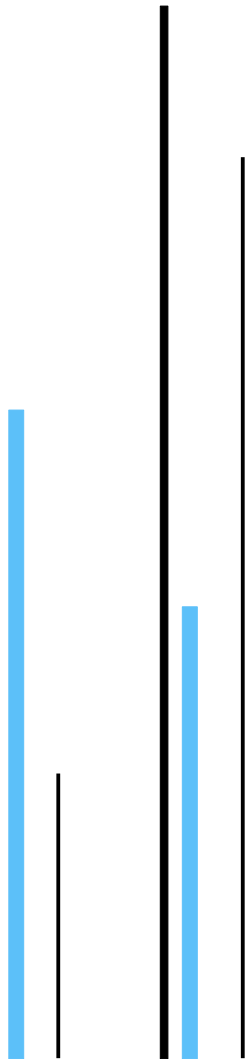


**Volkshuisvestelijke
voornemens
woningcorporaties**



Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties

Uitgevoerd in opdracht van Aedes, vereniging van woningcorporaties

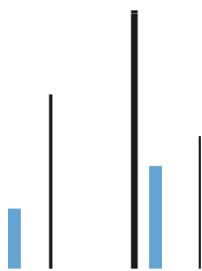
Ruud Steijvers, Wim Faessen, Berry Blijje

januari 2018 | r2017-0039RS | 17229-WON

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

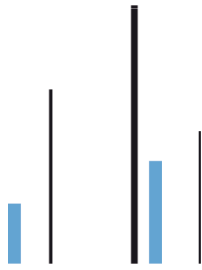
Copyright ABF Research 2018

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
Samenvatting	7
Kernindicatoren voornemens corporaties	12
1 Inleiding	13
1.1 Aanleiding.....	13
1.2 Toelichting data over volkshuisvestelijke prestaties en voornemens van corporaties (dPi)	13
1.3 Leeswijzer	13
2 Voorraad- en huurprijsontwikkeling	15
2.1 Verwachte voorraadontwikkeling	15
2.2 Nieuwbouw en sloop	18
2.3 Aan- en verkoop	22
2.4 Mutatiesaldo's	29
2.5 Huurprijsontwikkeling.....	31
3 Duurzaamheid	33
3.1 Voorraadontwikkeling naar energielabels	33
3.2 Woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen	34
4 Maatwerk	37
4.1 Nultredenwoningen.....	37
4.2 Woonvormen voor specifieke doelgroepen	37
4.3 Maatschappelijk vastgoed	38
4.4 Overige niet-woongelegenheden.....	39
4.5 Leefbaarheid	39
Begrippenlijst	41
Bijlage: Aanmerken van vastgoed als DAEB of niet-DAEB bij scheiding of splitsing	45



Samenvatting

In deze tijd van toenemende vraag naar sociale huurwoningen, discussies over de investeringsruimte van corporaties en ambities en doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid, is het van belang om de volkshuisvestelijke voornemens van corporaties nauwlettend te volgen en te communiceren. Aedes, vereniging voor woningcorporaties Nederland, heeft vanuit haar rol van belangenbehartiger en spreekbuis van de sociale huursector ABF Research verzocht een nieuwe rapportage op te stellen over de volkshuisvestelijke prestaties en voornemens van corporaties. In vroeger jaren zijn vergelijkbare rapportages opgesteld in opdracht van het ministerie van BZK en door het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Vrijwel alle informatie opgenomen in dit rapport is afkomstig uit de prospectieve informatie (dPi), die corporaties jaarlijks beschikbaar stellen aan het samenwerkingsverband CorpoData. De nadruk ligt op de prognoses uit de meest recente dPi die de corporaties voor 15 december 2016 hebben aangeleverd. De gegevens van de eerste vijf prognosejaren (2017 – 2021) zijn in perspectief geplaatst door deze af te zetten tegen de eerdere dPi-prognoses van eind 2014 en eind 2015.

De meest recente prognoses laten zien dat de corporatiesector voornemens is om extra inspanningen te leveren om bij te dragen aan de beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de voorraad, en aan de leerbaarheid. De extra bijdrage aan de beschikbaarheid uit zich in het voornemen om het totale corporatiebezit te laten toenemen, terwijl voorgaande dPi jaargangen nog een afname van de totale voorraad werd voorzien. Corporaties zijn voornemens om meer nieuwbouwwoningen te bouwen en de focus komt meer te liggen op het realiseren van huurwoongelegenheden ten behoeve van de het huurprijssegment onder de aftoppingsgrens (€ 628,76, prijspeil 2016). Verder zijn corporaties van plan om de huurprijzen minder hard te laten stijgen dan eerder was voorgenomen. Hiermee draagt de sector bij aan de betaalbaarheid van de woongelegenheden. Met de voorgenomen extra investeringen in woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen vindt een versnelling plaats in de verduurzaming van de voorraad. Ten slotte levert de sector met de toegenomen investeringen in leefbaarheid een extra bijdrage aan leefbare wijken.

In het voorjaar van 2017, een half jaar na de uitvraag van de meest recente dPi, heeft Aedes de Woonagenda gepubliceerd. In de Woonagenda zijn de ambities van de bij Aedes aangesloten woningcorporaties voor de periode 2017 – 2021 uiteengezet. Er worden vier thema's onderscheiden binnen de Woonagenda: duurzaam wonen, betaalbaar wonen, voldoende woningen en maatwerk-wonen. De in deze publicatie opgenomen ambities op de verschillende thema's kunnen (verder) aangescherpt zijn na het opstellen van de Woonagenda. Dit zal in de volgende dPi uitvraag (eind 2017 afgenomen) mogelijk tot uiting komen.

ONTWIKKELING VOORRAAD

Van afname naar toename van het corporatiebezit

De meest recente prospectieve informatie wijst erop dat het totale corporatiebezit gaat toenemen, van 2.381.000 huurwoonegelegenheden in 2016 naar 2.405.000 huurwoonegelegenheden in 2021. Dit komt neer op een stijging van 24.000 huurwoonegelegenheden over een periode van vijf jaar. In de vorige prognoseperiode 2015 – 2020 werd door de corporaties nog een daling voorzien van het aantal huurwoonegelegenheden met ongeveer 10.000. Ondanks deze stijging gaat het aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 409,92, prijspeil 2016) naar verwachting afnemen met bijna 80.000 woningen, een relatieve afname van gemiddeld 3,7 procent per jaar.

Met de verwachte stijging van het totaal aantal huurwoonegelegenheden en de daling van het aantal huurwoonegelegenheden onder de kwaliteitskortingsgrens neemt het aandeel huurwoonegelegenheden onder deze grens binnen de DAEB-tak af van 19 procent in 2017 naar 16 procent in 2021.

NIEUWBOUW

Meer nieuwbouw onder aftoppingsgrens verwacht

In 2016 komt het aantal nieuwe huurwoonegelegenheden dat door corporaties is gebouwd uit op ongeveer 15.000. Daarmee is de in 2016 gerealiseerde nieuwbouw ruim onder het niveau gebleven van de eerdere verwachtingen van de corporatiesector voor dat jaar, met aantallen tussen de 23.000 en 25.000. De meest recente plannen van de corporaties laten zien dat zij de komende jaren meer nieuwe huurwoonegelegenheden willen gaan bouwen en opleveren. Het gaat dan om gemiddeld zo'n 24.000 per jaar met een piek van 30.000 nieuwe huurwoonegelegenheden in 2018. Verreweg het grootste deel van de nieuwbouw is gepland door de DAEB-tak; slechts 2% is toe te schrijven aan niet-DAEB activiteiten. De corporaties leggen de focus steeds meer op nieuwbouw van huurwoonegelegenheden onder de aftoppingsgrens, logischerwijs vooral binnen de DAEB-tak. Desondanks neemt de voorraad onder de aftoppingsgrens af door huurharmonisatie, sloop en verkoop van huurwoningen.

Stijging van totale stichtingskosten, afname van gemiddelde stichtingskosten

Als gevolg van de verwachte toename van de totale nieuwbouw stijgen ook de totale stichtingskosten ten opzichte van eerdere prognoseperiodes. De gemiddelde stichtingskosten per huurwoonelegenheden vertonen een dalende lijn. De daling van de gemiddelde stichtingskosten is echter kleiner dan zou mogen worden verwacht op basis van de sterke toename van het aandeel nieuwe huurwoonegelegenheden onder de aftoppingsgrens.

VERKOPEN

Minder verkopen verwacht

In alle drie de prognoseperiodes is de verwachting dat het voorgenomen aantal verkopen aan individuele huishoudens geleidelijk afneemt met de jaren. In de prognoseperiode 2017 – 2021 ligt het niveau van de voorgenomen (individuele) verkopen lager dan in de voorgaande prognoseperiodes. Wellicht proberen corporaties door een lagere verkoop hun sociale voorraad zoveel mogelijk te behouden om tegemoet te komen aan de grote actuele vraag. Het verwachte totaal aantal (individuele) verkopen binnen de DAEB-tak ligt op ruim 47.000 woongelegenheden. Dit komt neer op een gemiddelde van ongeveer 9.400 huurwoongelegenheden per jaar. Het voorgenomen aantal verkopen binnen de DAEB-tak daalt licht over de jaren.

MUTATIESALDO'S

Uitbreiding voorraad huurwoongelegenheden binnen DAEB verwacht

Mutatiesaldo's hebben betrekking op het saldo van de toevoegingen (nieuwbouw, aankoop) en de onttrekkingen (sloop, verkoop) aan de voorraad huurwoongelegenheden van corporaties. Verwacht wordt dat binnen de DAEB-tak het jaarlijkse saldo positief zal zijn, vooral in 2018 en 2019 (+10.000 per jaar). De toevoegingen aan de DAEB-tak bestaan voornamelijk uit nieuwbouw en in mindere mate uit aankoop van huurwoongelegenheden. De instroom binnen de sector (aankopen) ligt hoger dan de uitstroom (verkopen voor verhuur); met een positief saldo van ongeveer +7.500 huurwoongelegenheden in de periode 2017 – 2021.

HUURPRIJSONTWIKKELING

Lagere gemiddelde huurprijs verwacht dan in vorige prognoseperiode

De verwachte gemiddelde huurprijs, berekend op basis van de huursom, komt lager uit dan in de voorgaande prognoseperiode. In het jaar 2016 ligt de gemiddelde huurprijs 2 euro lager dan eerder werd voorgenomen, maar dat verschil loopt op tot 20 euro in 2020. Corporaties zijn voornemens om de gemiddelde huurprijs minder hard te laten toenemen dan zij eerder van plan waren (2015 – 2020). Zowel in de DAEB-tak als in de niet-DAEB-tak stijgt de gemiddelde huurprijs met ongeveer 2 procent per jaar gemiddeld. Hiermee blijft de gemiddelde huurprijsstijging ruim onder de maximaal toegestane stijging van de gemiddelde huurprijs van inflatie plus één procent. De verwachte totale huurprijsstijging zal, zowel in de DAEB-tak als in de niet-DAEB-tak, voor een groter deel uit reguliere, inflatie gestuurde huurprijsstijging bestaan en in mindere mate uit huurprijsstijging als gevolg van harmonisatie.

DUURZAAMHEID

Meer huurwoonegelegenheden met beter energielabel verwacht

Verwacht wordt dat het aandeel huurwoonegelegenheden met energielabel C of slechter gaat dalen gedurende de prognoseperiode. In 2021 zal het aantal woningen met zo'n label behoorlijk zijn afgenomen ten opzichte van de situatie in 2016. Bovendien zal het aandeel woonegelegenheden met een A, A+ of A++ label toenemen van 12 procent in 2016 naar 22 procent in 2021. Tot slot is ook in de totale duurzaamheidsinvesteringen een stijgende lijn waarneembaar. In de periode 2017 - 2021 investeren corporaties ruim 11,9 miljard in duurzaamheidsmaatregelen. In de vorige prognose was dit nog zo'n 10,5 miljard.

Binnen de niet-DAEB-tak zijn de corporaties ook van plan om de energiezuinigheid van de voorraad te verbeteren, zij het in mindere mate dan in de DAEB-tak. Mogelijk heeft dit te maken met de reeds betere uitgangssituatie.

Hoger investeringsniveau gepland dan in voorgaande prognoseperiodes

Het investeringsniveau voor woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen ligt in de meest recente prognoseperiode voor 2017 en later boven de niveaus van de voorgaande prognoseperiodes. In het jaar 2017 zijn corporaties voornemens om bijna 300.000 investeringen in woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen uit te (laten) voeren. In de opvolgende twee jaar neemt het voorgenomen aantal tussentijdse investeringen af, waarna het in 2020 weer even toeneemt. Het hogere investeringsniveau leidt ook tot een hoger bedrag aan totale investeringskosten.

Afgezet tegen de huidige woningvoorraad bedraagt het aantal woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen binnen de DAEB-tak ongeveer 50% van de voorraad. In de niet-DAEB-tak is dat percentage 68%. De gemiddelde projectkosten van de voorgenomen investeringen in de niet-DAEB-tak liggen een stuk lager dan in de DAEB-tak. Waarschijnlijk komt dit door de gemiddeld betere staat waarin niet-DAEB-huurwoonegelegenheden zich reeds bevinden, hetgeen eerder naar voren kwam in het gemiddeld betere energielabel.

MAATWERK

Stijging nultredenwoningen verwacht

De corporaties zijn van plan om de totale voorraad nultredenwoningen uit te breiden met ongeveer 30.000 woningen. Het voorgenomen aantal woonegelegenheden in woonvormen voor specifieke doelgroepen blijft daarentegen redelijk stabiel over de tijd.

Meer investeringen in maatschappelijk vastgoed verwacht vanaf 2017

De huidige voornemens van corporaties voor 2017 en verder liggen op een hoger niveau dan eerder werd voorgenomen, hoewel het totaalbedrag over de prognoseperiode 2015 – 2019 hoger is dan het totaalbedrag in de laatste prognoseperiode (2017 – 2021), 545 miljoen versus 518 miljoen euro.

