



Ministerie BZK/DGWB



Presteren woningcorporaties

Volkshuisvestelijke prestaties verslagjaar 2012

27 november 2013



COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 27 november 2013

TITEL Presteren Woningcorporaties

ONDERTITEL Volkshuisvestelijke prestaties verslagjaar 2012

OPDRACHTGEVER Ministerie BZK/DGWB

AUTEUR(S) Bert van 't Land (Companen)
Jeroen Wissink (Companen)

PROJECTNUMMER 2700.154/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL96RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

Samenvatting	1
1 Inleiding en verantwoording	3
2 Mutaties in de corporatievoorraad	4
2.1 Mutaties op hoofdlijnen	4
2.2 Inzoomen op verkoop	5
3 De kwaliteitsaspecten van de woningvoorraad	7
3.1 De ontwikkeling van de WWS-punten	7
3.2 De waarde van de woningen	8
3.3 De voorraad voor bijzondere doelgroepen	9
4 De kwaliteitsaspecten van de woonomgeving	10
4.1 De uitgaven aan leefbaarheid	10
5 De verhuur van het corporatiebezit	11
5.1 Mutatiegraad	11
5.2 Mutaties in huurprijzen	11
5.3 Passend toewijzen	12
Bijlage Tabellen	14
Bijlage Begrippenlijst	18

Samenvatting

De corporaties hebben in 2012 gezamenlijk ruim 25.600 huurwoningen en 5.500 koopwoningen gebouwd. Dit betekent dat voor het eerst sinds jaren de totale nieuwbouwproductie is afgenomen. Dit is de eerste keer dat de effecten van de huidige economische crisis zichtbaar zijn in de productiecijfers van de corporaties. De corporaties hebben ook minder woningen verkocht en gesloopt. Door deze laatste twee ontwikkelingen is de totale voorraad huurwoongelegenheden toch nog licht toegenomen. In 2012 is voor het eerst onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten. Lopende het jaar 2012 is het aandeel niet-DAEB woningen toegenomen van 2,4% aan het begin van het jaar naar 2,8% aan het einde van het jaar.

Het aantal verkochte huurwoningen is flink gedaald ten opzichte van 2011, namelijk een daling van bijna 3.400 woningen. Dit komt vooral doordat er in 2011 relatief veel woningen zijn verkocht aan beleggers, en dit in 2012 niet het geval was. Het aantal verkochte woningen aan particulieren is met ongeveer 400 woningen licht gedaald. Ruim 41% van de verkochte woningen is verkocht met een korting op de woning. In vergelijking tot voorgaande jaren is het aandeel met korting verkochte huurwoningen overigens voor het eerst licht afgenomen.

De gemiddelde WOZ-waarde van corporatiewoningen daalt sinds 2009, en deze trend zet zich verder door in 2012. Op 1 januari 2012 bedroeg de gemiddelde WOZ-waarde ongeveer €149.000, in 2011 was dit nog €154.000.

Het aantal toegankelijke woongelegenheden¹ is in 2012 toegenomen met ruim 21.700 woningen. ook is het aantal eenheden voor bijzondere doelgroepen, zoals ex dak- en thuislozen, (ex)verslaafden en ex-gedetineerden, gegroeid met bijna 3.000 eenheden. Daar staat tegenover dat het aantal woongelegenheden voor ouderen en gehandicapten gedaald is met ongeveer 11.200.

De corporatiesector heeft in 2012 per woongelegheden bijna €105 uitgegeven aan leefbaarheid. Deze uitgaven bestaan uit bestedingen aan fysieke en sociale activiteiten. Hiermee zijn de totale bestedingen aan leefbaarheid opnieuw verder teruggelopen. Er zijn hierbij grote verschillen tussen stedelijk en niet-stedelijk gebied. In de G4 wordt gemiddeld €146 uitgegeven, in de G27 ligt dit op €136 en buiten deze steden op gemiddeld € 77.

Het lijkt erop dat de dalende trend in de mutatiegraad tot stilstand is gekomen. De gemiddelde mutatiegraad ligt in 2012 op 7,9%. Dit betekent dat in Nederland het ongeveer 12,5 jaar duurt voordat een huurwoning vrijkomt voor verhuur. Binnen de G4 ligt dat iets hoger, namelijk 14 jaar. In 2012 zijn ruim 94% van alle woningen met een huur tot € 664,66 toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085. Het aantal woningen dat passend wordt toegewezen volgens de huurtoeslaggrens neemt overigens af. Bijna 80% van de sociale huurwoningen wordt conform de Wet op de Huurtoeslag passend toegewezen, in 2011 bedroeg dit nog 83% en in 2010 86%.

¹ Een tot bewoning bestemde ruimte die vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien blijvend bestemd is voor bewoning door een particulier huishouden.

Tabel 5.1: Factsheet Volkshuisvestelijke prestaties

	2010	2011	2012
Aantal woongelegenheden woningcorporaties (ultimo verslagjaar)	2.413.400	2.414.300	2.418.100
Nieuwbouw woongelegenheden voor verhuur	28.600	28.600	25.600
Nieuwbouw koopwoningen	7.900	6.700	5.500
Aandeel nieuwbouw koopwoningen verkocht met korting (in %)	31,5%	34,4%	32,2%
Sloop woongelegenheden	13.100	11.900	10.400
Verkoop bestaande woongelegenheden aan particuliere huishoudens	15.100	14.300	13.900
Aandeel bestaande woongelegenheden verkocht met korting (in %)	42,2%	43,0%	41,2%
Aantal ingrijpend verbeterde woongelegenheden (> € 20.000 per woongelegenheid)	21.400	18.800	21.900
Uitgaven aan leefbaarheid per woongelegenheid (x € 1)	120	115	105
WWS-punten per woongelegenheid	131,3	136,8	140,9
Maandhuur per woongelegenheid (x € 1)	422	433	447
Huurprijs als percentage van de maximaal toegestane huur (in %)	72,0	70,2	68,4
WOZ-waarde per corporatiewoning (x € 1.000)	157	154	149
Jaarhuur / WOZ-waarde (corporatiewoningen)	3,23%	3,40%	3,60%
Aandeel toegankelijke woningen (in %)	29,0%	29,4%	30,3%
Mutatiegraad van huurwoningen (in %)	7,9%	7,7%	7,9%
Aandeel huur/inkomen passende toewijzingen conform Wht* (in %)	86,4%	83,0%	79,8%
Aandeel huur/inkomen te goedkope toewijzingen conform Wht* (in %)	3,0%	2,8%	2,3%
Aandeel huur/inkomen te dure toewijzingen conform Wht* (in %)	10,5%	14,2%	17,9%
Aandeel toewijzingen aan doelgroep van lagere inkomens conform EU-norm (in %)**	n.v.t.	93,5%	94,2%

* Inkomensgrenzen en huurgrenzen ontleend aan de Wht van 1 januari tot en met 31 december 2012 volgens MG 2012-1

** Woningen met een maandhuur tot € 664,66 die worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 34.085. (prijspeil 2012)

1 Inleiding en verantwoording

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting brengt jaarlijks het Sectorbeeld Corporaties uit. In deze rapportage is een hoofdstuk opgenomen met de titel 'Volkshuisvestelijk Presteren'. Het Centraal Fonds heeft dit hoofdstuk tot en met verslagjaar 2011 gepubliceerd. Het Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen (DGWB) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hecht echter veel waarde aan de inzichten in het volkshuisvestelijk presteren van de corporaties. Daarom heeft DGWB Companen de opdracht gegeven om over het verslagjaar 2012 het volkshuisvestelijk presteren te beschrijven analoog aan de rapportage van het CFV over het verslagjaar 2011.

