



Wooncoördinatie

Innoverend beleid voor de betaalbaarheid

Auteur: Jeffrey van den Hazel
Studentnummer: 0837836
Datum: 10 juni 2014



Wooncoördinatie

Innoverend beleid voor de betaalbaarheid

Auteur: Jeffrey van den Hazel
Studentnummer: 0837836

Hogeschool: Hogeschool Rotterdam
Instituut: Instituut voor de gebouwde omgeving
Opleiding: Vastgoed en Makelaardij
Klas: VM13-42
Begeleidende docent: Dhr. N. J. Kropman

Stageorganisatie: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Begeleiders: Dhr. R. Dooms en mevr. E. Bijl

Datum: 10 juni 2014
Plaats: Den Haag

Samenvatting

Steeds meer sociale huurders komen in de financiële problemen. Volgens een rapport van het Rigo gaat het om circa 700.000 huishoudens waarvan de woonlasten niet acceptabel zijn. In dit onderzoek wordt de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen onderzocht. Dit rapport beantwoordt de volgende onderzoeksvraag: Hoe kan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen, die op dit moment in het gedrang komt door onder andere stijgende huren en dalende inkomens, nu en in de toekomst gegarandeerd worden? Voor dit onderzoek zijn drie belangrijke onderwerpen onderzocht waardoor de betaalbaarheid in het gedrang komt. De onderwerpen zijn de passendheid en doorstroming van sociale huurwoningen, de financiële positie van de woningcorporaties en de toenemende kwaliteit (in dit onderzoek omschreven als kwaliteitsinflatie) van de sociale huurwoningen.

Oorzaken van de afnemende betaalbaarheid

Het probleem, namelijk de afnemende betaalbaarheid, waarover Aedes en de Woonbond onder andere hun zorgen bij de politiek onder de aandacht brengen, komt door drie onderwerpen in het gedrang. Deze onderwerpen zijn vanuit het beleid beïnvloedbaar en hebben betrekking op het sociale woondomein. De problemen bij de onderwerpen worden hierna uitgewerkt.

Passendheid en doorstroming

Passend wonen is een belangrijke eis om te kunnen oordelen over betaalbaarheid. Waar in het verleden gebruik werd gemaakt van een passendheidstoets bij de toewijzing van een woning, bestaan er op dit moment geen wettelijke instrumenten om dit te verplichten. Een verandering van het huishoudeninkomen heeft invloed op de hoogte van de huurtoeslag dat een huishouden ontvangt of kan resulteren in een inkomensafhankelijke huurverhoging. Een verandering van de gezinssamenstelling gedurende een huurperiode heeft op geen enkele manier gevolgen voor de huurders van deze woningen. Wordt er gekeken naar het inkomen van corporatiewoningen wonen circa 648.000 huishoudens scheef. Wordt er gekeken naar het aantal kamers van corporatiewoningen ten opzichte van het aantal personen van een huishouden, dan wonen circa 500.000 huishoudens scheef. Scheefheid heeft tot gevolg dat de woningen niet beschikbaar zijn voor de mensen die daarvoor in aanmerking komen.

Financiële positie van woningcorporaties

De financiële positie van corporaties is in de afgelopen jaren slechter geworden. Hiervoor zijn diverse oorzaken te noemen, maar de kern van dit probleem zit in de huurinkomsten die zij genereren en de wijze waarop corporaties binnen de vastgoedmanagementprocessen met het vastgoed kunnen omgaan. Corporaties dragen de verantwoordelijkheid de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen te waarborgen. Op het moment dat de financiële positie van corporaties verslechterd, kan de betaalbaarheid slechter gegarandeerd worden. Corporaties zullen daardoor voor vrijkomende woningen een benadering van de maximale huurprijs vragen.

Kwaliteitsinflatie

De stijgende kwaliteit van de sociale huurwoningen zal in de toekomst resulteren in een onhoudbare situatie. Er ontstaat een steeds groter gat tussen de maximale huurprijs van corporatiewoningen, de prijs die corporaties voor woningen vragen en wat de doelgroep van corporatiewoningen aan huur kan betalen. Corporaties moeten bij de bouw van nieuwe woningen voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit. Indien bij de bouw van een eengezinswoning aan deze eisen wordt voldaan, dan zal de maximale huurprijs van de woning hoger zijn dan de liberalisatiegrens. Gemiddeld genomen ligt de maximale huurprijs van een corporatiewoning op circa

€700, wat de kwaliteit van de woningvoorraad weerspiegelt. De kleinere huishoudens kunnen wel een huurstijging betalen, maar de grotere huishoudensamenstelling zullen hierdoor sneller in de financiële problemen komen. Ook huurders met een inkomen net boven de toewijzingsgrens, die in 2013 circa €34.000, - bedraagt, kunnen in sommige gevallen huurprijzen boven de €630, - niet betalen. Geconcludeerd moet worden dat de kwaliteitsinflatie vanuit het huurbeleid wel beïnvloedbaar is, maar lastig is op te lossen. Een mogelijke oplossing is de herinrichting van het woningwaarderingsstelsel. Een andere mogelijk oplossing is de investeringen van corporaties terug te brengen door middel van andere bouwtechnieken, zonder daarbij in te leveren op de kwaliteit.

Aanbevelingen om de betaalbaarheid te garanderen

Er worden een tweetal maatregelen geadviseerd om de passendheid en doorstroming op te lossen en de financiële positie van corporaties te verbeteren. Het doel hiervan is de betaalbaarheid te waarborgen. De maatregelen uit het advies zijn ondergebracht onder de term Wooncoördinatie.

Passendheidstoets

In het verleden bestond alleen een passendheidstoets bij de toewijzing van de woningen, waarbij gekeken werd naar het inkomen van een huishouden ten opzichte van de huurprijs. Als mensen te duur wonen of te groot wonen komt de betaalbaarheid in het gedrang. Geadviseerd wordt een nieuwe passendheidstoets in te voeren bij het aangaan van nieuwe huurcontracten en vervolgens met een herhalingscyclus van twee jaar. In deze toets zijn naast normen voor het inkomen en de huurprijs, ook normen opgenomen voor het aantal kamers van een woning ten opzichte van de huishoudensamenstelling. Het doel van de passendheidstoets is een optimale verdeling van woonruimte over de doelgroep. Hiermee wordt beoogd corporatiebewoners een passende huurprijs te laten betalen, een passende woning te bewonen, corporaties woningen passend toe te laten wijzen en tot slot de huurtoeslag passend te gebruiken.

Jaarlijkse huisvestingsopgave woningcorporaties

De gemeente krijgt een taak waarbij zij moeten vaststellen hoeveel bewoners er binnen het sociale segment binnen een gemeente jaarlijks gehuisvest dienen te worden. De jaarlijkse huisvestingsopgave is een aanvulling op de passendheidstoets. Het doel van deze maatregel is corporaties een huisvestingsopgave toe te bedelen waarin zij voldoende, passende huisvesting in het bezit te hebben. Indien corporaties een woningvoorraad hebben die niet aansluit bij de huishoudensamenstellingen van de doelgroep, kunnen delen van de voorraad gefaseerd verkocht, verhuurd of vervangen worden. Dit vastgoed kan dan gebruikt worden om een hoger rendement te creëren dan corporaties binnen het sociale woondomein zouden kunnen behalen. Indien een corporatie teveel woningen in het bezit heeft, in verhouding tot de doelgroep, kunnen zij ook hier een zo hoog mogelijk rendement op proberen te halen. De taakstelling voor corporaties wordt met deze maatregel duidelijk afgebakend.

Consequenties van de aanbevelingen

Passend wonen wordt door de passendheidstoets gestimuleerd en beloond voor huurders en corporaties, waar een niet passende woning de huurders en/of corporaties geen voordeel oplevert. Op het moment dat de corporaties de doelgroep passend verdeeld over de woonruimte huisvesten, zal voor hen het verdienmodel het meest positief zijn. Met invoering van de toets worden huishoudens gestimuleerd passend te wonen door middel van het afbouwen van de huurtoeslag of het betalen van een hogere huurprijs. Huurders met een te laag inkomen, die te klein of passend wonen, kunnen een huurkorting ontvangen. Dit stimuleert corporaties huishoudens niet

te duur of te klein te huisvesten. Bij huurders die te groot wonen zal de huurtoeslag, indien zij hier aanspraak op kunnen maken, in drie jaar tijd worden afgebouwd. Huurders met een te hoog inkomen kunnen, afhankelijk van de scheefheid, belast worden met een hogere huurprijs.

De huisvestingsopgave zal het sociale domein jaarlijks sterk afbakenen, waardoor corporaties hier een duidelijke taakstelling meekrijgen. Het beoogde gevolg van de jaarlijks huisvestingsopgave zal zijn dat de corporaties een actievere rol op zich nemen binnen het vastgoedmanagementproces. Bij de doelgroep zal dit gerealiseerd worden door middel van de passendheidstoets. Corporaties kunnen daarnaast proberen een zo hoog mogelijk rendement te behalen op het niet passende vastgoed dat zij in het bezit hebben. Indien zij teveel vastgoed hebben kunnen zij ook daar proberen een zo hoog mogelijk rendement te behalen. Dit kan door het vastgoed te transformeren, af te stoten of te verhuren in het vrije segment. Zij kunnen op basis van verwachte aantallen die door de gemeente worden verstrekt inschatten hoeveel woningen zij nodig hebben.

Voorwoord

In het kader van de hoofdfase horende bij opleiding Vastgoed en Makelaardij ondergebracht bij Hogeschool Rotterdam wordt gedurende twintig weken een afstudeeronderzoek gehouden. Dit onderzoek heeft als doel de problemen voor de betaalbaarheid in kaart te brengen, waarna een aantal maatregelen geadviseerd worden. De verantwoordelijkheid voor de inhoud van deze scriptie berust volledig bij de auteur. Inhoudelijk weerspiegelt deze scriptie op geen enkele manier de beleidsopvattingen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Met dit onderzoek wordt getracht een verfrissend en allicht nieuw inzicht te bieden hoe de betaalbaarheid niet alleen nu, maar ook in de toekomst te garanderen, wat ook de kern van deze afstudeeropdracht is.

Allereerst wil ik dhr. De Vreede bedanken voor het vertrouwen dat hij in mij heeft gesteld. Hij was de persoon die mij als (eerste) Hbo-student op de directie woningmarkt, bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, heeft binnengelaten. Het kennisniveau is in deze organisatie in mijn ogen uitzonderlijk hoog. Dit heb ik als eervol en bijzonder leerzaam ervaren. Recent is hij wethouder geworden van de gemeente Maasdriel, waar ik hem ook via deze weg veel succes en plezier wil toewensen.

Ron Dooms en Elise Bijl waren mijn begeleiders op de werkvloer bij het ministerie. Jullie hebben mij gedurende de afgelopen periode op jullie eigen wijze begeleiding gegeven. Elise door op detailniveau (helaas vrijwel altijd terecht) feedback te geven. Alle waaroms, wat's, wie's, wanneer's en hoe's, die af en toe invloed hadden op mijn gemoedstoestand, hebben er uiteindelijk voor gezorgd dat ik mij bijzonder gesterkt voel met het eindproduct dat nu voor u ligt. Onder het motto van de Hogeschool Rotterdam kan ik zeggen mijzelf te hebben overtroffen. Nu rest mij te zeggen: Elise bedankt hiervoor.

Ron heeft mij op een geheel andere wijze begeleiding gegeven gedurende deze periode. Hij zocht naar vernieuwing en heeft mij gedwongen mijn 'vastgoedblik' te gebruiken. Eerst wist ik niet wat hij daarmee bedoelde, waarna duidelijk werd dat mijn manier van denken automatisch werd beïnvloed door de kennis vanuit mijn opleiding. De sturing was helemaal anders en toch even waardevol. De aanbeveling uit het zesde hoofdstuk zijn zeker vernieuwend voor het huurbeleid in Nederland. Ook u wil ik voor de begeleiding gedurende de afstudeerperiode bedanken.

Tot slot is er nog één persoon die ik in het bijzonder wil bedanken. Niels Kropman, stagebegeleider vanuit de Hogeschool Rotterdam, wat een spannende periode was dit. Uw verwachtingen waren misschien zelfs net zo hoog als de mijne. Soms leek alles vanzelf te gaan, maar als ik u nodig had maakte u altijd direct tijd voor mij. Naast de inhoudelijke begeleiding was voor mij juist de persoonlijke begeleiding gedurende dit traject erg belangrijk. Ik ben echt heel erg blij dat u mijn begeleider bent geweest.

Ook de andere collega's en gesprekspartners die mij hebben geholpen bij dit onderzoek wil ik niet vergeten te bedanken voor hun bijdrage.

Den Haag, 10 juni 2014

Jeffrey van den Hazel

Inhoudsopgave van dit onderzoeksrapport

Samenvatting

Oorzaken van de afnemende betaalbaarheid.....	
Passendheid en doorstroming.....	
Financiële positie van woningcorporaties.....	
Kwaliteitsinflatie.....	
Aanbevelingen om de betaalbaarheid te garanderen	
Passendheidstoets.....	
Jaarlijkse huisvestingsopgave woningcorporaties.....	
Consequenties van de aanbevelingen.....	

Voorwoord

Inleiding1

Aanleiding van het onderzoek.....	1
Afbakening van het onderzoek.....	2
Relevantie van het onderzoek.....	3
Doel van het onderzoek	3
Leeswijzer	3

1. Onderzoekopzet.....4

1.1. De onderzoeksvraag van het onderzoek	4
1.2. Onderzoeksverantwoording.....	4
1.2.1. Deelvraag 1: Achtergrond en ontwikkelingen in het stelsel van de sociale huisvesting.....	4
1.2.2. Deelvraag 2: Geld- en financieringsstromen in het stelsel van de sociale huisvesting.....	5
1.2.3. Deelvraag 3: Prijs, kwaliteit en beschikbaarheid sociale huurwoningen	5
1.2.4. Deelvraag 4 en 5: Geadviseerde maatregelen en maatschappelijke gevolgen.....	5
1.2.5. Deelvraag 6 en 7: Politiek draagvlak en mogelijke nieuwe problemen	6
1.3. Literatuuronderzoek.....	6
1.4. Veldonderzoek.....	6

2. Het stelsel van de sociale huisvesting7

2.1. Feiten en achtergrond over sociale huurwoningen	7
2.2. Het ontstaan van het stelsel van de sociale huisvesting.....	8
2.3. Toezicht op en financiering van het stelsel van de sociale huisvesting	10
2.4. Betaalbaarheidsproblemen binnen het stelsel van de sociale huisvesting.....	10
2.5. Het stelsel van de sociale huisvesting in relatie tot betaalbaarheid	10

3. Passendheid en doorstroming sociale huurwoningen 11

3.1.	Passend wonen gekeken naar inkomen van huishoudens.....	11
3.2.	Passend wonen gekeken naar grootte van de woning.....	12
3.3.	De doorstroming vanuit sociale huurwoningen	13
3.3.1.	Huren duurder dan kopen	14
3.4.	Gevolgen passendheid en doorstroming voor de betaalbaarheid.....	15
4.	Financiële positie van woningcorporaties	16
4.1.	Gemaakte kosten binnen het stelsel van de sociale huisvesting	16
4.2.	Kosten van woningcorporaties	17
4.2.1.	Bouwen met een onrendabele top	17
4.2.2.	Waarderingsmethode van de vastgoedportefeuille	18
4.3.	Woningcorporaties als beleggers	19
4.3.1.	Vergelijking vastgoedprocessen tussen woningcorporaties en beleggers.....	21
4.4.	Financiële positie van woningcorporaties in relatie tot betaalbaarheid.....	24
4.5.	Gevolgen van de financiële positie voor de betaalbaarheid	24
5.	Kwaliteitsinflatie van sociale huurwoningen.....	25
5.1.	Definitie kwaliteitsinflatie	25
5.2.	Scenarioschetsen huurverhoging	27
5.2.1.	Scenarioschets: huidige situatie	27
5.2.2.	Scenarioschets 1: gemiddelde huurprijs €561, -	27
5.2.3.	Scenarioschets 2: gemiddelde huurprijs €630, -	28
5.2.4.	Scenarioschets 3: gemiddelde huurprijs €699, -	29
5.3.	Gevolgen van kwaliteitsinflatie voor de betaalbaarheid.....	29
6.	Advies: Wooncoördinatie.....	30
6.1.	Maatregel voor passendheid en doorstroming van sociale huurwoningen	30
6.1.1.	Invoeren passendheidstoets op inkomen	30
6.1.2.	Invoeren passendheidstoets op grootte van de woning.....	31
6.1.3.	Uitwerking passendheidstoets	32
6.1.4.	Effecten en prikkels van de maatregelen	33
6.2.	Maatregel voor financiële positie van woningcorporaties.....	35
6.2.1.	Jaarlijkse huisvestingopgave die door de gemeente wordt vastgesteld.....	35
6.2.2.	Uitwerking van de maatregel	36
6.2.3.	Gevolgen van de maatregel.....	36
6.3.	Maatregel voor kwaliteitsinflatie	36
6.4.	Mogelijke problemen	38

6.4.1. Overtreding Wet Bescherming Persoonsgegevens	38
6.5. Gevolgen van de maatregelen voor de betaalbaarheid	38
7. Haalbaarheid	39
Bijlagenrapport	I
Bijlage I: Literatuurlijst	II
Bijlage II: Toelichting op gebruikte terminologie	VI
Bijlage III: Gesprekspartners bij het onderzoek	IX
Bijlage IV: Sociale voorzieningen voor huishoudens met huurtoeslag	XI
Bijlage V: Wat betalen bewoners voor een corporatiewoning	XVI
Bijlage VI: Wat kost zijn de kosten van een corporatiewoning	XXI
Bijlage VII: Kosten- en opbrengstenoverzicht	XXV
Bijlage VIII: Toelichting kwaliteitsinflatie	XXVI
Bijlage IX: Toelichting scenarioschetsen	XXVIII
Bijlage X: Doorrekeningen databestand Corporaties in Perspectief	XXXIII
Bijlage XI: Woononderzoek 2012	XXXVII

Inleiding

Aanleiding van het onderzoek

Vandaag de dag is de huursector een veelbesproken onderwerp in de media en onder de bevolking. De Volkskrant meldt dat de woonlasten voor steeds meer huurders te hoog worden (Volkskrant, 2013). Deze conclusie wordt getrokken op basis van onder andere een onderzoek van het Rigo onderzoeksbureau. Hierin wordt geschat dat de woonlasten voor circa 700.000 huishoudens in Nederland hoger zijn dan volgens de NIBUD normen acceptabel is. De huurprijzen stijgen en de betaalbaarheid komt hierbij in het gedrang. In een artikel van de Amsterdam School of Real Estate [ASRE] wordt beschreven dat er een omslagpunt is bereikt in de woningmarkt. Hiermee wordt bedoeld dat kopen op sommige locaties zelfs goedkoper is dan huren. Dit komt onder andere door de schaarste op de huurmarkt in die regio's (ASRE, 2013). Verwacht wordt dat niet alleen nu, maar ook in de toekomst de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen in het gedrang kan komen.

De huursector houdt ook de politiek bezig. Moet de locatie nadrukkelijker worden verwerkt in de huurprijs? Is een lokaal beleid wenselijk? En dan wacht men vol verwachting af wat de resultaten van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties zijn. Aanleiding voor deze enquête is onder meer de onverantwoorde wijze van beleggen van diverse woningcorporaties. Aedes vereniging van corporaties [Aedes] heeft in februari 2013 een rapport over de corporatiesector geschreven ten behoeve van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties. Volgens dit laatste rapport gaat het over een twintigtal incidenten.

In de rijksbegroting voor 2014 zijn diverse maatregelen opgenomen om de markt van sociale huur, geliberaliseerde huur en koopwoningen te verbeteren. Wordt gekeken naar de investeringen, schaarste in de huursector, de verkoopprijzen en de verkoopaantallen van woningen, dan lijkt de vastgoedsector uit balans. In het regeerakkoord waren de beperking van de hypotheekrenteaftrek, de inkomensafhankelijke huurstijging en de aanpassing van de beloningen van bestuurders belangrijke onderwerpen. In het woonakkoord, als aanvulling op het regeerakkoord, zijn nieuwe kaders gesteld voor de verhuurderheffing voor corporaties en is verhoging van het budget voor de huurtoeslag vastgesteld. Deze maatregelen zijn inmiddels doorgevoerd (peildatum februari 2014).

Woningcorporaties hebben in Nederland een kerntaak, namelijk het aanbieden van betaalbare woningen aan mensen die gezien hun lage(re) inkomen daarvoor in aanmerking komen. De wet- en regelgeving geldend voor de bouwsector zorgt er mede voor dat de kwaliteit van nieuwe woningen erg hoog is. Daarnaast verduurzamen, verbeteren en onderhouden de corporaties de woningen in hun bezit. Het woningwaarderingstelsel geeft de kwaliteit van een woning weer in een aantal punten. Het aantal punten staat vervolgens weer gelijk aan een maximale huurprijs. Bij een toenemende kwaliteit van de woningen stijgt de maximale huurprijs. Bij een algehele kwaliteitstoename van corporatiewoningen zal ook de maximale prijs binnen de gehele sector stijgen. Het is ook mogelijk dat de kosten voor sociale huurwoningen¹ onnodig hoog zijn. In tijden van crisis is het van groot belang onnodige uitgaven terug te dringen.

