voor een nieuwe woonvisie. Kleine gemeenten – tot 20.000 inwoners – hebben vaker dan gemiddeld een recent vastgestelde woonvisie (circa 85%); grote gemeenten (100.000+) naar verhouding juist wat minder vaak (circa 55%). Gemeenten met een naar verhouding gespannen (Randstad) of juist ontspannen (krimpgebieden) woningmarkt, hebben wat vaker een recente woonvisie dan gemeenten met een gemiddelde lokale woningmarktdruk. Van de gemeenten in de Randstad en in krimpgebieden heeft driekwart een recente woonvisie, en de gemeenten met een meer gemiddelde woningmarktdruk ongeveer twee derde.

Nieuwe prestatieafspraken

Met de herziene Woningwet zijn prestatieafspraken en het bijbehorende proces wettelijk verankerd. Hiermee is beoogd dat de bijdrage van de corporatie aan het gemeentelijk beleid in gezamenlijk overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties tot stand komt. Corporaties kunnen in meer gemeenten actief zijn en per gemeente kunnen meerdere corporaties actief zijn. Er kan dan ook sprake zijn van meerdere prestatieafspraken per corporatie of gemeente. Hieronder wordt eerst weergegeven hoeveel nieuwe prestatieafspraken er zijn gemaakt.

Stand 2014

In 2014 zijn er in totaal 148 nieuwe prestatieafspraken gemaakt tussen gemeenten en corporaties.

Ontwikkeling

In 2015 werden er 156 nieuwe prestatieafspraken gemaakt tussen gemeenten en corporaties. Daarna loopt het snel op tot in totaal 607 nieuwe afspraken in 2016 en 634 nieuwe afspraken in 2017.[6]

Geldende prestatieafspraken

Op de volgende pagina zijn gegevens opgenomen over alle geldende prestatieafspraken in de periode 2014 tot en met 2017 en dus niet alleen de nieuwe afspraken. Dit wordt bezien naar gemeenten en corporaties. Vanuit de woningvoorraad van corporaties is bovendien nagegaan welk deel van deze woningvoorraad behoort tot het bezit van een corporatie waarvoor er een geldende prestatieafspraak met een gemeente is waarin deze woning staat (dekking woningvoorraad

[4] Dit is het aantal woonvisies dat in het onderzoek is gevonden. Mogelijk zijn er nog enkele meer afgesloten.
[5] BZK: lokale en regionale woonvisies, mei 2017.
[6] Hiervan zijn 53 prestatieafspraken met Woonzorg Nederland.

corporaties). De betrokkenheid van huurdersorganisaties bij de prestatieafspraken komt aan bod in paragraaf 2.4.

Tabel 2.1.1 Geldende prestatieafspraken

	2014*		2015		2016		2017	
Gemeenten met geldende prestatieafspraak	256	64%	219	54%	199	49%	345	86%
Corporaties met geldende prestatieafspraak	272	75%	237	68%	203	60%	288	86%
Dekt woningvoorraad corporaties***		79%		74%		65%		87%
Concrete afspraken	**	46%**		73%		87%		92%

* Betreft data uit het ABF-rapport tot augustus 2014 en een rapport van Companen met gegevens verwerkt tot eind 2014.
** Gemaakte afspraken periode augustus 2014 - 1 juli 2015 (geen gegevens over alle geldende afspraken, Companen 2016).
*** Aantal woningen waar een prestatieafspraak is tussen de corporatie en gemeente waar deze woning is gelegen.
Bron: ABF, Companen, Atrivé (bewerking BZK)

Stand 2014

Eind 2014 zijn er 256 gemeenten die een geldige prestatieafspraak met één of meer corporaties hebben. Dit betreft 64% van de gemeenten. Vooral kleinere gemeenten hebben geen of geen geldige (verlopen) prestatieafspraken. Ongeveer 60% van de gemeenten tot 20.000 inwoners heeft een geldige prestatieafspraak in 2014. In de provincies Noord-Brabant en Zuid-Holland ligt het aandeel gemeenten met een geldige prestatieafspraak het hoogst (circa 75%). De minste afspraken zijn er in de provincies Flevoland, Drenthe en Zeeland (aandeel circa 10%). Gemeenten hebben met één of meerdere corporaties prestatieafspraken. Tot augustus 2014 betreft het in totaal 654 overeenkomsten, geteld op het niveau van één gemeente en één corporatie.[7]

In 2014 zijn er 272 corporaties die een prestatieafspraak hebben met één of meer gemeenten. Dit betreft 75% van de corporaties. In totaal is er voor 79% van de woningvoorraad bij corporaties een prestatieafspraak van toepassing. Vooral kleinere corporaties hebben minder vaak een geldige prestatieafspraak. Van de corporaties tot 5.000 woningen in bezit heeft 60% een geldige prestatieafspraak in 2014. De grotere corporaties hebben relatief vaker prestatieafspraken gemaakt.[8]

Companen (2016) heeft een analyse gemaakt van de nieuwe prestatieafspraken over de periode 2014-2015 en daarbij apart de periode tot 1 juli 2015 bezien op de mate van concreetheid van gemaakte afspraken naar verschillende thema's. In het onderzoek is in de periode tot 1 juli 2015 46% van de afspraken concreet te noemen.

Ontwikkeling

Uit Tabel 2.1.1 valt af te lezen dat het aantal gemeenten en corporaties met een geldende prestatieafspraak is toegenomen ten opzichte van 2014. Ook de dekkingsgraad van woningen bij woningcorporaties waarop een geldende prestatieafspraak van toepassing is, is toegenomen. De Tabel toont dat na 2014 het aantal geldende prestatieafspraken iets daalt in 2015 en 2016, maar in 2017 weer stijgt en hoger ligt dan in 2014. Het aantal gemeenten met een geldende prestatieafspraak ligt in 2017 tweeëntwintig procentpunt hoger dan in 2014 (86% versus 64%). Ook het aantal corporaties met geldende prestatieafspraken is gestegen en ligt in 2017 elf procentpunt hoger dan in 2014 (86% versus 75%). De dekkingsgraad van woningen waarop een geldende prestatieafspraak van toepassing is, laat dezelfde trend zien; eerst een daling in 2015 en 2016 en vervolgens een stijging tot boven het niveau van 2014. In 2017 is 87% van de woningvoorraad van corporaties 'gedekt' door een geldende prestatieafspraak, een stijging van acht procentpunten opzicht van 2014 (79%). Tot slot is zichtbaar dat er steeds meer 'concrete' afspraken komen. In 2017 bevatten 92% van de prestatieafspraken een concrete afspraak.

Geschillen over prestatieafspraken

Op 1 juli 2016 is de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet ingesteld. Het doel van de commissie is de minister te adviseren over geschillen over prestatieafspraken. Gemeenten, toegelaten instellingen en huurdersorganisaties worden gestimuleerd om jaarlijks

[7] Uitsplitsing van gegevens over de gemeenten zijn overgenomen uit het rapport Prestatieafspraken 2014 van ABF, met gegevens tot augustus 2014.
[8] Idem.

prestatieafspraken te maken. Zoals reeds werd aangegeven is dit alleen een verplichting indien ten minste één van deze partijen dit wil. Wanneer lokale partijen een geschil hebben dat de totstandkoming van een prestatieafspraak belemmert, kan dit worden voorgelegd aan de minister. Vooralsnog is het aantal geschillen beperkt. In 2016 zijn drie geschillen in behandeling genomen, in 2017 geen. De adviescommissie sprak haar tevredenheid uit over de preventieve werking van het Woningwet stelsel. Evaluatie over de werkwijze van de geschilbeslechting zal plaatsvinden in 2019.

2.2 (Rijks)prioriteiten

Op grond van de herziene Woningwet benoemt de minister als stelselverantwoordelijke periodiek prioriteiten die door corporaties bij hun bod moeten worden betrokken. Deze paragraaf gaat in op de effecten in het lokale proces van het benoemen van de zogenoemde Rijksprioriteiten (zie brief Tweede Kamer van 22 juni 2015).[9] In 2014 waren er nog geen Rijksprioriteiten en werden deze niet als zodanig onderscheiden en gemonitord. In de nulmeting wordt nagegaan in hoeverre vóór inwerkingtreding van de herziene Woningwet in woonvisies en prestatieafspraken aandacht werd besteed aan thema's rond de Rijksprioriteiten die zijn opgesteld samen met Aedes, de Woonbond en VNG en zoals deze nu gelden.[10]

Rijksprioriteiten in de woonvisies

Uit onderzoek van BZK naar nieuwe woonvisies in de periode 1 juli 2014 tot 1 oktober 2016 ('Lokale en regionale woonvisies, een onderzoek naar de inhoud en het ontstaansproces van woonvisies in de periode 1 juli 2014 - 1 oktober 2016'; rapport meegezonden met de Staat van de Volkshuisvesting 2017) komt naar voren dat deze prioritaire thema's in vrijwel alle woonvisies aan bod komen. Dat wil niet zeggen dat de gemeenten deze thema's ook zelf als prioriteit hebben benoemd. Onderstaande tabel geeft aan welk in percentage van de woonvisies de thema's ook als prioriteit in de woonvisie zijn gekenmerkt. De benaming van deze thema's is in de loop der jaren enigszins gaan schuiven (zie onderstaande tabel) maar komt min of meer overeen met de thema's die tot Rijksprioriteiten worden gerekend.

Tabel 2.1.1 (Rijks)prioriteiten in de woonvisies, voor en na de herziene Woningwet

	2014/2015	2015/2016	Totaal
Duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad	75%	83%	81%
Wonen en zorg	72%	68%	69%
Betaalbaarheid en/of beschikbaarheid	56%	66%	63%
Bijzondere doelgroepen	19%	37%	33%

Bron: BZK

Stand 2014

In de periode voor de herziene Woningwet (1 juli 2014 tot 1 juli 2015) werden de thema's 'duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad' en 'Wonen en zorg' in ongeveer driekwart van de nieuwe woonvisies als een prioriteit benoemd. Voor betaalbaarheid en/of beschikbaarheid gold dat nog voor ruim de helft (56%) van de woonvisies. Het thema 'bijzondere doelgroepen' werd aanzienlijk minder vaak (in 19% van de woonvisies) als een prioriteit benoemd.

Ontwikkeling

Tabel 2.1.1 laat zien dat de thema's 'duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad' (83%) en 'betaalbaarheid en/of beschikbaarheid' (66%) na de herziene Woningwet (periode 1 juli 2015 tot 1 oktober 2016) iets vaker als prioriteit in de nieuwe woonvisies in die periode werden genoemd. Het thema 'bijzondere doelgroepen' werd vaker dan voorheen als prioriteit aangemerkt (stijging van 19% naar 37%). Het thema 'Wonen en zorg' kwam iets minder als prioriteit' terug in vergelijking met het jaar ervoor.

Rijksprioriteiten in de prestatieafspraken

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de gemaakte prestatieafspraken op de vier prioritaire thema's en de mate van concreetheid van deze afspraken. Voor de situatie van voor de herziene Woningwet is gebruikgemaakt van verschillende onderzoeken (ABF, Companen, Atrivé).

[9] Brief TK 22 juni 2015, Prioriteiten volkshuisvesting. Kamerstukken II, 32847 nr. 180.
[10] Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte voor de doelgroep; Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad; Huisvesting van urgente doelgroepen; Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

Deze cijfers zijn door BZK bewerkt tot 1 bestand om vergelijkingen tussen de jaren mogelijk te maken. Als startperiode zijn gegevens gebruikt van 1 januari 2014 tot 1 juli 2015.