Onderzoeksvraag

DGWB heeft gevraagd om met behulp van de bestanden met de Verantwoordingsinformatie (dVi), die door Corpdata is samengesteld, verslag te doen van het volkshuisvestelijk presteren van corporaties. Hiervoor diende hoofdstuk 5 uit het Sectorbeeld 2011 als leidraad.

Databestand dVi 2012

De analyses zijn uitgevoerd op het databestand dVi 2012. Dit bestand is, waar nodig, aangevuld met parameters die noodzakelijk zijn om de figuren / tabellen met tijdreeksen te kunnen voortzetten. In zowel dVi 2011 als dVi 2012 ontbreekt de data van enkele corporaties². Alleen voor het totaalbeeld (tabel 3.1) zijn in overleg met het Centraal Fonds Volkshuivesting (CFV) aannamen gedaan over de ontbrekende informatie van deze corporaties. Hierdoor zijn de resultaten in deze rapportage een realistische benadering zijn van de praktijk. In de overige tabellen en figuren wordt de informatie exclusief de ontbrekende corporaties gepresenteerd.

² In dVi 2011 ontbrak data van Vestia, Stichting Woonformatie Ypenburg en Bouwvereniging Onze Woning.
In dVi 2012 ontbrak data van Vestia, Laurentius en Veron.

2 Mutaties in de corporatievoorraad

2.1 Mutaties op hoofdlijnen

Het aantal woonegelegenheden in de corporatiesector fluctueert jaarlijks door inspanningen van de corporaties. Het wordt veroorzaakt door nieuwbouw, sloop, verkoop en aankoop. Begin 2012 is voor het eerst de administratieve splitsing van DAEB en niet-DAEB woningen doorgevoerd. DAEB-woningen zijn huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens (< € 664,66) waardoor ze worden gerekend tot de Diensten van Algemeen en Economisch Belang.

Tabel 2.1: Mutaties van het aantal woonegelegenheden, 2007 - 2012*

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Aantal huurwoonegelegenheden per 1 januari	2.407.500	2.403.100	2.405.600	2.411.200	2.415.000	2.414.400
Nieuwbouw huur	25.200	28.000	30.400	28.600	28.600	25.600
Aankoop (alleen van buiten sector)	2.900	4.800	4.400	2.200	2.800	2.700
Verkoop (alleen van buiten sector)	15.100	14.100	13.400	15.500	18.100	14.700
waarvan:						
Verkoop aan particuliere huishoudens	14.300	13.400	13.100	15.100	14.300	13.900
Verkoop aan beleggers en overigen	700	800	300	400	3.800	800
Sloop	15.900	16.000	15.800	13.100	11.900	10.400
Overige mutaties ³	-800	-100	-600	100	-3.000	700
Aantal huurwoonegelegenheden per 31 december	2.401.700	2.405.600	2.410.700	2.413.400	2.414.300	2.418.100
Productie koopwoningen	8.500	8.500	10.000	7.900	6.700	5.500
Verbeteringen boven 20.000				21.400	18.800	21.900

* De gegevens over nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop zijn gebaseerd op opgave door de corporaties, het is mogelijk dat de optelsom hiervan afwijkt van het verschil in huurwoonegelegenheden op 1 januari en 31 december.

Bron: dVi 2011 en dVi 2012, inclusief een schatting van corporaties waarvan de informatie ontbreekt.

Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen is gedaald

Het aantal opgeleverde nieuwbouwhuurwoningen is tot 2011 redelijk constant geweest. In 2012 is er sprake van een forse daling ten opzichte van 2011, namelijk van 28.600 tot 25.600 woningen. Dit is een terugval van circa 3.000 woningen. Ook de productie van koopwoningen is gedaald. In 2012 hebben de corporaties ongeveer 5.500 koopwoningen opgeleverd. Dit is 4.500 woningen minder dan in het topjaar 2009.

Stijgend aantal ingrijpende verbeteringen

Het aantal ingrijpende verbeteringen (met kosten van meer dan € 20.000) stijgt van 18.800 naar 21.900 woningen. Dit aantal ligt daarmee op een vergelijkbaar niveau als in 2010 (21.400). Mogelijk ligt in de stijging van het aantal ingrijpende verbeteringen een relatie met de afname van het aantal gesloopte woningen. Gelet op de huidige economische ontwikkelingen is het goed denkbaar dat corporaties andere afwegingen maken ten aanzien van sloop.

³ Overige mutaties kunnen het gevolg zijn van huurharmonisatie, verbetering / splitsing / samenvoeging van woningen en administratieve correcties e.d.

Blijvend dalende sloopaantallen

De trend dat door corporaties steeds minder woningen gesloopt worden, zet zich voort. Vanaf 2008 daalt het aantal gesloopte woningen per jaar. In 2012 zijn er 10.400 woningen gesloopt, in 2011 waren dit er nog 11.900.

Scheiding DAEB en Niet-DAEB woningen

Als corporaties huurwoningen bouwen of verhuren met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (> € 664,66) moeten ze de organisatie juridisch of administratief scheiden in DAEB en Niet-DAEB-activiteiten. Op 1 januari 2012 bedroeg het aandeel Niet-DAEB woningen ongeveer 2,4% van het totale bezit. Dit aandeel is 31 december 2012 gestegen naar 2,8%.

Tabel 2.2: Aandeel DAEB en Niet-DAEB woningen, 2011

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Huurwoonegelegenheden 1 januari 2012	97,6%	2,4%	100%
Huurwoonegelegenheden 31 december 2012	97,2%	2,8%	100%

Bron: dVi 2012, exclusief 3 corporaties waarvan informatie ontbreekt.