¹ Onder een sociale huurwoning wordt een huurwoning van een woningcorporatie verstaan met een feitelijke huurprijs tot €699,44 (peildatum 2014).

Afbakening van het onderzoek

Bij dit onderzoek naar de betaalbaarheid is het belangrijk duidelijke kaders te stellen wat er wordt meegenomen in dit onderzoek. In dit onderzoek zijn om die reden in haar algemeenheid een aantal belangrijke kaders opgenomen. Deze zijn als volgt:

- Indien gesproken wordt over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen dient dit in een bredere context geplaatst te worden dan de huurprijs of de woonlasten. Ook een stijging van de kosten van levensbehoefte als energiekosten, levensmiddelen of de zorgkosten, beïnvloeden het onderwerp betaalbaarheid. In dit onderzoek zijn deze factoren beschreven, waarna deze buiten beschouwing worden gelaten omdat zij niet beïnvloedbaar zijn vanuit beleid voor corporaties of beleid voor de sociale huurwoningen.
- Door het tijdsbestek waarbinnen het onderzoek uitgevoerd moest worden, was het niet mogelijk alle facetten tot in detail uit te werken. Hierbij kan gedacht worden aan aanpassingen van wetten, volledig uitgewerkte stappen om de maatregelen te implementeren en een uitgebreid onderzoek onder politieke partijen. In deze scriptie zijn daarom feitelijke gegevens, onderbouwde gegevens en nader te onderzoeken gegevens opgenomen. Waar veronderstelling zijn gedaan, is dit duidelijk toegelicht.

Het onderzoek was in de beginfase breed van opzet om oorzaken te vinden die de betaalbaarheid negatief beïnvloeden. Voorafgaand waren de oorzaken onbekend, maar het gevolg dat vele huishoudens in de financiële problemen gekomen zijn, staat vast. De onderwerpen die uiteindelijk zijn uitgewerkt zijn de passendheid en doorstroming van sociale huurwoningen, de financiële positie van corporaties en de kwaliteitsinflatie van sociale huurwoningen. Per onderwerp volgt een korte toelichting waarom er gekozen is de drie onderwerpen, respectievelijk hoofdstuk 3, hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 van het rapport, te onderzoeken en wat de relatie is met de probleemstelling. De onderwerpen zijn na het vooronderzoek geselecteerd op basis van invloeden op de betaalbaarheid en de beïnvloedbaarheid vanuit beleid.

- **Passendheid en doorstroming:** discussies over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen gaan vaak over een huurprijs of woonlasten. Dit onderzoek acht het van groot belang dat ook gekeken wordt naar de mate waarin een woning past bij een bepaalde huishoudensamenstelling. Tijdens de literatuurstudie kwamen de onderwerpen passendheid en doorstroming enkele keren terug in diverse nieuwsartikelen. Betaalbaarheid kan slechter gegarandeerd worden als huishoudens structureel meer ruimte huren dan passend zou zijn bij de huishoudensamenstelling. Daarbij worden de vragen gesteld (1) welke invloed dit heeft op de betaalbaarheid en (2) wat de gevolgen voor de doorstroming zijn? In relatie met de probleemstelling wordt hieraan de vraag toegevoegd welke instrumenten passend wonen en doorstroming bevorderen, met als achtergrond de betaalbaarheid te waarborgen? In hoofdstuk 3 worden deze onderwerpen toegelicht.
- **Financiële positie van corporaties:** of corporaties de betaalbaarheid kunnen garanderen is afhankelijk van de financiële positie. Een corporatie met voldoende financiële middelen zal eerder geneigd zijn een lagere huurprijs voor een huurwoning te vragen. Uit eigen onderzoek blijkt dan ook dat de financiële positie van corporaties slechter is geworden in de afgelopen jaren. Hierbij worden de vragen gesteld (1) wat de invloed van de financiële positie op de betaalbaarheid is en (2) hoe de financiële positie van corporaties beïnvloed en verbeterd kan worden? In relatie met de onderzoeksvraag wordt daarnaast de vraag gesteld hoe een betere

financiële positie een positieve invloed kan hebben op de betaalbaarheid van huurwoningen voor de doelgroep? In hoofdstuk 4 wordt dit onderwerp verder toegelicht.

- **Kwaliteitsinflatie van sociale huurwoning:** kwaliteitsinflatie is op dit moment een term die niet in literatuur gebruikt wordt. In dit rapport wordt met deze term bedoeld dat de kwaliteit van de woningvoorraad al geruime tijd jaarlijks toeneemt. De kwaliteitsinflatie van de sociale huurwoningen uit zich in een steeds groter gat tussen de kwaliteit van woningen, uitgedrukt in een maximale huurprijs, en wat de doelgroep kan betalen voor een woning. De betaalbaarheid kan door een toenemende kwaliteit steeds slechter gewaarborgd worden. Hierbij worden de vragen gesteld (1) wat voor de doelgroep betaalbaar is en (2) wat een weerspiegeling van de kwaliteit in de huurprijs voor invloed heeft op betaalbaarheid voor de doelgroep? In relatie met het onderwerp zal gekeken worden hoe voorkomen kan worden dat door kwaliteitstoename de betaalbaarheid voor de lagere inkomens in het gedrang komt. In hoofdstuk 5 zal dit onderwerp verder worden toegelicht.

Relevantie van het onderzoek

De actualiteit van het onderwerp wordt onderstreept door de onderzoeken die verschillende adviesbureaus uitvoeren naar de betaalbaarheid en het gegeven dat de betaalbaarheid onderdeel is van de politieke agenda. Dit onderzoek geeft, in tegenstelling tot vele andere rapporten, ook aan hoe de betaalbaarheid nu en in de toekomst gegarandeerd kan worden. De kern van het onderzoek is dat de oorzaken van de afnemende betaalbaarheid in kaart worden gebracht. Op basis van deze uitkomsten worden de maatregelen die genomen dienen te worden helder omschreven. De overheid vervult een belangrijke kaderstellende functie bij het aanbieden van sociale huurwoningen. De reden waarom dit onderzoek bij de Rijksoverheid wordt uitgevoerd is de maatschappelijke verbetering die gewenst is.

Doel van het onderzoek

Het doel van dit onderzoek is aan te geven hoe de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor de gebruiker nu en in de toekomst gegarandeerd kan worden, wat zal resulteren in een advies. Hierin worden de consequenties voor de kwaliteit en beschikbaarheid beschreven voor de sociale woning². Het gaat er bij dit onderzoek om, dat de resultaten bruikbaar zijn als uitgangspunt voor het realiseren van een nieuw beleid.

Leeswijzer

Na deze inleiding is de onderzoeksopzet opgenomen in het eerste hoofdstuk. Daarna worden het ontstaan en de achtergrond van het stelsel voor de sociale huisvesting uitgelegd in het tweede hoofdstuk. Vervolgens zullen de passendheid en doorstroming van sociale huurwoningen, de financiële positie van corporaties en de kwaliteitsinflatie van sociale huurwoningen aan bod komen. Deze onderwerpen zijn aangemerkt als oorzaken waardoor de betaalbaarheid in het gedrang komt en zullen respectievelijk in hoofdstuk drie, hoofdstuk vier en hoofdstuk vijf behandeld worden. In het zesde hoofdstuk worden een aantal maatregelen voorgesteld waardoor de betaalbaarheid zowel nu als in de toekomst gegarandeerd kan worden. In het zevende hoofdstuk is de haalbaarheid van het plan omschreven, waarna toegelicht wordt hoe de geadviseerde maatregelen eventueel geïmplementeerd kunnen worden.

² Om geen richting te geven aan een uiteindelijke invulling van het alternatief is gekozen het eindproduct nu te definiëren als een sociale woning. Invulling hiervan kan hierdoor breder zijn dan alleen de sociale huurwoning.

1. Onderzoeksopzet

In dit hoofdstuk wordt omschreven op welke wijze het onderzoek is uitgevoerd. Per deelvraag zal beschreven worden wat er is onderzocht en waarom onderwerpen zijn opgenomen in het eindrapport.

1.1. De onderzoeksvraag van het onderzoek

De onderzoeksvraag van dit onderzoek dient als leidraad voor het resterende onderzoek. De onderzoeksvraag luidt als volgt: Hoe kan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen, die op dit moment in het gedrang komt door onder andere stijgende huren en dalende inkomens, nu en in de toekomst gegarandeerd worden?

Om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen gesteld:

1. Wat is de actuele situatie omtrent sociale huurwoningen en wat zijn actuele ontwikkelingen voor sociale huurders, sociale huurwoningen en woningcorporaties?
2. Welke geld- en financieringsstromen zijn er binnen het stelsel?
3. Hoe ontwikkelt de prijs van de sociale huurwoningen zich en hoe wordt deze beïnvloed door de kwaliteit?
4. Op welke wijze kan nu en in de toekomst de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen gegarandeerd worden en wat zijn de consequenties voor de kwaliteit en de beschikbaarheid?
5. Wat zijn de maatschappelijke gevolgen van dit advies?
6. Welke problemen worden er met dit advies opgelost en welke problemen ontstaan er?
7. Is er een politiek draagvlak voor dit advies?

1.2. Onderzoeksverantwoording

Om de deelvragen te kunnen beantwoorden zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. In de beginfase was het belangrijk een breed scala aan onderwerpen de revue te laten passeren. Hiervoor is gebruik gemaakt van interviews, dagelijkse updates van nieuwsberichten en het algemeen overleg woningcorporaties. Ook is op het internet en in diverse literatuur gezocht naar informatie over sociale huurwoningen en woningcorporaties.

1.2.1. Deelvraag 1: Achtergrond en ontwikkelingen in het stelsel van de sociale huisvesting

Voordat de knelpunten voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen onderzocht kon worden, is eerst gekeken naar het functioneren van het stelsel. Hierin zijn tal van onderwerpen onderzocht die een relatie hadden met sociale huurwoningen of corporaties. Belangrijk zijn onder andere de doelgroep voor wie de woningen bedoeld zijn, de financiers van en toezichthouders op corporaties en de relatie met de betaalbaarheid. Toen eenmaal helder was hoe het huidige stelsel met haar wet- en regelgeving in elkaar stak, is het ontstaan ervan onderzocht. Sinds de oorlog zijn er namelijk al diverse kabinetten geweest die een sociale huursector wenste zonder enige interruptie of steun van de overheid, waarin corporaties rendabele projecten zouden uitvoeren. Ook op dit moment zijn deze onderwerpen nog actueel. Voor dit onderzoek is het algemeen overleg woningcorporaties als een belangrijke informatiebron aangemerkt. Bij dit overleg zijn veel actuele onderwerpen aangehaald. Deze informatie is samengevoegd in het tweede hoofdstuk.

1.2.2. Deelvraag 2: Geld- en financieringsstromen in het stelsel van de sociale huisvesting

Oorspronkelijk was er een deelvraag opgenomen waarin de door de actoren gemaakte kosten onderzocht werden. De onderzochte partijen verschillen van de corporaties zelf tot de toezichthouders op en financiers van corporaties. Er is onderzoek uitgevoerd naar de kosten die gemaakt werden, maar daar zijn geen opvallende uitkomsten gevonden. Wel is duidelijk dat er jaarlijks meer kosten gemaakt worden dan dat de huurders aan huur betalen. Oorzaak hiervan zijn niet de hoge (bedrijfs)kosten bij de verschillende actoren, maar de lage inkomsten die gegenereerd worden.

Er waren echter wel andere actuele financiële onderwerpen in het vooronderzoek gevonden die een relatie met de betaalbaarheid hebben. De onderwerpen zijn de door velen bekritiseerde onrendabele top, de waardering van corporatiebezit en het functioneren van corporaties als beleggers. Een artikel over de woningcorporatie Woonbron, waarin geschreven stond dat zij sociale huurwoningen gingen ontwikkelen zonder onrendabele top, gaf aanleiding dit te onderzoeken. Hoe kan de betaalbaarheid gegarandeerd worden als men verlies lijdt op een investering? Ook de waardering van het corporatiebezit is tegen het licht gehouden, omdat gesprekspartners stelde dat corporaties meer vermogend zijn dan zij doen voorkomen. Dit is uiteindelijk samengevoegd in hoofdstuk vier van dit rapport.

1.2.3. Deelvraag 3: Prijs, kwaliteit en beschikbaarheid sociale huurwoningen

De derde deelvraag had te maken met prijs, de kwaliteit en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Uiteindelijk zijn er twee hoofdstukken in het eindrapport opgenomen die horen bij deze deelvraag. Dit zijn de passendheid en doorstroming van sociale huurwoningen en de kwaliteitsinflatie van sociale huurwoningen.

Op het moment dat het onderzoek werd uitgevoerd naar de prijs van sociale huurwoningen kwamen in gesprekken met collega's en externe contactpersonen al snel discussies op gang. Deze gingen veelal over een (te) hoge kwaliteit van sociale huurwoningen of de hoge huren, waardoor de betaalbaarheid niet gegarandeerd kon worden. Een discussie over betaalbaarheid gaat vaak over de hoogte van de huurprijs, maar kan niet gevoerd worden als men dit niet in de context plaatst van inkomen van het huishouden en grootte van de woning. Passend wonen en de doorstroming van huurwoningen zijn terug te vinden in het derde hoofdstuk.

In het vijfde hoofdstuk wordt het onderwerp kwaliteitsinflatie behandeld. Deze nog niet eerder gebruikte term wordt gebruikt voor de toenemende kwaliteit van sociale huurwoningen. De kwaliteit van sociale huurwoningen neemt, onder andere door de eisen uit het bouwbesluit, al enige jaren toe. Er ontstaat op dit moment een steeds groter gat tussen de maximale huurprijs die op basis van de kwaliteitskenmerken gevraagd mag worden en wat de doelgroep aan huur kan betalen.

1.2.4. Deelvraag 4 en 5: Geadviseerde maatregelen en maatschappelijke gevolgen

Bij deze deelvragen is op basis van de voorgaande hoofdstukken een advies geschreven. Het advies is gedefinieerd als wooncoördinatie. Hierin worden de onderwerpen afzonderlijk behandeld, waarbij wordt aangegeven welke maatregelen geadviseerd worden en wat hier de gevolgen van zijn. Coördineren betekent passend wonen, passend toewijzen, passend ontwikkelen, een passende bestemming van inkomsten van corporaties, het betalen van een passende huur en tot slot passend gebruik van de huurtoeslag. Dit is omschreven in het zesde hoofdstuk van dit rapport.

1.2.5. Deelvraag 6 en 7: Politiek draagvlak en mogelijke nieuwe problemen

Bij deze deelvragen is per oorzaak een maatregel geadviseerd. Bij de invoering van deze maatregelen is in het bijzonder de Wet Bescherming Persoonsgegevens een belangrijke wet waarmee rekening moet worden gehouden. Als de huurbescherming in beginsel wordt aangetast zal vanuit de kamer daar direct weerstand tegen zijn. De maatregelen zullen daarnaast niet in strijd zijn met de Wet Bescherming Persoonsgegevens. De uitwerking hiervan wordt in het zesde hoofdstuk toegelicht. De haalbaarheid, waarin het politieke draagvlak is verwerkt, is opgenomen in het zevende hoofdstuk.

1.3. Literatuuronderzoek

De grondslag voor dit onderzoek waren kwantitatieve analyses van databestanden en kwalitatieve analyses van nationale en internationale literatuur en onderzoeksrapporten. Deze analyses zijn ondergebracht onder literatuuronderzoek. Daarnaast zijn er semigestructureerde interviews gehouden, die zijn ondergebracht in het veldonderzoek.

Internet, databanken en nieuwsberichten

Het internet is een toegankelijke bron om informatie te verwerven. Het is hierbij van groot belang niet zomaar informatie over te nemen, maar deze informatie zelf te toetsen op juistheid. Het internet diende telkens als startpunt voor informatieverwerving. Waar mogelijk is geprobeerd de informatie van het internet met onderzoeksrapporten, vakliteratuur en nieuwsberichten te onderbouwen. Veelal zijn de gegevens, opgenomen in dit rapport, besproken met een van de gesprekspartners van dit onderzoek. De specifieke kennis van de gesprekspartners heeft bijgedragen aan de kennisverwerving over een bepaald onderwerp. Dagelijks zijn ook de nieuwsberichten gefilterd op relevante informatie. Omdat nieuwsberichten gekleurd kunnen zijn, zijn onderzoeken en informatie die ten grondslag ligt aan het bericht, gecontroleerd op betrouwbaarheid. Op deze wijze is het mogelijk in het onderzoek de onderwerpen te verwerken die op dat moment relevant zijn. Er is daarnaast gebruik gemaakt van de statistische gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek en het Woononderzoek 2012.

Vakliteratuur en onderzoeksrapporten

Literatuur en onderzoeksrapporten vormen de basis van dit onderzoek. Voor het onderzoek zijn namelijk actualiteiten gekoppeld aan literatuurbronnen. Op deze wijze is theoretische kennis gekoppeld aan actualiteiten of onderbouwd met eigen financiële paragrafen.

1.4. Veldonderzoek

Interviews en gesprekken

Gedurende het onderzoek zijn diverse interviews en gesprekken gevoerd met professionals. Door te discussiëren over verschillende specifieke onderwerpen was het mogelijk voor- en tegenargumenten mee te nemen in het onderzoek. Daarnaast gaven zij over bepaalde onderwerpen tips en adviezen en gaven zij feedback op de toenmalige bevindingen.

Vergaderingen en algemeen overleg

Gedurende het onderzoek is twee keer een, aan dit onderzoek gerelateerd, algemeen overleg geweest tussen de minister van Wonen en Rijksdienst en vertegenwoordigers van politieke partijen. In deze vergaderingen werden de actuele onderwerpen behandeld en door de partijen zorgen geuit over bepaalde onderwerpen. De betaalbaarheid was voornamelijk in het algemeen overleg van 14 mei een onderliggend onderwerp. Dit is een zeer belangrijke informatiebron voor het onderzoek.

2. Het stelsel van de sociale huisvesting

Inleiding

Dit hoofdstuk is het inleidende hoofdstuk van dit rapport. Het onderzoek start met een brede oriëntatie op het functioneren van de sociale huurwoningen en de corporatiesector. Deze brede oriëntatie heeft er uiteindelijk voor gezorgd dat de eerste deelvraag beantwoord kon worden. In dit hoofdstuk is informatie over de huidige situatie en het ontstaan van het stelsel van de sociale huisvesting opgenomen. Ook zullen hier diverse begrippen worden geïntroduceerd, die later in het rapport gebruikt zullen worden. Aan het einde van dit rapport is een overzicht opgenomen waarin toelichting wordt gegeven op alle gebruikte termen. In hoofdstuk 3, hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 worden de onderwerpen behandeld die op basis van het vooronderzoek geselecteerd zijn als negatieve invloeden op de betaalbaarheid en tevens beïnvloedbaar zijn vanuit beleid.

2.1. Feiten en achtergrond over sociale huurwoningen

In het huidige stelsel kan iedereen met een inkomen tot maximaal €34.000, - in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De definitie van een sociale huurwoning zoals die in dit rapport wordt gehanteerd is: een woning van een corporatie, met een feitelijke huur onder de liberalisatiegrens. Er zijn meerdere definities mogelijk maar deze definitie is het meest gebruikt in andere onderzoeken. De liberalisatiegrens voor huurcontracten is €699,48 per maand en is gelijk aan de huurtoeslaggrens (prijspeil 2014). Op het moment dat een woning geliberaliseerd wordt dan betekent dit dat de huurprijs door de verhuurder zelf bepaald mag worden. Dit mag omdat de maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt, waarna de markt de prijs voor de huurwoning bepaalt. Er zijn in Nederland circa 2,4 miljoen sociale huurwoningen in het bezit van corporaties (peildatum 2012). De corporaties beheren hiermee ongeveer een derde van de totale Nederlandse woningvoorraad (Aedes, 2014). De corporaties dragen de verantwoordelijkheid voor de betaalbaarheid. De overheid draagt bij aan de waarborging van die betaalbaarheid door middel van de huurprijswetgeving en de huurtoeslag.

Corporaties huisvesten mensen die op eigen kracht niet een kwalitatief goede woning in een goede leefomgeving kunnen vinden. De huurprijs van corporatiewoningen ligt gemiddeld genomen lager dan de maximale huurprijs die op basis van het woningwaarderingstelsel [WWS] gevraagd mag worden (CFV, 2013).

Het aanbod van sociale huurwoningen is het grootst in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland. In deze provincies liggen echter nog schaarstegebieden waar de wachttijden ondanks het ruime aanbod lang zijn (Aedes, 2014). “Schaarstegebieden zijn regio’s waar grote vraag is naar woningen, maar relatief weinig woningen beschikbaar komen (Rijksoverheid, 2014).” Op dit moment is het voor huurders in de schaarstegebieden lastig een sociale huurwoning te verkrijgen. De wachttijden kunnen wel oplopen tot een termijn van enkele jaren. Uitzonderingen zijn mensen die een urgentieverklaring hebben verkregen, waardoor zij op zeer korte termijn in aanmerking komen voor een huurwoning (Rijksoverheid, 2014). De wachttijden voor de sociale huurwoningen ontstaan door een slechte doorstroming van huurders uit sociale huurwoningen naar andere woningen.