Afname investeringen in overige niet-woongelegenheden verwacht

De verwachte investeringen in niet-woongelegenheden nemen jaarlijks af gedurende de periode 2017 – 2020, maar blijven voor die jaren boven de voorgenomen investeringsniveaus van de voorgaande prognoseperiodes.

Hogere investeringen in leefbaarheid verwacht

Corporaties zijn voornemens om, binnen de DAEB-tak, jaarlijks meer dan 200 miljoen euro te investeren in leefbaarheid. Over de gehele prognoseperiode 2017 – 2021 zal er naar verwachting meer dan 1 miljard euro aan leefbaarheidsuitgaven worden gedaan. De verwachte uitgaven aan leefbaarheid per (ongewogen) DAEB-verhuureenheid bedragen 94,3 euro in 2017 en 98,8 euro in 2021. Hiermee nemen de gemiddelde leefbaarheidsuitgaven per DAEB-verhuureenheid in de periode 2017 – 2021 met 4,8 procent toe.

Kernindicatoren voornemens corporaties

Activiteiten (in aantallen voor hele periode)	2015 - 2019	2016 - 2020	2017 - 2021
Vorraadontwikkeling		-6.000	+26.000
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	94.700	99.800	119.600
Sloop huurwoongelegenheden	56.000	48.900	46.800
Aankoop huurwoongelegenheden	16.100	11.500	15.400
Verkoop huurwoongelegenheden (individueel)	77.600	64.200	54.300
Verkoop huurwoongelegenheden (voor verhuur)	12.000	3.400	7.600
Woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen	1.123.200	992.600	1.132.400
Ontwikkeling energielabels	2015 - 2019	2016 - 2020	2017 - 2021
≥ A		+42%	+52%
B		+35%	+27%
C		-5%	-7%
D		-17%	-21%
≤ E		-29%	-32%
Financieel (in €)	2015 - 2019	2016 - 2020	2017 - 2021
Stichtingskosten per nieuwbouw huurwoongelegenheid (x 1.000 euro)	156	152	152
Investerings in woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen (x mln. euro)	9.810	10.560	11.920
Investerings in maatschappelijk vastgoed (x mln. euro)	545	402	518
Investerings in leefbaarheid (x mln. euro)		1.116	1.108

1



Inleiding

1.1 Aanleiding

Tot aan 2014 bracht het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) jaarlijks het 'Sectorbeeld voornemens woningcorporaties' uit. De basis van die publicatie is de prospectieve Informatie (dPi) die corporaties aanleveren op grond van het Besluit toegelaten instellingen en volkshuisvesting (BTIV).

Door een focus op financieel toezicht is het CFV gestopt met het opstellen van een beeld van de sector en heeft het ministerie van BZK een aantal jaargangen ABF Research een vergelijkbare publicatie laten opstellen over de volkshuisvestelijke voornemens van corporaties. Sinds dit jaar verwerkt BZK alleen nog een aantal kernindicatoren over de voornemens van corporaties, o.a. in de Staat van de Volkshuisvesting c.q. Woningmarkt.

In deze tijd van toenemende vraag naar sociale huurwoningen, discussies over de investeringsruimte van corporaties en ambities en doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid, is het van belang om de volkshuisvestelijke voornemens van corporaties nauwlettend te volgen en te communiceren. Aedes, vereniging voor woningcorporaties Nederland, heeft vanuit haar rol van belangenbehartiger en spreekbuis van de sociale huursector ABF Research verzocht een nieuwe rapportage op te stellen over de volkshuisvestelijke prestaties en voornemens van corporaties. Aedes wil met het rapport een beknopt overzicht geven van de toekomstplannen van de sector.

1.2 Toelichting data over volkshuisvestelijke prestaties en voornemens van corporaties (dPi)

Jaarlijks worden onder corporaties de financiële en volkshuisvestelijke gegevens opgevraagd door CorpoData. CorpoData doet dit in opdracht van de volgende stakeholders: het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit woningcorporaties (Aw), ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) en het DG Wonen Bouwen (WB) van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties directoraat Bestuur en Wonen. Op twee momenten per jaar moeten gegevens aangeleverd worden: voor 15 december de prospectieve informatie (dPi) en voor 1 juli de verantwoordingsinformatie (dVi). Het samenwerkingsverband CorpoData draagt zorg voor de ontvangst van de data en juiste verspreiding aan de stakeholder. Aedes heeft als belangenvereniging toegang tot een groot deel van de gegevens.

1.3 Leeswijzer

Het rapport biedt een overzicht van de belangrijkste resultaten van dPi. Deze resultaten worden overzichtelijk weergegeven in tabellen en grafieken en voorzien van enige duiding. De informatie in het rapport heeft voornamelijk betrekking op de volkshuisvestelijke ontwikkelingen, zoals nieuwbouw, verkoop,

investeringen, etc. De hoofdstukindeling van het rapport sluit zo goed mogelijk aan bij de thema's van de Woonagenda die Aedes in mei 2017 gepubliceerd heeft.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de voorraad- en huurprijsontwikkeling. In de paragrafen in dit hoofdstuk komen de volgende onderwerpen naar voren: verwachte voorraadontwikkeling (2.1), nieuwbouw en sloop (2.2), aan- en verkoop (2.3), mutatiesaldo's (2.4) en huurprijsontwikkeling (2.5). Hoofdstuk 3 gaat in op het thema duurzaamheid, via de voorraadontwikkeling naar energielabels (3.1) en woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen (3.2). In hoofdstuk 4 worden onderwerpen behandeld behorende tot het thema maatwerk-wonen van de Woonagenda, te weten: nultredenwoningen (4.1), woonvormen voor specifieke doelgroepen (4.2), maatschappelijk vastgoed (4.3), overige niet-woongelegenheden (4.4) en leefbaarheid (4.5). In de bijlage van deze rapportage is een begrippenlijst opgenomen, met definities of toelichtingen op de belangrijkste begrippen gebruikt in de rapportage.

'Boegolf'-effect

In dPi geven corporaties jaarlijks hun concrete investeringsplannen op voor de komende jaren. Het is vanzelfsprekend dat er meer concrete plannen zijn voor de nabije toekomst dan voor prognosejaren die verder in de toekomst liggen. Over het algemeen worden er lagere investeringsaantallen opgegeven voor prognosejaren die verder in de toekomst liggen en deze zijn bovendien gebaseerd op minder 'harde' voornemens. Dit fenomeen wordt het 'boegolf'-effect genoemd en is bijvoorbeeld zichtbaar bij de voorgenomen nieuwbouwinvesteringen (Figuur 3): het verwachte aantal nieuwbouw huurwoongelegenheden neemt toe tot en met het tweede prognosejaar, waarna het aantal jaarlijks afneemt in het restant van de prognoseperiode. Veel figuren in deze rapportage hebben eenzelfde verloop. Bij het interpreteren van de investeringsvoornemens ligt de focus dan ook op de vergelijking tussen verschillende prognoseperiodes en niet zozeer op de vergelijking tussen de prognosejaren binnen een enkele prognoseperiode.

Tot slot wordt nog gewezen op de volgende punten die nuttig kunnen zijn voor een vlot leesbegrip:

- Hoewel het veelal om prospectieve informatie gaat wordt voor het leesgemak veelvuldig gebruik gemaakt van de tegenwoordige tijd – zonder de toevoegingen 'gaat' of 'zal' en zijn termen als 'naar verwachting' vaak weggelaten.
- De gebruikte eenheden zijn aantallen respectievelijk bedragen. Doorgaans zijn deze afgerond, vaak op duizendtallen maar ook soms op honderdtallen of tientallen.
- Waar gesproken wordt over woningen tot de aftoppingsgrens gaat het om de zogenaamde hoge aftoppingsgrens, de grens voor huishoudens van 3 of meer personen. Dit is conform de dPi-uitvraag.
- Waar nodig heeft een bijschatting plaatsgevonden van de voorraad. Voor bijschatting is gekozen omdat niet alle corporaties de gegevens hebben aangeleverd maar een zo compleet mogelijk beeld wel van belang werd geacht.
- Waar mogelijk en zinvol zijn de gegevens onderscheiden in DAEB/niet-DAEB respectievelijk projecten die door of voor corporaties uitgevoerd worden.
- De lijnen in figuren hebben betrekking op gerealiseerde dan wel verwachte aantallen. Voorlopige realisaties zijn weergegeven door middel van een kruissymbool.

2

Voorraad- en huurprijsontwikkeling

2.1 Verwachte voorraadontwikkeling

Van afname naar toename

De meest recente prospectieve informatie wijst erop dat het totale corporatiebezit gaat toenemen, van 2.381.000 huurwoonegelegenheden in 2016 naar 2.405.000 huurwoonegelegenheden in 2021. Dit komt neer op een groei van 24.000 huurwoonegelegenheden over een periode van vijf jaar. In de vorige prognoseperiode 2015 – 2020 werd door de corporaties nog een afname voorzien van het aantal huurwoonegelegenheden met ongeveer 10.000.

Minder sterke afname voorraad onder aftoppingsgrens voorzien

In de prognoseperiode 2016 – 2021 neemt het aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens (tot € 409,92) naar verwachting af met bijna 80.000 woningen, een gemiddelde relatieve afname van ongeveer 3,7 procent per jaar. Het aantal huurwoonegelegenheden tussen de kwaliteitskortings- en tweede¹ aftoppingsgrens (€ 628,76) neemt licht toe tussen 2016 en 2021. Daarmee daalt de totale voorraad huurwoonegelegenheden onder de aftoppingsgrens in die tijdspanne met 60.000 huurwoonegelegenheden, gemiddeld 12.000 per jaar. In de vorige prognoseperiode was nog een afname van de voorraad tot de aftoppingsgrens van bijna 25.000 woonegelegenheden per jaar voorzien. De voorraad tussen aftoppings- en liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 2016) neemt tussen 2016 en 2021 gemiddeld met ongeveer 3,4 procent per jaar toe. Het aantal huurwoonegelegenheden boven de liberalisatiegrens stijgt nog iets sterker gedurende deze periode, met gemiddeld ongeveer 3,8 procent per jaar. Een toe- of afname van de voorraad woonegelegenheden in een prijsklasse is, naast de directe mutaties als gevolg van nieuwbouw en sloop, vooral het gevolg van wijzigingen van de huurprijzen, doorgaans huurstijgingen.

¹ In de dPi opvraag over voorraadmutaties – en daarmee ook in deze publicatie - wordt gerefereerd aan de tweede (of hoge) aftoppingsgrens. Dit is de aftoppingsgrens geldt voor huishoudens van drie of meer personen, tweepersoonshuishoudens waarvan minstens één person ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd en voor tweepersoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.

Tabel 1: Verwachte ontwikkeling huurwoonegelegenheden (x 1.000) naar huurprijsklasse (2015 – 2021) Bron: dPi

	Prognosejaar						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Prognose 2015 - 2020							
Huur tot kwaliteitskortingsgrens	468	444	418	400	385	372	
Huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	1.468	1.465	1.461	1.458	1.451	1.442	
Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	324	332	343	346	360	375	
Huur boven liberalisatiegrens	119	134	153	173	177	180	
Totaal	2.379	2.375	2.375	2.377	2.373	2.369	
Prognose 2016 - 2021							
Huur tot kwaliteitskortingsgrens		449	427	411	397	383	372
Huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens		1.481	1.485	1.492	1.497	1.499	1.498
Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens		298	306	314	328	340	352
Huur boven liberalisatiegrens		152	162	173	176	180	183
Totaal		2.381	2.379	2.389	2.399	2.402	2.405

Intermezzo: scheiden of splitsen van DAEB en niet-DAEB

Woningcorporaties zijn volgens de Woningwet verplicht hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) te scheiden van hun niet-DAEB-activiteiten. Hiermee wordt geborgd dat maatschappelijk bestemd vermogen wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen. In de DAEB-tak brengt de woningcorporatie de woningen onder met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 1 januari 2016); de sociale huurwoningen. Deze woningen vallen onder het huurbeleid. Hierdoor gelden de toewijzingsregels, zoals een inkomenstoets, een maximale huur en huurprijsstijging en de passendheidstoets. Het maatschappelijk vastgoed van een corporatie valt eveneens onder de DAEB-tak.

Het voorstel tot administratieve scheiding of juridische splitsing moet goedgekeurd worden door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Hiertoe konden corporaties voor 1 januari 2017 een voorlopig voorstel indienen bij de Aw. Conform de toelichting op dPi 2016 moesten corporaties bij het opvoeren van deze gegevens uitgaan van de (voorlopige) scheidingsvoorstellen. Deze cijfers zijn gepresenteerd in deze rapportage.

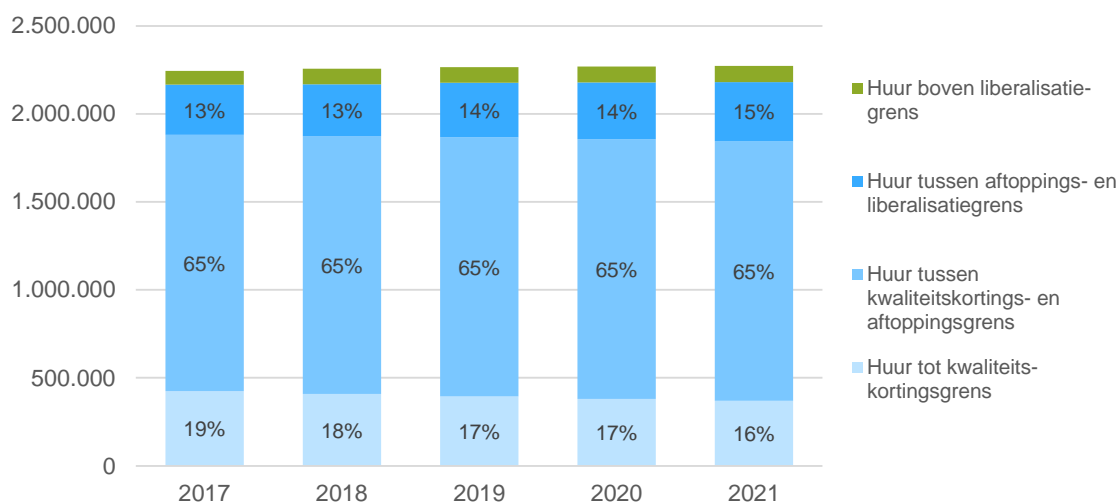
In de bijlage staan de richtlijnen voor het scheiden of splitsen van huurwoonegelegenheden opgenomen, inclusief stroomschema.