2.2 Inzoomen op verkoop

De omvang van verkoop huurwoningen

Het aantal verkochte huurwoningen bedraagt in 2012 14.700 en is met circa 3.400 woningen gedaald ten opzichte van 2011. Hiervan zijn ongeveer 13.900 woningen verkocht aan particuliere huishoudens⁴. Een beperkt deel hiervan is verkocht aan zittende huurders (18%) en het overgrote deel is na huuropzegging verkocht aan nieuwe huishoudens (82%). Deze percentages zijn nagenoeg gelijk aan die van 2011. Er zijn ongeveer 800 woningen verkocht aan beleggers. Dit is een forse daling in vergelijking tot het verslagjaar 2011 (3.800 woningen), maar ligt in lijn met de jaren daarvoor.

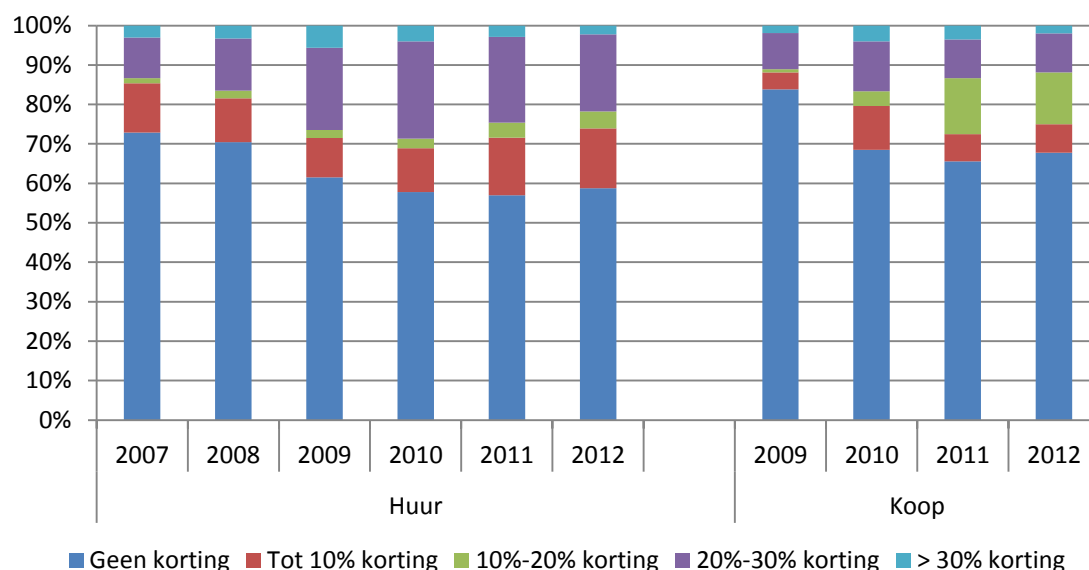
Verkopen met korting

Vanaf 2007 werden corporatiewoningen in toenemende mate met korting aan particulieren verkocht. Tot en met 2011 liep het percentage met korting verkochte huurwoningen op tot 43%. In 2012 was dit percentage iets lager, namelijk 41%. Ook het aantal door de corporaties gerealiseerde nieuwbouwoopwoningen dat met korting is verkocht daalde licht van 34% naar 32%.

Het aandeel huurwoningen dat met hoge kortingen is verkocht, neemt wederom af in 2012. Vanaf 2010 is er al sprake van een afname van vooral de kortingen boven de 20%. Bij de gerealiseerde koopwoningen is sprake van een afname van de hoge kortingen (boven de 10%) van 27% in 2011 tot 25% in 2012.

⁴ Bijlage tabel 1: Verkoop aan particulier huishoudens naar prijsklasse

Figuur 2.1: Korting bij verkopen door corporaties⁵



Bron: dVi 2011, dVi 2012, exclusief corporaties waarvan informatie ontbreekt.

Verkoop van woningen met meer dan 10% korting vindt in beginsel plaats onder voorwaarden. Dat betekent dat er afspraken zijn over bijvoorbeeld terugbetaling van verleende kortingen en / of deling van de waardeontwikkeling (als de eerste koper de woning doorverkoopt binnen een bepaalde periode; bij veel vormen zoals bijv. KoopGarant geldt er geen periode; het arrangement blijft gelden). Vaak is er ook sprake van een terugkooprecht of -plicht. Omdat het aandeel huurwoningen dat is verkocht met kortingen van meer dan 10% afneemt, is de verwachting dat het aandeel verkochte woningen onder voorwaarden afneemt.

Startersleningen

In 2012 zijn er in totaal 640 startersleningen verstrekt door corporaties. De totale verstrekte hypotheeksom bedraagt ongeveer € 13.536.000. Dit betekent dat de gemiddelde starterslening € 21.150 per starter bedraagt. In vergelijking tot 2011 is het aantal verstrekte leningen toegenomen (van 341 naar 640), maar de hoogte van het verstrekte leenbedrag is gedaald.

Tabel 2.3: Startersleningen bij verkopen door corporaties

	2011	2012
Totaalbedrag verstrekte startersleningen	€ 9.135.000	€ 13.536.000
Aantal verstrekte startersleningen	341	640
Gemiddeld verstrekte bedrag per lening	€ 26.800	€ 21.150

Bron: dVi 2011, dVi 2012, exclusief corporaties waarvan informatie ontbreekt.

⁵ Bijlage tabel 2: Verleende korting bij verkoop van bestaande huurwoonegelegenheden en nieuwbouw koopwoningen.