De 2,4 miljoen sociale huurwoningen kunnen worden onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: ‘goedkoop’, ‘betaalbaar’ en ‘duur tot huurtoeslaggrens’. Voor de volledigheid is hier ook de categorie ‘duur boven de huurtoeslaggrens’ opgenomen, omdat ook deze woningen in het bezit zijn van corporaties. De meest recente en volledige gegevens komen uit 2012, waar de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) verschillen ten opzichte van 2014. De kwaliteitskortingsgrens is in 2014 €389,05. Als de feitelijke huur lager is dan de kwaliteitskortingsgrens, dan krijgt de huurtoeslagontvanger het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur en de feitelijke huur vergoed (Aedes, 2014). De aftoppingsgrens is in 2014 €596,75. Afhankelijk van de huishoudensamenstelling krijgt men over het bedrag tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens een percentage tussen de 40% en 65% vergoed door middel van de huurtoeslag (Aedes, 2014). De liberalisatiegrens is in de eerste alinea toegelicht.

Het merendeel van de woningen valt binnen de betaalbare categorie. De verhouding van het aantal betaalbare woningen op het totaal aantal woningen ligt rond de 67%. Het aandeel goedkope huurwoningen ligt daarentegen slechts rond de 20%.

Er zijn twee kanttekeningen die hierbij gemaakt dienen te worden. Allereerst dat de gegevens in tabel 1 de feitelijke situatie weergeven. Op het moment dat er wordt weergegeven dat er circa 420.000 goedkope woningen zijn, wil dat zeggen dat er 420.000 huishouden een feitelijke huurprijs binnen die categorie hebben. Het aantal woningen dat bij mutatie nog tot die categorie zal behoren, zal lager zijn.

Als tweede wordt opgemerkt dat sinds 2009 een aanmerkelijke verandering plaatsvindt. Het aantal goedkope woningen is gedaald met 130.000 stuks en het aandeel betaalbare woningen is vrijwel gelijk gebleven. Het aantal dure huurwoningen tot de huurtoeslaggrens is toegenomen van circa 125.000 naar 225.000. Deze extra toename komt veelal door de mutaties die hebben plaatsgevonden. De stijging van de dure woningen boven toeslaggrens strookt niet met beleid dat de corporaties voeren. De grote verschuiving van het aanbod corporatiewoningen is zorgwekkend.

Huurprijsverdeling 2012	Aantal	Percentage
Goedkoop: maandhuur tot €366,37 (gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens)	420.884	19,3%
Betaalbaar: maandhuur van €366,37 tot €561,98 (gelijk aan de aftoppingsgrens)	1.459.910	67,1%
Duur tot huurtoeslaggrens: maandhuur van €561,98 tot €664,66 (gelijk aan de huurtoeslaggrens)	225.656	10,4%
Duur boven huurtoeslaggrens: maandhuur vanaf €664,66	68.707	3,2%

Tabel 1: Huurprijsverdeling corporatiewoningen in 2012, (Aedes, 2012)

2.2. Het ontstaan van het stelsel van de sociale huisvesting

In 1852 waren de leefomstandigheden in Nederland zeer slecht en was er sprake van woningnood. Om die reden richtten 20 welgestelde burgers de Vereniging ten behoeve der Arbeidsklasse te Amsterdam [VAK] op. Dit wordt vaak aangeduid als de eerste woningbouwvereniging van Nederland. In 1901 is door het kabinet-Pierson de woningwet ingevoerd. Met de woningwet werd beoogd de bouw van kwalitatief goede woningen te bevorderen en bewoners te beschermen tegen slechte leef- en woonomstandigheden. Dit was de eerste keer dat de overheid invloed uitoefende op de volkshuisvesting. Na de tweede wereldoorlog hebben verschillende kabinetten andere uitgangspunten en opvattingen gehad over de invulling van de vastgoedmarkt en betaalbare woonruimte. Het ontstaan van het stelsel zoals

wij dat nu kennen is een concessie tussen verschillende politieke stromingen in een telkens veranderende maatschappij.

De verstatelijking van de jaren vijftig en de jaren zestig komt in 1946 tot uiting in een minimaal kwaliteitsniveau aan de te bouwen en gesubsidieerde woningen. Van verstatelijking is sprake als de overheid (te) dwingend aanwezig is. Standaardisering was belangrijk voor de systeembouw die toen werd gebruikt. De ontwikkeling van de systeembouw maakte echter maar een geringe groei door in de jaren vijftig. Aan het eind van deze periode kwamen allerlei gebreken van de systeembouw aan het licht (Brouwer & Ramakers) (Heiden & Kessel). De huren van de nieuwbouwwoningen werden na de oorlog gefixeerd op het niveau van 1940 (Schaar, 1991). Door de extreme schaarste aan huurwoningen en de stijging van de loon-, materiaal- en bouwkosten bleek het fixatieniveau onhaalbaar. In 1950 werden alle huren met circa 15% verhoogd. Toch lukt het niet om tot de gewenste kostprijsuur te komen, die dekkend moest zijn voor de exploitatiekosten. Kabinet- Marijnen en kabinet- De Quay streefde ernaar een evenwicht te bereiken tussen de kosten en opbrengsten en op de lange termijn de sector te liberaliseren (Brouwer & Ramakers) (Heiden & Kessel). Ondanks verschillende inspanningen lukt het niet de kwaliteit en betaalbaarheid zonder subsidie te garanderen.

De groei en welvaart van de jaren zestig boden ruimte om meer aandacht te besteden aan de kwaliteit. De kwaliteitseisen zijn vanaf 1965 dan ook strenger dan voorheen. Ook werden toen voor het eerst energetische eisen gesteld, namelijk dakisolatie. De betaalbaarheid in deze periode wordt gekenmerkt door aanmerkelijke verhogingen van de huur, waarmee liberalisatie wordt nagestreefd. In de jaren zeventig komt het accent anders te liggen. Kabinet- Den Uyl streeft ernaar wonen voor iedereen betaalbaar te houden en roept de huurliberalisatie, die onder de voorgaande kabinetten in gang is gezet, een halt toe. Subsidies worden verhoogd en financiële stimulering op diverse andere gebieden vindt plaats. Eind jaren zeventig wordt het woningwaarderingssysteem ingevoerd (Dugteren, 2014).

In de jaren tachtig komt weer een beweging op gang naar verzelfstandiging en marktwerking. In die periode worden de subsidies juist weer beperkt tijdens de kabinetten-Lubbers I en II. De jaren negentig zijn ingrijpende jaren geweest voor het volkshuisvestingssysteem. Ook ontstaat in deze periode economische groei en stijgen de prijzen van het vastgoed sterk. In 1992 treedt het Bouwbesluit 1992 in werking, wat een mijlpaal is in het kwaliteitsbeleid. Voor alle woningen in Nederland gelden sindsdien dezelfde minimale kwaliteitseisen. De stimulering van het eigenwoningbezit gaat in deze periode onverminderd door. Op het gebied van huurontwikkeling ziet men flinke stijgingen om de corporaties van extra inkomsten te voorzien. Halverwege de jaren negentig vindt de bruteringsoperatie plaats. Hierin wordt als het ware een eindafrekening gemaakt van de uitstaande subsidieverplichtingen en de door de corporaties terug te betalen leningen. Vanaf dat moment verstrekt de overheid geen directe subsidies meer aan corporaties of sociale huurwoningen.

In de jaren na de bruteringsoperatie stelde een commissie onder leiding van Pim Vermeulen een staffel voor de maximale huurverhoging voor. Bij deze staffel zou de huurprijs meer mogen stijgen naarmate de gevraagde huurprijs verder van de maximale huurprijs verwijderd was. Dit gold in de jaren 2002 - 2004. Een belangrijke verandering in het huurbeleid is de verhoging van de huurprijs. Jaren lang is de stijging van de huurprijs inflatievolgend geweest, maar sinds 2013 kan de huur ook inkomensafhankelijk stijgen.

2.3. Toezicht op en financiering van het stelsel van de sociale huisvesting

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting [CFV] is de financieel toezichthouder op corporaties. Zij stellen zowel rapportages op over de financiële posities van individuele corporaties als van de corporatiesector. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw [WSW] gebruikt voor de risicobeoordeling de bedrijfswaarde. *“Het WSW is een onafhankelijk instituut dat optimale financiering van vastgoed in de publieke sector mogelijk maakt voor aaneengesloten instellingen (WSW, 2014).”* Het WSW zorgt ervoor dat het voor corporaties mogelijk is tegen lage(re) rentetarieven leningen te verkrijgen. De corporaties worden landelijke vertegenwoordigd door Aedes, belangenvertegenwoordiger van corporaties. Vrijwel alle woningcorporaties in Nederland zijn aangesloten bij deze organisatie. Aedes werkt samen met overheidsinstellingen, politieke partijen en andere belanghebbenden voor een optimaal functionerende corporatiesector.

2.4. Betaalbaarheidsproblemen binnen het stelsel van de sociale huisvesting

Dat de betaalbaarheid niet gegarandeerd kan worden blijkt uit het onderzoek van Rigo naar de huidige en verwachte woonlasten. Hier zijn, op basis van een armoedecriterium van het Sociaal en Cultureel Planbureau [SCP], de woonlasten van het inkomen van huishoudens afgetrokken. Ook is gebruik gemaakt van de referentiebedragen van het Nibud voor de woonuitgaven. Indien zij onvoldoende overhouden voor andere primaire levensbehoeften, is verondersteld dat zij een betaalbaarheidprobleem hebben. In het rapport van Rigo gaat het om circa 700.000 huishoudens (Rigo, 2013). De Minister van Wonen en rijksdienst schrijft in een reactie op dit rapport onder andere het volgende: *“De referentiebedragen van het Nibud worden ten onrechte als uitgavennorm gebruikt door het Rigo. Ook het armoedecriterium van het SCP hanteert de referentiebedragen van het Nibud (Minister Wonen en Rijksdienst, 2013).”* Hij geeft aan dat beide instanties geen normbedragen hanteren voor een huurprijs bij een bepaald inkomen. Wel zegt dat de Minister dat dit “een serieus signaal” is. Er kan ook gekeken worden naar het aantal huisuitzettingen van sociale huurders door financiële problemen om het betaalbaarheidprobleem in kaart te brengen. Ondanks de actieve houding van corporaties neemt het aantal sinds 2009 toe. Ten opzichte van 2009 zijn er in 2013 ruim 1.000 meer uitzettingen geweest.

2.5. Het stelsel van de sociale huisvesting in relatie tot betaalbaarheid

Binnen het stelsel zouden diverse instrumenten en instanties als de overheid en corporaties de betaalbaarheid moeten waarborgen. De corporaties dragen de verantwoordelijkheid de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen te waarborgen. De overheid draagt bij aan de waarborging van de betaalbaarheid door middel van de huurprijswetgeving en de huurtoeslag. Zoals in de aanleiding van dit onderzoek al is beschreven, concludeert Rigo onderzoeksbureau dat voor circa 700.000 huishoudens de woonlasten niet meer acceptabel zijn. Diverse belangenvertegenwoordigers als Aedes en de Woonbond brengen hun zorgen over de betaalbaarheid bij de politiek onder de aandacht. Betaalbaarheid komt door meer elementen in het gedrang dan alleen de huurprijs of de woonlasten, maar de andere elementen als zorgkosten en kosten voor primaire levensbehoefte zijn vanuit het huurbeleid slecht beïnvloedbaar. *“Daarnaast kan gedacht worden aan kabinetsmaatregelen buiten het woondomein, met individuele omstandigheden, eventueel aanwezig (spaar)vermogen, met de energiezuinigheid van de woning en met de persoonlijke voorkeuren over hoeveel geld mensen bereid zijn te betalen voor een bepaalde kwaliteit van de woning (Minister van Wonen en Rijksdienst, 2013).”* Om die reden is ervoor gekozen alleen te kijken naar het stelsel van de sociale huisvesting en haar bijdrage aan betaalbare woonruimte.

3. Passendheid en doorstroming sociale huurwoningen

Inleiding

De onderwerpen passendheid en doorstroming zijn aangemerkt als oorzaken van de afnemende betaalbaarheid. In de literatuurstudie en gesprekken kwam naar voren dat er veel scheefheid is in Nederland. Scheefheid wordt veelal omschreven als een te dure of te goedkope woning ten opzichte van het inkomen. Scheefheid kan ook omschreven worden als een te grote woning bij een huishoudensamenstelling. Scheefwonen betekent dan dat men meer ruimte gebruikt dan dat passend wordt verondersteld of/een (te) hoog inkomen heeft. Bij deze onderwerpen wordt de vraag gesteld welke invloed passendheid heeft op de betaalbaarheid en wat de gevolgen voor de doorstroming zijn? In relatie met de probleemstelling wordt hieraan de vraag toegevoegd welke instrumenten passend wonen en doorstroming kunnen bevorderen? Invloeden en oorzaken van scheefheid en slechte doorstroming zijn gevonden in literatuur, interviews en het databestand Woononderzoek 2012 [WoON 2012].

3.1. Passend wonen gekeken naar inkomen van huishoudens

In Nederland zijn in principe voldoende woningen voor sociale huurders beschikbaar. Er zijn teveel sociale huurwoningen waar huurders zitten die door hadden kunnen stromen naar een andere woning.

De term 'scheefwonen' wordt gebruikt voor huurders met een relatief hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen. Sociale huurwoningen hebben meestal een huurprijs die onder de marktprijs ligt en zijn vooral bedoeld voor mensen met een lager inkomen, zodat ook zij betaalbaar kunnen wonen. Ook scheefwoners profiteren van een relatief lagere huur, terwijl daar op basis van hun inkomen geen noodzaak (meer) voor zou bestaan (Aedes, 2012).

Het inkomen is door bijvoorbeeld verandering in werk of de gezinssamenstelling anders geworden. Om scheefwonen tegen te gaan is het met ingang van 1 juli 2013 mogelijk om de huur aan de hand van het inkomen extra te laten stijgen. Dit instrument heeft als doel ervoor te zorgen dat scheefwoners overstappen naar een meer passende woning, waardoor deze weer kan worden verhuurd aan mensen die het nodig hebben (Tweede Kamer, 2014). Diverse corporaties stellen dat hogere inkomens niet vaker doorstromen door de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging (Geertsma, 2014). Wel worden door deze maatregel extra inkomsten gegenereerd door corporaties.

Dit gaf aanleiding te onderzoeken wat de feitelijke informatie over scheefwonen is. Hierbij is gekeken naar het inkomen, onderverdeeld in klassen van €20.000, - van het bruto inkomen van de hoofdbewoners van een corporatiewoning. Circa 98% van alle corporatiewoningen is een sociale huurwoning en heeft een feitelijke huurprijs onder de liberalisatiegrens (CBS, 2012). Er vinden met enige regelmaat discussies plaats over een verruiming van de inkomensgrens, nu circa €34.000, - om in aanmerking te komen voor corporatiewoningen. Een recent voorbeeld hiervan is het artikel 'Stop bemoeienis Brussel met sociale woningbouw'. Hier wordt een inkomensverruiming voorgesteld van €38.000, - of €42.000, -. In de huidige situatie hebben circa 365.000 huishoudens van een corporatiewoning een inkomen tussen de €40.000, - en €60.000, -. Dit betekent dat zij ongeacht een mogelijke inkomensverruiming scheefwonen. Circa 258.000 huishoudens verdienen zelfs meer dan €60.000, - per jaar. Voor 2012 ziet een inkomensverdeling over corporatiewoningen er als volgt uit:

Inkomen	< €20.000	€20.000 - €40.000	€40.000 - €60.000	€60.000 - €80.000	€80.000 - €100.000	> €100.000
Aantal huishoudens in corporatiewoning	537.600	959.800	363.000	167.100	71.300	47.400
Percentage huishoudens in corporatiewoning	25,1%	44,7%	16,9%	7,8%	3,3%	2,2%

Tabel 2: Aantal huishoudens in corporatiewoningen onderverdeeld naar bruto inkomen van de hoofdbewoner, (Aedes, 2012).

3.2. Passend wonen gekeken naar grootte van de woning

Er is onderzoek uitgevoerd naar de huidige situatie waarin de woningen passen bij het aantal personen in een huishouden. Hiervoor is gebruik gemaakt van het databestand van het WoON 2012. De gegevens zijn geselecteerd op het aantal corporatiewoningen, aantal personen in een huishouden en het aantal kamers van een woning. Hierbij is een norm aangehouden voor de passendheid van het aantal personen in een huishouden plus twee kamers. Als voorbeeld de eenpersoonshuishoudens: het huishouden bestaat uit één persoon en een woning met drie kamers (één woonkamer, twee slaapkamers) is in dit onderzoek als passend gedefinieerd. Omdat er gedurende een levensfase veranderingen in de huishoudensamenstelling kunnen plaatsvinden, biedt deze norm enige ruimte.

Volgens de eerder genoemde passendheidscriteria wonen er in Nederland circa 500.000 huishoudens niet passend. Gekeken naar de totale omvang van dit databestand gaat het dan om bijna een kwart van alle huishoudens. Indien het aantal personen van een huishouden het criterium zou zijn voor passend wonen, gaat het al snel over 1,3 miljoen huishoudens. Stel: een eenpersoonshuishouden woont in een woning met vier slaapkamers maar betaalt, in verhouding tot het inkomen, een te hoge huurprijs. In sommige gevallen kan dit huishouden aanspraak maken op huurtoeslag. In de volgende alinea zal worden toegelicht of het dan legitiem is te stellen dat bij dit huishouden de betaalbaarheid in het gedrang komt?

Zoals eerder vermeld is het wenselijk de betaalbaarheid niet te zien als een losstaand onderwerp. Het moet zowel in een context worden geplaatst waarin men kijkt naar het inkomen als de verhouding tussen het aantal kamers van een woning ten opzichte van de gezinssamenstelling. Is de huurprijs van een bepaalde woning te hoog ten opzichte van het inkomen én is deze woning groter dan voor dit betreffende huishouden nodig is, dan kan in de meeste gevallen niet gesproken worden van een betaalbaarheidprobleem. Het is een vrije keuze te blijven wonen in de grote(re) woning, waar een hoge(re) huurprijs een direct gevolg van is. Het moet wel mogelijk zijn naar een andere, passende woning te verhuizen. Het is daarom noodzakelijk een onderzoek uit te voeren naar de regionale passendheid van de sociale huurwoningen ten opzichte van de huishoudensamenstellingen. Op dit moment is al ruim de helft van de huishoudens in corporatiewoningen een eenpersoonshuishouden. Door het tijdsbestek en de randvoorwaarden waarbinnen dit onderzoek is uitgevoerd, kon deze verdiepingsslag niet gemaakt worden. Er wordt geadviseerd een onderzoek uit te voeren naar de regionale passendheid van de woningvoorraad.

Aantal personen in huishouden * (8.14) Aantal kamers												
		(8.14) Aantal kamers										Totaal
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Aantal personen in huis- houden	1	61.060	288.497	452.697	280.571	77.073	12.189	2.173	763	456	0	1.175.479
	2	2.631	42.000	191.620	288.317	91.047	133.45	1.288	515	0	0	630.763
	3	685	4.553	40.255	118.684	49.458	5.800	1.053	843	247	141	221.719
	4	0	1.633	14.810	79.627	41.456	3.950	773	200	0	0	142.457
	5	216	491	5.270	25.112	15.376	2.757	244	77	0	0	49.543
	6	0	0	1.438	8.219	6.485	1.367	8	0	0	0	17.517
	7	0	0	160	1.013	1.995	445	125	0	0	154	3.892
	8	0	0	0	459	641	619	0	0	0	0	1.719
	9	0	0	0	0	142	0	0	0	0	0	142
Totaal		64.592	337.202	706.250	802.002	283.673	40.547	5.664	2.398	703	295	2.243.383

Tabel 3: Passendheid sociale huurwoningen ten opzichte van huishoudenomvang, (WoON 2012).

3.3. De doorstroming vanuit sociale huurwoningen

De doorstroming vanuit sociale huurwoningen kan op twee manier uitgedrukt worden. Enerzijds kan gekeken worden naar de woontijd van huishoudens in een sociale huurwoning. Anderzijds kan ook gekeken worden of er in basis voldoende woningen zijn voor de doelgroep ten opzichte het aantal mensen dat daar aanspraak op kan maken.

Als eerste is gekeken of er in basis voldoende woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep. In basis zijn in Nederland voldoende sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal mensen dat daar aanspraak op kan maken. Doordat huurders niet passend wonen, gekeken naar het inkomen en/of de grootte van de woning, komen er voor de doelgroep niet voldoende woningen beschikbaar. Dit is voornamelijk een probleem in de grootstedelijke regio's. In gemeenten als Eindhoven en Amsterdam kan het soms jaren duren voordat een geschikte woning beschikbaar komt.