Tabel 2.2.2 Gemaakte prestatieafspraken op vier prioritaire thema's

	Voor 1 juli 2015*			2015			2016			2017		
Soort afspraak	Concreet	Proces	Geen	Concreet	Proces	Geen	Concreet	Proces	Geen	Concreet	Proces	Geen
Prioritair thema												
Betaal/ Beschikbaarheid	38%	87%	10%	50%	89%	10%	78%	77%	6%	59%	68%	16%
Duurzaamheid	50%	88%	6%	63%	91%	5%	79%	78%	5%	82%	74%	4%
Aandachtsgroepen	37%	83%	14%	39%	71%	24%	76%	74%	8%	64%	72%	10%
Wonen met zorg	37%	86%	13%	37%	91%	8%	76%	81%	5%	68%	81%	9%

* 1 januari 2014 tot 1 juli 2015.

Bron: ABF, Companen, Atrivé (bewerking BZK)

Stand 2014

Als stand 2014 is uitgegaan van de periode voor de herziene Woningwet, 1 januari 2014 tot 1 juli 2015. Uit het overzicht blijkt dat voorafgaand aan de herziene Woningwet vooral op het thema duurzaamheid de meeste concrete afspraken werden gemaakt (50% van de afspraken). Het betreft vaker alleen procesafspraken waarin thema's worden benoemd, maar geen concrete aantallen of doelen worden afgesproken. Op de thema's 'aandachtsgroepen' en 'wonen met zorg' werden het minst frequent (14% en 13%) afspraken gemaakt.

Ontwikkeling

In 2016 komen de thema's vaker aan bod in prestatieafspraken in de andere jaren. In de andere jaren na de herziene woningwet zijn gemiddeld ongeveer in 10% van de gevallen geen afspraken gemaakt op de diverse prioritaire thema's. Dit lag in 2016 gemiddeld op ongeveer 6%. Voorts valt op dat ten opzichte van voor de herziene Woningwet, er vaker concrete afspraken zijn gemaakt op de prioritaire thema's. Dit betekent dat er ook een ontwikkelrichting is afgesproken met concrete aantallen. Ook hier springt 2016 er weer in positieve zin uit. Ruim driekwart van de prestatieafspraken over de prioritaire thema's betreft een concrete afspraak. Tussen de jaren verschuift de aandacht tussen de prioritaire thema's enigszins. Duurzaamheid was in alle jaren al een belangrijk thema, maar is in 2017 nog sterker naar voren gekomen (82% concrete afspraken).

2.3 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)

BZK stelt jaarlijks een indicatie van de besteedbare middelen voor de uitvoering van het volkshuisvestingbeleid ter beschikking aan gemeenten en huurdersorganisaties van alle corporaties. Over het jaar 2016 (Atrivé, analyse prestatieafspraken) en 2017 (Companen, enquêterapport juli 2018) is nagegaan bij hoeveel gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties dit instrumenten aan bod is gekomen bij het maken van prestatieafspraken.

Tabel 2.3.1 IBW-onderdelen die aan bod komen bij de prestatieafspraken

	2016			2017		
IBW aan bod bij prestatieafspraken	Gemeente	Corporatie	Huurders	Gemeente	Corporatie	Huurders
Ja, IBW voor nieuwbouw	48%	31%	41%	35%	22%	57%
Ja, IBW voor verbeteringen	32%	24%	44%	33%	19%	49%
Ja, IBW voor huurmatiging	26%	21%	35%	28%	19%	32%
Nee	51%	68%	41%	40%	56%	20%

Bron: Atrivé, Companen

Uit Tabel 2.3.1 blijkt dat IBW vooral bij huurdersorganisaties en gemeenten aan bod komt bij het maken van prestatieafspraken. In 2017 is er een duidelijk verdere stijging zichtbaar bij alle drie de partijen. In 2017 kwam IBW maar bij 20% van de huurdersorganisaties niet aan bod bij het maken van prestatieafspraken, in vergelijking tot 40% bij gemeenten en 56% bij corporaties. Bij

huurdersorganisaties komt vooral de IBW voor nieuwbouw aan bod (57% in 2017). IBW voor huurmatiging komt bij alle partijen iets minder aan bod dan de andere IBW onderdelen.

Prestatieafspraken thema samenwerking over scheiden van Daeb en niet-Daeb

Sinds 2015 wordt bijgehouden of de samenwerking met gemeenten over het scheiden van Daeb en niet-Daeb in de prestatieafspraken aan bod komt. Uit onderstaande tabel blijkt dit maar beperkt het geval was en dan vooral in de vorm van een procesafspraak (met name in 2016).

Tabel 2.3.2 Samenwerking met gemeente over scheiden Daeb en niet-Daeb

	2015	2016	2017
Concreet	1%	4%	3%
Proces	5%	12%	5%
Geen afspraken	95%	84%	94%

Bron: ABF, Companen, Atrivé (bewerking BZK)

2.4 Betrokkenheid huurders

Met de inwerkingtreding van de herziene Woningwet op 1 juli 2015 is beoogd de positie van huurders te versterken. Huurders zitten als volwaardige partij aan tafel bij het maken van prestatieafspraken en hebben recht op dezelfde informatie van de corporatie als gemeenten. Ook hebben zij instemmingsrecht bij fusies en verbindingen en mogen zij een bindende voordracht doen voor een deel van de Raad van Toezicht. In deze paragraaf wordt in kaart gebracht hoe de betrokkenheid van huurders bij het woningmarktbeleid van hun corporatie (in samenspraak met de gemeente) zich heeft ontwikkeld met de komst van de herziene Woningwet. Dit wordt bezien vanuit de betrokkenheid en het functioneren van de huurdersorganisaties. Tevens is breder onderzoek verricht naar de betrokkenheid van huurders (rapport Fraey) en zijn er gegevens vanuit de visitatierapporten bij corporaties die als bron dienen.

Betrokkenheid huurders bij prestatieafspraken

Vóór de herziene Woningwet was de positie van huurders(organisaties) in het proces om tot prestatieafspraken te komen nog niet verankerd. Met de herziene Woningwet dienen huurders(organisaties) bij de totstandkoming van prestatieafspraken te worden betrokken, al is ondertekening door de huurders(organisaties) niet verplicht. Over gemaakte prestatieafspraken in de periode 1 augustus 2014 tot en met 1 augustus 2015 – een periode die vrijwel geheel voor de herziene Woningwet valt – is onderzoek gedaan (Companen, 2016) naar de betrokkenheid van huurdersorganisaties bij prestatieafspraken. In 2014/2015 werden in 17 procent van de gevallen de prestatieafspraken getekend door huurdersorganisaties. In 45 procent was er sprake van samenwerking met huurdersorganisaties, in 38 procent werden zij geraadpleegd, in 11 procent alleen geïnformeerd.

Ontwikkeling

Na de nulmeting in 2014 is het percentage door huurdersorganisaties medeondertekende prestatieafspraken snel toegenomen van 17% in 2014 naar 68% in 2015, na invoering van de herziene Woningwet per 1 juli van dat jaar, en naar 90% in 2016 tot 93% 2017. Een enquête van bureau Fraey uit 2016 naar huurdersparticipatie in brede zin bevestigt het beeld dat huurdersorganisaties in hoge mate betrokken zijn bij het maken van prestatieafspraken. Bijna driekwart van de ondervraagde huurdersorganisaties heeft geadviseerd over het jaarlijkse bod op de woonvisie van de corporatie aan de gemeente. Vrijwel alle ondervraagde huurdersorganisaties zijn betrokken geweest bij de evaluatie van de prestatieafspraken. Circa twee derde was dan ook (zeer) tevreden over de wijze én over het resultaat van de eigen betrokkenheid.[11] Het aantal prestatieafspraken dat ingaat op bewonersparticipatie / huurdersoverleg is eerst in de periode na de herziene Woningwet (juli tot december 2015) gestegen tot 79%. Daarna nam dit aantal afspraken af tot 38% in 2016. In 2017 steeg dit percentage weer tot 65%. Het bureau Atrivé verklaart de daling in 2016 met de nieuwe rol van huurdersorganisaties als vaste partij bij het opstellen van bilaterale afspraken. Kennelijk is het in de periode daarna weer nodig hier in de prestatieafspraken op in te gaan.

[11] Fraey (2016) Huurdersparticipatie in beeld: stand van zaken van de huurdersparticipatie in de corporatiesector na de Woningwet 2016.

Volgens een enquête van Atrivé (2017) onder huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties lag de regierol bij het maken van prestatieafspraken meestal bij gemeenten, gevolgd door corporaties. Alle drie de partijen geven in grote meerderheid aan dat de verschillende belangen vrij evenwichtig zijn verwerkt in de uiteindelijke afspraken. Maar de huurdersorganisaties zijn hier wel iets minder positief over. Volgens 9% van de huurdersorganisaties zijn de belangen (zeer) onevenwichtig verwerkt in de uiteindelijke afspraken. Gemeenten (2%) en Corporaties (3%) geven dat beduidend minder frequent aan. Uit onderzoek van Companen (concept juli 2018) komt naar voren dat het grootste deel van de gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties van mening is dat de belangen van de verschillende partijen bij het opstellen van prestatieafspraken in evenwicht zijn geweest. Bij gemeenten is dit beeld echter sterker (96%) dan bij corporaties (72%) en huurdersorganisaties (76%). Bij Atrivé (2017) kwam naar voren dat 78% van de gemeenten en 73% van de corporaties de belangen in evenwicht vonden, terwijl maar 65% van de huurdersorganisaties die mening had. Huurdersorganisaties lijken dus wat positiever geworden over de evenwichtigheid.

Tabel 2.4.1 Betrokkenheid huurdersorganisaties bij prestatieafspraken

	2014*	2015	2016	2017
Prestatieafspraken mede ondertekend door huurdersorganisaties	17%	68%	90%	93%

* Bij huurdersorganisaties 1 juli 2014 - 1 augustus 2015.
Bron: Companen (inclusief cijfers Atrivé)

Een enquête van Companen in 2016 geeft aan dat er een toename is in het aantal afspraken waarbij huurders/huurdersorganisaties een rol te vervullen hebben sinds de invoering van de herziene Woningwet.[12] Uit onderzoek van Companen (concept juli 2018, vorderingen woonvisies, prestatieafspraken en huurdersparticipatie) komt naar voren dat met name huurdersorganisaties aangeven dat relevante onderwerpen in de prestatieafspraken onvoldoende een plek hebben gekregen. Zo is een derde van de huurdersorganisaties van mening dat de ontwikkeling van de woningvoorraad onvoldoende is opgenomen. Dat geldt ook voor de thema's 'wonen met zorg en ouderenhuisvesting' (30%), 'hoogte van de huur' (29%) en 'leefbaarheid en overlast' (28%). Voorts geldt dat huurdersorganisaties redelijk positief zijn over de invloed die het door hen gegeven advies op het bod voor de woonvisie heeft gehad op de onderhandelingspositie bij de prestatieafspraken: circa 70% geeft aan dat dit in positieve zin heeft bijgedragen. Ongeveer één op de vijf huurdersorganisaties ervaart niet dat hun inbreng vooraf heeft geleid tot een betere positie in de onderhandelingen.

Instemming en bezwaar

Voor de vergunningenverlening bij fusies geldt een instemmingsrecht van de huurdersorganisatie, met uitzondering van saneringscorporaties. In geval van een negatieve zienswijze wordt in de regel de vergunning niet verleend. Ook de gemeentelijke zienswijze maakt deel uit van de beoordeling van de fusieplannen. In de periode 2015 t/m 2017 zijn er 53 vergunningen verleend voor een (voorgenomen) fusie, waarvan zestien met verbindingen en 37 met andere toegelaten instellingen. Er is één keer in 2017 een bezwaar ingediend tegen een fusieverzoek waar het regio-aspect meespeelde. Deze is gegrond verklaard waarop de Aw haar besluit heeft ingetrokken. Er zijn geen fusieverzoeken geweest waarbij sprake was van een negatieve zienswijze.