3 De kwaliteitsaspecten van de woningvoorraad

3.1 De ontwikkeling van de WWS-punten

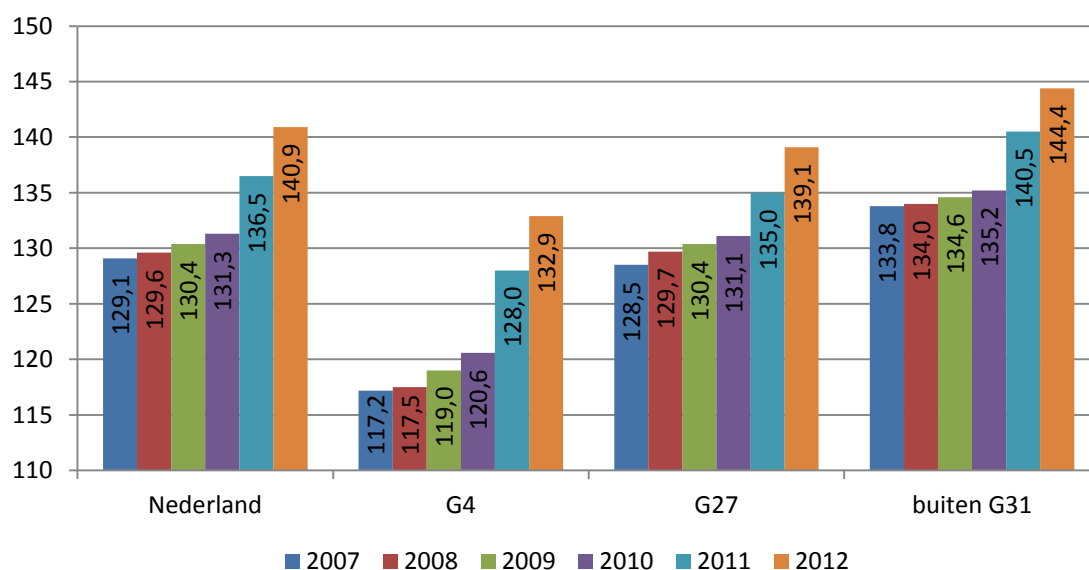
De ontwikkeling van de WWS-punten

De verschillen in kwaliteit van de woonegelegenheden komen onder meer tot uitdrukking in de puntenwaardering volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS-punten). De waardering van woningen in de vier grote steden (G4) zijn de afgelopen jaren het sterkst gestegen. Deze groei van het aantal WWS-punten heeft zich ook in 2012 sterk doorgezet. Deze sterke groei hangt samen met een aantal factoren:

- Er heeft de afgelopen jaren relatief veel nieuwbouw en sloop plaatsgevonden in de grote steden.
- De rekensystematiek voor WWS-punten is de afgelopen jaren aangepast. De bestaande woningwaarderingpunten over de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie zijn vervangen door een waardering van de energieprestatie op basis van het energieprestatiecertificaat (energielabel) van de woning.
- Per 1 oktober 2011 is het woningwaarderingssysteem aangepast in verband met aanwijzing van schaarstegebieden, de zogenaamde 'Donnerpunten'. De huurwoningen in de 10 Corop-gebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde van huur- en koopwoningen gezamenlijk worden 25 extra WWS-punten toegekend.

Het gewicht van de laatste twee punten hebben de sterkste invloed op de groei van het aantal WWS-punten. Let wel: de ontwikkeling in de tijd is dus geen indicatie voor kwaliteitsgroei, omdat de teleenheid niet vergelijkbaar is. De sterke groei van het aantal WWS-punten in zowel 2011 als 2012 is te verklaren omdat corporaties de verandering in punten gefaseerd hebben doorgevoerd in hun administratie.

Figuur 3.1: Ontwikkeling van het aantal WWS-punten per huurwoning, 2007 - 2012

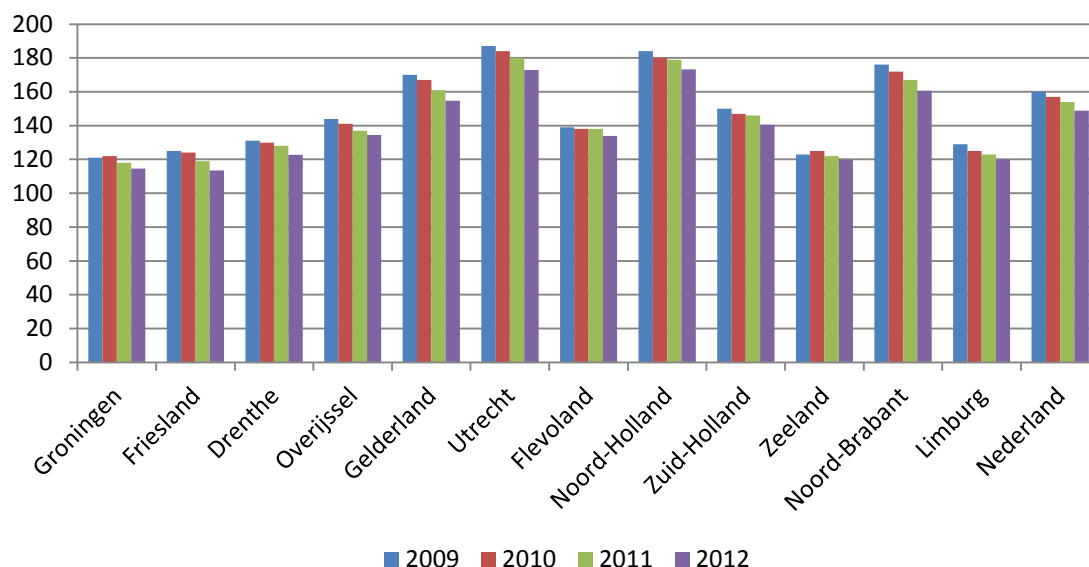


Bron: dVi 2011, dVi 2012, exclusief corporaties waarvan informatie ontbreekt.

3.2 De waarde van de woningen

Een andere indicator van de woningkwaliteit is de WOZ-waarde, de waardering die op de regionale of lokale woningmarkt wordt toegekend aan woningen. Hierbij worden huur- en koopwoningen op eenzelfde wijze gewaardeerd, de WOZ-waardering wordt immers voor alle woningen vastgesteld. De WOZ-waarde vertegenwoordigt de waarde die een lege woning in het vrije economische verkeer op de waardepeildatum zou hebben. Over het algemeen ligt de waardering van de gemiddelde corporatiewoning lager dan die van koopwoningen. Dat is logisch want de meeste woningen van corporaties hebben een goede basiskwaliteit, maar zijn minder luxe dan veel koopwoningen.

Figuur 3.2: Gemiddelde WOZ-waarde op 1 januari 2012 per huurwoning naar provincie, x € 1000⁶



Bron: dVi 2011, dVi 2012, exclusief corporaties waarvan informatie ontbreekt.

Vanaf 2009 daalt de gemiddelde WOZ-waarde van corporatiewoningen in Nederland. De gemiddelde Nederlandse corporatiewoning had op de waardepeildatum 1 januari 2012 een WOZ-waarde van ongeveer € 149.000. In 2011 was dat nog € 154.000. De daling doet zich in alle provincies voor. In de provincies Zeeland en Flevoland is de daling in 2012 ten opzichte van de voorgaande jaren relatief beperkt.

⁶ Bijlage tabel 3: De gemiddelde WOZ-waarde (x € 1.000) per huurwoning naar provincie.

3.3 De voorraad voor bijzondere doelgroepen

De corporaties hebben woningen beschikbaar voor de huisvesting van ouderen en personen met beperkingen of die begeleiding nodig hebben. Het totaal aantal woningen specifiek voor ouderen en gehandicapten, toegankelijke woongelegenheden of woningen voor bijzondere doelgroepen neemt in 2012 toe met ruim 13.200. Opvallend is de afname van het aantal “bij de woonruimteverdeling gelabelde” woningen voor ouderen en gehandicapten. Daar staat tegenover dat het aantal andere geschikte woningen (toegankelijke woningen, woningen voor bijzondere doelgroepen en eenheden voor bijzondere doelgroepen) toeneemt.