Daling aandeel woonegelegenheden tot kwaliteitskortingsgrens binnen DAEB-tak

Figuur 1 toont de verdeling van de DAEB-voorraad van corporaties over de verschillende prijsklassen. Met de verwachte stijging van het totale aantal huurwoonegelegenheden en de daling van het aantal huurwoonegelegenheden onder de kwaliteitskortingsgrens daalt binnen de DAEB-tak het aandeel huurwoonegelegenheden onder deze grens van 19 procent in 2017 naar 16 procent in 2021. De huurwoonegelegenheden tussen de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens blijven circa 65 procent van de totale DAEB-voorraad uitmaken. Het aandeel huurwoonegelegenheden tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens binnen de DAEB-tak stijgt in de periode 2017 – 2021 van 13 procent naar 15 procent. Een

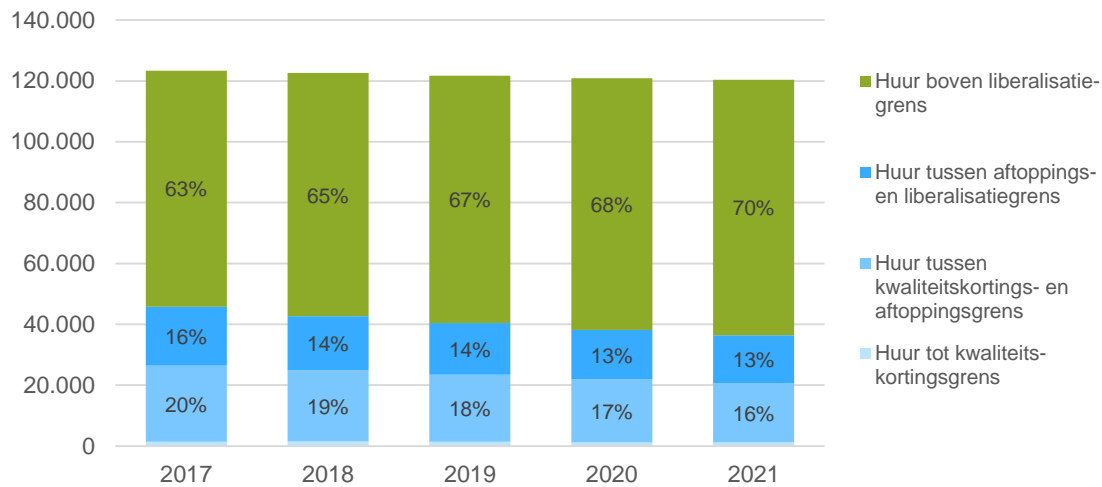
klein deel van de DAEB-voorraad, oplopend van 3,4% naar 4,1%, bestaat uit woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. De DAEB-tak volgens de Woningwet geen nieuwe geliberaliseerde contracten mag afsluiten. Het aandeel boven de liberalisatiegrens kan dus alleen (licht) toenemen door huurprijsstijgingen aan zittende huurders. Dit is mogelijk door de boveninflatoire huurverhogingen en de door het Rijk 'bevoren' liberalisatiegrens.

Figuur 1: Verwachte ontwikkeling huurwoonegelegenheden DAEB naar huurprijsklasse (2017 – 2021) Bron: dPi



Figuur 2 laat de verdeling van de niet-DAEB huurwoonegelegenheden naar prijsklasse zien voor dezelfde periode. In de niet-DAEB-tak gaat niet alleen het aandeel huurwoonegelegenheden onder de kwaliteitskortingsgrens omlaag maar worden ook de aandelen huurwoonegelegenheden tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens en tussen aftoppings- en liberalisatiegrens kleiner. In 2017 het aandeel huurwoonegelegenheden onder de liberalisatiegrens nog ongeveer 37 procent, in 2021 zal dit naar verwachting zijn afgenomen tot ongeveer 30 procent. Het aandeel huurwoonegelegenheden boven de liberalisatiegrens stijgt daarmee met ongeveer 7 procentpunt. De verschuiving van woonegelegenheden naar de huurprijsklasse boven de liberalisatiegrens hangt samen met de (voorlopige) scheidingsvoorstellen DAEB/niet-DAEB. Het gaat om huurwoonegelegenheden die, tegen de tijd van de scheidingsvoorstellen, nog werden verhuurd tegen een huurprijs onder de liberalisatiegrens, maar na mutatie van huurder worden geliberaliseerd.

Figuur 2: Verwachte ontwikkeling huurwoonegelegenheden niet-DAEB naar huurprijsklasse (2017 – 2021)
Bron: dPi

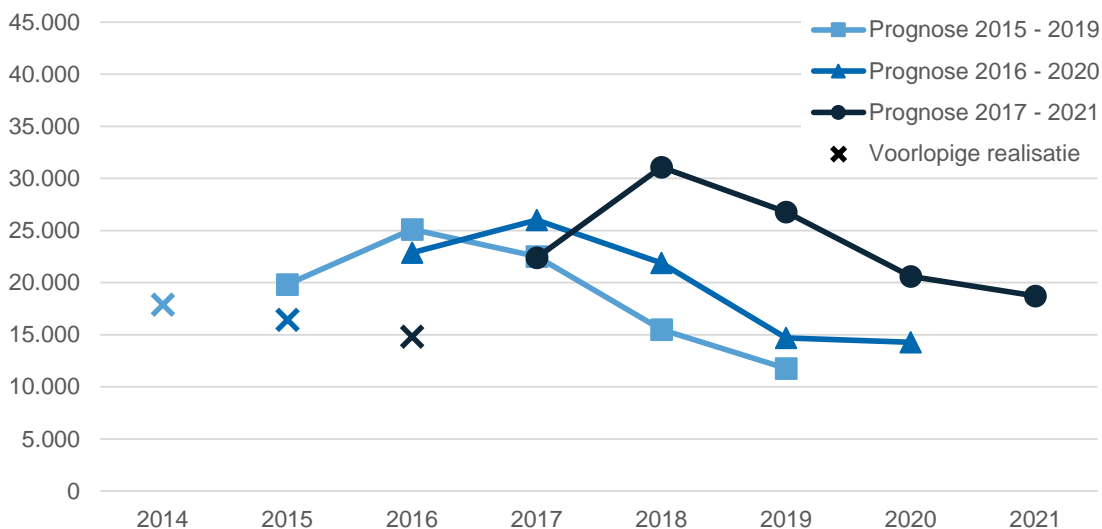


2.2 Nieuwbouw en sloop

Grotere nieuwbouw verwacht

In 2016 komt het aantal nieuwe huurwoonegelegenheden dat door corporaties is gebouwd uit op ongeveer 15.000. Daarmee is de in 2016 gerealiseerde nieuwbouw ruim onder het niveau gebleven van de eerdere verwachtingen van de corporatiesector voor dat jaar, met aantallen tussen de 23.000 en 25.000. De meest recente plannen van de corporaties laten zien dat zij in 2017 en 2018 meer nieuwe huurwoonegelegenheden willen gaan bouwen en opleveren. Voor 2018 is een nieuwbouwaantal van ruim 31.000 huurwoonegelegenheden gepland. Na 2018 daalt de voorgenomen nieuwbouw. Met een verder in te tijd gelegen planperiode neemt het aantal concrete plannen logischerwijs af. Het voorgenomen nieuwbouwniveau ligt volgens de laatste verwachtingen vanaf 2018 wel aanzienlijk hoger dan in voorgaande prognoseperiodes.

Figuur 3: Verwachte nieuwbouw huurwoonegelegenheden DAEB en niet-DAEB tezamen (2014 – 2021) Bron: dPi



Vooral nieuwbouw binnen DAEB-tak

In totaal zijn de corporaties van plan om in de periode 2017 tot en met 2021 ruim 117.000 nieuwe huurwoongelegenheden te realiseren binnen de DAEB-tak. Dit komt neer op gemiddeld 23.400 huurwoongelegenheden per jaar. In de niet-DAEB-tak zullen naar verwachting jaarlijks zo'n 400 tot 500 huurwoongelegenheden worden gebouwd. In de niet-DAEB-tak worden, in overeenstemming met de omvang van de niet-DAEB-tak ten opzichte van de DAEB-tak, niet alleen absoluut minder nieuwe woningen gerealiseerd maar ook relatief. De totale voorgenomen nieuwbouw binnen de niet-DAEB-tak over de gehele prognoseperiode 2017 – 2021 betreft ongeveer 2 procent van de niet-DAEB-voorraad per 1 januari 2017. Binnen de DAEB-tak gaat het om een percentage van 5,2 procent.

Tabel 2: Verwachte nieuwbouw huurwoongelegenheden naar DAEB en niet-DAEB, 2017 - 2021

Prognosejaar	DAEB	niet-DAEB
2017	21.820	580
2018	30.490	590
2019	26.370	410
2020	20.070	530
2021	18.340	390
Totaal	117.090	2.500

Meer focus op nieuwbouw beneden aftoppingsgrens

Tabel 3 laat zien dat de corporaties de focus steeds meer leggen op nieuwbouw van huurwoongelegenheden onder de aftoppingsgrens. In de prognoseperiode 2017 – 2021 wordt 70 procent van de te realiseren huurwoongelegenheden verhuurd tegen een huurprijs onder de aftoppingsgrens. In de prognoseperiodes 2015 – 2019 respectievelijk 2016 – 2020 waren deze aandelen 34 en 56 procent. Hoewel de corporaties in de periode 2017 – 2021 relatief meer huurwoongelegenheden onder de aftoppingsgrens willen bouwen daalt de omvang van dit segment in de totale voorraad, zoals aangeven in Tabel 1. Bij deze voorraadmutaties spelen naast nieuwbouw ook andere factoren een rol, zoals huurharmonisatie, sloop en aan- en verkoop. Uit Tabel 1 kwam ook naar voren dat het aantal huurwoongelegenheden onder de aftoppingsgrens in de laatste prognoseperiode (2017 – 2021) minder sterk afneemt dan in de voorgaande prognoseperiode (2016 – 2020). De afname wordt gedempt door de (extra) nieuwbouw van huurwoongelegenheden onder de aftoppingsgrens.

Veruit het grootste deel van de nieuwe huurwoongelegenheden onder de aftoppingsgrens wordt gerealiseerd in het DAEB-segment. Het aandeel nieuwe huurwoongelegenheden dat corporaties binnen de DAEB-tak willen verhuren tegen een huurprijs onder de aftoppingsgrens bedraagt 71 procent. Dat is overigens lager dan het aandeel van deze huurwoongelegenheden in de totale DAEB-voorraad op 1 januari 2017, namelijk 85 procent (Figuur 1).

In de niet-DAEB-tak zal naar verwachting 92 procent van de nieuwe huurwoongelegenheden worden verhuurd voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Voor de overige 8 procent van de nieuw te bouwen huurwoongelegenheden onder niet-DAEB zal de aanvangshuur onder de liberalisatiegrens liggen. Deze huurwoongelegenheden kunnen ondanks hun 'sociale' huurprijs ondergebracht worden bij de niet-DAEB-

tak, indien de WWS-waardering een huurprijs boven de liberalisatiegrens mogelijk maakt of, als dit niet het geval is, de woongelegenheden onderdeel uitmaken van een gemengd complex waartoe ook geliberaliseerde huurwoongelegenheden behoren.

Tabel 3: Verwachte nieuwbouw van huurwoongelegenheden naar prijsklasse in % per prognoseperiode (2015 – 2021) Bron: dPi

Prognose	Onderdeel	Huur tot kwaliteits-kortingsgrens	Huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens
2015 - 2019	TI	7%	27%	58%	7%
2016 - 2020	TI	9%	47%	40%	4%
2017 - 2021	TI	11%	59%	27%	3%
	DAEB	11%	60%	27%	1%
	niet-DAEB	3%	2%	3%	92%

Stijging van totale stichtingskosten, afname van gemiddelde stichtingskosten

Als gevolg van de verwachte toename van de totale nieuwbouw stijgt ook de totale som van de stichtingskosten ten opzichte van eerdere prognoseperiodes. De gemiddelde stichtingskosten per huurwoongelegheden laten een dalende lijn zien. Deze daling is vermoedelijk het gevolg van de toename van het aandeel huurwoongelegenheden onder de aftoppingsgrens in de nieuwbouw (zie vorige tabel). Met een lagere huur zal de grootte van de woningen ook kleiner zijn dan voorgaande verwachtingen, en daarmee de stichtingskosten per woning.

De daling van de gemiddelde stichtingskosten is echter kleiner dan zou mogen worden verwacht op basis van de sterke toename van het aandeel nieuwe huurwoongelegenheden onder de aftoppingsgrens. Mogelijk is dit het gevolg van een stijging van de verwachte bouwkosten. Een andere mogelijkheid is dat corporaties voornemens zijn om kwalitatief betere woningen te realiseren, maar deze extra kwaliteit in mindere mate gepaard laten gaan met een hogere huurprijs.

De gemiddelde, verwachte stichtingskosten per huurwoongelegheden in de niet-DAEB-tak liggen ruim € 40.000 hoger dan in de DAEB-tak. In de niet-DAEB-tak worden voornamelijk huurwoongelegenheden gerealiseerd voor het huurprijssegment boven de liberalisatiegrens en de stichtingskosten voor deze woongelegenheden zijn vanwege hun grootte en kwaliteitsniveau relatief hoog.