Bij vergunningaanvragen rond de vervreemding van vastgoed speelt het belang van de volkshuisvesting een belangrijke rol. De Aw weegt factoren als de mogelijke gevolgen van vervreemding van de woongelegenheden voor de lokale voorraad en voor de huurders mee. Van de in totaal 350 goedgekeurde aanvragen in de jaren 2015 tot en met 2017, zijn er drie bezwaarzaken behandeld tegen verkoopbesluiten. Bij één van de drie zaken lagen er vier negatieve zienswijzen van belanghebbenden (waaronder de huurdersorganisatie). De andere twee bezwaren waren ingediend door de betreffende corporatie daar de goedkeuring niet was gegeven op grond van het niet voldoen aan de minimale koopprijs (taxatie). Het bezwaar waar de negatieve zienswijze van de huurdersorganisatie deel uitmaakte van de zaak, is na hoor en wederhoor ongegrond verklaard na een afweging op grond van het belang van de volkshuisvesting.

[12] Enquête onder 65 organisaties (waarvan 55% corporaties, 22% gemeenten en 23% huurdersorganisaties).

In 2017 heeft een huurdersorganisatie bezwaar gemaakt ten aanzien van een besluit over statutenwijziging. Ten tijde van dit schrijven loopt deze procedure nog. Bij vergunningen rondom 'niet-DAEB investeringen' en 'goedkeuring aangaan nieuwe verbinding' zijn tot op heden geen negatieve zienswijzen ontvangen.

Huurdersoordeel governance en dienstverlening in visitatierapporten

Zoals hiervoor aangegeven, is één van de oogmerken van de herziene Woningwet het versterken van de positie van huurders ten opzichte van corporatie en het vergroten van hun invloed op en betrokkenheid bij het beleid. Het oordeel van de huurders over deze betrokkenheid kan een indicatie vormen voor de mate waarin zij hier ook invulling aan kunnen geven. In de vierjaarlijkse visitaties van corporaties wordt een oordeel gevraagd aan vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties op een aantal punten van samenwerking met de corporatie. In de Staat van de Volkshuisvesting zijn hierover gegevens gepresenteerd die betrekking hebben op de periode april 2014 tot eind 2015. Deze periode is iets verder dan de 1 juli datum van de herziene Woningwet maar kan wel goed als nulmeting worden gebruikt, omdat het een oordeel over de afgelopen vier jaar betreft. Dus ook voor de gevisiteerde corporaties in de tweede helft van 2015 geldt dat dit oordeel met name is gebaseerd op de situatie van vóór de herziene Woningwet.

Tabel 2.4.2 Oordeel huurdersorganisaties in visitatierapporten SVWN

	2014*	2015	2016	2017
Relatie en communicatie: gemiddeld cijfer	7,1	7,1	7,3	7,3
Invloed op beleid: gemiddeld cijfer	6,6	6,7	6,8	7,0

Bron: SVWN (bewerking BZK)

Stand 2014

In de visitatierapporten werd voor 'relatie en communicatie' met de huurdersorganisaties gemiddeld het cijfer 7,1 gegeven. Dat is lager dan het cijfer dat gemeenten en overige belanghebbenden (beiden gemiddeld 7,5) hiervoor gaven. Het cijfer dat de vertegenwoordigers gaven voor 'invloed op beleid' van de corporatie ligt lager; gemiddeld een 6,6. Ook hier scoorden de huurdersorganisaties lager dan gemeenten (6,9) en overige belanghebbenden (7,0).

Ontwikkeling

De visitaties vanaf 2015 laten een stijgende lijn zien ten aanzien van het oordeel van huurdersorganisaties over de relatie en communicatie met de corporaties en hun invloed op het beleid van de corporaties. Het oordeel over de relatie en communicatie is 0,2 procent punt gestegen tot een 7,3 in 2017 en het oordeel over de invloed op beleid steeg met 0,5 procent punt tot gemiddeld een 7,0 in 2017. Deze scores blijven nog steeds enkele tienden van een procentpunt achter op die van gemeenten en overige belanghebbenden.

2.5 Woningmarktregio's

Sinds 30 augustus 2016 is Nederland ingedeeld in negentien woningmarktregio's, die de kernwerkgebieden van corporaties vormen. Binnen hun kernwerkgebied mogen corporaties in alle gemeenten werken, daarbuiten mogen zij niet langer nieuwe woningen bouwen of vastgoed aankopen. Door duidelijk te maken waar de verantwoordelijkheden van corporaties liggen met betrekking tot nieuwbouw en aankoop van vastgoed is beoogd de regionale binding van corporaties te versterken en de focus op het kernwerkgebied te vergroten. Dat draagt ook bij aan het versterken van het lokaal overleg tussen corporaties en gemeenten in een kernwerkgebied, zonder dat dit overleg vertroebeld zou worden doordat dezelfde corporatie ook door gemeenten in andere woningmarktgebieden wordt aangesproken voor nieuwbouw of aankoop van bezit.
Voor de zogeheten categorale instellingen, die zich hoofdzakelijk wijden aan de huisvesting van studenten, ouderen en/of zorgbehoevenden, geldt geen verbod op nieuwbouw en aankoop buiten het kernwerkgebied. Overige corporaties kunnen een ontheffing aanvragen als er onvoldoende alternatieven c.q. investeringscapaciteit zou zijn wanneer een corporatie niet meer in een bepaalde gemeente mag investeren. Om de situatie van vóór de vastgestelde woningmarktregio's te vergelijken met de huidige situatie is bezien hoeveel corporaties toen woningbezit hadden buiten de nu vastgestelde regio's (kernwerkgebied). Ook is nagegaan hoeveel combinaties van gemeenten en corporaties er waren.

Onderstaande tabel geeft de situatie weer in 2014 uitgaande van de huidige woningmarktregio's in vergelijking tot 2017. De categorale corporaties die zich richten op een specifieke doelgroep of thema zijn hier apart weergegeven. In 2014 waren er 15 categorale instellingen die gezamenlijk in 211 verschillende gemeenten werkten. Zij hadden gezamenlijk 115.400 woningen. In 2017 betrof dit 13 categorale instellingen, werkzaam in 209 gemeenten, met eveneens 115.400 woningen.

Stand 2014

In totaal waren er 1.574 unieke combinaties van gemeenten en corporaties in 2014. Als toen de huidige regio's waren gevormd, zouden 360 (28%) van deze combinaties buiten het kernwerkgebied van de corporatie vallen. In 2014 hadden 46 corporaties bezit in een gemeente die volgens de huidige woningmarktregio-indeling niet tot het kernwerkgebied behoort van de corporatie. Deze corporaties hadden hier afgerond 110.800 woningen. Vanuit de gemeenten bezien zouden er 238 zijn met een corporatie waarvoor die gemeente geen kernwerkgebied is in de huidige constellatie. Het waren dus vooral enkele corporaties die zorgen voor combinaties van gemeente en corporatie buiten de kernwerkgebieden.

Ontwikkeling

In 2017 hadden 50 corporaties bezit in een gemeente buiten hun kernwerkgebied. Dit betrof afgerond 106.600 woningen. Voor bijna de helft van de woningen, 54.000, gold een ontheffing. Als de ontheffingen buiten beschouwing worden gelaten is er sprake van een beperkte afname van het totaal aantal woningen onder een nieuwbouwverbod. Dit betekent dat er weinig is verkocht. Het aantal unieke combinaties van gemeenten en corporaties is afgenomen van 1.574 in 2014 naar 1.486 in 2017. Rekening houdend met het aantal fusies onder corporaties (-40 combinaties) en gemeenten (-11 combinaties) is dit een beperkte afname.

Tabel 2.5.1 Bezit en combinaties gemeenten/corporaties in woningmarktregio's*

	Combinaties		Woningen		Corporaties		Gemeenten	
	2014	2017	2014	2017	2014	2017	2014	2017
Kernwerkgebied	920	863	2.172.400	2.148.500				
Nieuwbouwverbod	360 (28%)	318 (27%)	110.800 (4,8%)	51.500	47	50	238	219
Ontheffing	n.v.t	13	n.v.t.	54.000	n.v.t.	6	n.v.t.	10
Totaal regulier	*1.280*	*1.194*	*2.283.200*	*2.254.500*	*348*	*307*	*403*	*380*
Categoraal	294	292	115.400	115.400	15	13	211	209
Totaal*	1.574	1.486	2.398.700	2.367.200	363	320	391	380

* Het totaal aantal woongelegenheden wijkt af van de eerder vermelde 2.408.000 in Tabel 1.1.1 Dit wordt veroorzaakt door het verschil tussen enkelvoudig en geconsolideerd (inclusief woongelegenheden in verbindingen). De 3.700 woningen in het WIF investeringsfonds van 2014 zijn hier niet opgenomen. De kolom woningen is afgerond op honderdtallen.
Bron: dVi, 2014-2017

2.6 Ontwikkeling aantal woningcorporaties

Sinds de herziene Woningwet is het aantal corporaties afgenomen vanwege fusies. Vooral in de categorie corporaties tot en met 2.500 verhuureenheden (vhe's) is sprake van een sterke afname in absolute aantallen. Het aantal zeer grote corporaties blijft door de jaren heen stabiel; Sinds 2014 is er slechts één corporatie met meer dan 25.000 vhe's bijgekomen. In de categorie vanaf 5.000 vhe's is er een lichte toename van het percentage corporaties in die grootteklasse met enkele procentpunten. Onder de 25.000 vhe's betreft dit een lichte afname. De grootste verschuiving betreft een afname van het aantal zeer kleine corporaties met minder dan 1.000 vhe's, van 21% in 2014 tot 15% in 2017. Er waren sinds de herziene Woningwet in totaal 37 fusies tussen twee of meer toegelaten instellingen (Tabel 2.6.1 staat op de volgende pagina).

Tabel 2.6.1 Corporaties naar grootteklasse

	2014	%	2015	%	2016	%	2017	%
Minder dan 1.000 vhe's	75	21%	69	20%	60	18%	49	15%
1.001-2.500 vhe's	82	23%	74	21%	71	21%	63	20%

2.501-5.000 vhe's	70	19%	68	19%	66	20%	66	20%
5.001-10.000 vhe's	68	19%	69	20%	71	21%	70	22%
10.001-25.000 vhe's	49	13%	50	14%	50	15%	54	17%
Meer dan 25.001 vhe's	19	5%	19	5%	19	6%	20	6%
Totaal	363	100%	349	100%	337	100%	322	100%

Bron: dVi

3. Bescherming maatschappelijk bestemd vermogen en voorkomen marktverstoring

Twee andere hoofddoelen van de herziene Woningwet zijn bescherming van het maatschappelijk bestemd vermogen van corporaties en het voorkomen van marktverstoring door corporaties bij het uitvoeren van taken die geen kerntaak zijn. Deze doelen liggen in het verlengde van het eerste hoofddoel: terug naar de kerntaak. Activiteiten die primair de verantwoordelijkheid zijn van de markt vallen daar niet onder. Met de herziene Woningwet is beoogd dat corporaties met hun maatschappelijk bestemd vermogen geen onnodige risico's lopen. Om die reden is het werkdomein van corporaties aangescherpt, zodat corporaties hun vermogen niet meer kunnen aanwenden voor niet-volkshuisvestelijke activiteiten. Daarnaast dienen corporaties niet-kernactiviteiten zonder staatssteun uit te voeren, omdat ze anders een voordeel zouden hebben ten opzichte van marktpartijen. Corporaties moeten op grond van de wet hun Daeb- en niet-Daeb activiteiten scheiden. Corporaties kunnen daarbij kiezen voor een administratieve scheiding of een juridische splitsing. Bij een administratieve scheiding zijn de niet-Daeb activiteiten aan striktere voorwaarden verbonden om marktverstoring te voorkomen en het maatschappelijk bestemd vermogen te beschermen. Bij administratieve scheiding zijn nieuwe niet-Daeb activiteiten door de niet-Daeb tak onder meer onderhevig aan een verplichte markttoets en goedkeuring door de Autoriteit. Ook worden er rendementseisen gesteld om marktverstoring tegen te gaan.