Tabel 3.1: Ontwikkeling woonruimte voor bijzondere doelgroepen

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ouderen en gehandicaptenwoningen	353.600	351.400	361.000	372.400	360.600	349.400
als % voorraad woongelegenheden	14,7%	14,7%	15,0%	15,5%	15,6%	15,1%
Aantal toegankelijke woongelegenheden	649.700	653.700	673.100	698.600	681.700	703.400
als % voorraad woongelegenheden	27,0%	27,4%	28,0%	29,0%	29,4%	30,3%
Aandeel huishoudens dat arrangementen benut (in %)	4,7%	3,0%	2,0%	1,7%	2,1%	2,3%
Woningen voor bijzondere doelgroepen	17.200	18.600	21.500	19.400	19.300	22.000
als % voorraad woongelegenheden	0,7%	0,8%	0,9%	0,8%	0,8%	0,9%
Eenheden voor bijzondere doelgroepen	56.800	49.500	53.400	56.000	56.400	59.300
als % voorraad woongelegenheden	2,4%	2,1%	2,2%	2,3%	2,4%	2,6%
Toewijzingen bijzondere doelgroepen			4.800	5.000	4.800	4.000
als % totaal aantal toewijzingen			2,8%	2,7%	2,5%	2,1%

Bron: dVi 2011, dVi 2012, exclusief corporaties waarvan informatie ontbreekt.

Woningen voor ouderen en gehandicapten

Het aantal woningen voor ouderen en gehandicaptenwoningen is in 2012 met circa 11.200 woningen gedaald naar 349.400 woningen in totaal. Daar staat tegenover dat het aantal toegankelijke woongelegenheden is toegenomen met ruim 21.700 woningen.

Het aantal eenheden voor bijzondere doelgroepen is met bijna 3.000 eenheden toegenomen ten opzichte van 2011. Het gaat hierbij om eenheden voor doelgroepen zoals ex dak- en thuislozen, (ex-) psychiatrische patiënten, (ex-) verslaafden en ex-gedetineerden. Het aantal toewijzingen aan bijzondere doelgroepen bedraagt 2,1% van het totale aantal toewijzingen.

Het aandeel huishoudens dat arrangementen benut voor arrangementen is gestegen van 2,1% naar 2,3% in 2012. Het gaat hierbij om arrangementen waarbij corporaties een intermediaire rol vervullen tussen aanbieders van diensten (bijv. zorg) en de bewoners.

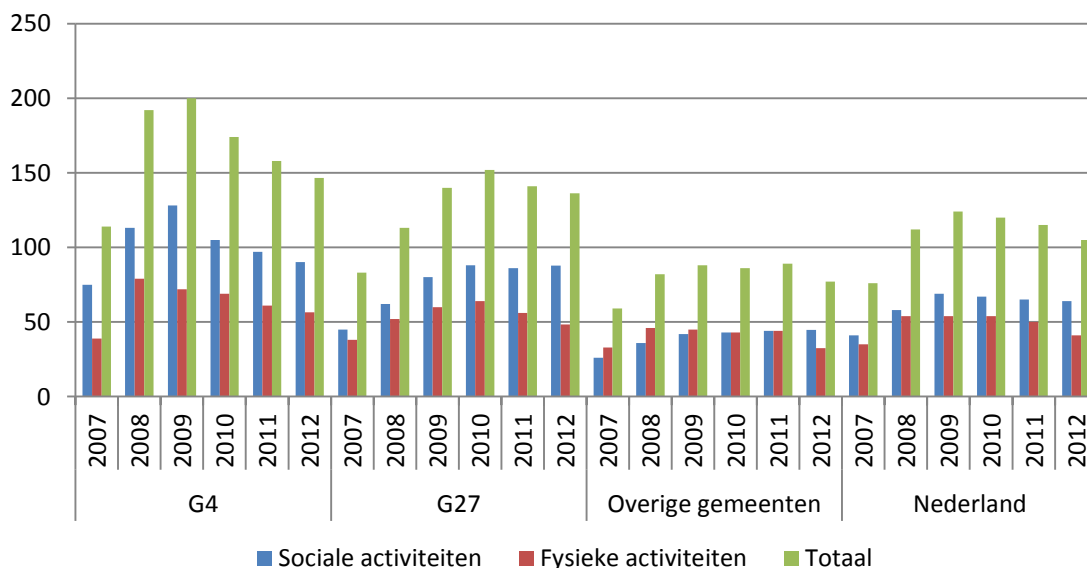
4 De kwaliteitsaspecten van de woonomgeving

4.1 De uitgaven aan leefbaarheid

In 2012 heeft de sector gemiddeld per wooneenheid € 105 uitgegeven aan leefbaarheid. De gemiddelde uitgaven per wooneenheid zijn de afgelopen jaren afgenomen. Het gaat hierbij om uitgaven die gemoeid zijn met maatregelen op het gebied van het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken, en niet om investeringen in vastgoed. Enkele voorbeelden hiervan zijn: het ondersteunen van bewonersinitiatieven, bestrijding woonoverlast, tweede kansbeleid (sociale activiteiten), maar ook het plaatsen van speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte of graffiti verwijdering (fysieke activiteiten). De investering in 2012 ligt ongeveer 15% lager dan in 2009 toen er gemiddeld € 124 per wooneenheid werd uitgegeven. In totaal hebben de corporaties € 243 miljoen uitgegeven aan leefbaarheid.

Ook dit jaar zijn er grote verschillen tussen de uitgaven in stedelijk en niet-stedelijk gebied. In de vier grote steden wordt gemiddeld per corporatiwooneenheid € 146 uitgegeven. In de G27 is dat € 136. De uitgaven aan leefbaarheid worden minder naarmate de stedelijkheid van de gemeenten afneemt. De corporaties in de gemeenten buiten de G31 geven beduidend minder uit aan leefbaarheid, namelijk € 77 per woning. De daling die vanaf het “top-jaar” 2009 inzet, doet zich met name in de vier grote steden voor. Deels zou dit kunnen worden verklaard door daadwerkelijk lagere uitgaven, maar mogelijk is ook een deel te verklaren door het ontbreken van de Vestia-cijfers. Ongeveer 60% van de leefbaarheidsuitgaven die in 2012 zijn gedaan hebben betrekking op sociale activiteiten. Dit percentage ligt in de steden (G4: 61%, G27: 64%) iets hoger dan in de overige gemeenten (58%).

Figuur 4.1: Gemiddelde leefbaarheidsuitgaven per wooneenheid in bezit van corporaties x € 1, naar type uitgaven en gebied⁷



Bron: dVi 2011, dVi 2012, exclusief corporaties waarvan informatie ontbreekt.

⁷ Bijlage tabel 4: Ontwikkeling leefbaarheidsuitgaven per wooneenheid naar type gemeente.