Tabel 4: Verwachte stichtingskosten, totaal en gemiddeld (2015 – 2021) Bron: dPi

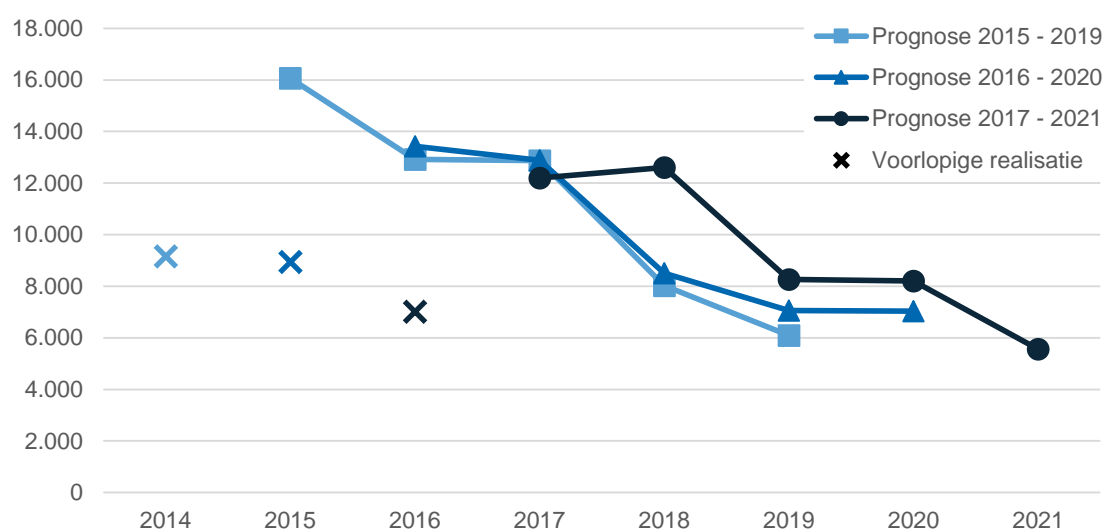
Prognose	Onderdeel	Totale stichtingskosten (x mln. €)	Totaal aantal nieuwbouw	Gemiddelde stichtingskosten (€)
2015 - 2019	TI	14.770	94.700	€ 155.900
2016 - 2020	TI	15.170	99.800	€ 152.100
2017 - 2021	TI	18.120	119.600	€ 151.600
	DAEB	17.640	117.100	€ 150.700
	niet-DAEB	480	2.500	€ 191.800

Lagere sloop gerealiseerd dan verwacht, minder sloop in totaal gepland

In 2016 zijn, volgens de voorlopige realisatie, ruim 7.000 huurwoongelegenheden gesloopt. Dit aantal ligt aanzienlijk lager dan eerder werd voorgenomen voor het prognosejaar 2016. De voorgenomen sloop ligt voor de jaren 2017 en 2018 op ruim 12.000 huurwoongelegenheden. Na 2018 neemt het verwachte aantal te slopen huurwoongelegenheden af. Net als bij de nieuwbouw is dit voornamelijk het gevolg van de beperkte planningshorizon bij de opgegeven projecten.

Het niveau van de sloopaantallen ligt vanaf 2018 weliswaar boven het niveau van de voorgaande verslagperiodes, maar het totale voorgenomen sloopaantal over de gehele prognoseperiode ligt onder het niveau van voorgaande prognoses. In de prognoseperiode 2015 – 2019 lag het voorgenomen aantal te slopen huurwoongelegenheden op circa 56.000, in de huidige prognoseperiode komen de verwachtingen uit op een aantal van 47.000.

Figuur 4: Verwachte sloop van huurwoongelegenheden DAEB en niet-DAEB tezamen (2014 – 2021) Bron: dPi



Sloop geconcentreerd in DAEB-tak

De sloop van huurwoongelegenheden vindt voornamelijk plaats binnen de DAEB-tak; er worden nauwelijks huurwoongelegenheden gesloopt binnen de niet-DAEB-tak. Gemiddeld genomen worden er naar verwachting ruim 9.000 woonegelegenheden per jaar gesloopt binnen de DAEB-tak.

Tabel 5: Verwachte sloop huurwoongelegenheden naar DAEB en niet-DAEB (2017 – 2021) Bron: dPi

Prognosejaar	DAEB	niet-DAEB
2017	12.170	20
2018	12.600	10
2019	8.240	20
2020	8.200	20
2021	5.520	40
Totaal	46.730	110

Groter aandeel sloop boven liberalisatiegrens

Tabel 6 laat zien dat er naar verwachting relatief minder huurwoongelegenheden met een huurprijs tussen de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens worden gesloopt ten opzichte van de voorgaande prognoseperiode (2016 – 2020). Opvallender is dat corporaties van plan zijn om relatief meer huurwoongelegenheden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens te slopen dan voorheen. De meeste huurwoongelegenheden die worden gesloopt, meer dan de helft, hebben echter een huurprijs beneden de kwaliteitskortingsgrens. In dit segment bevinden zich de meeste woningen met een hoge leeftijd waarvan de kwaliteit achter gebleven is bij jongere woningen uit de portefeuille. Het hoge aandeel te slopen huurwoongelegenheden onder de aftoppingsgrens leidt er mede toe dat de voorraad huurwoongelegenheden in dit segment de komende jaren gaat afnemen (zie ook Tabel 1).

Tabel 6: Verwachte sloop van huurwoongelegenheden naar prijsklasse in % per prognoseperiode (2015 – 2021)
Bron: dPi

Prognose	Onderdeel	Huur tot kwaliteits-kortingsgrens	Huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens
2015 - 2019	TI	59%	36%	2%	3%
2016 - 2020	TI	51%	45%	2%	2%
2017 - 2021	TI	51%	38%	1%	9%
	DAEB	51%	39%	1%	9%
	niet-DAEB	32%	11%	8%	50%

2.3 Aan- en verkoop

Weinig verandering in totaal aantal aankopen van huurwoongelegenheden verwacht

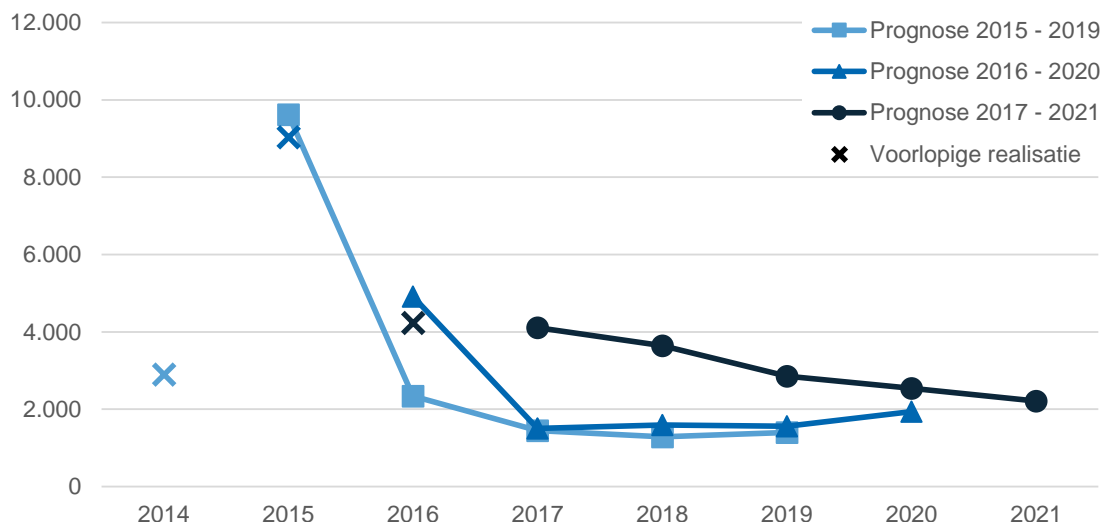
Het verwachte aantal aankopen daalt geleidelijk in de periode 2016 – 2021 maar ligt vanaf 2017 op een hoger niveau dan de verwachtingen in voorgaande periodes. Het totale aantal aankopen over de hele prognoseperiode ligt echter op hetzelfde niveau als in eerdere prognoseperiodes². In totaal worden er in de periode 2016 – 2021 naar verwachting bijna 20.000 woongelegenheden aangekocht. In

Figuur 5 zijn zowel woongelegenheden aangekocht van andere corporaties, als woongelegenheden aangekocht van overige partijen opgenomen.

² Het aantal aankopen is in 2015 zo hoog mede als gevolg van de omvangrijke verkoop door Vestia.

Figuur 5: Verwachte aankoop van huurwoonegelegenheden DAEB en niet-DAEB tezamen (2014 – 2021)

Bron: dPi



Naar verhouding meer aankopen door niet-DAEB

Het verwachte aantal aankopen binnen de DAEB-tak neemt geleidelijk af tussen 2017 en 2021. Gemiddeld genomen zijn de corporaties voornemens om ruim 2.500 DAEB-huurwoonegelegenheden per jaar aan te kopen gedurende deze tijdsperiode. In de niet-DAEB-tak worden er naar verwachting ongeveer 550 huurwoonegelegenheden per jaar aangekocht. Er worden relatief meer huurwoonegelegenheden aangekocht binnen de niet-DAEB-tak. Het voorgenomen totaal aantal aankopen in de gehele prognoseperiode betreft ongeveer 2,2 procent van de niet-DAEB-voorraad per 1 januari 2017. In de DAEB-tak betreft dit iets meer dan 0,5 procent.

Tabel 7: Verwachte aankoop huurwoonegelegenheden naar DAEB en niet-DAEB (2017 – 2021) Bron: dPi

Prognosejaar	DAEB	niet-DAEB
2017	3.330	780
2018	3.220	420
2019	2.160	700
2020	2.050	500
2021	1.860	360
Totaal	12.620	2.760

Relatief meer aankopen van huurwoonegelegenheden boven aftoppingsgrens

Voor de prognoseperiode 2017 – 2021 willen corporaties in relatie tot de samenstelling van de voorraad meer woonegelegenheden boven de aftoppingsgrens aankopen dan in voorgaande prognoseperiodes. Corporaties zijn voornemens om ruim 60 procent van de aan te kopen huurwoonegelegenheden te verhuren tegen een huurprijs onder de aftoppingsgrens. In de eerdere prognoseperiodes lag dit percentage nog boven de 80 procent.

Naar verwachting zal 28 procent van de aan te kopen huurwoonegelegenheden binnen de DAEB-tak verhuurd worden met een huurprijs tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens. Dit is een hoger aandeel dan

het aandeel woongelegenheden in deze prijsklasse ten opzichte van de totale DAEB-voorraad (13 procent in 2017). Binnen de niet-DAEB-tak zijn de corporaties voornemens om 90 procent van de huurwoongelegenheden aan te kopen voor het geliberaliseerde segment. De overige 10 procent zal naar verwachting worden verhuurd tegen een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Mogelijk maken deze woongelegenheden onderdeel uit van geliberaliseerde complexen waardoor ze, ondanks een huurprijs onder de liberalisatiegrens, in de niet-DAEB-tak mogen worden ondergebracht.

Tabel 8: Verwachte aankoop van huurwoongelegenheden naar prijsklasse in % per prognoseperiode (2015 – 2021) Bron: dPi

Prognose	Onderdeel	Huur tot kwaliteits-kortingsgrens	Huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens
2015 - 2019	TI	32%	52%	15%	2%
2016 - 2020	TI	15%	66%	18%	1%
2017 - 2021	TI	13%	48%	23%	16%
	DAEB	14%	58%	28%	0%
	niet-DAEB	7%	1%	1%	90%

Hoger totaalbedrag aan aankopen verwacht

Het verwachte totaalbedrag aan aankopen over de gehele prognoseperiode 2017 – 2021 ligt met 2,2 miljard aanzienlijk hoger dan in de eerdere prognoseperiodes, toen het om een bedrag ging van 1,3 miljard tot 1,4 miljard. Ten opzichte van de vorige prognoseperiode (2016 – 2020) is dit verschil gedeeltelijk te verklaren door het toegenomen totaal aantal aankopen (11.500 om 15.400). De voornaamste oorzaak van het toegenomen totale bedrag aan aankopen is de stijging van de gemiddelde aankoopprijs. Ten opzichte van de periode 2016 – 2020 liggen deze gemiddelde kosten zo'n 30.000 euro hoger, ten opzichte van de periode 2015 – 2019 is dit ruim 55.000 euro. Het toenemen van de gemiddelde aankoopprijs hangt samen met het hogere aandeel aankopen bestemd voor de hogere huurprijsklassen. Over het algemeen zijn huurwoongelegenheden die tegen een relatief hogere huurprijs worden verhuurd, ook van hogere kwaliteit. Een hogere kwaliteit van de woongelegenheden gaat meestal gepaard met een hogere aankoopprijs.

De gemiddelde aankoopkosten binnen de niet-DAEB-tak liggen ruim 50.000 euro hoger dan in de DAEB-tak. Dit hangt samen met het gegeven dat er in de niet-DAEB-tak voornamelijk woongelegenheden voor de huurprijsklasse boven de liberalisatiegrens worden aangekocht.