Daarnaast is gekeken naar de doorstroming van sociale huurders. De doorstroming van sociale huurders ligt in verhouding met particuliere huurders lager. Sociale huurders verhuizen gemiddeld na 13,2 jaar, waar particuliere huurders gemiddeld na 10,6 verhuizen (WoON 2012). Kopers blijven gemiddeld 15,3 in de koopwoning wonen (WoON 2012). Een slechte doorstroming kan diverse oorzaken hebben. Bij koopwoningen is de woontijd op dit moment onder andere hoger doordat woningen 'onder water staan'. Hiermee wordt bedoeld dat de hypotheek van de woning hoger ligt dan de bereidwillige kopers er nu op een markt voor vraag en aanbod voor willen betalen.

Beheervorm huidige woning	Gemiddelde woontijd	Aantal	Standaard deviatie
Sociale Huur	13,16	2.243.383	12,83
Particuliere Huur	10,60	661.593	13,35
Koop	15,31	4.235.782	13,10
Totaal	14,20	7.140.758	13,13

Tabel 4: Woontijd in woningen, (WoON 2012)

Binnen de huursector spelen daarentegen andere belangrijke factoren een rol. Een van de voornaamste factoren is het verschil in huurprijs tussen zittende huurders die al geruime tijd in een woning wonen en nieuwe huurders van een woning. De jaarlijkse huurverhoging is gelijk aan of hoger dan de stijging van de maximale huurprijs op basis van het WWS. Ook de kwaliteit van de sociale woningvoorraad, gemeten in een maximale huurprijs op basis van het WWS, neemt al jaren toe. Op de stijging van de

kwaliteit en de stijging van de huurprijs zal in hoofdstuk 5 van dit rapport dieper worden ingegaan. Ondanks een gelijke of sterkere stijging van de huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs ontstaat er een nominaal verschil waarin deze uit elkaar lopen. Ook de huurprijzen van gelijke woningen kunnen hierdoor uit elkaar lopen. Een rekenvoorbeeld met een inflatiepercentage van 2% is als volgt:

Jaar	Woning 1	Woning 2	Max. huurprijs	Vershil woning 1 en 2	Vershil woning 1 en max. huurprijs	Vershil woning 2 en max. huurprijs
1	€500	€400	€600	€100	€100	€200
2	€510	€408	€612	€102	€102	€204
5	€541	€433	€649	€108	€108	€216

Tabel 5: Rekenvoorbeeld verschil maximale huurprijs en feitelijke huurprijs

Om het verschil tussen de feitelijke huurprijs en de kwaliteit van de woning te verkleinen heeft de overheid een beleidsinstrument. Dit instrument heet ‘normhuren’ en wordt gebruikt om de onderlinge verschillen (verschillende huurprijzen bij gelijke kwaliteit en verschillen tussen de feitelijke huur en de maximale huurprijs) te verkleinen of weg te nemen. Bij normhuren mag de huurprijs van een woning sterker stijgen naarmate deze verder van de maximale huurprijs af ligt. Op dit moment ligt de huurprijs van een vrijgekomen huurwoning veelal hoger, waardoor (veel) huurders besluiten in de huidige woning te blijven wonen. Het gegeven dat er daarnaast veel huishoudens zijn die een te hoog inkomen hebben en toch een woning bezet houden, is tevens een oorzaak van de slechte doorstroming.

3.3.1. Huren duurder dan kopen

De huurprijzen van de sociale huurwoningen stijgen niet proportioneel indien gekeken wordt naar (1) de inkomensstijging van corporatiebewoners en (2) de stijging van overige levensbehoefte (Novum, 2014). Na enkele jaren verhuizen is voor lagere inkomens niet aantrekkelijk omdat de prijs van de nieuwe woning veelal hoger ligt. De koop van een woning kan soms zelfs aantrekkelijker zijn dan de huur van een corporatie woning.

Wie nu verhuist naar een sociale huurwoning, is meestal duurder uit dan een huizenkoper. Per vierkante meter betaalt de huurder enkele euro's per maand meer. Dat blijkt uit een onderzoek van de Volkskrant naar de woonlasten per vierkante meter in de regio's Amsterdam, Rotterdam en Utrecht (De Telegraaf, 2013).

Nieuwe initiatieven als de “Pilot Flexibel Huren” en “ik bouw betaalbaar in Almere” [ibbA] zoeken naar een andere mogelijkheid om vorm te geven aan betaalbaar wonen. Bij de Pilot gebeurt dit door vrije sector woningen met korting aan huishoudens te verhuren. Bij ibbA door afspraken te maken over gedeeltelijke financiering van de eigen woning en door rentekortingen, waar bij verkoop winstdeling tegenover staat. De (lagere) middeninkomens zijn echter nog steeds in grote mate aangewezen op corporaties. Dit komt veelal doordat de andere mogelijkheden, waarbij gedacht kan worden aan het kopen van een woning of huren bij een particuliere verhuurder, erg beperkt zijn. Aan huurders met huurtoeslag werd in 2012 18,9 miljard aan sociale voorzieningen, inkomensverzekeringen en gebonden overdrachten uitgekeerd (bijlage IV). Voor circa 500.000 huishoudens met huurtoeslag is het de voornaamste inkomensbron (bijlage IV). Zij kunnen daardoor niet deelnemen aan bijvoorbeeld ibbA.

Op het moment dat het goedkoper is een woning te kopen dan een woning te huren wordt het voor mensen aantrekkelijker om te kopen. Een soortgelijke regel gaat op bij de huur van een woning. Als de

prijs van een vergelijkbare woning hoger ligt dan is het aantrekkelijk te blijven zitten in de huidige woning. Dit wordt in de Cambridge Study het 'lock-in effect' genoemd. Hier blijven huurders in de huidige woning wonen als de gereguleerde huren lager zijn dan de markthuren (University of Cambridge, 2012). In aantrekkelijke delen binnen de grootstedelijke regio's, waar het aanbod van huurwoningen schaars is en er veel vraag is, zijn de huurprijzen van corporaties lager dan de markthuren (Gool, Brounen, Jager, & Weisz, 2007). Hierdoor zullen zittende huurders in de huidige woning blijven wonen (University of Cambridge, 2012). Buiten deze regio's liggen de gereguleerde huurprijzen vaak hoger dan de markthuur. De huren zijn in deze regio's dus onaantrekkelijk. De locatie komt in het WWS en de feitelijke huurprijs nauwelijks tot uitdrukking.

De maximale huurprijs van een sociale huurwoning wordt bij nieuwe huurders op basis van het WWS bepaald en bij zittende huurders op basis van een huurstijging (veelal inflatievolgend en soms inkomensafhankelijk). Doordat de huurprijs bij mutatie opnieuw wordt bepaald kan de gemiddelde huurprijs voor de nieuwe bewoner hoger zijn (Volkskrant, 2013). Ook bij verhuizing zal men voor een vergelijkbare locatie en woning meer moeten betalen (Aedes, 2014). Uit doorrekeningen van het databestand Corporaties In Perspectief (CIP) 2010 blijkt dat de gemiddelde maximale huurprijs van een corporatiewoning op circa €700, - ligt. Bewoners betalen in 2012 gemiddelde genomen tussen de 70% en 80% van de maximale huurprijs (CFV, 2013). Wat bewoners zelf aan huur betalen, gecorrigeerd voor de huurtoeslag, is circa de helft van de maximale huurprijs (bijlage V).

3.4. Gevolgen passendheid en doorstroming voor de betaalbaarheid

Het gevolg van scheefwoning voor de betaalbaarheid is dat corporaties woningen tegen een lager bedrag dan de maximale (hoogst mogelijke) huurprijs verhuren, waar zij deze zorg alleen voor de lagere inkomens hoeven te dragen. Dat op een bepaald moment 286.000 huishoudens meer verdienen dan €60.000, - strookt niet met het beleid en doel van corporaties. Het verlies dat corporaties nemen, namelijk het verschil tussen de feitelijke huur en de markthuur, heeft invloed op de inkomsten van corporaties en dus ook op de betaalbaarheid. De huishoudens met een inkomen boven de €60.000, - houden woningen bezet waar de doelgroep verlegen om zit. Niet alleen een te hoog inkomen maar ook een te grote woning beïnvloedt de betaalbaarheid negatief. Wonen eenpersoonshuishoudens in grote woningen dan zullen zij op basis van het inkomen verhoudingsgewijs meer huurtoeslag ontvangen. Daarnaast zijn zij minder vermogend een hoge(re) huurprijs te betalen, waardoor een huurverhoging op basis van het inkomen in sommige gevallen lager uit valt.

4. Financiële positie van woningcorporaties

Inleiding

Naast de passendheid en doorstroming uit het derde hoofdstuk is ook de financiële positie van woningcorporaties aangemerkt als een oorzaak voor de afnemende betaalbaarheid. De laatste oorzaak die is aangemerkt is de kwaliteitsinflatie die in het vijfde hoofdstuk behandeld zal worden.

Er is een deelvraag opgenomen die gericht is op de geld- en financieringsstromen van de directe en indirecte partijen die het mogelijk maken om het stelsel in haar huidige vorm in stand te houden. In dit onderzoek zijn geen schokkende uitkomsten gevonden bij de kosten die gemaakt worden, noch bij de betrokken stakeholders. Wel was het opvallend dat er jaarlijks door de betrokken stakeholders meer kosten werden gemaakt om sociale huurwoningen aan te bieden dan dat corporaties aan huurinkomsten ontvangen. De berekeningen zijn te vinden in bijlage VI en bijlage VII en een korte uitwerking van de gegevens is opgenomen in paragraaf 4.1.

Uit de literatuurstudie bleek dat de financiële positie van corporaties al enige tijd achteruit ging. Dit heeft een sterke relatie met dit financiële hoofdstuk. In dit hoofdstuk wordt voor de verschillende paragrafen telkens weergegeven hoe de betaalbaarheid wordt beïnvloedt. Ook kwam de waarderingmethodiek in het vooronderzoek aan bod, wat een relatie met de financiële positie heeft. Als laatste toevoeging is ervoor gekozen de inzet van het vastgoed tussen corporaties en beleggers te vergelijken. De strategische inzet biedt mogelijkheden de financiële positie van corporaties te versterken.

4.1. Gemaakte kosten binnen het stelsel van de sociale huisvesting

Dit onderzoek is gestart met een oriëntatie op actoren die zorg dragen voor het functioneren van het stelsel. De geldstromen binnen het stelsel zijn in bijlage VI en bijlage VII op landelijk niveau weergegeven. De belangrijkste actoren die direct of indirect betrokken zijn, zijn de overheid (op verschillende niveaus), WSW, CFV, Aedes en de woningcorporaties zelf. Uitleg over deze partijen staat vermeld in paragraaf 2.3 van dit rapport. Zij dragen bij aan een functionerend stelsel doordat zij ten dienste staan van de corporaties of ten dienste van de huurders/huurwoning.

Binnen het huidige stelsel worden door de actoren uit de eerste alinea jaarlijks meer kosten gemaakt om sociale huurwoningen aan te bieden dan dat huurders aan huur betalen (bijlage VI en bijlage VII). De huurbetalingen van huurders vinden voor een aanmerkelijk deel plaats uit uitkeringen als bijvoorbeeld de bijstand. Daarnaast kunnen huurders in veel gevallen aanspraak maken op de huurtoeslag. In 2012 is er €2,8 miljard euro aan huurtoeslag door de overheid uitgekeerd (bijlage VI). De kosten die corporaties maken zijn bijvoorbeeld door de inrichting van de organisatie hoog. Om kosten te besparen vinden binnen de sector met enige regelmaat fusies plaats. Het Planbureau voor de Leefomgeving [PBL] (2013) rapporteerde het volgende over de schaalvergroting/fusies in de corporatiesector:

Berichten over kosteninefficiëntie die het gevolg zou zijn van fusies en schaalvergroting, zijn niet gegrond. Schaalvergroting binnen de corporatiesector leidt tot hogere bedrijfslasten door kenmerken als de bedrijfscultuur en de inrichting van de organisatie die de fusiepartners voor de fusie ook al bezaten. In totaal waren bij slechts 10% van de fusies twee solvabele partners betrokken.

Op het moment dat beide partners niet solvabel zijn, dan wil dat zeggen dat zij in geval van liquidatie niet de betalingsverplichtingen aan de vreemd vermogensverschaffers kunnen voldoen. Een resultaat dat lijnrecht tegenover het gewenste resultaat staat, zo blijkt uit het bericht. Dat corporaties pas gaan fuseren op het moment dat zij niet solvabel zijn gebleken, is begrijpelijk. De noodzaak voor verandering wordt in een goedwerkende organisatie vaak niet gezien. Het is binnen de corporatiesector juist belangrijk de kosten die gemaakt worden terug te brengen. Hoge bedrijfslasten betekent dat er minder geld vrij is voor de kerntaak van de corporaties. De bedrijfslasten per verhuureenheid zijn gemiddeld €1.440, -, terwijl uit onderzoek van de Woonbond blijkt dat dit teruggebracht kan worden naar €1.000, - (Woonbond, 2014). Corporaties geven in de prognoses aan de bedrijfslasten wederom te kunnen en willen verlagen (Tweede Kamer, 2014). Verlaging van de bedrijfslasten zal een gering positief effect hebben op de betaalbaarheid van de woningen. Dit komt mede doordat de kosten die op bedrijfslasten bespaard kunnen worden verhoudingsgewijs slechts een klein gedeelte van de totale kosten bedragen. Daarnaast staan bedrijfslasten zeker niet altijd direct ten dienst van de betaalbaarheid, waarbij gedacht kan worden aan huisvesting van een organisatie.

4.2. Kosten van woningcorporaties

De geldstromen binnen het stelsel zijn op landelijk niveau onderzocht. Op een lager niveau kan ook onderzocht worden of een corporatie in rendabele projecten investeert. Dit is van belang omdat alle onnodige uitgaven die gemaakt worden niet aan huurders, huurwoningen of de maatschappij wordt teruggegeven.

4.2.1. Bouwen met een onrendabele top

Aanleiding voor een verder onderzoek zijn artikelen over de onrendabele top van investeringen binnen het stelsel. In literatuur wordt de onrendabele top bij corporaties als volgt uitgelegd:

Corporaties gebruiken de DCF-methode bij het bepalen van de zogeheten onrendabele top. Deze methode komt er op neer dat de beleggingswaarde van een (woning)complex van de totale investeringssom wordt afgetrokken, waarbij er dan in de sociale woningbouw vaak een nominaal tekort ontstaat. Die wordt de onrendabele top wordt genoemd. Is die onrendabele top minder dan een bepaald bedrag, zeg €30.000, - per woning, dan is het voor een corporatie interessant het complex te verwerven. Corporaties spreken overigens niet van beleggingswaarde, maar van bedrijfswaarde, die ook wel going-concernwaarde wordt genoemd. Er is overigens veel discussie over de onrendabele toppen in de sociale woningbouw. Ze worden vaak ‘politiek ingezet’ om concessies te verkrijgen, bijvoorbeeld in de vorm van een lage grondprijs, terwijl bij een andere manier van rekenen er vaak geen onrendabele toppen zijn, bijvoorbeeld bij het veronderstellen van het uitpenden van de woningen na verloop van tijd en het uitgaan van een restwaarde (Haas & Pol, 2007, p. 127).

Op de waarderingsmethodiek in relatie tot de onrendabele top wordt in deelparagraaf 4.2.2. verder ingegaan. Een recent artikel over de onrendabele top onderstreept dat de andere manier van rekenen kan leiden tot een rendabele of kostprijsdekkende investering. De Rotterdamse corporatie Woonbron gaat 450 sociale huurwoningen realiseren waarbij geen financieel verlies wordt geleden. De eerste woningen, Prachthuizen genaamd, zullen eind 2014 worden opgeleverd. Woonbron heeft marktonderzoek verricht en speelt hierop in bij de selectie van het type woning dat men gaat bouwen. Uitgangs-

punt is een creatieve en slimme samenwerking in de gehele bouwketen. In het project worden kosten bespaard door:

- Standaardisatie van het ontwerp.
- Juiste selectie aannemers.
- Afspraken over grondprijs met gemeente. Na de verkoop verrekenen de gemeente en Woonbron het verschil tussen de commerciële en de sociale grondprijs.
- Korting op ambtelijke kosten. Goedkeuring van woning hoeft slechts 1 keer plaats te vinden.

Dat er op een efficiëntere wijze wordt gewerkt is een positieve ontwikkeling. In een gesprek met een corporatiedirecteur is toelichting gegeven op de rendabele investering van Woonbron. Het is namelijk zo dat de exploitatieperiode is verkort, waardoor zij op kortere termijn een restwaarde voor het project hebben ingeboekt. Deze restwaarde wordt over een korte periode contant gemaakt, waardoor hij meer tot uitdrukking komt op het moment van investeren. Hierover wordt in deelparagraaf 4.2.2. verdere uitleg gegeven. Op de vraag of het daadwerkelijk innoverend is dat sociale woningbouw zonder onrendabele top wordt gebouwd, antwoorden professionals vaak met 'nee'. Mede door nieuwe, innovatieve bouwmethoden kan dit namelijk al geruime tijd. Geïnterviewde Gerard van Bortel, docent en onderzoeker vastgoedmanagement bij de TU delft, spreekt zelfs van een 'bittere noodzaak'. De corporatiesector heeft in het verleden weinig noodzaak gezien om kostenefficiënt te bouwen, waardoor kostprijsdekkende huren niet mogelijk waren. Nu de corporatiesector zelf verantwoordelijk is, zonder financiële overheidssteun, wordt het ook binnen de sector gezien als een noodzaak.

4.2.2. Waarderingsmethode van de vastgoedportefeuille

In het onderdeel van de onrendabele top is de waarderingsmethode en de andere manier van rekenen voor het eerst behandeld. Een onrendabele top werd hierbij aangemerkt als een negatief rendement op een investering. Nu zal verder worden ingegaan op de waarderingsmethode. Corporaties zeggen al jaren te bouwen met een onrendabele top die gemiddeld €80.000, - per woning bedraagt (CorporatieNL, 2013). Indien er daadwerkelijk een verlies werd geleden zou de schuld inmiddels 192 miljard bedragen (2,4 miljoen woningen met een onrendabele top van €80.000, -). Geen enkele organisatie kan op deze manier levensvatbaar zijn en toch zijn corporaties wel levensvatbaar. Mede bepalend hiervoor is de waardering op basis van de bedrijfswaarde, waar een waardering op basis van de marktwaarde een rendabele investering laat zien. Hierna volgt een versimpeld rekenvoorbeeld tussen beide.

Jaar	Bedrijfswaarde	Marktwaarde
0	€ 180.000-	€ 180.000-
1	€ 2.400	€ 2.400
2	€ 2.448	€ 2.448
3	€ 2.497	€ 2.497
4	€ 2.547	€ 2.547
5	€ 2.598	€ 2.598
6	€ 2.650	€ 2.650
7	€ 2.703	€ 2.703
8	€ 2.757	€ 2.757
9	€ 2.812	€ 2.812
10	€ 20.000	€ 215.117
Internal Rate of Return	-16%	3%

Tabel 4: Rekenvoorbeeld marktwaarde en bedrijfswaarde, (bijlage XI)

De huidige wet- en regelgeving bieden een corporatie een grote vrijheid ten aanzien van de wijze waarop de bedrijfswaarde van corporaties wordt berekend. De minister van Wonen en Rijksdienst wenst een waardering op basis van de marktwaarde (Tweede Kamer der Staten Generaal, 2014). Het verschil tussen de bedrijfswaarde en de marktwaarde is de stille reserve. De stille reserve is vermogen dat niet liquide is gemaakt maar ook niet in de jaarverslagen of de balans terug te vinden is. De stille reserve zegt iets over de financiële mogelijkheden van een sector of individuele corporatie. Sociale huurwoningen hebben na een periode van 50 jaar, bij redelijk onderhoud en bewoning, een restwaarde (Zandee, 2014). Corporaties rekenen geen restwaarde voor het vastgoed en rekenen voor de grond een bedrag lager dan de marktprijs. Problemen bij de restwaardebepaling zijn (1) de inschatting van een reële restwaarde en (2) de discontering van de restwaarde over de exploitatieperiode van 50 jaar. Hierdoor zal de restwaarde, indien hij wel wordt meegenomen, op het moment van investeren nauwelijks tot uitdrukking komen. Een mogelijke oplossing voor beide problemen is de marktwaarde van het vastgoed eens in de vijftien jaar opnieuw te berekenen. Vijftien jaar is een termijn die voldoende toekomstgericht is, maar waar kosten en opbrengsten naar waarde kunnen worden geschat. De verdiscontering van een restwaarde komt op deze manier beter tot uitdrukking. Na vijftien jaar maken corporaties de balans op en kunnen zij voor de volgende termijn de verwachte kosten berekenen, woningen in het bezit verkopen en eventuele winsten of verliezen in de jaarverslagen en balans verrekenen. Een afschrijvingsperiode voor woningen van corporaties (50 jaar) die gelijk is aan de reële levensduur van woningen (120 jaar) kan hier onderdeel van zijn (Bestaande Woning Bouw, 2008). Als men uit zou gaan van een levensduur van 65 jaar ontstaat daaruit al een positief saldo van de contante waarde.