De belangrijkste bevindingen van dit hoofdstuk zijn (1) de meeste corporaties die een vermogensscheiding moesten aanbrengen tussen Daeb en niet-Daeb hebben gekozen voor een administratieve scheiding, (2) vooral grotere corporaties hebben bezit overgeheveld naar de niet-DAEB tak, (3) niet-DAEB investeringen zijn sterk afgenomen, vastgoedbeleggingen in de vrije huursector zijn sterk gegroeid en (4) de diverse solvabiliteitsratio's, waarmee de financiële positie van corporaties in beeld kan worden gebracht, laten tot op heden een positieve ontwikkeling zien.

3.1 Scheiding DAEB/niet-DAEB

Met de verplichting tot het scheiden van de (met geborgde leningen te financieren) Daeb en niet-Daeb activiteiten in de herziene Woningwet is beoogd een striktere scheiding aan te brengen tussen de activiteiten van corporaties die behoren tot de kerntaak en de activiteiten die daar niet toe behoren. Om een beeld te krijgen van de plaatsing van niet-Daeb activiteiten binnen de organisatie, wordt weergegeven voor welke wijze van scheiding corporaties hebben gekozen. Om de omvang van de niet-Daeb activiteiten is het ook van belang in kaart te brengen hoeveel woningen zijn overgegaan van Daeb naar niet-Daeb (of andersom).

Tabel 3.1.1 Vormen van scheiden/splitsen

	Aantal corporaties
Administratieve scheiding	201
Verlicht regime	124
Hybride scheiding	8
Juridische scheiding	3

Bron: Autoriteit woningcorporaties

In de volgende tabel wordt het aantal woongelegenheden in DAEB en niet-DAEB weergegeven per ultimo 2016 en primo 2017, en het overig vastgoed in DAEB en niet-DAEB voor en na scheiding.

Tabel 3.1.2 Aantal woongelegenheden in DAEB en niet-DAEB

	Ultimo 2016	Primo 2017
Totaal	2.383.600	2.383.600
DAEB	2.307.700	2.242.500
Niet-DAEB	75.900	141.100

Bron: dVi, 2017

De meeste corporaties hebben gekozen voor een administratieve scheiding. Primo 2017 waren er circa 65.200 minder DAEB-woningen en meer niet-DAEB-woningen. Op basis van het aantal WWS-punten hadden ruim 1,1 miljoen woningen kunnen worden overgeheveld.

Verschillen tussen corporaties
In de volgende twee tabellen worden de overheveling van woongelegenheden naar niet-DAEB verbijzonderd naar grootteklasse van de corporatie.

Tabel 3.1.3 Percentage overheveling woongelegenheden naar niet-DAEB (aantal)

	Verdeling van corporaties naar grootteklasse en relatieve grootte van de overheveling				
	0% of minder	Minder dan 1%	Minder dan 5%	Minder dan 10%	Meer dan 10%
Totaal (319)	189	34	53	33	10
Grootteklasse					
< 1.000 vhe's	47	1	0	1	1
1.001-2.500 vhe's	50	0	8	5	2
2.501-5.000 vhe's	46	9	4	4	1
5.001-10.000 vhe's	25	13	17	14	5
10.001-25.000 vhe's	17	11	14	5	0
> 25.001 vhe's	4	0	10	4	1

Bron: dVi, 2017

Tabel 3.1.4 Percentage niet-DAEB woongelegenheden na overheveling (aantal)

	Verdeling van corporaties naar grootteklasse en relatieve grootte van de het niet-DAEB bezit				
	0% of minder	Minder dan 1%	Minder dan 5%	Minder dan 10%	Meer dan 10%
Totaal (319)	38	53	139	58	31
Grootteklasse					
< 1.000 vhe's	27	4	12	4	3
1.001-2.500 vhe's	10	12	29	9	5
2.501-5.000 vhe's	1	18	33	10	2
5.001-10.000 vhe's	0	12	30	17	15
10.001-25.000 vhe's	0	7	28	11	1
> 25.001 vhe's	0	0	7	7	5

Bron: dVi, 2017

Het merendeel van de corporaties heeft geen extra woongelegenheden overgeheveld naar de niet-DAEB tak (189 van de 319 corporaties). Hieronder vallen de 124 corporaties onder het verlicht regime, die geen vermogensscheiding hoeven door te voeren en kunnen volstaan met het scheiden van baten en lasten. Het zijn vooral de grotere corporaties (met meer dan 5.000 vhe's) die bezit hebben overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Meestal is dat minder dan 5%. In totaal 10 corporaties hevelen meer dan 10% van hun DAEB-bezit over naar de niet-DAEB tak.

In Tabel 3.1.2 was te zien dat er na de overheveling totaal 147.000 niet-DAEB woongelegenheden zijn. Het overgrote deel van de corporaties (281 van de 319) en alle grotere corporaties hebben niet-DAEB woongelegenheden. Alleen bij de grootste categorie (meer dan 25.000 vhe's) is er sprake van dat er relatief meer corporaties zijn die meer dan 5% van het bezit hebben overgeheveld naar de niet-DAEB-tak. Bij alle andere categorieën ligt het zwaartepunt in termen van aantal corporaties bij een kleiner overgeheveld aandeel.

3.2 Financiering

Uit de financiering van DAEB en niet-DAEB blijkt dat de LTV voor DAEB hoger is dan voor niet-DAEB en dat dit verschil gedurende 2014-2017 is toegenomen. Dit valt te verklaren door strengere financiële normen voor niet-DAEB en door de eenmalige mogelijkheid om bij de start van de niet-

DAEB-tak vermogen over te hevelen. De bedrijfswaarde in DAEB is aanzienlijk gestegen, terwijl dit in niet-DAEB gelijk bleef. De interne lening wordt in een behoorlijk tempo afgelost: in 2022 is de leningportefeuille onder de huidige aflossingsvoornemens met 38% afgenomen. Er zijn weinig nieuwe leningen in niet-DAEB voorzien. Dat kan komen doordat corporaties doorgaans nog beleid moeten ontwikkelen voor het niet-DAEB deel. Te verwachten is dat in komende prognoses hetzij de investeringen in niet-DAEB zullen toenemen, hetzij de financiële ruimte in niet-DAEB voor DAEB-activiteiten gebruikt zal worden.

Tabel 3.2.1 Financiering DAEB en niet-DAEB (x 1 miljard)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
DAEB						
Bedrijfswaarde (V)	99,1	102,1	106,0	109,7	112,5	115,0
Totaal leningen	76,1	77,7	80,3	82,2	83,0	83,7
Interne leningen	11,7	10,5	9,5	8,8	7,8	7,2
Netto lening (L)	64,5	67,3	70,7	73,4	75,3	76,5
LTV	65%	66%	67%	67%	67%	67%
Niet-DAEB						
Bedrijfswaarde (V)	21,5	21,4	21,3	21,3	21,3	21,3
Interne Lening	11,7	10,5	9,5	8,8	7,8	7,2
Overige leningen	0,4	0,5	0,5	0,6	0,8	0,8
Totaal leningen (L)	12,1	11,0	10,1	9,3	8,5	7,9
LTV	56%	51%	47%	44%	40%	37%

Bron: dPi

Markttoets en uitvoering niet-DAEB activiteiten

De gemeente beoordeelt met een markttoets of er andere partijen dan de corporatie belangstelling hebben om een gewenste niet-DAEB activiteit uit te voeren. Pas als dit niet het geval is, komt de corporatie in aanmerking om dit te doen, vanuit de niet-DAEB tak. Als de gemeente een corporatie na de markttoets vraagt het niet-DAEB project op zich te nemen moet de Aw dit vooraf goedkeuren. De Aw betrekt daarbij de zienswijze van het WSW op de financiële gevolgen. De gemeente moet (markt)partijen via een algemene bekendmaking informeren over de mogelijkheid om binnen vier weken na besluitvorming van de Aw bezwaren kenbaar te maken bij de Aw.

Naast de reguliere markttoets is er een markttoets voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders. Met deze tijdelijke maatregel is het voor vijf jaar mogelijk gemaakt dat corporaties daarvoor verhuur-, verbouw- en onderhoudswerkzaamheden kunnen uitvoeren. De maatregel is genomen met het oog op de toen verhoogde asielinstroom en de noodzaak van een snelle doorstroom van vergunninghouders uit de asielzoekerscentra naar huisvesting in gemeenten. Met het tijdelijk wegnemen van de wettelijke beperkingen in de Woningwet werd het voor corporaties mogelijk een bijdrage te leveren aan de realisatie van extra huisvestingsvoorzieningen voor vergunninghouders in panden van derden, zonder verdringing van reguliere woningzoekenden in de bestaande sociale huursector.

Niet alle markttoetsen leiden tot een goedkeuringsprocedure bij de Aw. Als na een markttoets interesse van de markt is gebleken, kan de marktpartij de investering zonder verdere interventie van de Aw oppakken. In Tabel 3.1.7, eerder in dit hoofdstuk, is enkel beschreven hoeveel goedkeuringsverzoeken voor niet-DAEB-activiteiten de Aw wel heeft gehad. In die situaties heeft de markt geen interesse getoond, of was de markttoets niet nodig vanwege een uitzonderingsbepaling (maar bijvoorbeeld wel de financiële vereisten). In 2015 heeft de Aw geen goedkeuringsverzoeken voor niet-DAEB-investeringen behandeld. In 2016 zijn in totaal twaalf verzoeken goedgekeurd en in 2017 waren dat er 26. Een mogelijke verklaring voor deze stijging is dat eventuele voorgenomen investeringen die onder het overgangsrecht vielen inmiddels zijn gedaan en langzamerhand nieuwe voornemens worden ontwikkeld. Daarnaast heeft de Aw in 2016 veertien verzoeken voor beheerwerkzaamheden voor derden ten behoeve van de huisvesting van statushouders goedgekeurd, en zestien verzoeken in 2017. In deze gevallen is eerst een lichte

markttoets gedaan. De Aw heeft geen klachten van marktpartijen ontvangen dat een markttoets oneerlijk is verlopen.

Tabel 3.2.2 Verleende vergunningen Aw

	2015	2016	2017
Voorgenomen niet-Daeb werkzaamheden	0	12	26
Vergunninghouders- en beheerwerkzaamheden*	nvt	14	16

* voorganger 'Beleidsregel experiment huisvesting vergunninghouders'.
Bron: Aw/ILT

Rendement corporaties

Omdat de vermogensscheiding tussen DAEB en niet-DAEB pas in 2018 is voltooid, zijn er geen aparte cijfers beschikbaar van het rendement in de DAEB-tak en in de niet-DAEB-tak. Het is daarom niet mogelijk het rendement in de niet-DAEB-tak te vergelijken met het rendement van marktpartijen of het rendement in de DAEB-tak. Met de beschikbare informatie kan enkel een rendementsvergelijking worden gemaakt tussen de toegelaten instelling als geheel en in vergelijking met marktpartijen. Ook kunnen toegelaten instellingen onderling worden vergeleken.