Tabel 9: Verwachte aankoopbedrag, totaal en gemiddeld (2015 – 2021) Bron: dPi

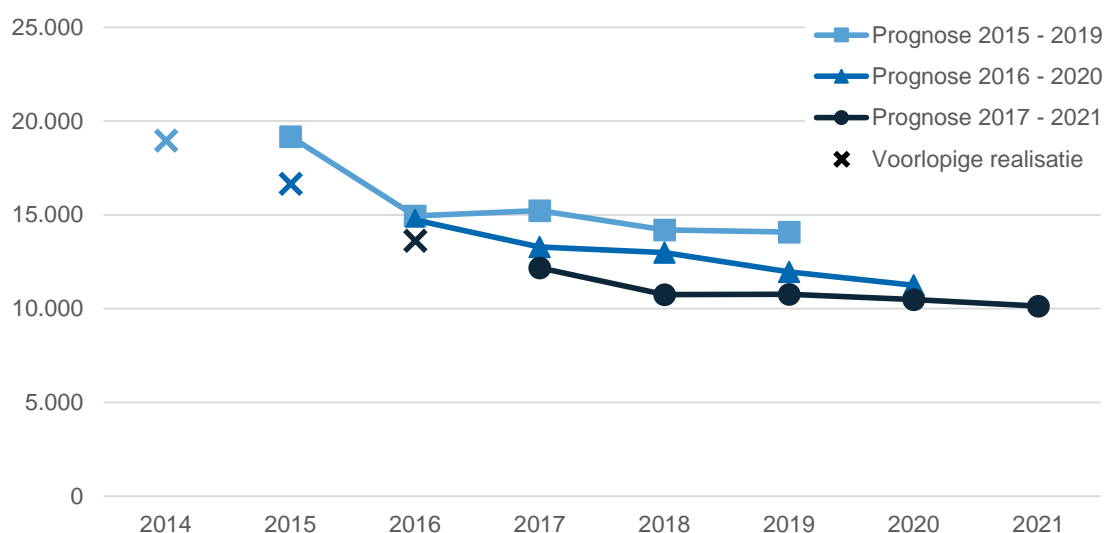
Prognose	Onderdeel	Totale aankoopbedrag (x mln. €)	Totaal aantal aankopen	Gemiddelde aankoopprijs (€)
2015 - 2019	TI	1.390	16.100	€ 86.100
2016 - 2020	TI	1.310	11.500	€ 113.500
2017 - 2021	TI	2.200	15.400	€ 142.800
	DAEB	1.690	12.600	€ 133.700
	niet-DAEB	510	2.800	€ 184.100

Minder verkopen verwacht

Figuur 6 toont het totaal aantal (individuele) verkopen (DAEB en niet-DAEB) voor de verschillende prognoseperiodes. Het gaat hierbij om woongelegenheden die na verkoop niet meer zullen worden verhuurd en dus de corporatie- en huursector zullen verlaten. De (individuele) verkopen hebben voornamelijk betrekking op verkopen aan huishoudens: zittende huurders of nieuwe bewoners.

In alle drie de prognoseperiodes is de verwachting dat het voorgenomen aantal (individuele) verkopen geleidelijk afneemt met de jaren. In de prognoseperiode 2017 – 2021 ligt het niveau van de voorgenomen (individuele) verkopen lager dan in de voorgaande prognoseperiodes. Wellicht proberen corporaties door een lagere verkoop hun sociale voorraad zoveel mogelijk te behouden om tegemoet te komen aan de grote actuele vraag. In totaal zullen de corporaties naar verwachting 10.000 woongelegenheden minder verkopen dan was voorgenomen in de periode 2016 – 2020.

Figuur 6: Verwachte verkoop (individueel) huurwoongelegenheden (2014 – 2021) Bron: dPi



Sterkere afname verkopen verwacht in niet-DAEB-tak

Het verwachte totaal aantal (individuele) verkopen binnen de DAEB-tak ligt op ruim 47.000 woongelegenheden. Dit komt neer op een gemiddelde van ongeveer 9.400 huurwoongelegenheden per jaar. Het voorgenomen aantal verkopen binnen de DAEB-tak daalt licht over de jaren. In de niet-DAEB-tak worden er naar verwachting gemiddeld 1.400 woongelegenheden per jaar verkocht. Binnen de niet-DAEB-tak neemt het aantal verkopen sterker af gedurende de prognoseperiode, vooral van 2017 op 2018. Het voorgenomen aantal verkopen in 2021 (1.150) betreft ongeveer 55 procent van het verwachte aantal verkopen in 2017 (2.060).

Tabel 10: Verwachte verkoop (individueel) huurwoonegelegenheden naar DAEB en niet-DAEB (2017 – 2021)
Bron: dPi

Prognosejaar	DAEB	niet-DAEB
2017	10.110	2.060
2018	9.280	1.470
2019	9.490	1.280
2020	9.290	1.200
2021	8.990	1.150
Totaal	47.160	7.160

Geen verandering in verdeling prijsklassen van verkopen verwacht

De voorgenomen (individuele) verkopen naar prijsklasse laten een nagenoeg zelfde verdeling zien als de eerdere prognoseperiodes. Het aandeel verkopen onder de aftoppingsgrens betreft ruim 70 procent. De verwachte verdeling van de (individuele) verkopen naar huurprijsklasse binnen de DAEB-tak sluit aan bij de verdeling naar huurprijsklasse van de gehele DAEB-voorraad (Figuur 1).

Binnen de niet-DAEB-tak heeft ruim driekwart van de voorgenomen (individuele) verkopen betrekking op woonegelegenheden uit het huurprijssegment boven de liberalisatiegrens.

Tabel 11: Verwachte verkoop (individueel) huurwoonegelegenheden naar prijsklasse in % (2015 – 2021)
Bron: dPi

Prognose	Onderdeel	Huur tot kwaliteits-kortingsgrens	Huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens
2015 - 2019	TI	19%	51%	20%	9%
2016 - 2020	TI	18%	53%	17%	12%
2017 - 2021	TI	15%	58%	15%	12%
	DAEB	17%	65%	16%	2%
	niet-DAEB	2%	11%	11%	76%

Daling verkoopontvangsten verwacht ondanks stijging gemiddelde verkoopprijs

Het verwachte aantal (individuele) verkopen ligt bijna 10.000 woonegelegenheden lager dan in de voorgaande prognoseperiode. Ook de totale verkoopontvangsten nemen naar verwachting af, ondanks een stijging van de gemiddelde verkoopprijs met ongeveer 12.000 euro ten opzichte van de prognoseperiode 2016 – 2020. Tabel 11 liet eerder zien dat de verdeling van de te verkopen huurwoonegelegenheden naar prijsklasse nagenoeg hetzelfde is als de verdeling in de voorgaande prognoseperiode. De stijging van de gemiddelde verkoopprijs hangt dus vermoedelijk niet samen met een toename van de verkoop van kwalitatief betere woonegelegenheden. Corporaties denken de woonegelegenheden voor een hogere prijs te kunnen verkopen, volgend op de aantrekkende woningmarkt. De gemiddelde verkoopprijs binnen de niet-DAEB-tak ligt bijna 50.000 hoger dan in de DAEB-tak.

Tabel 12: Verwachte totale verkoopontvangsten en gemiddelde verkoopprijs (individuele verkoop) (2014 – 2021)
Bron: dPi

Prognose	Onderdeel	Totale verkoopontvangsten (x mln. €)	Totaal aantal verkopen	Gemiddelde verkoopprijs (€)
2015 - 2019	TI	9.310	77.600	€ 119.900
2016 - 2020	TI	8.340	64.200	€ 129.900
2017 - 2026	TI	7.700	54.300	€ 141.800
	DAEB	6.370	47.200	€ 135.200
	niet-DAEB	1.330	7.200	€ 185.700

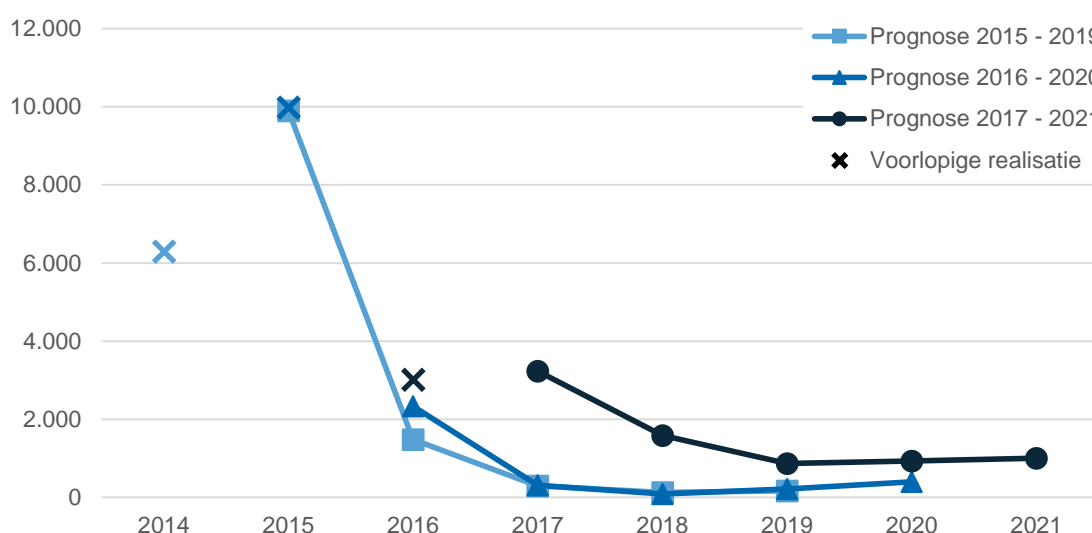
Meer verkopen aan andere verhuurders verwacht

Figuur 7 laat het aantal verkopen voor verhuur zien, voor de verschillende prognoseperiodes. Het betreft hier de verkoop van huurwoonegelegenheden aan andere instellingen, bestemd voor verhuur. Oftewel, de woonegelegenheden zullen na de transactie worden verhuurd door de aankopende instelling. De aankopende instellingen kunnen woningcorporaties zijn maar ook andere partijen zoals commerciële verhuurders. Bij verkoop voor verhuur is er veelal sprake van de verkoop van een geheel complex.

Het niveau van de voorgenomen verkopen voor verhuur in de prognoseperiode 2017 – 2021 ligt boven het niveau van de voorgaande prognoseperiodes. In het prognosejaar 2017 ligt het verwachte aantal verkopen voor verhuur tienmaal hoger dan was voorgenomen in de prognoseperiodes 2015 – 2019 en 2016 - 2020.

N.B.: In de dPi wordt niet gevraagd naar een onderscheid naar type verhuurder (corporatie of commercieel). Het is dus niet duidelijk welk deel van de verkopen leidt tot een krimp van de corporatievoorraad.

Figuur 7: Verwachte verkoop huurwoonegelegenheden voor verhuur DAEB en niet-DAEB tezamen, 2014 – 2021



Relatief veel verkopen aan verhuurders in niet-DAEB-tak

Corporaties zijn voornemens om ruim 5.100 woonegelegenheden te verkopen voor verhuur binnen de DAEB-tak in de periode 2017 – 2021; dit komt neer op een gemiddelde van ruim 1.000 per jaar. De verkopen zullen naar verwachting vooral plaatsvinden in de jaren 2017 en 2018. In de niet-DAEB-tak ligt het voorgenomen aantal te verkopen woonegelegenheden gemiddeld op bijna 500 per jaar.

Verhoudingsgewijs worden er naar verwachting relatief veel woonegelegenheden in de niet-DAEB-tak verkocht voor verhuur.

Tabel 13: Verwachte verkoop huurwoonegelegenheden voor verhuur naar DAEB en niet-DAEB (2017 – 2021)
Bron: dPi

Prognosejaar	DAEB	niet-DAEB
2017	2.240	990
2018	1.230	360
2019	490	390
2020	460	470
2021	740	270
Totaal	5.160	2.480

Meer verkopen boven liberalisatiegrens aan verhuurders verwacht

In verhouding tot de voorgaande prognoseperiodes worden er naar verwachting relatief weinig huurwoonegelegenheden in de prijsklassen onder de aftoppingsgrens verkocht en relatief veel woonegelegenheden in de huurprijsklasse boven de liberalisatiegrens. Binnen de DAEB-tak betreft bijna een derde van de voorgenomen verkopen voor verhuur woonegelegenheden in de huurprijsklasse boven de liberalisatiegrens. Dit is een relatief hoog percentage in verhouding tot het aandeel woonegelegenheden boven de liberalisatiegrens binnen de volledige DAEB-voorraad (4 procent, 1-jan-2017). Binnen de niet-DAEB-tak zal naar verwachting ongeveer driekwart van de te verkopen woningen uit het segment boven de liberalisatiegrens afkomstig zijn.

Tabel 14: Verwachte verkoop huurwoonegelegenheden voor verhuur naar prijsklasse in % (2015 – 2021)
Bron: dPi

Prognose	Onderdeel	Huur tot kwaliteitskortingsgrens	Huur tussen kwaliteitskorting- en aftoppingsgrens	Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens
2015 - 2019	TI	8%	71%	15%	6%
2016 - 2020	TI	37%	41%	9%	12%
2017 - 2021	TI	13%	24%	18%	46%
	DAEB	14%	31%	24%	31%
	niet-DAEB	10%	8%	6%	76%

Hogere gemiddelde verkoopprijs van verkopen aan verhuurders verwacht

In de prognoseperiode 2017 – 2021 is de gemiddeld verwachte verkoopprijs ruim 40.000 euro hoger dan in voorgaande periode. De gemiddelde verkoopprijs binnen de DAEB-tak ligt ook bijna 20.000 euro hoger dan eerder werd verwacht (2016 – 2020). Dit is mede het gevolg van een relatief hoog aandeel te verkopen

woongelegenheden in de huurprijsklasse boven de liberalisatiegrens. De verwachte gemiddelde verkoopprijs binnen de niet-DAEB-tak ligt bijna 70.000 euro hoger dan in de DAEB-tak.