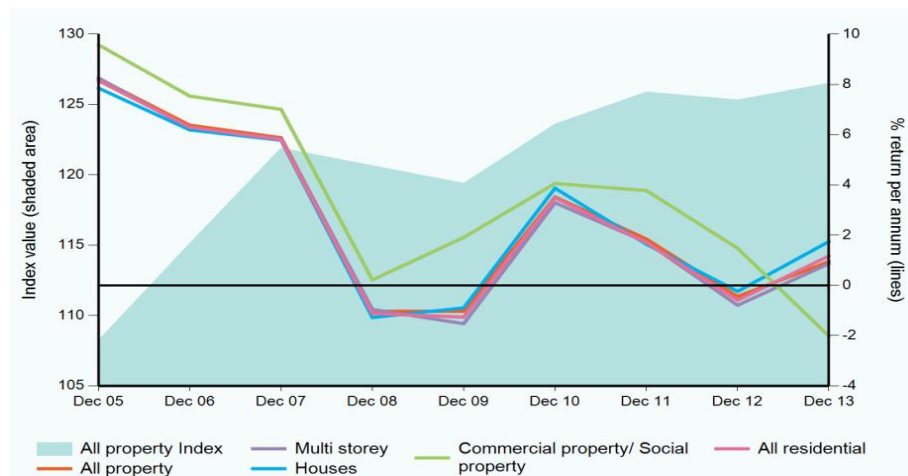
4.3. Woningcorporaties als beleggers

Beleggers zijn in staat te investeren in rendabele projecten, waar de sociale nieuwbouwprojecten van corporaties veelal een negatief rendement hebben. In diverse literatuur en nieuwsberichten wordt geschreven dat corporaties zich meer moeten gaan gedragen als particuliere en institutionele beleggers. Corporaties kunnen misschien meer rendement op een investering behalen als zij meer gaan denken en werken als beleggers. Corporaties kunnen en doen dat op dit moment maar in beperkte mate. Institutionele beleggers en ontwikkelaars kunnen, doordat zij in een ander segment dan corporaties opereren, het vastgoed optimaal inzetten waardoor een hoog rendement kan worden behaald. De uiteindelijke keuze een bepaalde investering juist wel of juist niet te doen is afhankelijk van de verhouding tussen het rendement en het risico (ook wel rendement- risicoprofiel genoemd). Een sterk renderend project zal in regel risicovol zijn (Gool, Brounen, Jager, & Weisz, 2007, p. 42). Een belegger bepaalt hiervoor eerst welk rendement- risicoprofiel gewenst is, waarna een aantal mogelijke beleggingsportefeuilles worden doorgerekend. Het risico wordt gezien als de indicator voor het rendement en wordt weergegeven in de standaarddeviatie. Jaarlijks worden de prestatiegegevens van direct onroerend goed beschreven in de ROZ/IPD-index. Gool, Brounen, Jager, & Weisz (2007) schrijven hierover:

In 1995 is een officiële start gemaakt met het centraal verzamelen van prestatiegegevens van direct onroerend goed binnen de ROZ/IPD-index. Deze index rapporteerde aanvankelijke jaarlijks en is met ingang van 2000 ieder kwartaal gaan berichten over het risico en rendement van Nederlands direct onroerend goed. (p.43)

De ROZ/IPD-index is er ook specifiek voor sociale huisvesting. Dit wordt weergegeven in de IPD Dutch Sociale Housing Index. In het jaar 2013 bedroeg het totale rendement op directe beleggingen 0,9%. Een directe belegging is een belegging direct in vastgoed. Een indirecte belegging is een beleg-

ging in vastgoed via een belegger of pensioenfonds. Ter vergelijking is in grafiek 1 het verloop van de rendementen over een langere periode weergegeven. Het totale rendement in 2005 bedroeg 8%, waar corporaties dus profiteerden van de toenmalige gunstige marktomstandigheden.



Grafiek 1: Rendementen op sociale huisvesting, (IPD an MSCI Brand, 2013)

Corporaties streven echter niet naar een maximaal financieel rendement, maar zoeken een balans tussen maatschappelijk rendement (vanuit de kerntaak) en financieel rendement (vanuit bedrijfsbelang). Het samenstellen van beleggingsportefeuilles die qua financieel rendement optimaal zijn is voor hen overigens ook niet mogelijk doordat zij niet of in beperkte mate verschillende landen en bedrijfstakken kunnen investeren. Het vastgoed strategisch inzetten gaat echter verder dan een interessante belegging kiezen/vinden. De strategische inzet komt terug in de verschillende fasen van het vastgoedmanagement. J. Bressers (2010), voorzitter van Vastgoedmanagement Nederland schreef over de strategische inzet van vastgoed:

Het management van vastgoed als beleggings- en bedrijfsmiddel is de laatste decennia verder geprofessionaliseerd. Strategische inzet van vastgoed is nodig voor het optimaliseren van maatschappelijk rendement, financieel rendement en voor de maximale ondersteuning van de strategische organisatiedoelen. Gewijzigde omstandigheden vragen een vernieuwde aanpak waarin duurzaamheid centraal staat.

Ook corporaties professionaliseren het management van vastgoed in toenemende mate, waarbij gedacht kan worden aan de verkoop van vastgoed om liquide middelen te verwerven. Ook staat bij corporaties de verduurzaming van de vastgoedportefeuille al enkele jaren centraal. Binnen het vastgoedmanagement wordt er op drie niveaus onderscheid gemaakt. In het Handboek Vastgoedmanagement (Vermeulen & Wieman, 2010) schrijft men hierover het volgende:

Veel institutionele beleggers hebben een aparte afdeling ingericht voor de acquisitie. Deze afdeling voert uit wat op strategisch niveau is bepaald met betrekking tot het gewenste rendement- en risicoprofiel van de beleggingsportefeuille en de te verwerven objecten, de allocatie over de onderscheiden sectoren en de gewenste geografische spreiding (Ruwiel & Hooydonk, 2010, p. 102). Het exploitatieproces begint al tijdens de acquisitiefase. In deze fase wordt duidelijk wat de performanceverwachtingen zijn voor de periode dat het vastgoed in het bezit zal zijn. Concreet betekend dit dat een beleidsplan wordt gemaakt, dat de integrale strategie beschrijft die nodig is om de performanceverwachtingen waar te maken (Vermeulen & Hooy-

donk, 2010, p. 122). Het dispositieproces is het proces dat leidt tot de verkoop van vastgoed. Evenals bij de aankoop worden ook bij de verkoop verschillende fasen doorlopen (Ruwiel & Hooydonk, 2010, p. 131).

4.3.1. Vergelijking vastgoedprocessen tussen woningcorporaties en beleggers

Binnen het vastgoedmanagement worden drie processen onderscheiden. De acquisitie, de exploitatie en de dispositie, die in de vorige alinea kort zijn aangestipt. Deze processen zullen hierna verder worden toegelicht. Hierbij wordt het verschil aangegeven tussen een institutionele belegger en een corporatie, waarna de knelpunten voor de corporaties worden beschreven.

Acquisitie

Onder acquisitie wordt in dit onderzoek de investering in vastgoed verstaan. De investering kan plaatsvinden in zowel bestaand vastgoed als in de nieuwbouw. Omdat corporaties veelal investeren in nieuwbouw worden hieronder alleen de stappen van nieuwbouw binnen het acquisitieproces beschreven. Het proces is projectmatig van karakter, waar Ruwiel & Hooydonk (2010) over schrijven:

De processtappen voor nieuwbouw wijken in essentie niet af van de stappen die genomen worden bij de verwerving van bestaand vastgoed. Het spreekt voor zich dat in deze situatie nog geen gebouw kan worden beoordeeld. (p. 107) De stappen die bij nieuwbouw achtereenvolgens moeten worden doorlopen zijn:

- Identificatie beleggingsmogelijkheden
- Beoordeling projectvoorstel
- Letter of intent (overeenkomst tussen partijen)
- Due diligence (gepaste zorgvuldigheid)
- Investeringsvoorstel
- Levering
- Oplevering

(Ruwiel & Hooydonk, Het acquisitieproces, 2010, p. 109)

De stappen die een institutionele belegger maakt en de stappen die de corporatie maakt zullen soms van elkaar verschillen. Een institutionele belegger kijkt beleggingsmogelijkheden op basis van het meest interessante rendement- en risicoprofiel. Een corporatie besluit, vaak in overleg met een gemeente, te investeren in wijken waar de institutionele beleggers soms zelf niet willen investeren. Dit zijn bijvoorbeeld wijken die in verval zijn geraakt of wijken die een 'slechte naam' in de omgeving hebben. Corporaties hebben een andere doelgroep en andere verantwoordelijkheden in vergelijking met de beleggers. Zowel het financieel rendement als het maatschappelijk rendement staat bij corporaties centraal. Zij zullen dus ook het investeringsvoorstel op een andere manier beoordelen.

Knelpunten acquisitie

- Het ruimtegebruik van corporatiewoningen is niet altijd optimaal, waarbij gedacht kan worden aan speciale voorzieningen als een oplaadpunt voor een scooter. Dit ruimteverlies in een woning zal zich niet vertalen naar hogere inkomsten.
- De kwaliteit van een nieuwbouwwoning is door de eisen in het bouwbesluit hoog. De hoge kwaliteit wordt in het WWS vertaald naar een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens. Hier wordt verder op ingegaan in het vijfde hoofdstuk.

- Corporaties gebruiken veelal traditionele bouwmethoden om in de behoefte van de consumenten te voorzien. Dit ondanks de kennis dat een maatschappij en haar behoefte snel veranderen. Steden maken doorgaans een aantal perioden van groei en krimp door. Op het ene moment wordt de stad gezien als een aantrekkelijke vestigingslocatie, waarna de buitenstedelijke en landelijke gebieden door consumenten weer als aantrekkelijk ervaren worden. Corporaties kunnen erover nadenken om tijdelijke woonruimte te creëren die op termijn optimaal recyclebaar is. Bij EPS-bouw is dit bijvoorbeeld mogelijk. Een verdere toelichting op EPS-bouw is opgenomen in paragraaf 6.3. Corporaties kunnen als het ware de materialen leasen van een producent en die na een periode, zeggen dertig jaar, weer terug geven aan de producent. Op deze wijze kan een toekomstig dalend bevolkingsaantal in een bepaalde regio overeenkomen met het aantal woningen.

Exploitatie

Onder exploitatie wordt in dit onderzoek het (gedeeltelijk) verhuren of verkopen van een vastgoedportefeuille verstaan. Werkzaamheden die horen bij het exploitatieproces zijn sterk variërend, maar zullen in basis gericht zijn op de instandhouding van het pand en de verhuur of verkoop om rendement te creëren. In tegenstelling tot het acquisitie- en dispositieproces is dit proces niet projectmatig van karakter. Het proces is continu en omvat verschillende activiteiten.

De werkzaamheden van een corporatie en een institutionele belegger verschillen in dit proces niet veel van elkaar. Beide zullen onderhoud plegen aan het vastgoed in het bezit en leegstand proberen tegen te gaan. Gedurende het exploitatieproces is het voor zowel de corporatie als de belegger van groot belang de kosten zo laag mogelijk te houden. Kostenstijging zal bij gelijkblijvende inkomsten het rendement negatief beïnvloeden. Indien de financiële positie van corporaties onder druk komt te staan kunnen zij de bedrijfslasten proberen te verlagen.

Knelpunten exploitatie

- Binnen het exploitatieproces kunnen corporaties besparen op de bedrijfslasten. Omdat dit probleem reeds onderkend is, waarop corporaties hebben aangegeven er actie op te ondernemen, zal er in dit onderzoek verder geen advies voor gegeven worden. Dit probleem dient op individueel niveau beoordeeld en aangepakt te worden.
- De onderhoudslasten van corporaties liggen op dit moment erg hoog. Corporaties proberen onderhoudswerkzaamheden in toenemende mate uit te stellen. De frequentie van bijvoorbeeld het schilderwerk wordt één tot een aantal jaar verschoven. Uitstel van werkzaamheden tot een noodzakelijke hoeveelheid is een goede ontwikkeling, indien de kwaliteit van de voorraad gewaarborgd blijft.
- Investerings in energiezuinigheid en duurzaamheid leiden tot hogere huurprijzen, waar het maar de vraag is of de consument deze hogere huurprijs kan betalen.
- De inkomsten die corporaties genereren zijn soms niet kostprijsdekkend.

Dispositie

Onder dispositie wordt in dit onderzoek het (gedeeltelijk) afstoten van de vastgoedportefeuille verstaan. Of wordt overgegaan tot dispositie is bij beleggers afhankelijk van de resultaten van de hold-sellanalyse.

Een hold-sellanalyse is een financiële onderbouwing voor een beslissing om het betreffende objecten te houden, dan wel te verkopen. De basis voor deze analyse is een discounted cash-flow [DCF] berekening, die zicht geeft op de Internal Rate of Return [IRR], het gemiddelde rendement over de looptijd van de belegging (Ruwiel & Hooydonk, Het dispositieproces, 2010, p. 132). Onroerend goed in exploitatie raakt op een gegeven moment economisch en technisch zo verouderd dat er iets moet gebeuren om verder afglijden te voorkomen. In theorie zou dat moeten gebeuren wanneer de beleggingswaarde of de toekomstige IRR gaat dalen. Maar dan kan het rendement nog wel boven het vereiste rendement liggen. Vaak doet de belegger dan nog niets. Maar wanneer het rendement onder het vereiste rendement komt of dreigt te komen, gaat hij tot actie over. (Haas & Pol, 2007, p. 158) Ruwiel & Hooydonk (2010) beschrijven dat de volgende aspecten bij de financiële analyse in ogenschouw dienen te worden genomen.

- De inputvariabelen;
- De scenario's voor verschillende 'hold'-periodes;
- De invloed van financiering;
- De (toekomstige) mogelijkheden om extra waarde te creëren;
- De gehanteerde exit yield (tegen welke rendement kan het object verkocht worden).

Om te bepalen of tot verkoop wordt overgegaan kijken beleggers of de marktwaaarde hoger is dan de beleggingswaarde die is bepaald met de rendementseis. Ook kan gekeken worden of de objecten die een lager rendement opbrengen niet beter verkocht kunnen worden. Het dispositiebeleid is er in ieder geval op gericht de portefeuille te optimaliseren, waar verkoop op interessante momenten het belangrijkste onderdeel van is. Omdat corporaties gedurende de looptijd weinig mogelijkheden hebben een object vrij van huur en gebruik te verkopen, wordt minder gebruik gemaakt van hold-sellanalyses. Beleggers hebben in basis dezelfde mogelijkheden om een object te verkopen, maar bij hen zijn de projecten renderend, waardoor delen van de portefeuille met huurders als aantrekkelijke investeringen worden gezien. Bij corporaties is de huurder een nadeel, omdat die het rendement drukt, terwijl bij een belegger een (langdurige) huurder interessant is, omdat die het rendement creëert. Indien er meer verkoopmutatie zou plaatsvinden bij corporatiewoningen is het ook voor corporaties aantrekkelijk deze analyse uit te voeren. Corporaties worden op dit moment zeer beperkt door de wetgeving binnen de huursector. De beperkende wetgeving is onder meer de huurderbescherming, die niet alleen huurders beschermt maar ook ongelijkheid creëert. Die ongelijkheid uit zich in bijvoorbeeld de feitelijke huurprijs die bij twee gelijke woningen erg kan verschillen (Aedes, 2014). Een voorbeeld van het nominale verschil tussen gelijke woningen is opgenomen in paragraaf 3.3. van dit rapport. De mutatiegraad is bij corporatiewoningen lager ten opzichte van particuliere huurwoningen (WoON, 2012).

Knelpunt dispositie

- De verkoop van woningen op interessante verkoopmomenten (hoog rendement) is op dit moment slechts in beperkte mate mogelijk. Indien corporaties tussentijds meer mogelijkheden hebben te verkopen, zal dit tot gevolg hebben dat zij een positief rendement op een investering kunnen behalen. Ook zullen tussentijds meer liquide middelen vrijkomen, wat er weer voor al zorgen dat het percentage vreemd vermogen zal gaan dalen.

4.4. Financiële positie van woningcorporaties in relatie tot betaalbaarheid

De financiële positie van corporaties is zeer bepalend voor de mate waarin zij de betaalbaarheid van de woningen kunnen garanderen. Een corporatie met een goede financiële positie zal uiteindelijk sneller besluiten een woning voor een lagere huurprijs aan huurders te verhuren. Het is daarin van groot belang dat het beschikbare geld gebruikt wordt voor de maatschappelijk doelen die corporaties hebben. De financiële positie van corporaties wordt weergegeven in de solvabiliteit en de liquiditeit.

Onder de solvabiliteit van een corporatie, dan wel de gehele corporatiesector, wordt de mate verstaan waarin een onderneming aan de betalingsverplichting van vreemdvermogensverschaffers kan voldoen. De solvabiliteit van de corporatiesector, en daarmee de beschikbare financiële reserve, is gedaald van 27,7 procent in 2011 naar 25 procent in 2012. Dat blijkt uit de CFV-publicatie Sectorbeeld 2013. De lagere solvabiliteit is volgens het CFV het gevolg van de daling van het eigen vermogen. De daling bedroeg 1,8 miljard euro. In de periode 2012-2013 is er bij circa 50 corporaties een verlaagde solvabiliteit ontstaan door de herwaarderingen die zij moesten doorvoeren.

Onder liquiditeit wordt de mate verstaan waarin men in geval van liquidatie aan de (kort)lopende betalingsverplichtingen van de vreemd vermogensverschaffers kan voldoen. Op dit moment (peildatum februari 2014) is een minimale sectorbrede liquiditeit van 22,5% vereist, waar dat voorheen 20% was. De verhoging komt voort uit onder andere onzekere verkoopprijzen van de bestaande woningvoorraad en de negatieve grondwaardeontwikkeling, waardoor corporaties 'interen' op het eigen vermogen. Daarnaast bestaat er ook angst voor de hoge(re) huurinkomsten die de corporaties voor de middellange termijn hebben ingeboekt (CFV, 2014). Door een hogere liquiditeitseis kunnen de verliezen op de eerder genoemde risico's opvangen worden.

4.5. Gevolgen van de financiële positie voor de betaalbaarheid

In dit hoofdstuk zijn de verschillen en overeenkomsten beschreven tussen corporaties en beleggers. Ook is er aandacht besteed aan de kosten die gemaakt worden binnen het stelsel en de strategische inzet van vastgoed. Het is duidelijk dat corporaties onder de huidige omstandigheden niet als beleggers kunnen opereren. Indien corporaties meer rendement op investeringen kunnen behalen, zal dit resulteren in een betere financiële positie. Een zeer belangrijk punt binnen het vastgoedmanagementproces is de dispositiefase, waarbij corporaties weinig mogelijkheden hebben over te gaan tot tussen-tijdse verkoop. Dit komt veelal doordat de huurinkomsten, in tegenstelling tot de huurinkomsten van beleggers, geen rendabele investeringen als resultaat hebben. Een tweede belangrijk punt wordt gevonden in het exploitatieproces. De huurinkomsten die corporaties genereren kunnen voor hogere inkomens verhoogd worden, zonder daarbij hogere huren aan de doelgroep te vragen. Het is hierin belangrijk dat corporaties de marktwerking niet (gaan) verstoren.

5. Kwaliteitsinflatie van sociale huurwoningen

Inleiding

Kwaliteitsinflatie is aangemerkt als de laatste oorzaak van de afnemende betaalbaarheid van sociale huurwoningen. In hoofdstuk drie en hoofdstuk vier zijn de andere oorzaken, respectievelijk passendheid en doorstroming en financiële positie van corporaties al toegelicht. In het zesde hoofdstuk worden de aanbevelingen gedaan om deze oorzaken aan te pakken en de betaalbaarheid te garanderen.

De huurprijs, dan wel woonlasten, zijn voor een huurder niet de enige kosten waarbij een kleine verandering grote gevolgen kan hebben. De zorgtoeslag is op dit moment ook een belangrijke kostenpost voor de huurders. Het gehele pakket, namelijk een stijging van de prijzen voor boodschappen, kleding en andere voorzieningen draagt eraan bij dat het lastiger wordt de inkomsten en uitgaven maandelijks sluitend te krijgen. Betaalbaarheid gaat dus verder dan de huurprijs die corporaties vragen of de huurtoeslag die mensen ontvangen. Betaalbaarheid gaat nog altijd over gezinnen. Gezinnen zonder geld voor uitjes, gezinnen die naar de voedselbank gaan of kinderen die niet naar zwembad kunnen. Om die reden zijn de scenario's voor een aantal veelvoorkomende huishoudensamenstellingen doorgerekend. Omdat dit onderzoek zich richt op de betaalbaarheid van het vastgoed is er verder geen onderzoek verricht naar de prijsstijging van andere levensbehoeften en lasten. Wel waren deze gegevens benodigd om inzicht te verkrijgen in mogelijke woonlasten voor huurders.