Bij waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat is in de corporatiesector het directe rendement uit verhuur, geschoond voor financieringslasten en afschrijvingen, in 2017 gemiddeld circa 2,7%.[13] Dit is voor DAEB en niet-DAEB tezamen. Ter vergelijking, het directe rendement van de IPD-wonen kwam in 2017 uit op 4,1%. In het verschil van 1,4%-punt komt met name de maatschappelijke taakstelling van corporaties tot uiting, leidend tot huren onder het marktniveau, een strategie van doorexploiteren in plaats van uitponden en actievere onderhouds- en beheeractiviteiten. Mogelijk is er ook een verschil in efficiëntie met commerciële partijen.
Als wordt gekeken naar individuele corporaties, dan blijkt dat 2% van de corporaties een direct rendement heeft van minder dan 1%. Voor circa 12% is dit 1-2% en voor meer dan de helft van de corporaties (53%) tussen de 2% en 3%. Meer dan een kwart (28%) heeft een rendement tussen de 3% en 4% en een klein aandeel (5%) komt op 4% en meer. Twaalf corporaties (4%) hadden in 2017 een direct rendement boven de IPD-norm. Dat wil overigens niet zeggen dat er sprake is van overcompensatie bij deze corporaties, want de toetsing op overcompensatie heeft alleen betrekking op de DAEB. Verwacht mag worden dat het DAEB-rendement over het algemeen iets lager ligt dan het totale rendement van de corporatie.

Opmerkelijk is dat van de vijf corporaties met het hoogste directe rendement (en boven de IPD-norm) er vier categorale instellingen zijn, waarvan drie actief zijn op het gebied van zorg, en één een saneringscorporatie. Bij categorale zorginstellingen heeft dat met name te maken met een relatief lagere marktwaarde van (vooral intramurale) zorgcomplexen met weinig perspectief op waardestijging. Het directe rendement op die lagere marktwaarde is daardoor hoog. Bij de saneringscorporatie heeft het hoge rendement mede te maken met de ontvangen saneringssteun, welke nodig is om de slechte vermogenspositie op termijn weer op peil te krijgen.

Investeringen corporaties in niet-DAEB

Met de herziene woningwet zijn de regels ten aanzien van het investeren in niet-Daeb aangescherpt. De omvang van investeringen in de niet-Daeb kunnen een indicatie geven van de gevolgen van de herziene Woningwet. Het betreft de investeringen met betrekking tot nieuw(bouw) en aankoop van vastgoed.

Ontwikkeling

In 2014 werd in de niet-DAEB voor circa 370 miljoen euro geïnvesteerd in nieuwbouw en aankoop van woningen, dan wel bedrijfsmatig vastgoed (Tabel 3.2.3 op de volgende pagina). Voor ongeveer € 250 miljoen werd in de bouw van koopwoningen en overig vastgoed voor verkoop geïnvesteerd. De som van beide typen investeringen is aanzienlijk afgenomen in de periode 2015-2016, vooral ten koste van nieuwbouw en aankoop van woningen, dan wel bedrijfsmatig vastgoed.

[13] Zowel de mediaan (2,66%) als het ongewogen rekenkundig gemiddelde (2,75%) zijn circa 2,7%.

Tabel 3.2.3 Niet-DAEB investeringen binnen toegelaten instellingen (in mln euro's)

	2014	2015	2016	2017
Binnen de TI				
Nieuwbouw en aankoop van niet-Daeb woningen, bedrijfsmatig vastgoed	369,3	265,5	192,6	149,7
Bouw van koopwoningen en overig vastgoed voor verkoop	249,7	204,0	151,3	86,4
In verbindingen				
Nieuwbouw en aankoop van niet-Daeb woningen, bedrijfsmatig vastgoed	Onbekend	Onbekend	10,0	118,6
Bouw van koopwoningen en overig vastgoed voor verkoop	onbekend	onbekend	103,0	78,9

Bron: dVi 2014- 2017

Investeringen private huursector

Tussen 2014 en 2017 zijn de vastgoedbeleggingen in de vrije huursector gestegen van ongeveer € 3 miljard naar ruim € 5 miljard (Capital Value, 2018). Naast investeringen in bestaande portefeuilles is er in 2017 aanzienlijk belegd in nieuwbouw huurwoningen in het middeldure huursegment. Uit analyses blijkt dat particuliere beleggers en internationale fondsen zich met name gericht hebben op bestaande woningen. Nederlandse pensioenfondsen konden een aanzienlijk aantal nieuwbouwwoningen verwerven. Het betreft vooral eengezinswoningen en appartementen. Onderstaande tabel toont de verdeling van de huurprijzen van particuliere nieuwbouwwoningen in 2018.[14] Ruim een derde betreft een prijs boven de € 1.000. Ruim de helft van het nieuwbouwaanbod heeft een huurprijs tussen de € 711 en € 1.000.

Tabel 3.2.4 Huurprijs particuliere nieuwbouwwoningen (in €), 2018*

	< 711	t/m 800	t/m 900	t/m 1.000	> 1.000
Verdeling gevraagde huurprijzen	10%	12%	18%	23%	37%

* Cijfers zijn gebaseerd op 4.700 particuliere nieuwbouwwoningen die tussen 1-1-'18 en 31-10-'18 te huur stonden.
Bron: Calcasa

Financiële ratio's woningcorporaties

Met de herziening van de Woningwet is beoogd dat corporaties geen onnodig risico lopen met het maatschappelijk bestemd vermogen. Dit betekent het verantwoord omgaan met financiële middelen. In de Woningwet zijn behoud van de financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen van corporaties en het toezicht daarop door de Aw uitgangspunt. Daarnaast is er een wettelijke borgingsvoorziening (in casu het WSW) die bij de uitvoering van die taak beleidsregels dient te hebben voor onder meer de financiële ratio's die worden gehanteerd bij het beoordelen van de financiële positie van een corporatie. In het kader van een efficiënte werkwijze hebben Aw en WSW hun beoordelingsmethodiek nader op elkaar afgestemd, onder meer ten aanzien van de financiële ratio's en de daarbij te hanteren normen. Op sectorniveau geven deze ratio's een beeld van hoe de sector er als geheel financieel voor staat. De ontwikkeling van de financiële ratio's en de belangrijkste oorzaken daarvan zijn gebaseerd op de Sectorbeelden van de Aw voor de betreffende jaren. In de volgende tabel wordt weergegeven hoe de financiële ratio's voor de corporatiesector als geheel zich hebben ontwikkeld in de periode 2014-2016.

Tabel 3.2.5 Norm en financiële ratio's sector (enkelvoudig), 2014-2017

	Norm*	2014	2015	2016	2017
Rentedekkingsgraad (ICR) obv kasstromen uit exploitatie	> 1,4	1,7	2,1	2,1	2,2
Solvabiliteit obv marktwaarde	Nvt	57,9%	60,9%	64,1%	66,6%
Solvabiliteit obv marktwaarde minus volkshuisvestelijke bestemming	> 20%	Nvt	48,5%	49,7%	53,9%
LTV obv bedrijfswaarde	< 75%	64,0	61,9%	62,1%	61,8%
Dekkingsratio obv marktwaarde	< 70%	38,4%	36,0%	32,4%	30,0%

* Norm Aw/WSW.
Bron: Sectorbeeld 2018

[14] De verdeling is gebaseerd op de gevraagde huurprijzen, waarvan wordt vermoed dat dit zeer goed overeenkomt met de werkelijk afgesproken huurprijzen na het betrekken van de woning, aangezien het nieuwbouwhuur en niet bestaande particuliere huur betreft.

Ratio's en hun betekenis:

- De rentedekkingsgraad of interest coverage ratio (ICR) geeft aan hoe vaak de rentelasten kunnen worden gedekt uit het kasstroomsaldo uit exploitatie.
- De solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, gewaardeerd tegen de marktwaarde dan wel tegen de marktwaarde minus volkshuisvestelijke bestemming.
- De loan-to-value (LTV) geeft de verhouding aan tussen de waarde van de langlopende leningen en de bedrijfswaarde van het bezit.
- De dekkingsratio geeft de verhouding aan tussen de nominale waarde van alle schulden en de marktwaarde van het bezit.

Belangrijk is de verschillende waarderingswijzen goed voor ogen te houden:

- Bij marktwaarde (in verhuurde staat) gaat het om de waarde van het bezit bij marktconforme verhuur (marktconforme huurprijzen en marktconforme lasten) en verkoop bij vrijkoming van de woning ('uitponding').
- Bij marktwaarde minus volkshuisvestelijke bestemming wordt uitgegaan van doorexploiteren tegen een 'sociale' huur. Voor de lasten (beheer en onderhoud) wordt wel een marktconform niveau verondersteld.
- Bij bedrijfswaarde wordt de woning gewaardeerd op basis van de feitelijke kasstromen, uitgaande van tevoren vastgestelde parameters voor levensduur, disconteringsvoet en restwaarde.

Ontwikkeling

De toename van de ICR in 2015 hing vooral samen met een afname van de rentelasten door de dalende rente alsmede met huurverhogingen en lagere lasten. Deze toename zette in 2016 niet door vanwege lagere huurstijgingen en iets hogere onderhouds- en beheerlasten.

Alle solvabiliteitsratio's laten een positieve ontwikkeling zien in de periode 2014-2017. Voor 2015 is dit met name het gevolg van gerealiseerde huurverhogingen en lasten verlagende rationaliseringen in de bedrijfsvoering, gecombineerd met een lager leningenvolume (meer aflossingen en minder leningen voor nieuwe investeringen). De positieve solvabiliteitsontwikkeling in 2016 en 2017 was vooral het gevolg van een sterke toename van de waarde van het bestaande woningbezit.
De LTV is gedaald in 2015 en sindsdien ongeveer gelijk gebleven. De daling van de LTV in 2015 hing grosso modo samen met de hogere huren, lagere lasten en een lager leningenvolume. In de jaren daarna bleef de verhouding tussen leningen en bedrijfswaarde van het bezit ongeveer gelijk. Sinds 2014 is de dekkingsratio gestaag gedaald, goeddeels door een toename van de marktwaarde van het bezit en in mindere mate door een afname van de leningen.

Verbindingen

Een dochtermaatschappij is een vennootschap waarvan meer dan de helft van de aandelen of zeggenschap in handen is van een andere vennootschap die moedermaatschappij heet. Met inwerkingtreding van de herziene Woningwet vallen dochtermaatschappijen van corporaties onder het directe toezicht van de Autoriteit woningcorporaties, wanneer een corporatie ten minste de helft van de aandelen van een dochtermaatschappij bezit. De toezichthouder staat niet toe dat een corporatie een meerderheidsaandeel opgeeft, zolang het in de dochter aanwezige maatschappelijk bestemde vermogen bepaalde drempels overschrijdt. Dochters van corporaties dienen, net als de moeder, ten minste naar rato van het aandeel van de moeder werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Er zijn naast dochters ook vele andere verbonden ondernemingen mogelijk. Voor een compleet beeld van de activiteiten van corporaties is het van belang om het geheel van deze verbindingen te beschouwen.

Tabel 3.2.6 Activiteiten in verbindingen naar rechtsvorm, 2014

Rechtsvorm	Project-ontwikkeling	Vastgoed-exploitatie	Dienst-verlening	Tussen-holding	Overig	Totalen
Totaal						1.509
w.v. dochter						862
BV	271	131	193	270	247	982
NV	8	14	48	4	35	100
CV	95	29	3	1	25	141
VOF	117	12	4	0	6	134
Vereniging	0	0	5	0	8	13
Stichting	4	22	37	5	61	123
Overig	2	1	4	0	9	16

Bron: dVi, 2014

Tabel 3.2.7 Deelnemingen op de balans van corporaties (x € 1 miljoen)

	2014
Waarde deelnemingen op de balans	1.020
Vorderingen op deelnemingen	1.140
Voorziening deelnemingen*	220
Schulden aan deelnemingen	190

* Voorziening deelnemingen betreft deelnemingen met een negatief eigen vermogen, waarbij de corporatie mogelijk opdraait voor het dekken van die verliezen.
Bron: dVi, 2014

Stand 2014

In 2014 waren er totaal 1.509 verbindingen. Circa 57 procent betrof een dochteronderneming (862), waarin de corporatie een deel van zijn activiteiten uitvoert. De overige verbindingen betreffen samenwerking met andere partijen. Dat kan bijvoorbeeld gaan om woonruimteverdeling, woonwagenbeheer en gebiedsontwikkeling. Verbindingen zijn heel divers, zowel qua vormgeving als activiteiten. Verbindingen kunnen bovendien meerdere activiteiten uitvoeren. Kanttekening bij de genoemde aantallen is dat verbindingen tussen corporaties dubbel meetellen, omdat beide corporaties die als een verbinding opgeven. Zo betreffen de 100 NV's voor een groot deel Woningnet, waar veel corporaties een aandeel in hebben. Een verbinding waarbinnen meerdere activiteiten vallen telt in iedere categorie mee.
Veruit de meest frequent voorkomende rechtsvorm van de verbindingen is de BV. Voor alle vijf onderscheiden activiteiten categorieën bestaat een behoorlijk aantal verbindingen. Projectontwikkeling is de meest voorkomende activiteit. Totaal bezien ging het in 2014 in 30 procent van de verbindingen om de activiteit projectontwikkeling. Per rechtsvorm verschilt de spreiding in type activiteit aanzienlijk.