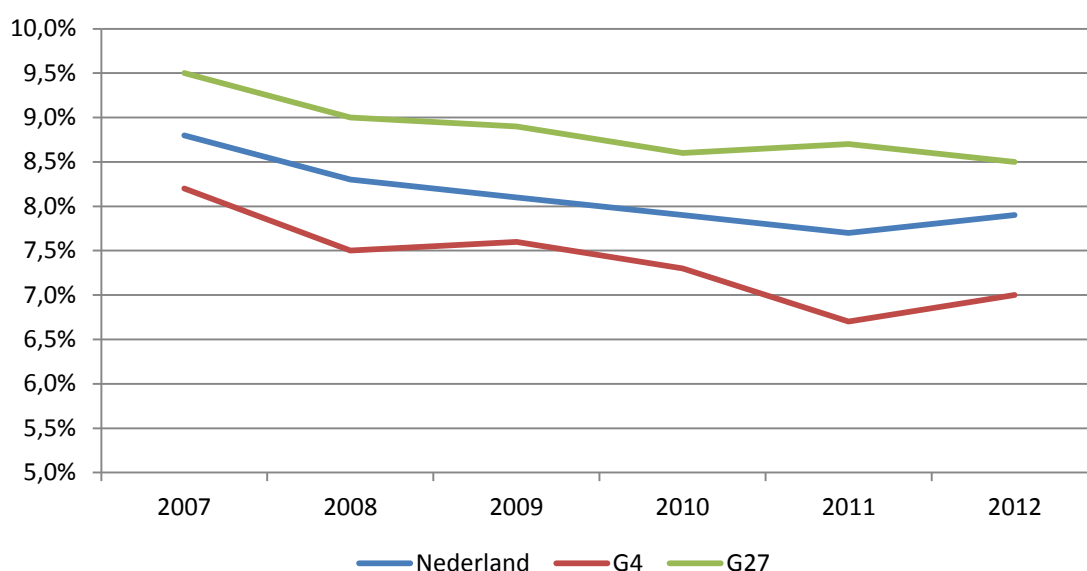
5 De verhuur van het corporatiebezit

5.1 Mutatiegraad

Daling mutatiegraad tot stilstand gekomen

De mutatiegraad van de sociale huurvoorraad is het percentage woningen dat jaarlijks vrijkomt voor verhuur doordat een huurder vertrokken is. Tot en met 2011 daalde de mutatiegraad van sociale huurwoningen in Nederland. Binnen Nederland en de G4 in het bijzonder is in 2012 de mutatiegraad weer licht gestegen. In de G4 is de mutatiegraad gestegen van 6,7% in 2011 naar 7% in 2012 en in Nederland gaat het om een stijging van 7,7% naar 7,9%. Het lijkt er voorzichtig op dat de dalende trend van de mutatiegraad tot stilstand is gekomen. In Nederland duurt het ruim 12,5 jaar voordat een huurwoning vrij komt voor verhuur. Binnen de G4 duurt het ruim 14 jaar.

Figuur 5.1: Ontwikkeling mutatiegraad 2007 - 2012



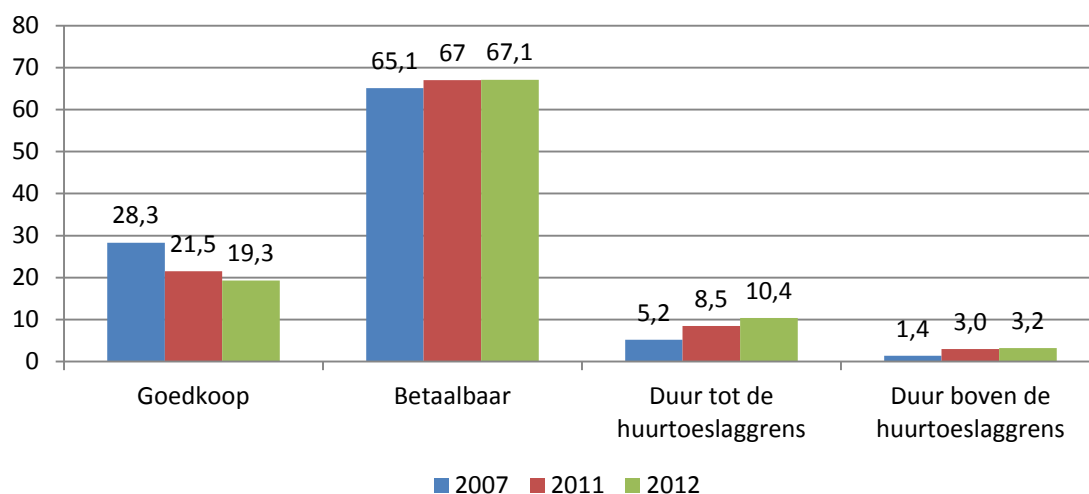
Bron: dVi 2011, dVi 2012, exclusief corporaties waarvan informatie ontbreekt.

5.2 Mutaties in huurprijzen

De huren stijgen

Ongeveer 86% van de huurwoningenvoorraad valt met de huurprijs binnen de aftoppingsgrens van € 561,98, en 3% van de woningen heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 664,66. Het aandeel goedkope woningen neemt aanzienlijk af, van 28% in 2007 tot 19% in 2012. De betaalbare voorraad neemt beperkt toe en de grootste stijging zit in het aandeel huurwoningen met een huur boven de € 561,98 (duur tot de huurtoeslaggrens en duur boven de huurtoeslaggrens).

Figuur 5.2: Huurwoningen van alle corporaties samen, verdeeld naar prijsklasse⁸



Bron: dVi 2011, dVi 2012, exclusief corporaties waarvan informatie ontbreekt.

Huurprijzen

In Nederland bedroeg in 2012 de gemiddelde huurprijs van huurwoningen van corporaties € 447 per maand (basishuur). Dit is een toename van circa € 14 per maand ten opzichte van 2011 toen de gemiddelde huur € 433 bedroeg. De stijging van de huurprijzen is daarmee iets groter dan 2011, toen er sprake was van een stijging van € 11 per maand. Als gevolg van onder meer historische huurprijsontwikkeling en regionale verschillen in waardering van de kwaliteit van de woonegelegenheden, lopen de gemiddelde huurprijzen geografisch uiteen.