Tabel 15: Verwachte totale verkoopontvangsten en gemiddelde verkoopprijs bij verkoop van huurwoongelegenheden voor verhuur (2015 – 2021) Bron: dPi

Prognose	Onderdeel	Totale verkoopontvangsten (x mln. €)	Totaal aantal verkopen	Gemiddelde verkoopprijs (€)
2015 - 2019	TI	680	12.000	€ 56.400
2016 - 2020	TI	260	3.400	€ 77.900
2017 - 2026	TI	900	7.600	€ 118.600
	DAEB	500	5.200	€ 96.400
	niet-DAEB	410	2.500	€ 164.700

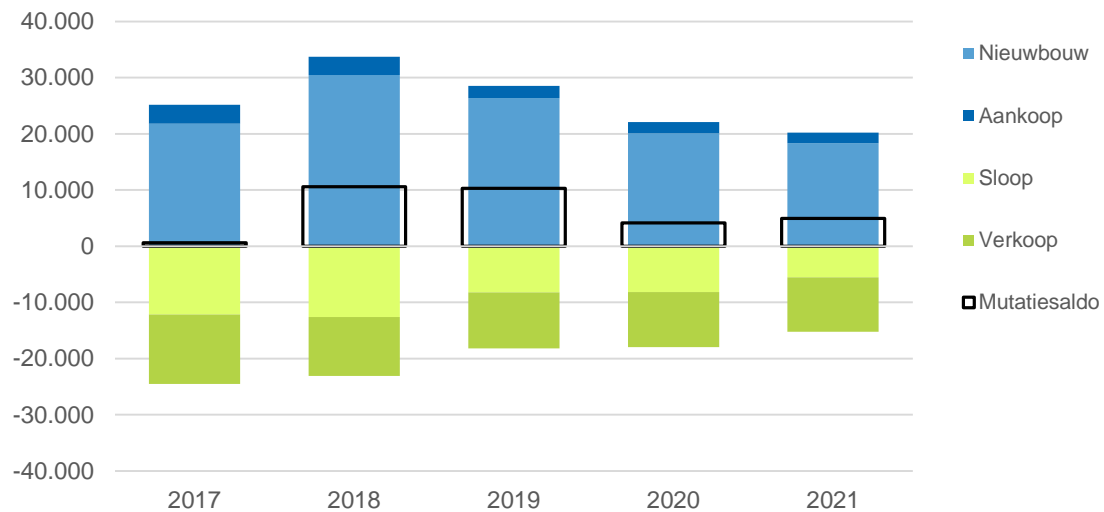
2.4 Mutatiesaldo's

In deze paragraaf worden mutatiesaldo's getoond: het saldo van de toevoegingen (nieuwbouw, aankoop) en de onttrekkingen (sloop, verkoop) aan de voorraad huurwoongelegenheden van corporaties. Splitsingen en samenvoegingen leiden ook tot voorraadmutaties, maar deze onderdelen zijn hier buiten beschouwing gelaten. Aankopen en verkopen voor verhuur bevatten ook transacties tussen corporaties onderling. Dergelijke transacties zijn twee keer opgenomen in de figuren binnen deze paragraaf: eenmaal bij de aankopen en eenmaal bij de verkopen voor verhuur. Dit heeft geen gevolgen voor de mutatiesaldo's.

Uitbreiding voorraad huurwoongelegenheden binnen DAEB door nieuwbouw

Figuur 8 laat zien dat voor ieder prognosejaar het aantal toevoegingen naar verwachting hoger zal zijn dan het aantal onttrekkingen binnen de DAEB-tak. Dit resulteert in positieve mutatiesaldo's. Voor het jaar 2017 wordt een positief mutatiesaldo van marginale omvang verwacht. De verwachte mutatiesaldo's zijn het grootst in de prognosejaren 2018 en 2019, met een positief saldo van ongeveer 10.000 woongelegenheden. De toevoegingen aan de DAEB-tak bestaan voornamelijk uit nieuwbouw en in mindere mate uit aankoop van huurwoongelegenheden. Het voorgenomen aantal te slopen huurwoongelegenheden is, over de gehele prognoseperiode bekeken, ongeveer gelijk aan het aantal te verkopen huurwoongelegenheden. Het saldo van aankopen en verkopen voor verhuur betreft ongeveer +7.500 woongelegenheden, over de gehele prognoseperiode. Naar verwachting zal het aantal huurwoongelegenheden dat de sector instroomt dus hoger zijn dan het aantal woongelegenheden dat de sector uitstroomt.

Figuur 8: Mutaties (saldo nieuwbouw, sloop, aankoop, verkoop en het totale mutatiesaldo) in huurwoongelegenheden DAEB (2017 – 2021) Bron: dPi

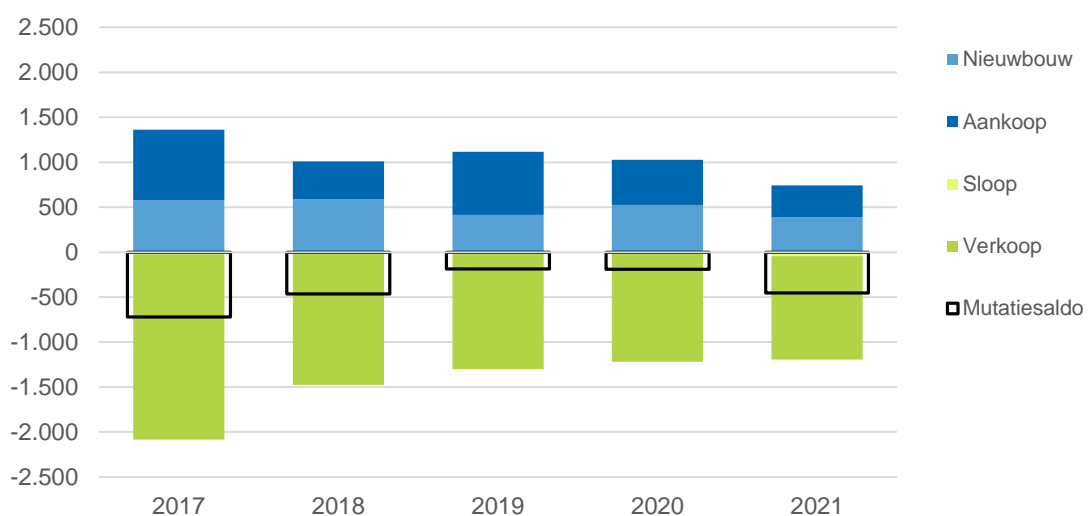


Inkrimping voorraad huurwoongelegenheden binnen niet-DAEB verwacht

Binnen de niet-DAEB-tak zal voor de verschillende prognosejaren het mutatiesaldo naar verwachting negatief uitvallen. Dit is het gevolg van de relatief hoge verkoop van niet-DAEB huurwoongelegenheden. Over de gehele prognoseperiode beschouwd zijn de voorgenomen aantallen nieuwbouwwoningen ongeveer gelijk aan de aankopen. De onttrekkingen bestaan nagenoeg volledig uit verkopen; er worden naar verwachting nauwelijks woongelegenheden gesloopt binnen de niet-DAEB-tak.

P.S.: De hierboven getoonde mutaties aan de voorraad komen vrijwel overeen met de ontwikkeling van de voorraad in paragraaf 2.1. Als gevolg van administratieve correcties kunnen er kleine afwijkingen optreden tussen beide jaar-op-jaar ontwikkelingen.

Figuur 9: Mutaties (saldo nieuwbouw, sloop, aankoop, verkoop en het totale mutatiesaldo) in huurwoongelegenheden niet-DAEB (2017 – 2021) Bron: dPi



2.5 Huurprijsontwikkeling

Lagere gemiddelde huurprijs verwacht dan in vorige prognoseperiode

De verwachte gemiddelde huurprijs, berekend op basis van de huursom, ligt lager dan in de voorgaande prognoseperiode. In het jaar 2016 ligt de gemiddelde huurprijs 2 euro lager dan eerder werd voorgenomen, maar dat verschil loopt op tot 20 euro in 2020. Corporaties zijn voornemens om de gemiddelde huurprijs minder hard te laten toenemen dan zij eerder van plan waren (2015 – 2020). In de prognoseperiode 2015 – 2020 lag de gemiddelde toename van de gemiddelde huurprijs op ongeveer 2,3 procent per jaar. Volgens de laatste prognoseperiode zal de gemiddelde huurprijs met 1,8 procent per jaar stijgen.

Nauwelijks verschillen in verwachte stijging gemiddelde huurprijs tussen DAEB en niet-DAEB

De gemiddelde huurprijs in de DAEB-tak stijgt naar verwachting van 506 euro in 2017 naar 546 euro in 2021. Corporaties zijn voornemens om de gemiddelde huurprijs binnen de niet-DAEB-tak te laten toenemen van 753 euro in 2017 naar 812 euro in 2021. Zowel in de DAEB-tak als in de niet-DAEB-tak stijgt de huurprijs met ongeveer 2 procent per jaar gemiddeld.

Tabel 16: Verwachte ontwikkeling gemiddelde huurprijs per maand van huurwoongelegenheden per prognoseperiode (2015 – 2021) Bron: dPi

Prognoseperiode Onderdeel	2015 - 2020		2016 - 2021		2016 - 2021		2016 - 2021	
	TI		TI		DAEB		niet-DAEB	
	Huurprijs	Stijging	Huurprijs	Stijging	Huurprijs	Stijging	Huurprijs	Stijging
2015	€ 504							
2016	€ 514	1,9%	€ 512					
2017	€ 525	2,2%	€ 518	1,2%	€ 506		€ 753	
2018	€ 538	2,5%	€ 524	1,1%	€ 511	1,1%	€ 761	1,2%
2019	€ 552	2,6%	€ 534	1,9%	€ 521	2,0%	€ 775	1,8%
2020	€ 566	2,5%	€ 546	2,3%	€ 533	2,3%	€ 792	2,2%
2021			€ 559	2,4%	€ 546	2,5%	€ 812	2,6%

Verwachte huurstijging vooral door prijsinflatie, afnemend belang harmonisatie

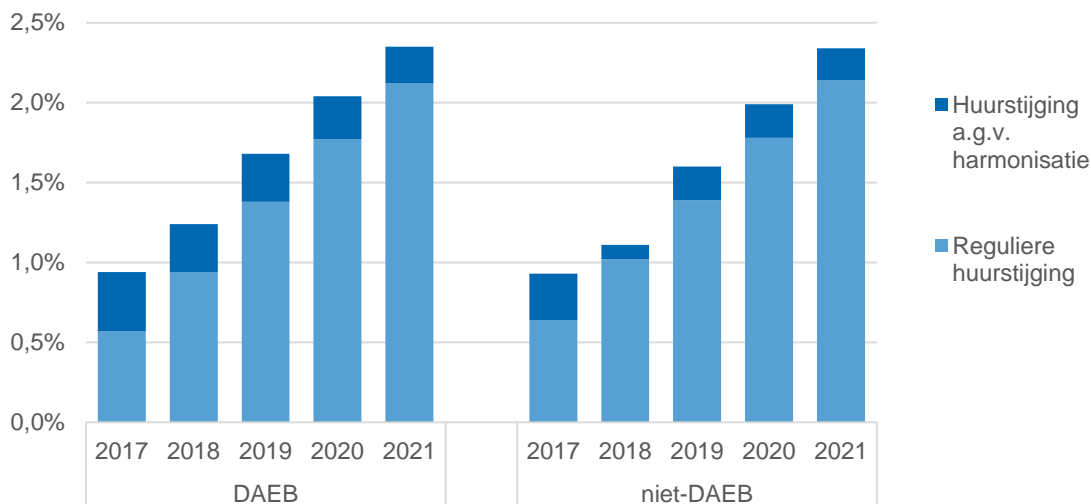
Figuur 10 toont de door de corporaties voorgenomen reguliere huurstijging en de huurstijging als gevolg van harmonisatie. De reguliere huurstijging neemt toe van ruim 0,5 procent in 2017 naar meer dan 2 procent in 2021, zowel in de DAEB-tak als in de niet-DAEB-tak. Dat de huren van jaar op jaar stijgen, hangt samen met de verwachte ontwikkeling van de prijsinflatie. Daarnaast kunnen huren stijgen als gevolg van harmonisatie. Binnen de DAEB-tak wordt een geleidelijke afname van de huurstijging door harmonisatie verwacht. Binnen de niet-DAEB-tak zal de huurstijging als gevolg van harmonisatie minder sterk afnemen. De verwachte totale huurstijging zal hierdoor, zowel in de DAEB-tak als in de niet-DAEB-tak, voor een groter deel uit reguliere, inflatie gestuurde huurstijging bestaan en in mindere mate uit huurstijging als gevolg van harmonisatie.

Invloed van overige factoren op gemiddelde huurprijs verschilt per jaar

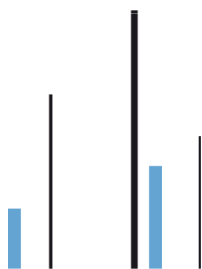
In onderstaand figuur zijn de reguliere huurstijgingen aan zittende huurders (medio kalenderjaar) en stijgingen als gevolg van harmonisatie (bij nieuwe verhuringen) getoond. De figuur maakt duidelijk dat de reguliere huurstijging het grootste aandeel heeft in de algehele huurstijging (Tabel 16). De stijging van de reguliere huurstijging is voor een groot deel toe te schrijven aan de verwachte toename van de inflatie.

Er is doorgaans sprake van een klein verschil tussen de algehele huurverhoging op basis van de huursom (Tabel 16) en de som van beide huurstijgingen in Figuur 10. Dit verschil wordt veroorzaakt door aanpassingen aan de voorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop en aankoop). Over het algemeen zal door voorraadverbeteringen de kwaliteit van de voorraad toenemen, met een hogere (gemiddelde) huurprijs als gevolg.

Figuur 10: Voorgenomen huurstijging uitgesplitst naar reguliere huurstijging en huurstijging als gevolg van harmonisatie voor DAEB en niet-DAEB (2017 – 2021) Bron: dPi



3



Duurzaamheid

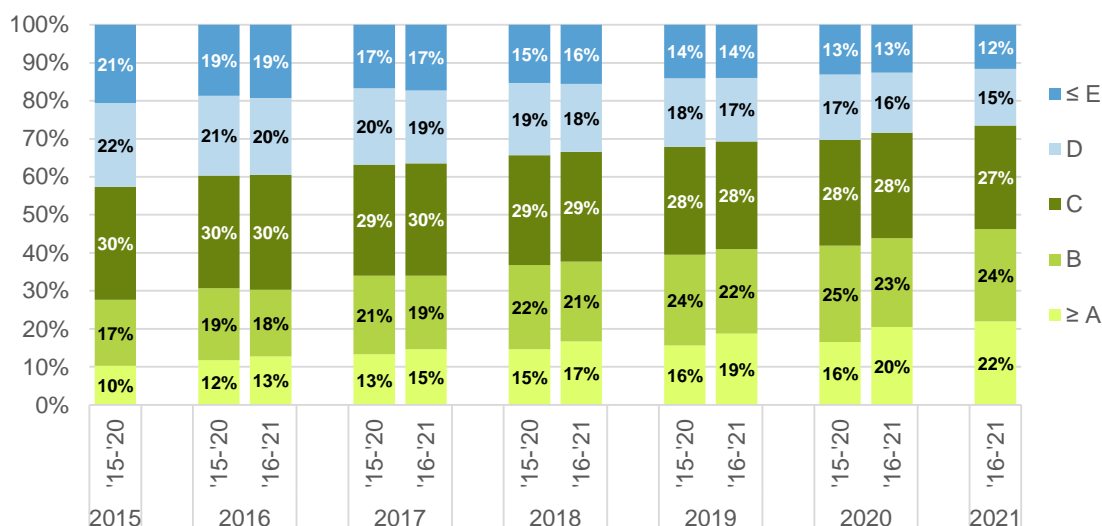
3.1 Voorraadontwikkeling naar energielabels

Meer huurwoonegelegenheden met beter energielabel verwacht

Figuur 11 toont per prognosejaar de verdeling van de huurwoonegelegenheden naar energielabel. Verwacht wordt dat het aandeel huurwoonegelegenheden met energielabel C of slechter afneemt gedurende de prognoseperiode. In het jaar 2016 heeft ongeveer 70 procent van de totale corporatievoorraad energielabel C of slechter, in 2021 zal dit zijn afgenomen tot ongeveer 55 procent. Het aandeel huurwoonegelegenheden met een energielabel van A, A+ of A++ zal toenemen van 12 procent naar 22 procent, een toename van 10 procentpunt.