Tabel 3.2.7 geeft het financieel belang van de deelnemingen voor de corporatiesector. De waarde van alle corporatiedeelnemingen tezamen bedraagt netto 800 miljoen euro, rekening houdend met de 220 miljoen euro aan negatieve eigen vermogens bij een aantal verbindingen. Daarnaast hebben corporaties in 2014 1.140 miljoen geleend aan of te vorderen op hun verbindingen. Hiertegenover staat 190 miljoen dat de verbindingen te vorderen hebben op de deelnemende corporaties.

Ontwikkeling

In 2016 heeft de Aw vier verzoeken om een nieuwe verbinding aan te gaan goedgekeurd en in 2017 waren dit er acht. Volgens de Aw zijn er in de periode 2015-2017 16 goedgekeurde aanvragen voor fusies met verbindingen geweest.

4. Verbetering van governance en intern toezicht

Bij de herziening van de Woningwet zijn diverse maatregelen genomen en eisen gesteld om de governance en het intern toezicht bij woningcorporaties te versterken en verbeteren. Deze moeten eraan bijdragen dat corporaties hun maatschappelijk vermogen inzetten voor volkshuisvesting en dat zij daarmee geen onnodige risico's lopen. Zo zijn er regels gesteld voor de financiële verantwoording, waarbij corporaties onder meer verplicht zijn een financieel reglement vast te stellen. Voor leden van het bestuur en van de Raad van Toezicht (RvT) van de woningcorporatie geldt een 'geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets' bij (her)benoeming. Daarnaast zijn benoemingseisen en de onverenigbaarheden van de functievervulling voor bestuurders en commissarissen omschreven, evenals hun bevoegdheden en verantwoordelijkheden, waaronder een meldingsplicht voor de RvT om in gevallen waarin de bestuurder dit nalaat bepaalde problemen bij de Aw te melden. Ook is vanuit de Governance Code van Aedes en VTW overgenomen dat corporaties zich ten minste elk jaar dienen te laten visiteren. Met deze maatregelen is beoogd te waarborgen dat bestuur en RvT hun bestuurlijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden op juiste wijze vervullen als bestuurder respectievelijk als intern toezichthouder en als werkgever van het bestuur.
De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is belast met het externe toezicht op de, in dit hoofdstuk, beschreven, maatregelen. De (cijfermatige) informatie over deze maatregelen zijn voornamelijk gebaseerd op toetsingen door de Aw. De hier afzonderlijk beschreven maatregelen behoren tot het integrale toezicht van de Aw. In essentie betekent integraal toezicht dat 'het functioneren van de corporatie vanuit verschillende oogpunten en in samenhang wordt bekeken'. Paragraaf 4.1 gaat in op de 'geschiktheids- en betrouwbaarheidstoetsen' voor (her)benoeming van leden van het bestuur en van de raad van commissarissen van de corporaties, en geeft de stand van zaken weer met betrekking tot de benoemingsprocedure en de onverenigbaarheden van de functievervulling voor bestuurders en commissarissen evenals hun bevoegdheden. In de tweede paragraaf wordt ingegaan op de governance van corporaties, bezien vanuit het toezicht door de Aw en de visitatierapporten. In de derde paragraaf wordt ingegaan op de verplichte meldingen door de RvT aan de Aw, alsmede op de integriteitsmeldingen die over corporaties zijn gedaan bij het Meldpunt integriteit van de Aw. Tot slot wordt ingegaan op de financiële verantwoording aan de hand van het financieel reglement voor corporaties. Omdat het over het algemeen maatregelen betreft die pas vanaf de Herzieningswet in werking zijn getreden is hier meestal geen sprake van een nulmeting en wordt de ontwikkeling over de beschikbare jaren weergegeven.

De belangrijkste hoofdbevindingen van dit hoofdstuk zijn (1) de Aw ontving gemiddeld circa 600 aanvragen voor geschiktheids- en betrouwbaarheidstoetsen per jaar, hetgeen vooral de (her)benoeming van een commissaris betreft. In 2016-2017 is er vijf keer sprake geweest van een negatieve zienswijze en waren er 57 kandidaten die zich terugtrokken, (2) de meerderheid van de corporaties voldoet aan de minimale eisen op een aantal corporaties na; doorgaans betreft dit het niet adequaat invullen van de controlfunctie in combinatie met gebreken in kernprocessen, (3) sinds 2016 tot op heden (december 2018) is een afname van het aantal interventies zichtbaar; uit de analyse van de integrale beoordelingen 2017/2018 blijkt dat bij de corporaties die wel een interventie opgelegd kregen circa driekwart het toezichtterrein governance onderdeel uitmaakt van de geconstateerde tekortkomingen, (4) aanzienlijk meer corporaties hebben zich voor het eerst laten visiteren, (5) de gemiddelde scores in de visitatierapporten zijn vooral toegenomen bij de grotere corporaties, (6) de tevredenheid van huurders, gemeenten en overige stakeholders ten aanzien van hun invloed op het beleid van corporaties is toegenomen, en (7) het aantal (ontvankelijke) integriteitsmeldingen is afgenomen.

4.1 Geschiktheids- en betrouwbaarheidstoetsen en benoemingsprocedure

Met het inwerkingtreden van de herziene Woningwet per 1 juli 2015 is een geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets verplicht voor benoemingen en herbenoemingen van bestuurders en commissarissen bij corporaties. De (her)benoeming van een (nieuwe) bestuurder of commissaris

vergt een (positieve) zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties. De Aw toetst de beoogde kandidaten op hun geschiktheid en betrouwbaarheid voor de betreffende functie. De geschiktheids- en betrouwbaarheidstoetsen 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. In deze paragraaf wordt ingegaan op het aantal toetsingen en de inhoud daarvan.

Tabel 4.1.1 Toetsingen en aanvragen geschiktheid en betrouwbaarheid

	Vanaf nov. 2015			2016			2017		
	Commissarissen	Bestuurders	Totaal	Commissarissen	Bestuurders	Totaal	Commissarissen	Bestuurders	Totaal
Meldingen	159	31	190	521	107	628	459	114	573
Positieve zienswijze				513	100	613	463	107	570
Negatieve zienswijze				1	0	1	3	1	4
Intrekkingen			2	27	6	33	20	4	24

Bron: Autoriteit woningcorporaties

In 2015 is de Autoriteit woningcorporaties gestart met de geschiktheids- en betrouwbaarheids-toetsen. De laatste twee jaren ontving de Aw jaarlijks gemiddeld rond de zeshonderd aanvragen voor een toetsing. Het merendeel (82%) van deze aanvragen gaat om een toetsing van de (her)benoeming van een commissaris. Het komt maar zelden tot een negatieve zienswijze; slechts vijf in de afgelopen jaren, waarvan één bestuurder. Tijdens de toetsingsprocedure kan een intrekking van een voorgenomen (her)benoeming voorkomen. Dat kan zijn om administratieve redenen, maar ook omdat de kandidaat zelf tot de conclusie komt misschien niet in aanmerking te komen. Deze laatste reden van intrekking is te beschouwen als een neveneffect, doordat ook zo'n intrekking bijdraagt aan het aanstellen van geschikte en betrouwbare bestuurders en commissarissen. Dit als gevolg van de extra toetsing door de Aw bovenop de selectie door de RvT. Doorgaans leidt zo'n 95% van de aanvragen uiteindelijk tot een positieve zienswijze.

4.2 Governance

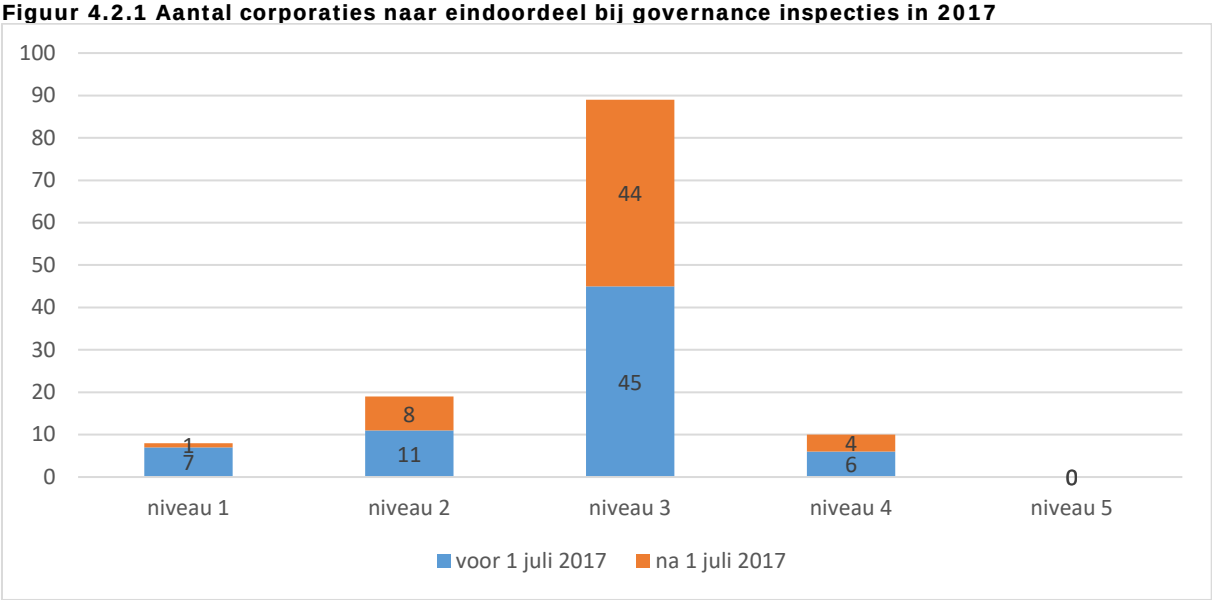
Toezicht op governance maakt deel uit van het integrale toezicht door de Aw. In haar publicatie 'Toezicht op governance van woningcorporaties, Bouwen aan vertrouwen' (2017) laat de Aw zien op welke wijze zij uitvoering geeft aan dit toezicht. De drie hoofdfactoren die bepalend zijn voor goede governance zijn (een samenspel van) competenties, cultuur en managementsysteem. In het kader van haar governancetoezicht beoordeelt de Aw of de corporaties bij hun dagelijks functioneren voldoen aan de met de herziene Woningwet verscherpte eisen voor governance en intern toezicht. Dit gebeurt door bureauonderzoek en gesprekken bij de corporaties. De bevindingen van deze zogeheten governance-inspecties worden vastgelegd in een brief met een oordeel over het niveau van de governance. Zo nodig legt de Aw een interventie op.
De Aw hanteert een model voor de governance met vijf niveaus. Bij ten minste het derde niveau beoordeelt de Aw de governance als voldoende. Bij het laagste en een na laagste niveau voldoen de corporaties op 'meerdere' respectievelijk 'enkele' punten niet aan de criteria. Bij het een na hoogste niveau en hoogste niveau voldoen de corporaties aan de criteria en zijn er bovendien respectievelijk 'enkele' of 'meerdere' positieve uitschieters.