5.1. Definitie kwaliteitsinflatie

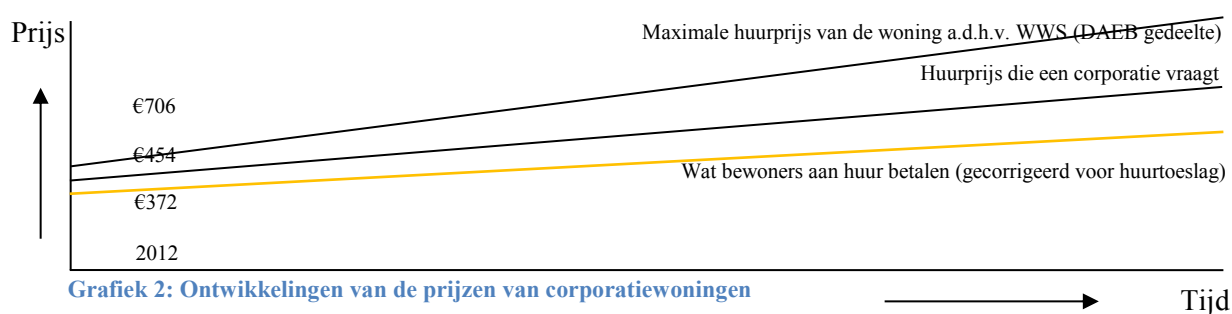
In paragraaf 2.1 werd voor het eerst het onderwerp prijsverdeling van woonruimte behandeld. Hier werd op basis van de feitelijke huurprijs onderscheid gemaakt in de vier categorieën huurwoningen. Op dit moment treedt er in de woningvoorraad van de corporatiesector kwaliteitsinflatie op. Hiermee wordt bedoeld dat de kwaliteit van de woningvoorraad van corporaties al geruime tijd jaarlijks toeneemt. De kwaliteit van een corporatiewoning wordt op basis van het WWS uitgedrukt in een maximaal aantal punten. Het maximale aantal punten van corporatiewoningen is sinds 2009 jaarlijks met minimaal 3,50% toegenomen (bijlage VIII). De gemiddelde inflatie over deze periode bedraagt 2,08% bedroeg (CFV, 2012). Dit betekent dat de kwaliteit, gecorrigeerd voor de inflatie, nog steeds jaarlijks toeneemt.

Door de volgende omstandigheden en ontwikkelingen is grafiek 2 geschetst. De maximale huurprijs van corporatiewoningen stijgt al enkele jaren. Gedeeltelijk kan de stijging van het maximaal aantal punten worden toegerekend aan de inflatie. Daarnaast investeren corporaties in toenemende mate in nieuwe eengezinswoningen. Eengezinswoningen zijn door de kenmerken als een eigen buitenruimte en over het algemeen een grotere oppervlakte belast met een hogere maximale huurprijs. Niet alleen investeringen in nieuwe eengezinswoningen, maar ook de andere nieuwbouwwoningen zullen op basis van de kwaliteitskenmerken een hogere maximale huurprijs hebben. Op het moment dat de minimale eisen van het bouwbesluit in een ontwerp verwerkt worden, zal dit een maximale huurprijs rond de liberalisatiegrens tot gevolg hebben (Sputnik, 2013). Tot slot hebben ook de investeringen op het gebied van energiezuinigheid en duurzaamheid invloed op een stijging van de kwaliteit.

Van invloed op de huurprijs die een corporatie vraagt is de maximale huurprijs die gevraagd mag worden en de toegestane huurverhoging. Hierdoor zal de huurprijs de komende jaren boven inflatie toenemen. De huurstijging is minimaal inflatievolgend en kan afhankelijk van het inkomen hoger zijn. Ook de huurprijzen die na mutatie worden bepaald kunnen verhoogd worden. Door de verhuurderheffing zullen corporaties, waar mogelijk, in grotere mate de huurprijzen verhogen, wat mede bepalend is voor de stijging boven de inflatie. Binnen de corporatiesector zal de doelgroep niet in staat zijn veel meer voor de woning te betalen, tenzij er meer toeslag wordt uitgekeerd. Er zal een nominaal 'gat' ontstaan, zoals dat in tabel 4 in paragraaf 3.3. is omschreven. Indien ook de inkomensafhankelijke huurverhoging het gewenste effect heeft, zullen hogere inkomens doorstromen. Dit kan problematisch zijn voor de duurdere, grotere en kwalitatief goede woningen, omdat de doelgroep deze niet kan betalen. De inflatie bedroeg tot 2012 gemiddeld 2,08%. De Nederlandsche Bank verwacht dat deze in 2014 en 2015 lager zal uitvallen (Academica, 2014). De trendlijn van de huurprijs die een corporatie vraagt is hoger dan de inflatie ingetekend, maar zal lager uitvallen dan de kwaliteitsinflatie die minimaal 3,5% bedroeg. Op basis van deze gegevens is de lijn van de huurprijs die een corporatie vraagt opgenomen, zoals in grafiek 2 wordt weergegeven.

Als laatste trendlijn is de lijn ingetekend wat bewoners aan huur betalen, gecorrigeerd voor de huurtoeslag. Ook hier zal een stijging plaatsvinden in de komende jaren. De doelgroep zal in de komende jaren naar verwachting minder besteedbaar inkomen hebben door de prijsstijgingen als de zorgkosten en andere levensbehoeften. Over de periode 2007 - 2012 is landelijk het bruto inkomen van huishoudens gestegen met 5,90%. Het besteedbaar inkomen van huishoudens is daarentegen slechts met 1,84% toegenomen. Voor de komende jaren, waarin het kabinet verwacht dat de huurprijzen gaan stijgen, is extra huurtoeslag gereserveerd om de huurstijging voor de lagere inkomens te compenseren (Rijksoverheid, 2014). Het bedrag dat zij gecorrigeerd voor huurtoeslag betalen zal daarom naar verwachting iets verder uit elkaar lopen met de prijs die een corporatie gaat vragen. De verwachte inkomensstijging zal gelijk zijn aan de gemiddelde inflatie uit de afgelopen jaren.

Van de drie lijnen kunnen geen exacte groeigegevens worden gegeven, omdat deze niet op waarheid kunnen berusten. Het blijven variabelen die in de toekomst kunnen veranderen. Wel is het, door de grote verschillen tussen de verschillende percentages, een reëel scenario zoals dat in grafiek 2 wordt geschetst. Een benadering van de gebruikte groeipercentages is als volgt: maximale huurprijs van de woning aan de hand van WWS tussen de 3,5% en 4,5% per jaar (bijlage VIII), huurprijs die een corporatie vraagt tussen de 2,5% en 3,5% per jaar en wat bewoners aan huur betalen tussen de 2,0% en 2,5% (bijlage VIII). In alle gevallen zal het verschil tussen de drie lijnen groter worden. Hierna zijn alle lijnen ingetekend in een grafiek.

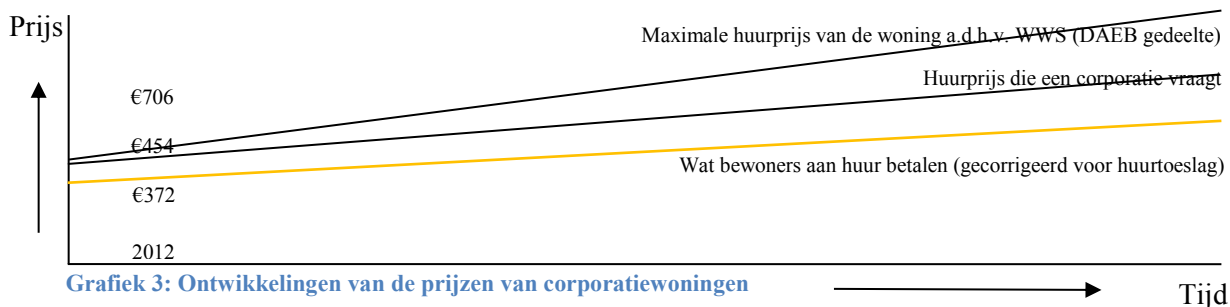


5.2. Scenarioschetsen huurverhoging

In de scenarioschetsen, waarbij de gemiddelde huurprijs fictief is verhoogd, zijn de gevolgen van een stijging onder de huidige omstandigheden weergegeven. In de huidige situatie hebben de gezinnen op bijstandsniveau met twee kinderen een structureel geldtekort (NIBUD, 2014). Omdat zij in de huidige situatie niet rond kunnen komen is besloten niet door te rekenen welke invloed een stijging van de huurprijs zou hebben. In basis is het aantal kinderen dat een huishouden heeft van grote invloed op het betaalbaarheidniveau. De scenarioschetsen zijn opgesteld omdat hierdoor duidelijk wordt wat een stijging voor veranderingen heeft voor de doelgroep met een inkomen tot €34.000, -. In alle scenario's ontwikkelt de maximale huurprijs hetzelfde. Telkens wordt een nieuwe gemiddelde huurprijs bepaalt voor wat een corporatie vraagt, waarna de stijging (groeipercentage) gelijk is aan de omschreven factoren uit paragraaf 1 van dit hoofdstuk. Tot slot is daarnaast telkens berekend wat de doelgroep met een inkomen tot €34.000, - op basis van een aantal doorrekeningen, gecorrigeerd voor huurtoeslag, aan huur gaat betalen.

5.2.1. Scenarioschets: huidige situatie

Voorbeeld huidige situatie: Een gezin bestaat uit vader en moeder, met 1 kind onder de 14 jaar. Het inkomen van de moeder bedraagt, inclusief de vakantietoeslag, circa €19.245, - (het minimumloon in 2014 bij een leeftijd boven 23 jaar tot de AOW-leeftijd). De vader werkt niet. Zij betalen een huurprijs van circa €450, - per maand. Dit bedrag is nagenoeg gelijk aan de gemiddelde huurprijs voor een sociale huurwoning in 2012. Zij kunnen de maandelijkse inkomsten en uitgaven niet sluitend krijgen. Indien de post recreatie wel wordt meegenomen komen zij maandelijks €142, - tekort. Geven zij niets uit aan recreatie komen zij maandelijks €70, - tekort. Indien in bovenstaand geval de vader van het gezin ook werkt en jaarlijks bruto €5.000, - verdient, zullen zij de inkomsten en uitgaven in basis sluitend moeten krijgen. Dit gezin zal huurtoeslag ontvangen, waardoor zij zelf minder huur betalen dan dat de corporatie aan huur vraagt.

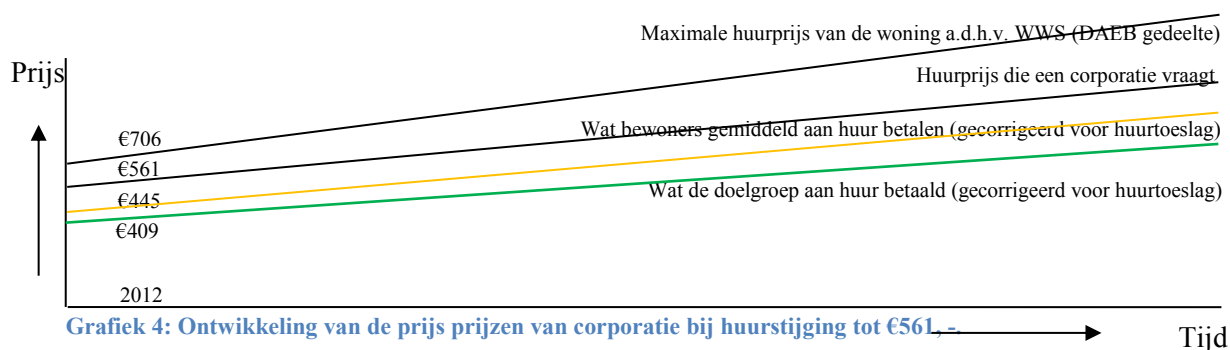


5.2.2. Scenarioschets 1: gemiddelde huurprijs €561, -

In deze scenarioschets zijn de feitelijke gemiddelde huurprijzen tot circa €561, - (aftoppingsgrens) opgetrokken. Dit is een realistisch scenario met de huidige ontwikkelingen, waarin corporaties in toenemende mate huurprijzen na mutatie verhogen. Hierna wordt een huurverhoging voor verschillende situaties doorgerekend. De gezinssamenstellingen en situatie worden zijn in bijlage IX in detail uitgewerkt. Voor de scenarioschets zullen ook de gevolgen op de hoogte van de huurtoeslag berekend worden. Er zijn in deze gevallen dus geen veranderingen in de wet- en regelgeving doorgevoerd. Er is gebruik gemaakt van de normen van het Nibud, waarbij gerekend wordt met uitgaven op bijstandsniveau. De groene trendlijn is de prijs die doelgroep, met een inkomen tot €34.000, - zou betalen bij een stijging. Om tot realistische scenario's te komen zijn de berekeningen telkens voor verschillende huis-

houdensamenstellingen en inkomens doorgerekend. De berekende getallen van de onderstaande grafiek zijn opgenomen in bijlage IX.

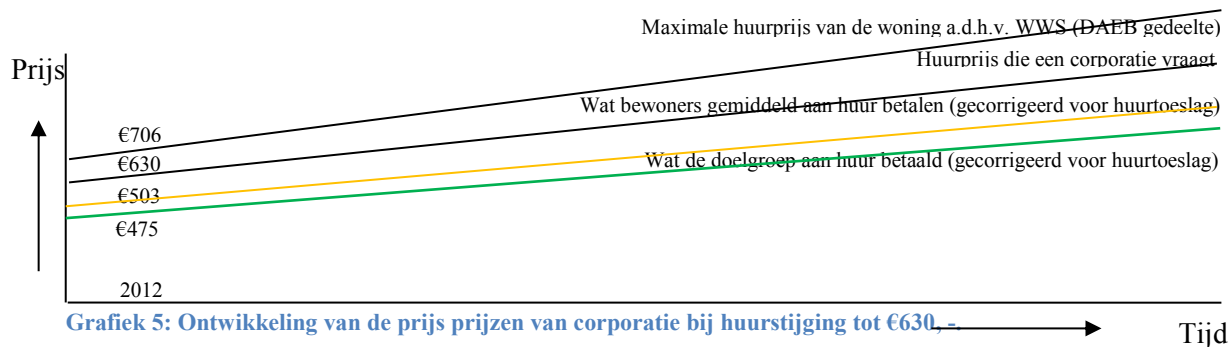
Een huurprijsstijging naar €561, - zal voor de voorbeeldhuishoudens in de bijstand weinig problemen veroorzaken. Hier gaat de regel op dat meer kinderen ervoor zorgen dat het lastiger wordt de inkomsten en uitgaven sluitend te krijgen. De huurstijging levert weinig problemen op doordat 70% van de huurstijging wordt gecompenseerd voor de huurtoeslag. Het voorbeeldhuishouden met een inkomen van €30.000, - zal de inkomsten en uitgaven niet sluitend krijgen. Zij kunnen op basis van het inkomen geen aanspraak maken op de huurtoeslag, waardoor de stijging voor hen niet wordt gecompenseerd. Het voorbeeldhuishouden met een inkomen boven de toewijzingsnorm van €34.000, - zal de stijging wel kunnen betalen.



5.2.3. Scenarioschets 2: gemiddelde huurprijs €630, -

In deze scenarioschets zijn de feitelijke gemiddelde huurprijzen tot circa €630, - opgetrokken. Dezelfde ontwikkelingen als bij het eerste scenario zouden hierop invloed kunnen uitoefenen. Er is gekozen voor een huurprijs van €630, - omdat dit het bedrag is dat precies tussen de aftoppingsgrens van scenario 1 en de liberalisatiegrens ligt (circa €700, -). De groene trendlijn is de prijs die doelgroep, met een inkomen tot €34.000, - zou betalen bij een stijging van de huurprijs op basis van de voorbeeldhuishoudens. De berekende getallen van de onderstaande grafiek zijn opgenomen in bijlage IX.

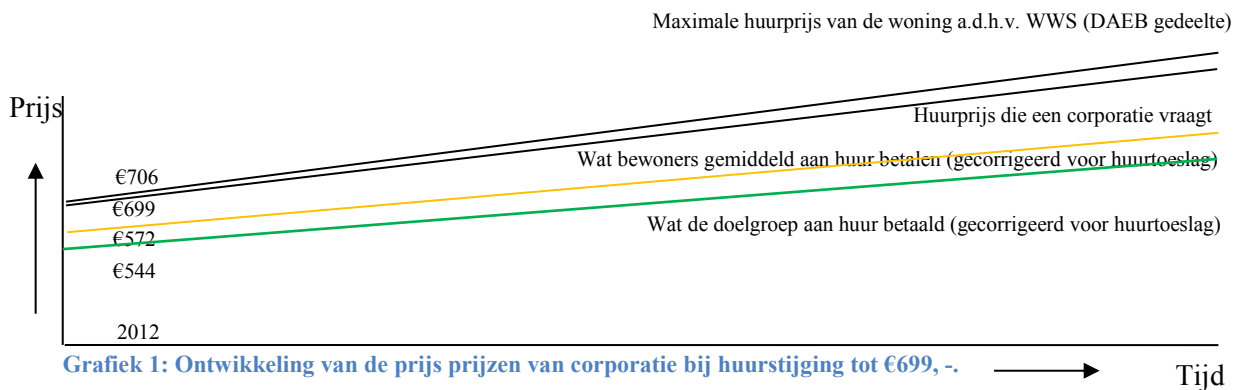
Een verhoging van de huurprijs tot circa €630, - zal voor de doelgroep een wezenlijk probleem worden. Hoe groter de huishoudens, des te lastiger wordt het de maandelijkse inkomsten en uitgaven sluitend te krijgen. De kleine(re) huishoudensamenstelling zullen dit bedrag in sommige gevallen wel op kunnen brengen. De huurtoeslag compenseert de stijging tussen scenarioschets 1 en scenarioschets 2 gemiddeld genomen met 36%. Opvallend is dat de voorbeeldhuishoudens met een inkomen boven de toewijzingsnorm, ook de inkomsten en uitgaven niet sluitend kunnen krijgen.



5.2.4. Scenarioschets 3: gemiddelde huurprijs €699, -

In de laatste scenarioschets is de gemiddelde huurprijs van huurwoningen verhoogd tot de liberalisatiegrens. Dit betekent dat deze vrijwel gelijk staat aan de maximale huurprijs van de corporatiewoning aan de hand van het WWS. Een stijging tot de maximale toegestane huurprijs zou een scenario zijn waarbij het WWS naast de kwaliteit als instrument gebruikt zou worden als feitelijke huurprijs van corporatiewoningen. De groene trendlijn is de prijs die doelgroep, met een inkomen tot €34.000, - zou betalen bij een stijging op basis van de volgende voorbeelden. De berekende getallen van de onderstaande grafiek zijn opgenomen in bijlage IX.

Een verhoging van de huurprijs tot circa €699, - zal voor de doelgroep een wezenlijk probleem worden. Hoe groter de huishoudens, des te lastiger wordt het de maandelijkse inkomsten en uitgaven sluitend te krijgen. Alleen eenpersoonshuishoudens zullen dit bedrag in sommige gevallen wel op kunnen brengen. De stijging tussen scenarioschets 2 en scenarioschets 3 wordt niet door de huurtoeslag gecompenseerd. Opvallend is dat de voorbeeldhuishoudens met een inkomen boven de toewijzingsnorm, ook de inkomsten en uitgaven niet sluitend kunnen krijgen. Woningen met een feitelijke huurprijs van deze hoogte kunnen, op de eenpersoonshuishoudens na, niet door de doelgroep bewoond worden.



5.3. Gevolgen van kwaliteitsinflatie voor de betaalbaarheid

De kwaliteitsinflatie van de huurwoningen zal in de toekomst resulteren in een onhoudbare situatie. Indien de doelgroep daadwerkelijk de prijs betaalt die maximaal voor een woning gevraagd mag worden, zal hier een riant financiële tegemoetkoming tegenover moeten staan. De doelgroep kan simpelweg de kwaliteit van de corporatiewoningen niet betalen. De huurtoeslag is niet eindig rekbaar, waardoor een verhoging de betaalbaarheid in het gedrang laat komen. De gevolgen bij de geschetste huurverhogingen boven de aftoppingsgrens zullen in zijn algemeenheid de doelgroep het hardst raken. In verschillende scenario's, waarbij de huur fictief wordt verhoogd, zullen deze hierdoor in de financiële problemen komen. Dit is ondanks de compensatie die zij in de vorm van huurtoeslag zullen ontvangen. Op het moment dat de compensatie van de huurtoeslag vervalt, zal voor hen de betaalbaarheid in het gedrang komen. De kleinere huishoudens binnen de doelgroep zullen gemakkelijker een hogere huur kunnen opbrengen dan de gezinnen. Indien het inkomen net boven de huurtoeslaggrens uitkomt, zal het gezin de huurverhoging zelf moeten betalen, wat tot ook tot problemen kan leiden. Naast de doelgroep zullen met name inkomens net boven de toewijzingsnorm door een huurverhoging hoger dan €630, - de maandelijkse inkomsten en uitgaven lastig sluitend krijgen.