Ten opzichte van de voorgaande prognoseperiode neemt het aandeel huurwoonegelegenheden met een energielabel van A of beter sneller toe. Het huidige voornemen voor 2020 is dat 20 procent van de voorraad een energielabel van A of beter heeft; eerder was dat voornemen nog 16 procent. De meest recente voornemens van de corporaties zijn eind december uitgevraagd in dPi. In het voorjaar van 2017, ongeveer een half jaar later, heeft Aedes de Woonagenda opgesteld waarin de duurzaamheidsambities van de woningcorporaties zijn aangescherpt. In de eerstvolgende dPi-uitvraag (december 2017) zal duidelijk worden in welke mate de uitgesproken ambities tot een extra versnelling van de verduurzaming van de voorraad zullen leiden.

Figuur 11: Verdeling huurwoonegelegenheden naar energielabel (TI, inclusief verbindingen) per prognoseperiode (2015 – 2021) Bron: dPi



Sterkere stijging betere energielabels binnen DAEB-tak

Tabel 17 laat het aantal huurwoongelegenheden naar energielabel zien voor de jaren 2017 en 2021, uitgesplitst naar DAEB en niet-DAEB. Binnen de DAEB-tak neemt het aantal huurwoongelegenheden met energielabel B of beter naar verwachting toe van 693.300 in 2017 naar 983.300 in 2021. Dat is een toename van 290.000 woongelegenheden, wat overeenkomt met een procentuele groei van ongeveer 42 procent. Het aantal woongelegenheden met energielabel D of slechter neemt binnen de DAEB-tak naar verwachting met 211.000 af in de periode 2017 – 2021, een afname van ruim 26 procent.

Binnen de niet-DAEB-tak zijn de corporaties ook voornemens om de energiezuinigheid van de voorraad te verbeteren, zij het in mindere mate dan in de DAEB-tak. Mogelijk heeft dit te maken met de uitgangssituatie: in 2017 is het aandeel huurwoongelegenheden met energielabel B of beter in de niet-DAEB-tak 59 procent tegenover 33 procent in de DAEB-tak.

Tabel 17: Aantal huurwoongelegenheden naar energielabel (inclusief verbindingen) voor DAEB en niet-DAEB (2017 en 2021) Bron: dPi

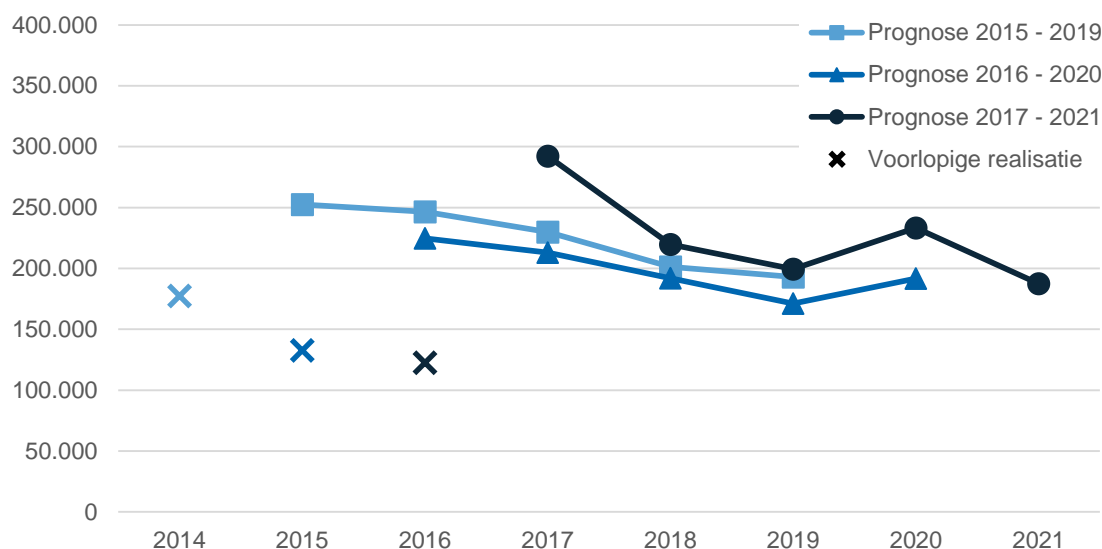
Energietabel	DAEB		niet-DAEB	
	2017	2021	2017	2021
A++	10.600	37.400	400	700
A+	15.600	35.200	2.200	2.400
A	258.200	384.200	43.600	44.300
B	408.900	526.500	29.200	31.200
C	640.000	599.000	28.400	25.800
D	418.100	330.400	14.300	12.800
E	204.000	140.400	5.100	4.000
F	102.400	66.400	2.300	1.700
G	74.800	51.100	2.500	2.000
Onbekend	111.800	104.400	2.700	2.600
Totaal	2.244.400	2.275.000	130.700	127.500

3.2 Woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen

Hoger investeringsniveau gepland dan in voorgaande prognoseperiodes

Figuur 12 toont het totaal aantal tussentijdse investeringen in woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen. Het investeringsniveau in de meest recente prognoseperiode ligt voor 2017 en later boven dat van de voorgaande prognoseperiodes. In het jaar 2017 zijn corporaties voornemens om bijna 300.000 investeringen in woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen uit laten voeren. In de opvolgende twee jaar neemt het voorgenomen aantal tussentijdse investeringen af, waarna het in 2020 weer even toeneemt. Het investeringsniveau aan woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen in 2021 komt dan weer iets lager uit dan in 2019.

Figuur 12: Aantal woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen per prognoseperiode (2014 – 2021)
Bron: dPi



Relatief meer investeringen in niet-DAEB-tak

De corporaties zijn voornemens om meer dan 1 miljoen woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen uit te voeren binnen DAEB-tak in de periode 2017 – 2021. Dit komt neer op een gemiddelde van ruim 200.000 tussentijdse investeringen per jaar. Binnen de niet-DAEB-tak worden er naar verwachting bijna 50.000 investeringen uitgevoerd in de periode 2017 – 2021, een gemiddelde van bijna 10.000 per jaar. Afgezet tegen de huidige woningvoorraad bedraagt het aantal woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen binnen de DAEB-tak ongeveer 50% van de voorraad. In de niet-DAEB-tak is dat percentage 68%.

Tabel 18: Verwachte aantal woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen voor DAEB en niet-DAEB (2017 – 2021) Bron: dPi

Prognosejaar	DAEB	niet-DAEB
2017	279.170	13.160
2018	211.840	7.970
2019	191.000	8.450
2020	223.240	10.040
2021	177.920	9.610
Totaal	1.083.170	49.230

Hoger bedrag aan investeringskosten door meer investeringen

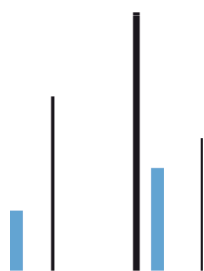
De gemiddelde projectkosten van de voorgenomen investeringen in woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen zijn in de prognoseperiode 2017 – 2021 ongeveer gelijk aan het gemiddelde in de periode 2016 – 2020. Het hogere bedrag aan totale investeringskosten hangt dan ook samen met de toename van het voorgenomen aantal investeringen. De gemiddelde projectkosten van de voorgenomen investeringen in de niet-DAEB-tak liggen een stuk lager dan in de DAEB-tak. Waarschijnlijk

komt dit door de gemiddeld betere staat waarin niet-DAEB-huurwoongelegenheden zich reeds bevinden, hetgeen eerder naar voren kwam in het gemiddeld betere energielabel.

Tabel 19: Totale investeringen in woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen en de gemiddelde projectkosten per prognoseperiode (2015 – 2021) Bron: dPi

Prognose	Onderdeel	Totale investeringskosten (x mln. €)	Totaal aantal investeringen	Gemiddelde projectkosten (€)
2015 - 2019	TI	9.810	1.123.200	€ 8.700
2016 - 2020	TI	10.560	992.600	€ 10.600
2017 - 2021	TI	11.920	1.132.400	€ 10.500
	DAEB	11.680	1.083.200	€ 10.800
	niet-DAEB	240	49.200	€ 4.900

4



Maatwerk

4.1 Nultredenwoningen

Stijging aantal nultredenwoningen verwacht

Een woning wordt aangemerkt als nultredenwoning indien deze zowel intern¹ als extern toegankelijk is zonder traplopen. In het jaar 2016 bezitten alle corporaties tezamen iets meer dan 740.000 nultredenwoningen². De corporaties zijn van plan om de totale voorraad nultredenwoningen tot ongeveer 770.000 te laten stijgen in vijf jaar tijd, een toename van 30.000 woningen. Dit komt overeen met een toename van gemiddeld bijna 6.000 woningen per jaar.

Tabel 20: Verwachte aantal nultredenwoningen per prognosejaar (2016 – 2021) Bron: dPi

Prognosejaar	Aantal woningen
2016	740.900
2017	745.900
2018	756.200
2019	760.300
2020	768.800
2021	770.600

4.2 Woonvormen voor specifieke doelgroepen

Geen verandering van aantal woonvormen voor specifieke doelgroepen verwacht

Zoals in Tabel 21 wordt aangegeven betreft de totale voorraad huurwoongelegenheden in woonvormen voor specifieke doelgroepen² vermoedelijk iets meer dan 200.000 huurwoongelegenheden. Onder huurwoongelegenheden in woonvormen voor specifieke doelgroepen worden onder andere de volgende typen huurwoongelegenheden verstaan: zelfstandige huisvesting van ouderen (bijvoorbeeld in woonzorgcomplexen) en van lichamelijke gehandicapten, ex-gedetineerde, (ex)-verslaafden, etc. Het voorgenomen aantal woongelegenheden in woonvormen voor specifieke doelgroepen blijft redelijk stabiel over de tijd.

¹ De volgende vertrekken moeten bereikbaar zijn: woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer.

² Het vermoeden bestaat dat de gegevens met betrekking tot zowel de nultredenwoningen als de woonvormen voor specifieke doelgroepen nog niet door alle corporaties correct zijn opgegeven in dPi. De gepresenteerde aantallen kunnen daarom enigszins afwijken van de werkelijke aantallen en moeten daarom ook als indicatief worden beschouwd.

Tabel 21: Verwachte aantal woonegelegenheden in woonvormen voor specifieke doelgroepen per prognoseperiode (2015 – 2021) Bron: dPi

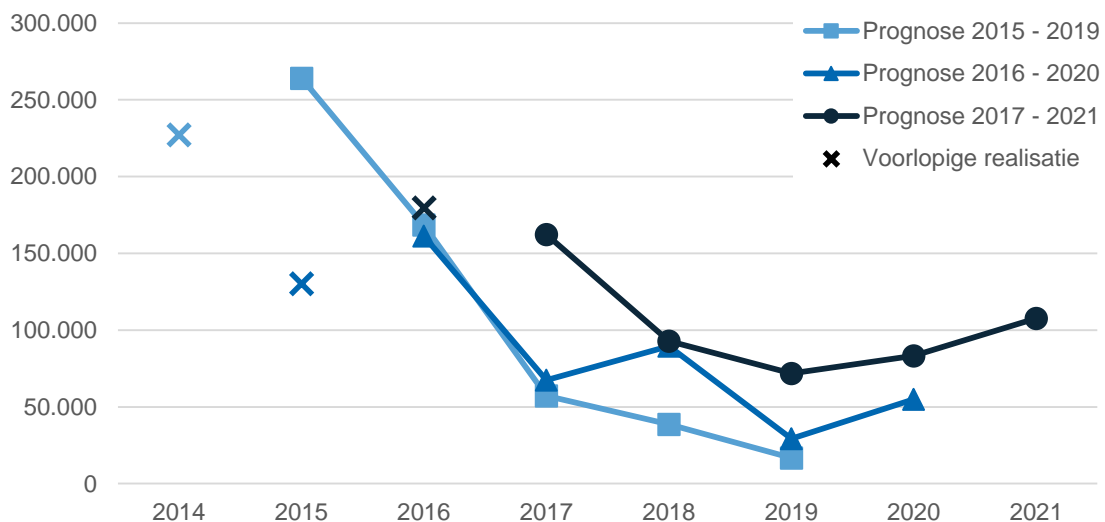
Prognosejaar	Aantal woonegelegenheden
2016	201.200
2017	203.500
2018	203.400
2019	204.000
2020	203.600
2021	203.300

4.3 Maatschappelijk vastgoed

Meer investeringen in maatschappelijk vastgoed verwacht vanaf 2017

Figuur 13 toont de totale voorgenomen investeringen in maatschappelijk vastgoed. Onder maatschappelijk vastgoed vallen onder andere buurthuizen, gemeenschapscentra, scholen en wijkspportvoorzieningen. Hierbij zijn investeringen in nieuwbouw, aankopen en investeringen in woningverbetering samengenomen. De investeringen in nieuwbouw nemen overigens het grootste deel van deze investeringen in beslag: 88% in de laatste twee prognoseperiodes. Het totaalbedrag over de prognoseperiode 2015 – 2019 is hoger dan het totaalbedrag in de laatste prognoseperiode (2017 – 2021), 545 miljoen versus 518 miljoen euro. Naar verwachting zullen de corporaties in 2017 meer dan 162 miljoen euro in maatschappelijk vastgoed investeren. Daarna neemt het voorgenomen investeringsniveau af tot 72 miljoen euro in 2019, waarna het weer toeneemt tot 108 miljoen in 2021.