Eindoordelen over inspecties in 2017

De rapportage 'Governance inspecties bij woningcorporaties in 2017' laat de resultaten zien van de governance inspecties. Voor de meeste in 2017 onderzochte corporaties is de governance beoordeeld als voldoende. Dat betekent dat ze op hoofdlijnen voldoen aan het minimum voor governance zoals geschetst in de brochure Bouwen aan Vertrouwen.

Figuur 4.2.1 brengt de eindoordelen over alle inspecties uit 2017 in beeld (gesplitst in vóór of juist na 1 juli). De reden hiervoor is dat vanaf 1 juli 2017 werd gewerkt met het nieuw ontwikkelde beoordelingskader uit Bouwen en Vertrouwen. Het eindoordeel over de inspecties van voor 1 juli is met terugwerkende kracht geschat op basis van de inhoud van de verstuurde brieven.[15]

Figuur 4.2.1 Aantal corporaties naar eindoordeel bij governance inspecties in 2017



Bron: Autoriteit Woningcorporaties

Zichtbaar is dat een aantal corporaties nog niet voldeed aan het minimaal vereiste derde niveau. De meest voorkomende reden waarom de Aw in de tweede helft van 2017 concludeerde dat de governance nog niet voldoende was, betreft het niet adequaat invullen van de controlfunctie in combinatie met gebreken in de interne beleidsprocessen. Daarnaast speelden soms andere zaken, zoals noodzakelijke verbeteringen op het vlak van risicomanagement, de relatie met stakeholders, de financiële competenties binnen de organisatie of de samenstelling van de RvT. Bij corporaties die worden beoordeeld op het vierde niveau, kan het bijvoorbeeld gaan om factoren de aanwezigheid van een onafhankelijk gepositioneerde controlfunctie of een open opstelling van een RvT bij zelfevaluatie.

De resultaten van de governance-inspecties en andere inspecties worden samengevat in de integrale oordeelsbrieven. De onderstaande tabel toont het aantal woningcorporaties met interventies waar het niveau van de governance (mede) ter discussie staat. De cijfers over de beoordelingsrondes 2016 en 2017/2018 zijn niet helemaal vergelijkbaar. In totaal zijn 37 corporaties minder geanalyseerd in 2017, omdat corporaties (bijna) zijn gefuseerd en een corporatie geen oordeelsbrief ontvangt. Bij deze groep corporaties kwamen in eerdere jaren relatief veel interventies voor die zwaarder waren dan een waarschuwing. Er is ook een verschil in de manier waarop de Aw in beide jaren met waarschuwingen is omgegaan. Daarom wordt bij de analyse over 2016 gesproken over waarschuwende opmerkingen en in 2017 over waarschuwingen. De volgende tabel vergelijkt de 313 corporaties die in 2017/2018 een oordeelsbrief hebben ontvangen met de resultaten van deze corporaties in 2016. Uit de analyse van de integrale beoordelingen in 2016 blijkt dat bij driekwart van de toen opgelegde interventies (exclusief waarschuwingen) het toezichtterrein governance onderdeel uitmaakt van de geconstateerde tekortkomingen.[16] In 2017/2018 betreft dit 4% van de interventies. De afname van het aantal interventies wijst erop, volgens de AW, dat in de basis de sector steeds meer op orde is. Eind 2018

[15] Voor circa 20 corporaties kon geen oordeel worden bepaald. Bij de inspecties van voor 1 juli 2017 is het oordeel over de governance niet altijd eenduidig uit de brieven af te leiden. Bij de latere inspecties bleek in een aantal gevallen dat bestuur, intern toezicht of organisatie zo sterk in beweging waren dat een eindoordeel nog niet goed vast te stellen was.

[16] Resultaten individuele integrale beoordeling woningcorporaties 2016, Aw, 20 februari 2017, bewerking Aw.

publiceert de AW naar verwachting haar jaarlijks sectorbeeld, dat verder ingaat op de resultaten uit de oordeelsbrieven.

Tabel 4.2.1 Resultaten integrale beoordelingen naar toezichtsterrein governance

	2016		2017	
	Totaal	w.v. governance	Totaal	w.v governance
Interventie	34	26 (76%)	33	21 (64%)
Waarschuwende opmerking (2016)	57	10		
Waarschuwing (2017)			12	1
Geen interventie	222	-	268	-
Totaal	313		313	

Bron: Autoriteit woningcorporaties, gegevens 2017 betreft voorlopige gegevens

Visitatierapporten

Visitatie is een instrument waarbij de maatschappelijke prestaties van corporaties worden beoordeeld door een onafhankelijke visitatiecommissie én de belanghebbenden. Daarnaast geeft de visitatiecommissie haar oordeel over de Governance van de corporatie (met cijfers voor de besturing, intern toezicht en externe legitimatie). De visitaties worden uitgevoerd door bureaus die door SVWN hiervoor zijn geaccrediteerd. De visitaties kijken terug over een periode van vier jaar. Beoogd effect van de herziene Woningwet is dat álle corporaties worden gevisiteerd en dus ook de corporaties die zich tot invoering niet hebben laten visiteren. Op de volgende pagina worden enkele gemiddelde 'scores' uit de visitatierapporten over de afgelopen jaar weergegeven. Als startjaar is 2015 genomen. Met de herziene Woningwet zijn visitaties elke vier jaar verplicht gesteld, voorheen was dat nog niet het geval en waren visitaties enkel onderdeel van de Governancecode van Aedes en VTW.

Stand 2014, scores 2015

Het aantal nog nooit gevisiteerd corporaties per eind 2014 was 38. In 2015 lagen de governance scores gemiddeld iets onder een 7 op alle onderdelen. De 'tevredenheid' van overige stakeholders (niet gemeenten en huurders) had de hoogste score met een 7,0.

Ontwikkeling

Tot augustus 2018 waren er 18 corporaties die nog nooit zijn gevisiteerd. Dit zijn allemaal kleinere corporaties (de grootste corporatie bezit 3.000 vhe, 13 corporaties bezitten minder dan 1.000 vhe). In totaal 20 corporaties hebben zich dus voor het eerst laten visiteren sinds de Herziening. Dientengevolge hebben ook deze corporaties zich nu via het visitatiestelsel verantwoord aan belanghebbenden. De governance scores zijn over het algemeen genomen vanaf 2016 op een ongeveer vergelijkbaar niveau met de gevisiteerde corporaties in 2015. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat er in 2015 relatief meer grote corporaties zijn gevisiteerd. Indien de governance wordt bezien naar het 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 zijn de governance scores van de corporatie waarbij ze huren dus aanzienlijk verbeterd. Tot slot is zichtbaar dat de tevredenheid van zowel huurders, gemeenten, als overige stakeholders relatief goed is ten opzichte van de andere scores en bovendien licht is gestegen in de afgelopen jaren.

Tabel 4.2.2 Scores in de visitatierapporten

	2015	2016	2017
Aantal visitaties	105	82	52
Gemiddelde score governance totaal	6,8	6,7	6,7
Gemiddelde score 'besturing'	6,8	6,9	6,9
Gemiddelde score 'intern toezicht'	6,7	6,5	6,3
Tevredenheid huurders invloed op beleid	6,7	6,8	7,0
Tevredenheid gemeenten invloed op beleid	6,8	6,7	7,2
Tevredenheid overige stakeholders invloed op beleid	7,0	7,1	7,2

Bron: SVWN (bewerking BZK)

4.3 Meldingen door de RvT van corporaties aan de Aw, en meldingen Meldpunt integriteit

Meldingen RvT aan de Aw

Op grond van de herziene Woningwet moet een RvT, indien de bestuurder van de corporatie dit ondanks aandringen van de RvT niet zelf doet, bepaalde (ernstige) zaken zoals integriteitkwesties en financiële problemen melden bij de Aw. Onderstaand een overzicht met het aantal meldingen.

Negen bestuurders zijn ontslagen na een geschil met de RvT. Bij vier zaken was er twijfel over de integriteit en liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen. Drie zaken bleken achteraf ongegrond. Het onderzoek naar één integriteitsmelding over twijfel aan integriteit van beleid en beheer loopt nog tijde van dit schrijven. Deze zaak ligt bij de IOD.

Tabel 4.3.1 Overzicht meldingen artikel 29 Btiv (melding RvT inzake ongewone omstandigheden)

	1/7/15 t/m 18/6/18
Aantal meldingen	13
*Onderwerp**	
Schade aan het belang van de volkshuisvesting	0
Onoverbrugbaar geschil tussen bestuur en RvC danwel RvC onderling.	9
Twijfel over de rechtmatigheid van het handelen of nalaten, de governance of de integriteit van beleid en beheer van de toegelaten instelling	2
Liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen	2

* Een RvT moet sinds 1 juli 2015 volgens artikel 29 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) melding doen bij de Aw als er sprake van één van deze onderwerpen.
Bron: Autoriteit woningcorporaties

Meldpunt Integriteit

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. 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.

Tabel 4.3.2 Meldingen integriteit

	2014	2015	2016	2017
In behandeling genomen meldingen	19	18	17	15
Totaal onderwerpen genoemd	48	39	38	32
Onderwerp Governance	6	3	5	7
Onderwerp belangenverstrengeling	9	7	11	6
Onderwerp Fraude/zelfverrijking	8	12	9	6
Overdracht toezicht naar opsporing	0	2	1	0

Bron: Autoriteit woningcorporaties

Stand 2014

In 2014 waren er 19 in behandeling genomen meldingen met in totaal 48 onderwerpen. In bovenstaande tabel zijn hier enkele onderwerpen uitgelicht; het betreft negen keer het onderwerp belangenverstrengeling; acht keer vermeende fraude of zelfverrijking; en zes keer governance.

Ontwikkeling

Uit de tabel valt af te lezen dat het aantal meldingen en onderwerpen waarover een melding wordt gemaakt iets afneemt in de laatste jaren. Meldingen worden eerst waar mogelijk op waarheidsgehalte onderzocht door middel van een zorgvuldige hoor- en wederhoorprocedure, zo nodig ondersteund door onafhankelijke forensische onderzoeken in opdracht van of in nauw overleg met de Aw. De Aw ziet in het laatste geval toe op de scope en de onafhankelijkheid van het onderzoek. Bij een mogelijk strafbaar feit gaat de melding door naar de Inlichtingen- en

Opsporingsdienst (IOD) van de ILT. Dit geldt voor een beperkt aantal meldingen. In de praktijk is te zien dat er sinds de invoering van de nieuwe Woningwet meer afstemming is met de opsporing over het middel waarmee het meeste effect kan worden bereikt. Toezicht dan wel opsporing. Hierbij vindt tevens tussentijds overleg plaats met de Officier van Justitie van het functioneel parket. Het intern toezicht gaat sneller over tot het ontslaan van een niet functionerende bestuurder, waardoor integriteitschendingen in een vroegtijdig worden voorkomen. De meldingen die de laatste jaren over gaan naar de IOD zijn dan zaken waarbij de opsporing het optimum remedium is. Bijvoorbeeld als blijkt dat een bestuurder in een vorige leidinggevende interim functie bij dezelfde corporatie geld heeft aangenomen voor de aanname van personeel van een bedrijf waar hij in die vorige functie tevens directeur van was. Of als blijkt dat een commissaris in het kader van de geschiktheid en betrouwbaarheidstoets bewust bepaalde antecedenten niet vermeldt op het betrouwbaarheidsformulier in het kader van de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets.