6. Advies: Wooncoördinatie

Inleiding

In het derde, vierde en vijfde hoofdstuk is aangegeven door welke aspecten de betaalbaarheid van corporatiewoningen nu, maar ook in de toekomst in het gedrang komt. Deze aspecten zijn onderscheiden in de onderwerpen passendheid en doorstroming van sociale huurwoningen, de financiële positie van de corporaties en kwaliteitsinflatie van sociale huurwoningen. De oplossing voor deze problemen wordt gevonden in het advies: Wooncoördinatie. Het doel hiervan is een optimale verdeling van woonruimte qua huishoudensamenstelling en grootte van de woning, maar ook de huurprijs ten opzichte van het inkomen mogelijk te maken. In de Wooncoördinatie worden de onderwerpen afzonderlijk behandeld, waarbij wordt aangegeven welke maatregelen geadviseerd worden. Coördineren betekent passend wonen, passend toewijzen, passend ontwikkelen, een passende bestemming van inkomsten van corporaties, het betalen van een passende huur en tot slot passend gebruik van de huurtoeslag.

Corporaties kunnen lage(re) inkomens in kwalitatief goede woningen in een goede leefomgeving tegen een lage huurprijs huisvesten. Duidelijke regelgeving moet ervoor zorgen dat de extra inkomsten die de Wooncoördinatie mogelijk maakt de (gedeeltelijke) lastenverlichting voor de doelgroep ook mogelijk maakt. Binnen de huidige kaders is dit alleen mogelijk door na te denken over de taakstelling die corporaties op dit moment hebben meegekregen.

6.1. Maatregel voor passendheid en doorstroming van sociale huurwoningen

In deze paragraaf zal het advies beschreven worden om de passendheid en doorstroming van sociale huurwoningen te bevorderen. In het derde hoofdstuk zijn de verschillende vormen van scheefheid en de gevolgen daarvan omschreven. In het verleden is een passendheidstoets gebruikt om woningen passend toe te wijzen. De term passendheid werd gebruikt vanuit het beleid voor de huurtoeslag en zorgde ervoor dat huishoudens niet een te hoge huurprijs kregen ten opzichte van het inkomen dat een huishouden had. Inkomensveranderingen gedurende de huurperiode had alleen gevolgen op de mogelijke huurtoeslag. Er zijn en waren landelijk gezien geen harde normen voor de toewijzing van een woning die qua grootte passend moest zijn bij een bepaalde huishoudensamenstelling. Tegenover passend wonen staat scheefwonen. Scheefwonen wordt binnen de corporatiesector gezien als een probleem waar maatregelen tegen genomen worden. De huurprijs van veel corporatiewoningen ligt lager dan markthuur van deze woningen (CFV, 2013). Hier profiteren ook scheefwoners van, terwijl daar op basis van hun inkomen geen noodzaak (meer) voor bestaat. In dit onderzoek is ook een andere benadering van scheefwonen gebruikt, namelijk een vergelijking van het aantal kamers van een corporatiewoning ten opzichte van de huishoudensamenstelling. Op dit moment verandert er voor huishoudens niets als de gezinssamenstelling van de woning erg is veranderd.

6.1.1. Invoeren passendheidstoets op inkomen

Er wordt geadviseerd een passendheidstoets op het inkomen, bij aanvang en vervolgens met een herhalingscyclus van twee jaar bij nieuwe huurcontracten uit te voeren. Indien het inkomen te hoog is mag men wel in de huidige woning blijven wonen. De corporatie hoeft haar verlies alleen niet meer te nemen. Onder verlies wordt hier het verschil verstaan tussen de kwaliteit van de woning uitgedrukt in

een markthuur en de prijs die een corporatie vanuit haar sociale gedachte vraagt. De corporatie mag de huurprijs van de woning voor hoge(re) inkomens verhogen tot de maximale huurprijs of een benadering daarvan (afhankelijk van de scheefheid, inkomen). Deze huishoudens kunnen geen aanspraak maken op huurtoeslag, waardoor deze maatregel geen gevolgen voor de huurtoeslag heeft. Corporaties kunnen op deze manier meer inkomsten genereren. Zij kunnen deze extra inkomsten anderzijds teruggeven aan de maatschappij. Dit kan door lage(re) inkomens een korting op de huurprijs aan te bieden en door te investeren in energiezuinigheid van de bestaande voorraad. Hierdoor zijn zittende huurders met een hoger inkomen niet langer een probleem maar een oplossing voor de betaalbaarheid. Dit betekent dat de extra inkomsten van corporaties een passende bestemming krijgen. Dat verschillende huurders zullen doorstromen is een mogelijk gevolg, maar dit is niet het doel van deze maatregel. Hierop zal verder worden ingegaan in de deelparagraaf 6.4.1. van dit rapport.

Bij een passendheidstoets op het inkomen wordt de kanttekening gemaakt dat de bepaling van de maximale huurprijs passend moet zijn bij de omgeving van de woning. De locatie zal nadrukkelijker moeten worden verwerkt in de huurprijs. Indien de huur van een corporatiewoning ten opzichte van de maandlast van een vergelijkbare koopwoning hoger ligt, zullen mensen in veel gevallen koop boven huur verkiezen. Het sociale karakter en voortbestaan van corporaties kan hierdoor verloren gaan. Een gevolgde redenering vanuit de herinrichting van het WWS, waarbij de WOZ-waarde van woningen nadrukkelijker wordt verwerkt in het WWS, kan hiervoor een mogelijke oplossing zijn. Het verschil tussen de WOZ-waarde van een woning en de verkoopprijs van een woning is in de afgelopen jaren steeds kleiner geworden.

6.1.2. Invoeren passendheidstoets op grootte van de woning

Een passendheidstoets op de grootte van de woning wordt bij aanvang en vervolgens met een herhalingscyclus van twee jaar bij nieuwe huurcontracten uitgevoerd. Indien de woning qua grootte niet passend is bij de huishoudensamenstelling mag men wel in de huidige woning blijven wonen. Indien de woning te groot is zal dit gevolgen hebben voor de huurtoeslag en/of de huurprijs die betaald wordt. Het gevolg voor de huurtoeslag is dat deze wordt afgebouwd, waarna deze zal komen te vervallen. De normen die voor passend wonen gehanteerd worden zijn in de onderstaande tabel in het groen weergegeven:

		Aantal kamers van een woning								
Aantal personen in een huishouden		1	2	3	4	5	6	7	8	9
	1									
	2									
	3									
	4									
	5									
	6									
	7									

Tabel 5: Passend wonen binnen de regels van Wooncoördinatie.

De overheid draagt bij aan de waarborging van de betaalbaarheid door de huurprijswetgeving en de huurtoeslag. De huurtoeslag is niet bedoeld om mensen in te grote woningen te laten wonen. Er moet daarentegen wel aanbod zijn van passende woonruimte. Hier is bij de uitwerking van de maatregel

rekening mee gehouden. Daarnaast krijgen corporaties de vrijheid ook de huurprijs eventueel te verhogen. De keuze een verhoging van de huurprijs door te voeren ligt uiteindelijk bij de corporatie zelf. Corporaties kunnen op lokaal niveau goed schatten of een verhoging van de huurprijs van een woning zal leiden tot leegstand. De uitwerking van deze maatregel is opgenomen in deelparagraaf 6.1.3.

6.1.3. Uitwerking passendheidstoets

Het doel van de passendheidstoets is een optimale verdeling van woonruimte qua huishoudensamenstelling en grootte van de woning, maar ook de hoogte van de huurprijs ten opzichte van het inkomen. Geadviseerd wordt een nieuwe passendheidstoets in te voeren bij nieuwe huurcontracten en vervolgens met een herhalingscyclus van twee jaar. Bij deze toets zal niet meer alleen gekeken worden naar de hoogte van het inkomen van de huurprijs. Er zal daarnaast ook gekeken worden naar het aantal kamers van een woning ten opzichte van de huishoudensamenstelling. Voor de lage(re) inkomens zal een lagere maximale huurprijs toegestaan worden, om zo de betaalbaarheid te kunnen garanderen. Een uitwerking van de passendheidstoets is als volgt:

Inkomen te hoog (tussen de 38.000 en 52.000) en woning te groot:

- De huurprijs kan door de verhuurder verhoogd worden tot maximaal 95% van de maximale huurprijs en zal in twee jaar tijd in gelijke delen verhoogd worden.

Inkomen te hoog (hoger dan 52.000) en woning te groot:

- De huurprijs kan door de verhuurder verhoogd worden tot maximaal 100% van de maximale huurprijs en zal in twee jaar tijd in gelijke delen verhoogd worden.

Inkomen te hoog (tussen de 38.000 en 52.000) en woning passend:

- De huurprijs kan door de verhuurder verhoogd worden tot maximaal 90% van de maximale huurprijs en zal in twee jaar tijd in gelijke delen verhoogd worden.

Inkomen te hoog (hoger dan 52.000) en woning passend:

- De huurprijs kan door de verhuurder verhoogd worden tot maximaal 95% van de maximale huurprijs en zal in twee jaar tijd in gelijke delen verhoogd worden.

Inkomen te hoog (tussen de 38.000 en 52.000) en woning te klein:

- De huurprijs kan door de verhuurder verhoogd worden tot maximaal 85% van de maximale huurprijs en zal in twee jaar tijd in gelijke delen verhoogd worden.

Inkomen te hoog (hoger dan 52.000) en woning te klein:

- De huurprijs kan door de verhuurder verhoogd worden tot 90% van de maximale huurprijs en zal in twee jaar tijd in gelijke delen verhoogd.

Inkomen passend en woning te groot:

- De huurprijs kan door de verhuurder verhoogd worden tot maximaal 85% van de maximale huurprijs en zal in drie jaar tijd in gelijke delen verhoogd worden.
- De corporatie krijgt de taak de bewoners een aanbieding te doen voor passende woonruimte. Indien bewoners dit niet accepteren zal de huurtoeslag zal in drie jaar tijd in gelijke delen worden afgebouwd, waarna deze zal komen te vervallen.

Inkomen passend en woning passend:

- De huurprijs zal 80% bedragen van de maximale huurprijs.
- De huurtoeslag zal gelijk blijven.

Inkomen passend en woning te klein:

- De huurprijs zal op verzoek huurder (tijdelijk) verlaagd worden tot maximaal 70% van de maximale huurprijs en zal in twee jaar tijd in gelijke delen verlaagd worden.
- De huurtoeslag zal gelijk blijven.

Inkomen te laag en woning te groot:

- De huurprijs zal gelijk blijven.
- De corporatie krijgt de taak de bewoners twee keer een aanbieding te doen voor passende woonruimte. Indien bewoners dit niet accepteren zal de huurtoeslag in drie jaar tijd in gelijke delen worden afgebouwd, waarna deze zal komen te vervallen.

Inkomen te laag woning passend:

- De huurprijs zal op verzoek huurder (tijdelijk) verlaagd worden tot maximaal 70% van de maximale huurprijs en zal in twee jaar tijd in gelijke delen verlaagd worden.

Inkomen te laag en woning te klein:

- De huurprijs zal op verzoek van de huurder verlaagd worden tot maximaal 65% van de maximale huurprijs. De corporatie krijgt de taak de bewoners twee keer een aanbieding te doen voor passende woonruimte. Indien zij dit niet accepteren mag de corporatie de huurprijs tot maximaal 70% van de maximale huurprijs verhogen.
- De huurtoeslag zal gelijk blijven.

Er is een bewust onderscheid gemaakt tussen twee categorieën hoge(re) inkomens. De middeninkomens hebben namelijk weinig andere mogelijkheden naast het huren van een sociale huurwoning. Inkomens boven de €52.000 zijn daarentegen niet aangewezen op de sector. De corporaties kunnen bij deze inkomenscategorie de huur sterker laten stijgen dan bij de middeninkomens. Een toelichting op de percentages zal gegeven worden in deelparagraaf 6.1.4. van dit rapport. Een schematisch overzicht van bovenstaande maatregelen wordt hieronder weergegeven:

Bruto jaarinkomen van een huishouden in verhouding tot de huurprijs van de woning				
Aantal kamers van een woning in verhouding tot het aantal personen in een huishouden		Laag	Passend	Hoog
	Laag	Huurprijs maximaal 65%.	Huurprijs maximaal 70%.	Huurprijs maximaal 85% (bruto jaarinkomen van €38.000 tot €52.000).
				Huurprijs maximaal 90% (bruto jaarinkomen hoger dan €52.000).
	Passend	Huurprijs maximaal 70%.	80% van de maximale huurprijs.	Huurprijs maximaal 90% (bruto jaarinkomen van €38.000 tot €52.000).
				Huurprijs maximaal 95% (bruto jaarinkomen hoger dan €52.000).
	Hoog	Huurtoeslag zal komen te vervallen.	Huurtoeslag zal komen te vervallen.	Huurprijs maximaal 95% (bruto jaarinkomen van €38.000 tot €52.000).
			Huurprijs maximaal 85%.	Huurprijs maximaal 100% (bruto jaarinkomen hoger dan €52.000).

Tabel 6: Schematische weergave van de uitwerking van de passendheidstoets

6.1.4. Effecten en prikkels van de maatregelen

Wooncoördinatie staat onder andere voor passend wonen, passend toewijzen, het betalen van een passende huurprijs en passend gebruik van de huurtoeslag. Dit zal door de invoering van de maatregel gerealiseerd worden. Corporaties mogen maximaal 80% van de maximale huurprijs vragen bij een volledig passende woning. Op dit moment vragen corporaties gemiddeld genomen een percentage dat

lager ligt dan 80%. Als de redenering gevolgd wordt zoals in de paragraaf 6.3. is opgenomen, waarbij de WOZ-waarde een belangrijke deel gaat uitmaken van het WWS, zal dit percentage nog steeds lager zijn dan de markthuurl in de omgeving. Er zullen bij invoering van de maatregelen diverse prikkels worden afgegeven, waarvan hierna ook de gevolgen zullen worden beschreven.

De oranje kleur is gebruikt voor effecten op corporaties. Zij mogen indien zij bewoners op basis van de passendheidsnormen te klein en/of te duur huisvesten maximaal een lager percentage aan huur vragen dan in een passende situatie. Dit zal corporaties stimuleren huishoudens passend te laten wonen. De corporatie kan hier actief op inspelen door de huurders twee keer een redelijk aanbod te doen voor een passende woning. Indien huurders niet op dit aanbod ingaan zal een gedeelte van de huurkorting komen te vervallen. Alsnog zal een corporatie minder mogen vragen dan zij bij een passende woning zouden mogen. De corporaties mogen geen huren vragen die hoger zijn dan 65% of 70% van de maximale huurprijs. Op basis van de uitkomsten uit het vijfde hoofdstuk zal dit gemiddeld genomen betekenen dat de huurprijs voor deze huishoudens tussen de €455 en €470 per maand liggen (65% van een landelijk gemiddeld genomen maximale huurprijs van €700). De huurtoeslag zal het overige gedeelte voor de lagere inkomens opvangen.

De blauwe kleur is gebruikt voor effecten op huurders via de huurtoeslag en/of de huurprijs. Indien huishoudens een te grote woning bewonen is dit uiteraard toegestaan. De huurtoeslag is daarentegen niet bedoeld om bijvoorbeeld eenpersoonshuishoudens in riant eengezinswoning te laten wonen. De corporatie zal huurders twee keer een aanbod doen voor een passende woning. Indien huurders hiermee niet akkoord gaan, zal na de afwijzing van de tweede woning in drie jaar tijd de huurtoeslag in gelijke delen worden afgebouwd. Daarna zal deze komen te vervallen. De huurtoeslag zal daardoor enkel gebruikt worden om mensen te huisvesten die op basis van het eigen inkomen geen kwalitatief goede woning in een goede leefomgeving kunnen vinden.

Met de rode kleur worden de effecten voor huurders beschreven als de huurprijs verhoogd mag worden. Hierin is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen middeninkomens en hoge(re) inkomens. In alle gevallen zal de huurprijs in twee jaar tijd in gelijke delen verhoogd mogen worden. Afhankelijk van de scheefheid mag een corporatie de huurprijs tot een van de toegestane percentages verhogen. Sommige huurders zullen hierdoor doorstromen, maar dit is niet het beoogde gevolg. Met name voor de middeninkomens zal de huur van een corporatiewoning in sommige gevallen iets goedkoper of gelijk zijn aan de markthuurl. De hogere inkomens zullen een hogere huurprijs krijgen, die gelijk is aan of hoger is dan de markthuurl. Voor hen zal een corporatiewoning minder aantrekkelijk blijven dan in de huidige situatie in vergelijking met een koopwoning of een vrije sector woning. De percentages zijn uiteenlopend van 85% tot 100% van de maximale huurprijs. Als middeninkomens in een te kleine woning wonen, zal de huurprijs verhoudingsgewijs iets lager zijn dan de markthuurl. Hier wordt als het ware een redelijkheidsnorm gehanteerd van 85%, waarna de percentages afhankelijk van de passendheid steeds met 5% toenemen. Bij hogere inkomens ligt het percentage van de maximale huurprijs die een corporatie mag vragen op minimaal 90%. Voor hogere inkomens kan bijvoorbeeld de persoonlijke binding aan een woning of woonomgeving doorslaggevend zijn niet te verhuizen. Het is voor hen financieel niet aantrekkelijker een corporatiewoning te bewonen, dan te huren in de vrije sector of een woning te kopen.

In zijn algemeenheid zal een passendheidstoets een positieve invloed hebben op zowel de kwaliteit als de beschikbaarheid van de bestaande voorraad. Het bouwen van extra vierkante meters levert nu immers meer punten op dan investeringen in kwaliteit. Passend wonen wordt na de maatregel gestimuleerd en beloond voor huurders en corporaties, waar een niet passende woning de huurders en/of corporaties geen voordeel oplevert. Op het moment dat de corporaties huishoudens met een jaarinkomen onder de €38.000 optimaal, passend verdeeld over de woonruimte, huisvesten zal voor hen het verdienmodel het meest positief zijn. Een nieuwe generatie huurders zal echter wel vaker doorstromen. Dynamische steden, wijken en buurten zijn hiervan het gevolg. Een woningvoorraad op maat die toch aansluit bij de wensen van de bewoners, dat is de uitdaging voor de corporaties. Het faciliteren van een steeds veranderende behoefte in een veranderende samenleving is dan een continue uitdaging.

6.2. Maatregel voor financiële positie van woningcorporaties

In deze paragraaf zal beschreven worden hoe corporaties extra inkomsten kunnen genereren. Om betaalbaarheid door middel van regelgeving te kunnen garanderen is het belangrijk de financiële positie van corporaties te verbeteren. Corporaties zijn, mede door de omvang en ervaring krachtig en invloedrijk. Zij zijn ook in het bezit van veel branche specifieke kennis, die optimaal gebruikt moet worden. Daarnaast kunnen corporaties op grote schaal invloed uitoefenen op bijvoorbeeld de energiezuinigheid. Het is daarom voor zowel de betaalbaarheid als maatschappelijke en duurzame factoren belangrijk de financiële positie te versterken. Met versterking worden de mogelijkheden bedoeld waarmee corporaties extra inkomsten kunnen genereren en dit anderzijds, binnen het kerntakengebied kunnen teruggeven aan de maatschappij. De passendheidstoets uit paragraaf 6.1 zal er mede aan bijdragen dat de corporaties meer inkomsten kunnen generen. De jaarlijkse huisvestingsopgave die in deze paragraaf uitgewerkt zal worden is een aanvulling op de passendheidstoets.

6.2.1. Jaarlijkse huisvestingsopgave die door de gemeente wordt vastgesteld

Corporaties wordt bij invoering van de passendheidstoets een zeer belangrijke taak meegegeven, namelijk het continue passend huisvesten van de doelgroep in de woningen in hun bezit. Zij zullen bij de verschillende scenario's van scheefheid proberen in te spelen op een veranderende situatie.

De gemeente krijgt een taak waarbij zij moeten vaststellen hoeveel bewoners er binnen het sociale segment binnen een gemeente jaarlijks gehuisvest dienen te worden. Het doel van deze maatregel is corporaties een huisvestingsopgave toe te bedelen waarin zij voldoende, passende huisvesting in het bezit te hebben. Het overige, eventueel niet passende gedeelte, kan daardoor gebruikt worden om rendement te creëren. Dit zal jaarlijks vastgelegd worden in de huisvestingsopgave voor corporaties. Het advies is de jaarlijkse huisvestingsopgave in de prestatieafspraken die corporaties en gemeenten jaarlijks met elkaar maken mee te nemen. Dit betekent lokale ontwikkelingsopgaven voor nieuwbouw en lokaal delen van de vastgoedportefeuille afstoten of verhuren aan hogere inkomens. Een toewijzingsnorm zoals die vanuit de Europese Unie bepaalt is, zegt niets over de lokale passendheid of over bijvoorbeeld leegstand in de krimpgebieden. Een corporatie zal ook in de krimpgebieden aan deze regels gebonden zijn, terwijl daar de doelgroep kleiner kan zijn dan de voorraad aan huurwoningen. Het kan daarnaast in de krimpregio's soms niet interessant zijn een gedeelte van de portefeuille af te stoten. Hierbij kan gedacht worden aan een te groot aanbod van koopwoningen om het bezit rendabel te verkopen.