5.3 Passend toewijzen

Toewijzing volgens de huurtoeslaggrenzen

Het huisvesten van huishoudens met een smalle beurs is de kerntaak van corporaties. Dit komt vooral tot uitdrukking in de wijze waarop de corporatie omgaat met woningtoewijzingen omdat scheefwonen niet altijd te beïnvloeden is. Door de inkomensontwikkeling van huurders kan een corporatie niet voorkomen dat een omvangrijk deel van de voorraad wordt bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep van lagere inkomens⁹ behoren, die binnen de grenzen van de Huurtoeslag vallen. Dit heeft als gevolg dat een aantal mensen te goedkoop woont. Het omgekeerde kan ook het geval zijn: huishoudens met een laag inkomen die eigenlijk in een te dure huurwoning wonen. Bij het toewijzen van die woningen dient de corporatie de actuele vraag- en aanbodverhoudingen ter plaatse te betrekken. Ook de bepalingen in de lokaalspecifieke gemeentelijke huisvestingsverordeningen spelen een rol bij het toewijzen door corporaties. Van alle toewijzingen in 2012 is 80% passend, 18% van de toewijzingen is te

⁸ Vanaf 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012 gelden de volgende huurprijsgrenzen:

Goedkoop: maandhuur tot € 366,37

Betaalbaar: maandhuur € 366,37 tot € 561,98

Duur tot HT-grens: maandhuur € 561,98 tot € 664,66

Duur boven HT-grens: maandhuur vanaf € 664,66

⁹ Vanaf 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012 gelden de volgende inkomensgrenzen in de Huurtoeslag:

Eenpersoonhuishoudens tot 65 jaar: tot € 22.025.

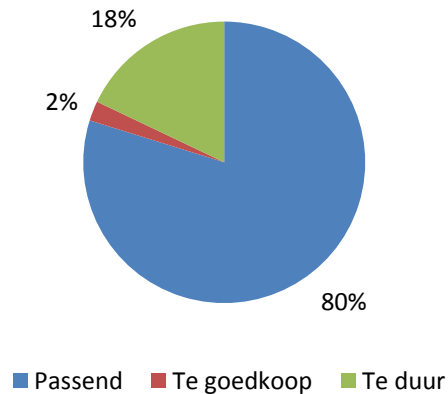
Meerpersoonhuishoudens tot 65 jaar: tot € 29.900.

Eenpersoonhuishoudens vanaf 65 jaar: tot € 20.675

Meerpersoonhuishoudens vanaf 65 jaar: tot € 28.225

duur en slechts 2% van de toewijzingen is te goedkoop. Het aandeel passende toewijzingen is de afgelopen jaren afgenomen. In 2010 was ruim 86% van alle toewijzingen passend, en in 2011 83%.

Figuur 5.3: Toewijzing van huurwoningen naar financiële passendheid conform de Woningwet en Bbsh, 2012



Bron: dVi 2012, exclusief 3 corporaties waarvan informatie ontbreekt.

Passendheid volgens de EU-richtlijnen

Volgens de voorwaarden van de Europese Commissie (EC) is staatssteun voor corporaties onder meer mogelijk voor de bouw en verhuur van woningen met een maximale huur van € 664,66 (prijspeil 2012). Voorwaarde is wel dat tenminste 90% van de woningen met deze huur wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.085 (prijspeil 2012).

Tabel 5.1: Toewijzing van huurwoningen volgens de "staatssteun-regeling" corporaties, 2012

	Totaal aantal toewijzingen	Aan hoog inkomen > € 34.085	Aan laag inkomen < € 34.085	Aan lage inkomens als % van totaal
Schaarsteregio**	72.400	4.000	68.400	94%
Niet-schaarsteregio	122.700	7.400	115.300	94%
Nederland	195.100	11.400	183.700	94%

Bron: dVi 2012, exclusief 3 corporaties waarvan informatie ontbreekt.

** de schaarste regio's zijn de regio's waar de extra WWS-punten zijn toegestaan (MG 2011-03)

Uit de tabel blijkt dat, net als in 2011, in 2012 op landelijk niveau het percentage van 90% ruimschoots gehaald is. Er zijn geen verschillen tussen woningmarkten die door het ministerie als gespannen worden aangemerkt (schaarsteregio's) en de regio's die dat niet zijn.

Toch zijn er wel degelijk verschillen waarneembaar tussen de verschillende Corop-regio's¹⁰. Zo ligt de toewijzing aan lage inkomens in regio's als de agglomeratie 's-Gravenhage en Zuidwest-Gelderland op ruim 90%, terwijl in Groot-Amsterdam, het Gooi en Vechtstreek en Overig Groningen ruim boven de 95% scoort.

¹⁰ Bijlage tabel 6: Afgesloten huurovereenkomsten met maandhuur van maximal €... r... I....

Bijlage Tabellen

Tabel 1: Verkoop aan particuliere huishoudens naar prijsklasse

	Huurwoningen naar huurprijsklasse				Onzelfst. wooneenh.	Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur < huur-toeslaggrens	Duur > huur-toeslaggrens		
Door corporaties verkocht aan:						
Zittende huurders	250	1.450	350	200	0	2.250
Overige natuurlijke personen	2.350	6.500	1.550	700	50	11.150
Totaal	2.600	7.950	1.900	900	50	13.400

Bron: dVi 2012, exclusief 3 corporaties waarvan informatie ontbreekt.

Tabel 2: Verleende korting bij verkoop van bestaande huurwoongelegenheden en nieuwbouw koopwoningen

	Huurwoongelegenheden		Nieuwbouw koop	
	Aantallen	%	Aantallen	%
Zonder korting	8.400	58,8%	3.200	67,8%
< 10% korting	2.200	15,1%	300	7,2%
10%-20% korting	600	4,3%	600	13,1%
20%-30% korting	2.800	19,6%	500	9,9%
> 30% korting	300	2,2%	100	2,0%
Totaal	14.300	100,0%	4.700	100,0%

Bron: dVi 2012, exclusief 3 corporaties waarvan informatie ontbreekt.

Tabel 3: De gemiddelde WOZ-waarde (x 1.000) per huurwoning naar provincie

	2009	2010	2011	2012
Groningen	121	122	118	115
Friesland	125	124	119	113
Drenthe	131	130	128	123
Overijssel	144	141	137	134
Gelderland	170	167	161	155
Utrecht	187	184	180	173
Flevoland	139	138	138	134
Noord-Holland	184	180	179	173
Zuid-Holland	150	147	146	141
Zeeland	123	125	122	120
Noord-Brabant	176	172	167	161
Limburg	129	125	123	120
Nederland	160	157	154	149

Bron: dVi 2011, dVi 2012, exclusief corporaties waarvan informatie ontbreekt.

Tabel 4: Ontwikkeling leefbaarheidsuitgaven per woongelegenhed naar type gemeente

Type gemeente	Jaar	Sociale activiteiten	Fysieke activiteiten	Totaal
G4	2007	75	39	114
	2008	113	79	192
	2009	128	72	200
	2010	105	69	174
	2011	97	61	158
	2012	90	56	146
G27	2007	45	38	83
	2008	62	52	113
	2009	80	60	140
	2010	88	64	152
	2011	86	56	141
	2012	88	48	136
Overige gemeenten	2007	26	33	59
	2008	36	46	82
	2009	42	45	88
	2010	43	43	86
	2011	44	44	89
	2012	45	32	77
Nederland	2007	41	35	76
	2008	58	54	112
	2009	69	54	124
	2010	67	54	120
	2011	65	50	115
	2012	64	41	105

Bron: dVi 2011, dVi 2012, exclusief corporaties waarvan informatie ontbreekt.