4.4 Financieel reglement

Op grond van de herziene Woningwet dienen alle corporaties per 1 januari 2017 te beschikken over een financieel reglement. Daarin zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. Ook zijn er regels vastgesteld voor beleggingen en derivaten en hebben de reglementen betrekking op verbonden ondernemingen van de corporatie zoals dochters. Beoogd is dat dit ertoe bijdraagt dat de financiële continuïteit van de corporaties niet in gevaar wordt gebracht. De Aw ziet toe op de verplichting voor corporaties om deze actueel te houden en moet de reglementen goedkeuren.

Naar aanleiding van de Veegwet Wonen moesten wijzigingen worden doorgevoerd in de eerder goedgekeurde reglementen. De corporaties moesten de aangepaste reglementen andermaal aan de Aw voorleggen ter goedkeuring. Om ze hierbij de faciliteren konden corporaties kiezen voor het indienen van een addendum, dat in afstemming met Aedes is opgesteld. In dit addendum waren alleen de wijzigingen opgenomen die als gevolg van de Veegwet Wonen moesten worden doorgevoerd. Alle corporaties moesten op 1 januari 2018 weer beschikken over een aangepast, goedgekeurd reglement. De onderstaande tabel (weergegeven op de volgende pagina) geeft informatie over het aantal corporaties dat voor het addendum koos en hoe het goedkeuringsproces is verlopen.

Tabel 4.4.1 Reglement financieel beleid en beheer

	In een keer goedgekeurd	Na opmerkingen goedgekeurd	Totaal
Addendum	101	67	168
Modelreglement	68	79	147
Eigen versie	0	5	5
Totaal	169	151	330

Bron: Autoriteit woningcorporaties, 2018

4.5 Statuten

Op grond van de herziene Woningwet en later de Veegwet dienden corporaties hun statuten te wijzingen conform de nieuwe wetgeving. Statutenwijzigingen moeten worden goedgekeurd door de Aw. Er is dan ook een toename van het aantal statutenwijzigingen waarneembaar, van 18 statutenwijzigingen in 2015 naar 329 in 2016 en 377 statutenwijzigingen in 2017.

Bijlage

Tabel B1a Woongelegenheden naar prijsklasse* per regio, 2014

	Aantal	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot lbg	Duur boven lbg	Onzelfst
Friesland	86.300	23%	62%	8%	1%	6%
Groningen/Drenthe	148.700	17%	63%	8%	2%	10%
Noord-Holland Noord	75.400	13%	68%	14%	2%	3%
Zwolle/Stedendriehoek	118.800	12%	62%	16%	3%	7%
Metropoolregio Amsterdam	407.900	15%	53%	18%	7%	6%
Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde	58.500	12%	62%	17%	5%	5%
Holland Rijnland	69.600	13%	55%	18%	6%	8%
Oost-Nederland	111.100	14%	63%	12%	4%	6%
U16	122.100	12%	52%	20%	4%	12%
Food Valley	36.700	10%	55%	17%	3%	14%
Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	443.600	14%	59%	16%	6%	5%
Arnhem/Nijmegen	114.800	12%	63%	14%	3%	7%
Woongaard	51.000	15%	65%	14%	3%	4%
Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee	55.700	14%	66%	14%	3%	3%
Noordoost Brabant	76.700	10%	66%	14%	4%	6%
West-Brabant/Hart van Brabant	143.200	13%	61%	15%	4%	7%
Zeeland	41.300	15%	67%	13%	2%	3%
Metropoolregio Eindhoven	100.000	14%	65%	13%	3%	5%
Limburg	146.600	11%	67%	13%	3%	5%
Totaal	**2.408.000**	**14%**	**60%**	**15%**	**4%**	**6%**

* Verderop in de bijlage zijn de grenzen per jaar weergegeven.
Bron: dVi, 2014

Tabel B1b Woongelegenheden naar prijsklasse per regio, 2017

	Aantal	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot lbg	Duur boven lbg	Onzelfst
Friesland	83.600	25%	64%	5%	1%	5%
Groningen/Drenthe	145.600	20%	63%	6%	1%	10%
Noord-Holland Noord	74.900	14%	70%	10%	2%	4%
Zwolle/Stedendriehoek	117.900	12%	66%	13%	2%	7%
Metropoolregio Amsterdam	402.100	15%	58%	13%	8%	6%
Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde	58.400	12%	63%	14%	6%	5%
Holland Rijnland	68.100	13%	57%	15%	7%	8%
Oost-Nederland	110.600	15%	64%	9%	3%	8%
U16	121.500	12%	57%	13%	6%	12%
Food Valley	37.000	11%	58%	12%	5%	14%
Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	433.600	14%	61%	12%	8%	6%
Arnhem/Nijmegen	114.700	13%	66%	9%	3%	8%
Woongaard	50.500	15%	64%	14%	3%	5%
Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee	54.900	15%	66%	11%	3%	4%
Noordoost Brabant	79.500	11%	66%	12%	4%	6%
West-Brabant/Hart van Brabant	141.800	13%	62%	12%	5%	7%
Zeeland	41.000	18%	66%	11%	2%	4%
Metropoolregio Eindhoven	100.100	15%	68%	9%	3%	5%
Limburg	144.600	13%	68%	10%	3%	6%
Totaal	**2.380.400**	**15%**	**63%**	**11%**	**5%**	**7%**

Bron: dVi, 2017

Tabel B2a Nieuwbouw naar prijsklasse per regio, 2014

	Aantal	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot lbg	Duur boven lbg	Onzelfst
Friesland	500	0%	38%	49%	7%	6%
Groningen/Drenthe	1.000	12%	11%	63%	1%	14%
Noord-Holland Noord	400	2%	18%	51%	15%	14%
Zwolle/Stedendriehoek	1.500	23%	10%	53%	3%	10%
Metropoolregio Amsterdam	2.500	7%	22%	52%	13%	5%
Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde	300	0%	13%	51%	24%	12%
Holland Rijnland	600	0%	5%	90%	3%	2%
Oost-Nederland	700	4%	25%	53%	5%	13%
U16	1.100	2%	17%	64%	15%	2%
Food Valley	300	0%	10%	60%	3%	27%
Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	2.600	23%	10%	39%	15%	12%
Arnhem/Nijmegen	1.500	0%	11%	38%	22%	29%
Woongaard	500	1%	21%	47%	14%	17%
Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee	300	0%	35%	41%	18%	6%
Noordoost Brabant	400	0%	23%	49%	15%	13%
West-Brabant/Hart van Brabant	900	5%	16%	42%	9%	28%
Zeeland	400	11%	19%	54%	6%	10%
Metropoolregio Eindhoven	600	0%	37%	57%	6%	0%
Limburg	1.200	2%	27%	45%	17%	9%
Totaal	**17.200**	**8%**	**17%**	**51%**	**12%**	**12%**

Bron: dVi, 2014

Tabel B2b Nieuwbouw naar prijsklasse per regio, 2017

	Aantal	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot lbg	Duur boven lbg	Onzelfst
Friesland	500	5%	45%	0%	0%	50%
Groningen/Drenthe	1.100	15%	45%	6%	0%	34%
Noord-Holland Noord	400	12%	43%	14%	3%	29%
Zwolle/Stedendriehoek	700	0%	68%	22%	0%	10%
Metropoolregio Amsterdam	2.600	23%	41%	24%	8%	4%
Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde	400	1%	59%	37%	0%	3%
Holland Rijnland	600	1%	58%	35%	6%	1%
Oost-Nederland	400	1%	43%	56%	0%	0%
U16	900	3%	81%	13%	0%	2%
Food Valley	400	1%	49%	23%	12%	15%
Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	1.600	6%	35%	35%	5%	19%
Arnhem/Nijmegen	900	22%	40%	16%	1%	20%
Woongaard	300	9%	57%	21%	2%	11%
Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee	300	0%	50%	46%	3%	0%
Noordoost Brabant	600	12%	60%	23%	4%	1%
West-Brabant/Hart van Brabant	800	0%	52%	30%	3%	15%
Zeeland	200	0%	87%	13%	0%	0%
Metropoolregio Eindhoven	1.300	13%	64%	13%	2%	8%
Limburg	600	0%	43%	29%	0%	28%
Totaal	**14.500**	**10%**	**51%**	**23%**	**3%**	**13%**

Bron: dVi, 2017

Onzelfstandig overige wooneenheden
1. eenheden in bijzondere woonvormen (psychiatrische en zwakzinnigeninrichtingen, verzorgingstehuizen voor ouderen, kinder- en sociale tehuizen, verpleeghuizen, tehuizen/ leefgemeenschappen voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, tehuizen voor dak- en thuislozen, ongehuwde moeders en hun kinderen);
2. onzelfstandige eenheden in studentenflats;
3. onzelfstandige eenheden in flats voor verplegend personeel;
4. onzelfstandige HAT (Van Dam) eenheden;
5. kamergewijze verhuur;
6. woonwagenstandplaatsen;
7. woonwagens;
8. woonschepen met ligplaatsen.

Tabel B3 Huurgrenzen naar prijsklasse (in €)

	2014	2015	2016	2017
Goedkoop	< 389,05	< 403,06	< 409,92	< 414,02
Betaalbaar	389,05 - 596,75	403,06 - 618,24	409,92 - 628,76	414,02 - 635,05
Duur tot liberalisatiegrens	596,75 - 699,48	618,24 - 710,68	628,76 - 710,68	635,05 - 710,68
Duur boven liberalisatiegrens	> 699,48	> 710,68	> 710,68	> 710,68
Toewijzingsgrenzen EU	699,48	710,68	710,68	710,68

Tabel B4 Toewijzing boven inkomensgrenzen staatssteun, 2017

	Tussen onderste en bovenste inkomensgrens	Boven bovenste inkomensgrens	Totaal
Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde	3,6%	2,4%	6,1%
Arnhem Nijmegen	1,2%	2,5%	3,7%
Drechtsteden Hoekse Waard	3,4%	4,0%	7,4%
Food Valley	1,6%	1,7%	3,3%
Fryslân	1,5%	2,2%	3,7%
Groningen Drenthe	1,5%	2,1%	3,7%
Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	1,7%	3,0%	4,7%
Holland Rijnland	1,1%	1,1%	2,1%
Limburg	2,4%	3,0%	5,4%
Metropoolregio Amsterdam	2,2%	1,8%	4,0%
Metropoolregio Eindhoven	2,2%	2,8%	5,0%
Noord-Holland Noord	3,7%	2,3%	6,0%
Noordoost Brabant	2,2%	1,6%	3,8%
Oost Nederland	2,0%	1,9%	3,8%
U16	0,8%	3,5%	4,3%
West-Brabant en Hart van Brabant	1,8%	1,0%	2,7%
Woongaard	3,6%	1,6%	5,1%
Zeeland	2,3%	2,7%	5,1%
Zwolle - Stedendriehoek	2,6%	1,8%	4,4%
Gemeente Amsterdam	1,9%	1,7%	3,6%
Gemeente Den Haag	1,5%	2,7%	4,2%
Gemeente Rotterdam	1,9%	2,3%	4,1%
Gemeente Utrecht	0,3%	4,2%	4,5%
Nederland	**2,0%**	**2,3%**	**4,3%**

Bron: dVi 2017

Tabel B5 Aandeel toewijzingen boven de onderste toewijzingsgrens, 2017

	Aantal corporaties	Aantal woongelegenheden
Geen toewijzingen opgegeven	9	1.031
<5%	192	1.403.883
5-10%	101	848.711
10-15%	16	128.217
Meer dan 15%	2	419
Totaal	319	2.382.261

Bron: dVi 2017

Tabel B6 Huurtoeslaggrenzen naar huishoudsamenstelling

	2014	2015	2016	2017
Eenpersoons 65-	21.600	21.950	22.100	22.200
Meerpersoons 65-	29.325	29.800	30.000	30.150
Eenpersoons 65+	21.600	21.950	22.100	22.200
Meerpersoons 65+	29.400	29.825	30.050	30.175