Figuur 13: Verwachte investeringen (x 1.000 euro) in maatschappelijk vastgoed (nieuwbouw, aankoop en verbetering) DAEB (2014 – 2021) Bron: dPi



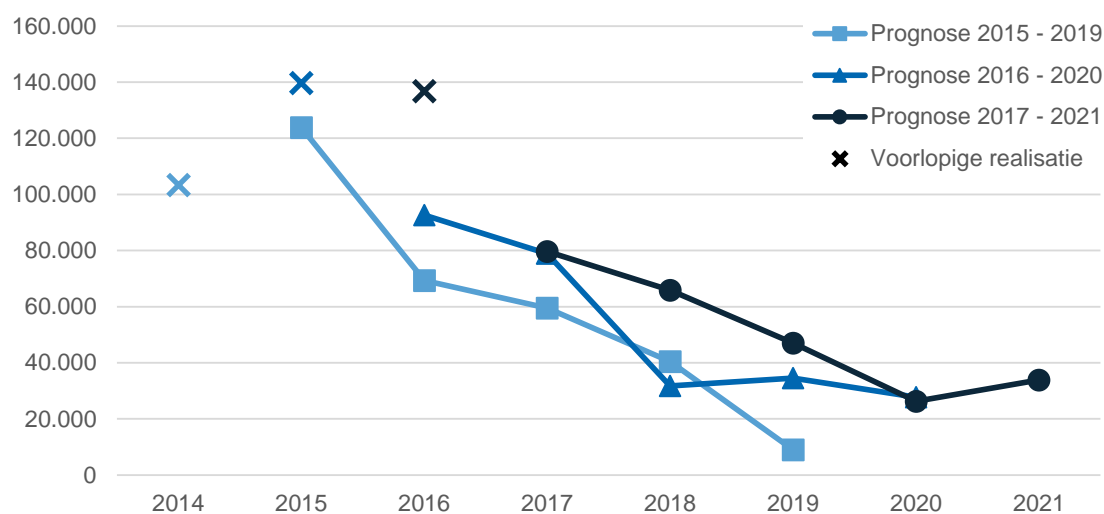
4.4 Overige niet-woongelegenheden

Afname investeringen in overige niet-woongelegenheden verwacht

In Figuur 14 worden de totale voorgenomen investeringen in overige niet-woongelegenheden getoond. Investerings in overige niet-woongelegenheden hebben onder andere betrekking op investeringen in garages, bedrijfsruimten en winkels. Het totaalbedrag aan investeringen bevat investeringen in nieuwbouw, aankopen en tussentijdse investeringen. De verwachte investeringen in niet-woongelegenheden nemen jaarlijks af gedurende de periode 2017 – 2020. In 2021 wordt er naar verwachting iets meer geïnvesteerd in overige niet-woongelegenheden dan in het prognosejaar 2020.

In het totale bedrag aan investeringen in overige niet-woongelegenheden per prognoseperiode is een dalende lijn te herkennen. Werd in prognoseperiode 2015 – 2019 nog gedacht aan een investeringsbedrag van 302 miljoen voor de komende 5 jaar, de volgende prognoseperiode komt uit op 266 miljoen en in de laatste prognoseperiode 2017 – 2021 komen corporaties uit op een bedrag van 253 miljoen. De voorlopige realisatie van 2016 is aanzienlijk hoger dan in de voorgaande prognoseperiode werd verwacht, namelijk 137 miljoen tegenover 93 miljoen.

Figuur 14: Investerings (x 1.000 euro) in overige niet-woongelegenheden (nieuwbouw, aankoop en verbetering) niet-DAEB (2014 – 2021) Bron: dPi



4.5 Leefbaarheid

Hogere investeringen in leefbaarheid verwacht

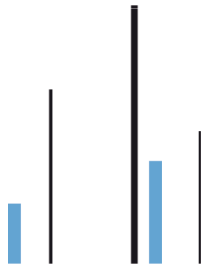
Corporaties zijn voornemens om, binnen de DAEB-tak, jaarlijks meer dan 200 miljoen euro te investeren in leefbaarheid. Over de gehele prognoseperiode 2017 – 2021 zal er naar verwachting meer dan 1 miljard euro aan leefbaarheidsuitgaven worden gedaan. De verwachte uitgaven aan leefbaarheid per (ongewogen)

verhuureenheid bedragen 94,3 euro in 2017 en 98,8 euro in 2021³. Hiermee nemen de gemiddelde leefbaarheidsuitgaven per verhuureenheid in de periode 2017 – 2021 met 4,8 procent toe.

Tabel 22: Verwachte uitgaven aan leefbaarheid per verhuureenheid DAEB (2017 – 2021) Bron: dPi

Prognosejaar	Totale leefbaarheidsuitgaven (x mln. €)	Leefbaarheidsuitgaven per verhuureenheid (€)
2017	207	€ 94,3
2018	211	€ 95,2
2019	213	€ 95,8
2020	216	€ 97,1
2021	220	€ 98,8
Totaal	1.068	€ 96,3

³ De investeringsposten onderliggend aan de leefbaarheidsuitgaven in dPi komen niet overeen met de posten behorende bij de maximumnorm leefbaarheid per verhuureenheid die door het Rijk is vastgelegd in de Woningwet. De leefbaarheidsuitgaven per DAEB-verhuureenheid die hier gepresenteerd zijn, kunnen dan ook niet worden vergeleken met de maximumnorm leefbaarheid.



Begrippenlijst

- Aftoppingsgrens** Zie prijsgrenzen huurtoeslag.
- Corporatie** Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.
- Huurwoongelegenheid** Huurwoongelegenheid bestemd voor verhuur.
- Investerings in leefbaarheid** Investerings in:
- groen- en speelvoorzieningen
 - kleinschalige wegen en paden
 - aansluiting DAEB-vastgoed op algemene nuts- of infrastructurele voorzieningen
 - parkeervoorzieningen bij DAEB-bezit
 - fietsenstallingen bij DAEB-bezit
 - Warmte-koude-opslaginstallaties bij DAEB-bezit
- Kwaliteitskortingsgrens** Zie prijsgrenzen huurtoeslag.
- Liberalisatiegrens** Zie prijsgrenzen huurtoeslag.
- Maatschappelijk vastgoed** Gebouwen met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of zorg-medisch en die door het Rijk als maatschappelijk vastgoed worden beschouwd, zoals: buurthuizen, gemeenschapscentra, jongerencentra, (brede) scholen, wijk sportvoorzieningen, ruimten voor maatschappelijk werk, ruimten voor welzijnswerk, opvangcentra, zorgsteunpunten, steunpunten voor schuldsanering, centra voor jeugd en gezin, ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen, hospices, multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening, dorps- of wijkbibliotheken, eigen kantooruimten, veiligheidshuizen, centra voor werk(gelegenheid) of bevordering van bedrijvigheid in de wijk en ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten.
- Nultredenwoning** Een zelfstandige huurwoning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minstens één slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap (d.w.z. gelegen op één verdieping slaag of meerdere verdiepingen die zonder trap - maar bijvoorbeeld met traplift - bereikbaar zijn). Een

zelfstandige huurwoning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

Onzelfstandige wooneenheid

Een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een particulier huishouden. Het voldoet aan alle criteria die van toepassing zijn op woningen, behalve aan het hebben van een keukeninrichting die bestemd is voor het bereiden van complete maaltijden en/of het hebben van een toilet. Wel moet de ruimte gelegen zijn in een gebouw dat ter compensatie van deze aan de wooneenheid ontbrekende elementen gemeenschappelijke voorzieningen bevat.

Overige niet-woongelegenheden

Bedrijfsmatig onroerend vastgoed, zoals garages, bedrijfsruimten en winkels.

Prijsgrenzen huurtoeslag

De huurprijs is maatgevend voor de prijsklassen goedkoop, betaalbaar en duur en is afgeleid van de Wet op de Huurtoeslag. Omdat de samenstelling van het huishoudens een rol speelt bij de bepaling van de aftoppingsgrens wordt in dPi bij de indeling naar prijsklassen de hoogste aftoppingsgrens toegepast.

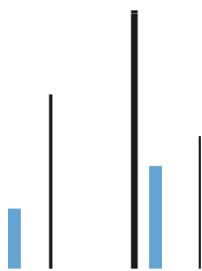
	Prijspeil 2015	Prijspeil 2016	Prijspeil 2017
Kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06	€ 409,92	€ 414,02
Eerste aftoppingsgrens	€ 576,87	€ 586,68	€ 592,55
Tweede aftoppingsgrens	€ 618,24	€ 628,76	€ 635,05
Huurtoeslaggrens *	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68

* De huurtoeslaggrens is exclusief subsidiabele servicekosten, dus de kale huur.

Scheiding(svoorstel) DAEB / niet-DAEB

De nieuwe Woningwet van 1 juli 2015 verplicht woningcorporaties zich te concentreren op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. Samen met nog enkele andere diensten betreft dit de zogenaamde Diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Dergelijke diensten moeten juridisch dan wel administratief gescheiden zijn van hun andere activiteiten (niet-DAEB), die in een gelijk speelveld met commerciële aanbieders moeten kunnen worden aangeboden. Deze scheiding moet per 1 januari 2018 zijn beslag hebben gekregen en zal dus in de komende periode vorm moeten krijgen. De Autoriteit Woningcorporaties beoordeelt de scheidingsvoorstelling aan de hand van het gepubliceerde beoordelingskader. Zie ook Bijlage.

Verhuureenheid	Rekeneenheid voor verhuurde vastgoedobjecten, teruggerekend naar het equivalent van één huurwoon­gelegenheid.
Verkoop (Individueel)	Verkoop van bestaande huurwoon­gelegen­heden veelal aan particulieren, maar ook aan gemeenten of andere instellingen, waarvan de bestemming geen verhuur is.
Verkoop voor verhuur	Verkoop van bestaande huureen­heden of hiermee samenhangende onroerende aanhorigheden in eigendom, die veelal als complex, aan andere instellingen worden verkocht en bestemd zijn voor verhuur.
Voorlopig realisatiejaar	Jaar waarvoor aantallen of bedragen (al) zijn waargenomen (gerealiseerd) maar nog niet definitief bevestigd.
Woongegelegenheid	Verzamelbegrip voor zelfstandige en on­zelf­standige wooneen­heden.
Woonvormen voor specifieke doel­groepen	<p>Woongegelegen­heden bedoeld voor bewoners behorend tot de onderstaande doel­groepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ouderen: d.w.z. 65 jaar of ouder ■ Lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten ■ GGZ-patiënten: zelfstandig wonende die in behandeling zijn of begeleid worden door een GGZ-instelling ■ Overige specifieke doel­groepen als (ex-)gedetineerden, (ex-)verslaafden, ex-psychiatrische patiënten, en ex-dak- en thuislozen
Zelfstandige wooneenheid	Een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouw­technisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een particulier huishouden. Een zelf­standige wooneenheid is een woonruimte met een eigen toegang, waarbij was- en kook­gelegenheid en het toilet niet gedeeld hoeven te worden met andere bewoners van het pand.



Bijlage: Aanmerken van vastgoed als DAEB of niet-DAEB bij scheiding of splitsing

Bron: www.woningwet2015.nl

Voor het scheiden of splitsen van huurwoongelegenheden zijn er grofweg drie opties.

- Woningen waarvan de kwaliteit op basis van het WWS-systeem leidt tot een huurprijs onder de liberalisatiegrens, komen altijd in de DAEB-tak.
- Woningen met een huidige huurprijs onder de liberalisatiegrens maar met een kwaliteit die op basis van het WWS-systeem leidt tot een huurprijs boven de liberalisatiegrens, mogen zowel in de DAEB-tak als in de niet-DAEB-tak worden ondergebracht. Hieronder vallen ook de woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens maar met een kwaliteit die op basis van het WWS-systeem leidt tot een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Het gaat in dit geval om de huur bij aanvang van het huurcontract, afgezet tegen de op dat moment geldende liberalisatiegrens.
- Woningen met een aanvangshuur én huidige huur boven de liberalisatiegrens dienen in de niet-DAEB-tak te worden ondergebracht.

Om te liberaliseren woningen in de niet-DAEB-tak onder te brengen, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Zo moet de DAEB-tak groot genoeg blijven om aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke doelstellingen te kunnen voldoen en moet de corporatie een zienswijze van de gemeente op dit punt meeleveren bij het ontwerpvoorstel. Gaan de woningen naar een juridische dochter, mag maximaal 10% van het te liberaliseren bezit dat op 1 januari 2014 in bezit was, in een dochter worden ondergebracht. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt als de gemeente in haar zienswijze aangeeft dat een hoger percentage niet leidt tot te weinig woningen in de DAEB.

Ook maatschappelijk vastgoed kan in de niet-DAEB-tak worden ondergebracht. Ook hier moet een zienswijze van de gemeente worden bijgevoegd, waaruit blijkt dat er genoeg maatschappelijk vastgoed in de DAEB overblijft. Dit vastgoed blijft ook in de niet-DAEB-tak of juridische dochter maatschappelijk vastgoed. Wordt het daarna opnieuw verhuurd, mag dit gebouw voor maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak een bedrijfsmatige gebruiksbestemming hebben.

Het schema op de volgende pagina licht de details van de richtlijnen verder toe.

Factsheet – Het aanmerken van vastgoed als DAEB of niet-DAEB bij scheiding/splitsing

De definitieve scheidingsvoorstellen dienen te worden goedgekeurd door de minister.