Tabel 5: Benutting van de maximaal toegestane huurprijs voor huurwoningen door toegelaten instellingen naar Corop-gebied, 2012

Corop-gebied	2012
Zuidwest-Drenthe	62,2%
Zuidoost-Noord-Brabant	64,4%
Zuidwest-Friesland	64,8%
Zuidoost-Drenthe	65,1%
Zuidwest-Gelderland	65,2%
Noordoost-Noord-Brabant	65,9%
Noord-Drenthe	66,0%
Midden-Noord-Brabant	66,6%
Noord-Overijssel	66,8%
Het Gooi en Vechtstreek	67,3%
Achterhoek	67,4%
Veluwe	67,5%
Kop van Noord-Holland	67,5%
Arnhem/Nijmegen	67,8%
Alkmaar en omgeving	67,8%
Flevoland	67,8%
Twente	67,8%
Zuidoost-Friesland	67,8%
Utrecht	67,9%
Zuidwest-Overijssel	68,0%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	68,0%
Delfzijl en omgeving	68,1%
<i>Nederland</i>	<i>68,4%</i>
Overig Groningen	68,6%
Noord-Friesland	68,6%
Groot-Amsterdam	68,8%
Noord-Limburg	69,0%
West-Noord-Brabant	69,1%
Zuid-Limburg	69,2%
IJmond	69,5%
Zeeuwsch-Vlaanderen	69,5%
Midden-Limburg	69,7%
Overig Zeeland	69,9%
Agglomeratie Haarlem	69,9%
Oost-Zuid-Holland	70,3%
Zaanstreek	70,4%
Oost-Groningen	71,0%
Zuidoost-Zuid-Holland	71,7%
Groot-Rijnmond	72,7%
Delft en Westland	73,1%
Agglomeratie 's-Gravenhage	73,6%

Bron: dVi 2012, exclusief 3 corporaties waarvan informatie ontbreekt.

Tabel 6: Afesloten huurovereenkomsten woningen met maandhuur van maximaal € 664,66 naar Corop-gebied, 2012

Corop-gebied	Totaal	Waarvan huishoudens met jaarinkomen		
		> € 34.085	< € 34.085	< € 34.085 (als % van totaal)
Agglomeratie 's-Gravenhage	7.770	767	7.003	90,1%
Zuidwest-Gelderland	1.681	156	1.525	90,7%
Noordoost-Noord-Brabant	5.094	409	4.685	92,0%
Zuidoost-Zuid-Holland	4.432	354	4.078	92,0%
Zuidoost-Drenthe	1.649	131	1.518	92,1%
Midden-Limburg	1.913	144	1.769	92,5%
IJmond	2.053	148	1.905	92,8%
Zuidoost-Friesland	2.354	161	2.193	93,2%
Zeeuwsch-Vlaanderen	1.127	76	1.051	93,3%
Delft en Westland	6.095	411	5.684	93,3%
Zuidwest-Drenthe	1.337	90	1.247	93,3%
Overig Zeeland	3.379	227	3.152	93,3%
Oost-Zuid-Holland	2.414	160	2.253	93,3%
Kop van Noord-Holland	3.322	218	3.104	93,4%
Zuid-Limburg	7.179	464	6.715	93,5%
Achterhoek	3.595	225	3.368	93,7%
Zuidoost-Noord-Brabant	8.296	523	7.773	93,7%
Agglomeratie Haarlem	2.102	130	1.972	93,8%
Noord-Limburg	2.513	152	2.361	94,0%
Noord-Drenthe	1.782	107	1.675	94,0%
Groot-Rijnmond	15.101	896	14.205	94,1%
Nederland	195.026	11.381	183.628	94,2%
Alkmaar en omgeving	1.781	103	1.678	94,2%
Arnhem / Nijmegen	11.394	649	10.745	94,3%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	6.296	340	5.941	94,4%
West-Noord-Brabant	6.059	340	5.719	94,4%
Utrecht	15.404	850	14.554	94,5%
Twente	8.784	480	8.304	94,5%
Zuidwest-Overijssel	1.479	78	1.401	94,7%
Noord-Overijssel	3.801	198	3.603	94,8%
Oost-Groningen	1.738	89	1.649	94,9%
Zuidwest-Friesland	1.242	61	1.181	95,1%
Noord-Friesland	4.524	219	4.305	95,2%
Delfzijl en omgeving	625	30	595	95,2%
Flevoland	3.170	151	3.019	95,2%
Zaanstreek	1.731	81	1.650	95,3%
Midden-Noord-Brabant	5.512	253	5.259	95,4%
Veluwe	7.374	338	7.036	95,4%
Groot-Amsterdam	20.494	920	19.574	95,5%
Het Gooi en Vechtstreek	1.796	79	1.718	95,7%
Overig Groningen	6.634	173	6.461	97,4%

Bron: dVi 2012, exclusief 3 corporaties waarvan informatie ontbreekt.

Bijlage Begrippenlijst

Basishuur

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

Bbsh

Besluit beheer sociale-huursector.

dVi

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

G4

De vier grootste steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) die in het kader van het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) rechtstreeks rijksmiddelen ontvangen.

G27

De grote steden, exclusief de G4, die in het kader van het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) rechtstreeks rijksmiddelen ontvangen. Het betreft de gemeenten Alkmaar, Almelo, Amersfoort, Arnhem, Breda, Deventer, Dordrecht, Eindhoven, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Heerlen, Helmond, Hengelo, 's-Hertogenbosch, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Schiedam, Sittard-Geleen, Tilburg, Venlo, Zaanstad en Zwolle.

Gehandicaptenwoning

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

Mutatiegraad

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

Nultredenwoning

Een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer) op één verdiepingslaag liggen. Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

Ouderenwoning

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

Verbindingen

Hieronder wordt verstaan een dochtermaatschappij (artikel 2: 24a BW) en een deelneming (artikel 2:24c BW). Daarnaast is sprake van een verbinding indien een corporatie anderszins financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap aangaat, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon verwerft of een andere rechtspersoon

of vennootschap opricht of doet oprichten, op een zodanige wijze dat hierdoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

Verhuureenheden

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

Woningen voor overige bijzondere doelgroepen

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

Woongelegenheden

Een tot bewoning bestemde ruimte die vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien blijvend bestemd is voor bewoning door een particulier huishouden.