In het vierde hoofdstuk worden diverse problemen benoemd binnen de verschillende vastgoedmanagementprocessen. Belangrijke knelpunten die hier werden genoemd waren onder de verkoop van woningen op interessante verkoopmomenten en de maandelijkse huurinkomsten die worden ontvangen. Op het moment dat corporaties een niet passende of overbodige hoeveelheid huurwoningen hebben, kunnen zij dit strategisch inzetten. De huisvestingsopgave zal de corporaties een duidelijke taakstelling geven binnen het sociale woondomein. De overige delen van de portefeuille kunnen zij bijvoorbeeld in de vrije sector verhuren. Omdat hierdoor rendement op investeringen behaald kan worden, zullen ook beleggers interesse hebben delen van de vastgoedportefeuille over te nemen. Corporaties krijgen hierdoor, naast verkoop aan particulieren, een extra afnemer van de woningen tot hun beschikking. Uiteraard kan kleinschalige verkoop aan particulieren ook interessant zijn. De hold-sellanalyses zullen met name bij het resterende gedeelte, op basis van de verwachte ontwikkeling van de doelgroep, een belangrijke rol gaan spelen.

In de schaarstegebieden zullen corporaties het bezit veelal moeten inzetten om de doelgroep te kunnen huisvesten. Zolang een corporatie heeft voldaan aan haar huisvestingsopgave is zij vrij het resterende deel van portefeuille naar haar eigen inzicht in te zetten. Algeheel is het voor corporaties goed mogelijk meer inkomsten te generen door de hogere inkomens vrijwel direct te belasten met een hogere huurprijs. Landelijk beleid zal niet kunnen inspelen op de regionale behoefte. De huisvestingsopgave zal bepalen welke gedeelte van het bezit aan de doelgroep toegewezen dient te worden. Dit biedt diverse corporaties mogelijkheden meer rendement op de investering te behalen.

6.2.2. Uitwerking van de maatregel

- Jaarlijks stelt de gemeente de huisvestingsopgave corporaties vast. Hierin legt zij vast hoeveel huishoudens de corporaties in dat jaar moeten huisvesten.
- Jaarlijks stelt de gemeente een prognose op voor de huisvestingsopgave voor de vijf jaren daarna. Corporaties dienen er rekening mee te houden ook in de volgende jaren voldoende sociale huurwoningen in het bezit te hebben.
- De actieve corporaties binnen een gemeente zullen, in overleg met de gemeente, afspraken maken over de verdeling van de huisvestingsopgave onder de verschillende corporaties.

6.2.3. Gevolgen van de maatregel

Het beoogde gevolg van deze maatregel zal zijn dat corporaties een actievere rol op zich nemen binnen het vastgoedmanagementproces. Door de passendheidstoets zullen zij extra inkomsten kunnen genereren en dit anderzijds in de vorm van een lagere huurprijs aan de doelgroep teruggeven. Daarnaast kunnen corporaties, in het bijzonder in krimpgebieden, proberen een zo hoog mogelijk rendement te behalen op het resterende vastgoed dat zij in het bezit hebben. Zij kunnen op basis van verwachte aantallen inschatten hoeveel woningen zij nodig hebben. Het resterende gedeelte kunnen zij verkopen en (indien mogelijk) verhuren in het vrije segment. De huisvestingsopgave zal het sociale domein jaarlijks sterk afbakenen, waardoor corporatie hier een duidelijke taakstelling meekrijgen.

6.3. Maatregel voor kwaliteitsinflatie

De kwaliteitsinflatie van sociale huurwoningen is complex probleem. Er zijn in het bouwbesluit steeds meer eisen gekomen waaraan nieuwe woningen moeten voldoen. Deze eisen zullen in het woningwaarderingstelsel tot uiting komen in een maximale huurprijs die boven de liberalisatiegrens ligt. Het probleem is niet een hoge kwaliteit van de sociale huurwoningen, maar de huurprijs die daarbij ge-

vraagd moet worden om de kosten te kunnen dekken. Er bestaat een driehoeksverband tussen de kwaliteit, de investering en de huurprijs die een corporatie vraagt. Er is geen 1:1 relatie tussen de investeringen en de kwaliteit die gebouwd wordt. Het is aan corporaties een zo laag mogelijke investering te doen en toch de noodzakelijke kwaliteit te behalen. Er bestaat daarentegen wel een directe relatie tussen de kwaliteit van een woning en de huurprijs die een corporatie vraagt. De invoering van de passendheidstoets zal deze relatie enkel versterken. Als laatste kan de relatie tussen de huurprijs die een corporatie vraagt ten opzichte van de investering die gedaan is genoemd worden. De huurprijs zou in een optimale situatie de rentelasten en exploitatiekosten moeten dekken.

Om hier maatregelen tegen te nemen dienen er op twee fronten veranderingen plaats te vinden. Allereerst bij de investeringen van corporaties. Het is goed mogelijk te voldoen aan het bouwbesluit en toch de gemiddelde investering ver onder de €180.000, - per woning te brengen (bijlage X). Indien zij gebruik zouden maken van andere bouwmethoden zoals bijvoorbeeld EPS-bouw, dan kunnen zij de investeringskosten terugbrengen tot circa €130.000, - (Hofstra, 2014). EPS is de afkorting voor het naar spreektaal vertaalde piepschuim. Deze nieuwe, opkomende bouwtechniek heeft een langere levensduur dan traditionele bouwmethoden hebben. De levensduur bedraagt bij EPS-bouw 100 jaar. Bij EPS-bouw wordt de woning, inclusief draagvloeren volledig gebouwd van EPS. Deze bouwmethode is inmiddels ver ontwikkeld, waardoor hij steeds vaker wordt toegepast. Omdat de materialen die gebruikt worden tijdens de bouw goedkoper zijn dan traditionele bouwmaterialen, zullen de bouwkosten circa 50% bedragen ten opzichte van reguliere bouwmethoden. Op het moment dat de hoogte van de investering afneemt, zal de huurprijs minder hoog hoeven zijn om de kostprijs te dekken. Dit is voor de huurder en betaalbaarheid positief omdat de huurprijzen van deze woningen hierdoor verlaagd kunnen worden.

Anderzijds wordt op dit moment door de overheid en belanghebbende partijen gekeken in hoeverre er in het woningwaarderingssysteem aanpassingen gemaakt moeten worden. Zoals in deelparagraaf 6.1.1. al is beschreven zou een WOZ-component in het WWS al een belangrijk verschil maken. Het huidige WWS voor zelfstandige woningen kent een waardering voor oppervlakte, energieprestatie, keuken en sanitair, privé buitenruimten, woonvorm, woonomgeving, hinderlijke situaties, bijzondere voorzieningen en ligging in een schaarstegebied. De aanpassing van het WWS is al geruime tijd een terugkerend onderwerp. Tegenstrijdige wensen en belangen zullen, evenals in het verleden, een ‘concessiemaatregel’ tussen de verschillende stakeholders als resultaat hebben. Op dit moment worden in schaarstegebieden extra punten toegekend waardoor de locatie nadrukkelijker wordt verwerkt in de huurprijs. De overheid en belanghebbende partijen kijken op dit moment ook op welke wijze er het best invulling kan worden gegeven aan een verwerking van de WOZ-waarde in het WWS.

Geconcludeerd moet worden dat de kwaliteitsinflatie vanuit het huurbeleid wel beïnvloedbaar is, maar lastig op te lossen. Een verlaging van de investering in nieuwbouw dient op individueel niveau beoordeeld te worden. Een verandering aanbevelen voor het WWS is binnen deze onderzoeksperiode niet mogelijk. Geadviseerd wordt te onderzoeken hoe de driehoeksverhouding doorbroken kan worden door enerzijds te praten over een nieuw WWS en anderzijds het gesprek aan te gaan over de investeringen van corporaties.

6.4. Mogelijke problemen

Er is een belangrijke wet die in de eerste instantie (misschien) lijkt te botsen met de voorgestelde maatregelen. Met name bij de passendheidstoets is de Wet Bescherming Persoonsgegevens een mogelijk probleem.

6.4.1. Overtreding Wet Bescherming Persoonsgegevens

Bij de passendheidstoets moet er rekening mee worden gehouden dat de Wet Bescherming Persoonsgegevens niet wordt overtreden. Corporaties zijn op dit moment niet op de hoogte van de huishoudensamenstelling in de woningen. Zij hebben daarentegen wel informatie over het aantal kamers van een woning. De belastingdienst gebruikt bij de boordeling van de huurtoeslag de gegevens uit de gemeentelijke basisadministratie [GBA]. Zij kijken daarbij naar het aantal personen dat ingeschreven staat op een huishouden en het inkomen van de personen uit dat huishouden. Het is zeer belangrijk het proces direct te automatiseren zodat de persoonsgegevens beschermd worden. Corporaties worden enkel op de hoogte gebracht van maatregelen die genomen mogen worden.

Een uitwerking van het geautomatiseerd model voor de belastingdienst en corporaties dient een aantal uitgangspunten te hebben:

- Corporaties vullen op basis van de feitelijke gegevens het aantal kamers van een woning in.
- De belastingdienst gebruikt, evenals bij de toekenning en berekening van de huurtoeslag, de gegevens over de huishoudensamenstelling op een adres en het inkomen van dat huishouden. Zij vullen in dit model twee gegevens in, namelijk aantal personen en huishoudeninkomen.
- De corporatie ontvangt een bestand waarin enkel wordt aangegeven of/welke maatregelen genomen mogen worden. Op het moment dat mensen bezwaar maken tegen deze verhoging van de huurprijs of verlaging van de huurtoeslag kan dat evenals in de huidige situatie bij de huurcommissie.

6.5. Gevolgen van de maatregelen voor de betaalbaarheid

Alle maatregelen die in dit hoofdstuk worden voorgesteld zullen er op hun eigen manier aan bijdragen dat de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen voor de doelgroep gewaarborgd wordt. Voor de lage inkomens zal de betaalbaarheid door middel van een huurkorting en de huurtoeslag gegarandeerd worden. De hogere inkomens zullen afhankelijk van de passendheid ook stapsgewijs meer gaan betalen, waardoor ook voor hen geen betaalbaarheidproblemen ontstaan. Indien mensen passend wonen binnen de sector zal voor hen de betaalbaarheid gegarandeerd worden. Als de doelgroep in te grote woningen woont, zullen zij redelijkerwijs een passend aanbod van corporaties krijgen. Ook voor hen wordt de betaalbaarheid op die manier gegarandeerd. Als zij met een te laag inkomen te grote woningen willen bewonen wordt er ook niet gesproken van een betaalbaarheidprobleem. De maximale toegestane percentages houden zowel bij de lagere als bij de hogere inkomens rekening met een redelijk huurprijs. Waarborging van de betaalbaarheid kan door de invoering van deze maatregelen gegarandeerd worden. Alle effecten en prikkels zijn reeds beschreven in paragraaf 6.1. van dit rapport.

7. Haalbaarheid

Inleiding

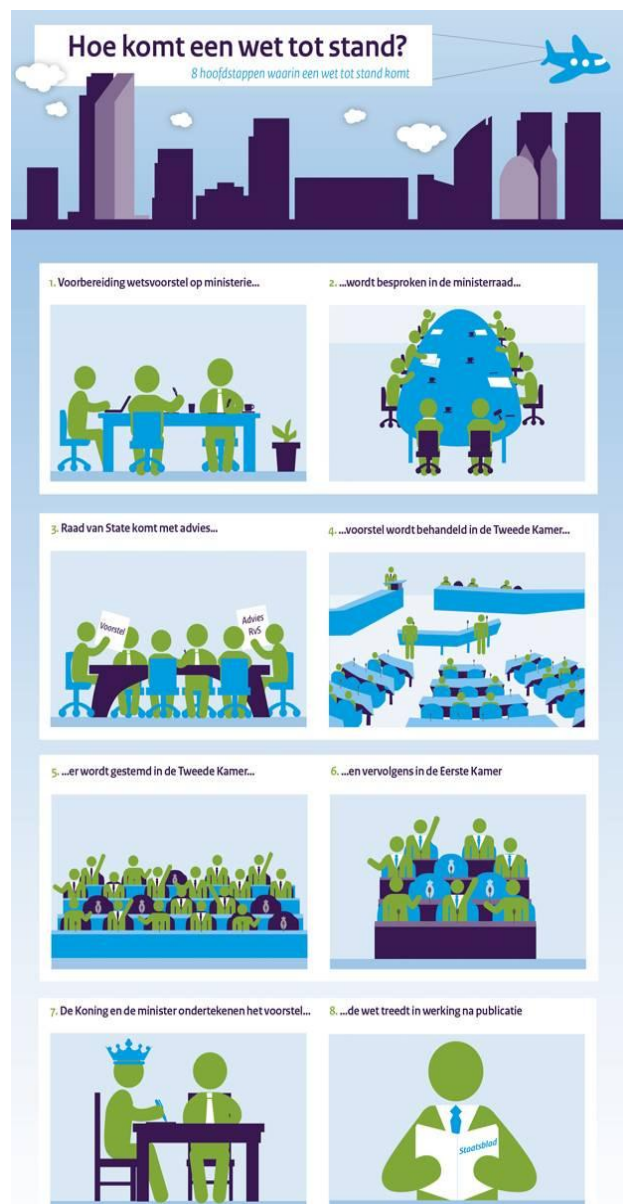
De haalbaarheid van deze voorgestelde maatregelen, namelijk de passendheidstoets en de jaarlijkse huisvestingsopgave voor corporaties, kan binnen de huidige regelgeving in de context van de onderzochte problemen realiseerbaar zijn. In dit hoofdstuk wordt kort toegelicht waarom de maatregelen realiseerbaar zijn, wat het belang van een politiek draagvlak is en hoe een wet tot stand komt.

Doordat er vanuit verschillende invalshoeken en politieke stromingen is geredeneerd, zijn er diverse concessies verwerkt. De (meer) liberale partijen zullen bij de passendheidstoets sneller aansluiting vinden bij onder andere het afbouwen van de huurtoeslag indien kleine huishoudens riantere woningen bewonen. De (meer) socialistische partijen zullen sneller aansluiting vinden bij de huurkorting voor te kleine woningen en/of te dure woningen, maar ook bij de verwerking van het inkomen ten opzichte van de huurprijs. De geadviseerde maatregelen zijn tot vandaag de dag nog nooit verwerkt in het huurbeleid, maar kunnen wel binnen het huurbeleid gerealiseerd worden.

Bij een wetsvoorstel is het belangrijk dat er een politiek draagvlak bestaat. Om tot een wetsvoorstel te komen wordt geadviseerd eerst de lokale passendheid van de woningvoorraad, zoals in paragraaf 3.2. van dit rapport wordt omschreven, te onderzoeken. Ook zal de herinrichting van het WWS, met name op het gebied van een betere benadering van de marktprijzen, afgewacht moeten worden. Daarna kunnen zowel de passendheidstoets als de jaarlijks huisvestingsopgave voor corporaties worden uitgewerkt in een wetsvoorstel.

In Nederland maakt de regering wetten in samenwerking met de eerste en de tweede kamer. Een wet begint met een wetsvoorstel en is klaar na publicatie in het staatsblad. Daartussen liggen een vast aantal stappen die alle wetsvoorstellen moeten doorlopen. In de afbeelding wordt een totstandkoming van een wet in acht hoofdstappen beschreven.

Of er vanuit de regering een draagvlak bestaat voor het advies, zal na afronding van dit rapport en na verder onderzoek pas bepaald kunnen worden.



Bijlagenrapport

Bijlage I: Literatuurlijst	II
Bijlage II: Toelichting op de gebruikte terminologie	VI
Bijlage III: Gesprekspartners bij het onderzoek	IX
Bijlage IV: Sociale voorzieningen voor huishoudens met huurtoeslag.....	XI
Bijlage V: Wat betalen bewoners voor een corporatiewoning.....	XVI
Bijlage VI: Wat zijn de kosten voor een corporatiewoning	XXI
Bijlage VII: Kosten- en opbrengstenoverzicht.....	XXV
Bijlage VIII: Toelichting kwaliteitsinflatie	XXVI
Bijlage IX : Toelichting scenarioschetsen.....	XXVIII
Bijlage X: Doorrekeningen van databestand Corporaties in Perspectief	XXXIII
Bijlage XI: Woononderzoek 2012.....	XXXVII

Bijlage I: Literatuurlijst

- abf research. (2014). *Modernisering van het WWS: de kamervarianten*. Delft.
- Academica. (2014). Inflatie . *Academica* .
- Aedes. (2014, April 11). *Aedes*. Opgeroepen op Mei 22, 2014, van Aedes: <http://www.aedes.nl>
- Aedes. (2012, Augustus 16). *Aedes vereniging van woningcorporaties*. Opgeroepen op Februari 6, 2014, van Website van Aedes: vereniging van woningcorporaties: <http://www.aedes.nl>
- Aedes. (2014). *Aedes: vereniging van corporaties*. Opgeroepen op Februari 19, 2014, van Aedes: vereniging van corporaties: <http://www.aedes.nl>
- Aedes. (2014, Februari 26). Betaalbaarheid in 6 dilemma's. *Aedes magazine* , pp. 20-25.
- Aedes (Regisseur). (2014). *Normhuren* [Film].
- Aedes vereniging van corporaties. (2013). *De balans verstoord*. Den Haag.
- Amsterdam School of Real Estate. (2013). *Kopen of huren: een omslagpunt in de woningmarkt?* Amsterdam: ASRE research.
- Bakker, T., & Brants, H. (2010). Management van sociale huurwoningen. In M. Vermeulen, & M. Wieman, *Handboek vastgoedmanagement* (p. 297). Noordhoff Uitgevers.
- Bestaande Woning Bouw. (2008, Januari 10). *Kennisbank over bestaande woningbouw*. Opgeroepen op Maart 24, 2014, van Website van bestaande woningbouw: <http://www.bestaandewoningbouw.nl>
- Blok, S. (2014, Februari 18). Kamerbrief over varianten woningwaarderingstelsel. *Kamerbrief over varianten woningwaarderingstelsel* . Den Haag, Nederland.
- Bont, I. d. (2014, April 3). Betaalbaarheidsonderzoek . (J. v. Hazel, Interviewer)
- Bortel, G. v. (2014, Februari 17). Beeldvorming over omvang en aard problemen huurstelsel. (J. v. Hazel, Interviewer)
- Brakel, M. v., & Moonen, L. (2012). *Sociaaleconomische trends, 1e kwartaal 2012*.
- Brouwer, J. W., & Ramakers, J. *Parlementaire geschiedenis van Nederland na 1945 , deel 7, Het kabinet-De Quay (1959-1963) Regeren zonder rood*.
- CBS Statline. (sd). *Centraal Bureau voor de Statistiek*.
- Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. (2013). *Sectorbeeld woningcorporaties 2013*. Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.
- CFV. (2014). *Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting*. Opgeroepen op Maart 28, 2014, van Website van Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting: <http://www.cfv.nl>
- CFV. (2013). Corporaties in Perspectief: excel databestand. Nederland.
- CFV. (2012). *Sectorbeeld realisaties woningcorporaties 2011*. Naarden.

- Cobouw. (2014, Februari 24). *Cobouw dé site voor bouw*. Opgeroepen op Februari 24, 2014, van Website van Cobouw: www.cobouw.nl
- Cobouw. (2014, Februari 19). Stop bemoeienis Brussel met sociale woningbouw. *Cobouw* .
- Cobouw. (2014, Februari 20). VNG start landelijk onderzoek naar betaalbaarheid wonen. *Cobouw* .
- CorporatieNL. (2013). *Kennis en informatieplatform voor de woonsector*. Opgeroepen op Maart 31, 2014, van Website van CorporatieNL: <http://www.corporatienl.nl>
- De Telegraaf. (2013, Oktober 19). *De Telegraaf*. Opgeroepen op 02 11, 2014, van Website van De Telegraaf: <http://www.telegraaf.nl>
- De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland . (2014). *Beleggersgeld naar een verder te liberaliseren huurmarkt*. Voorburg: IVBN.
- Financieel Dagblad. (2014, Februari 18). Woord Houden. *Financieel Dagblad* .
- Frissen, J. (2014, Februari 27). Volkshuisvesting uit balans. Noord-Holland, Nederland.
- Geertsma, R. (2014, April 14). Betaalbaarheid sociale huurwoningen. (J. v. Hazel, Interviewer)
- Gool, P. v., Brounen, D., Jager, P., & Weisz, R. (2007). Onroerend goed en financiële markten. In P. v. Gool, D. Brounen, P. Jager, & R. Weisz, *Onroerend goed als belegging* (p. 42). Houten: Noordhoff Uitgevers Groningen.
- Gritt, R. (2011). *Project management*. Noordhoff Uitgevers.
- Haas, P. d., & Pol, J. v. (2007). Direct beleggen in onroerend goed. In P. v. Gool, D. Brounen, P. Jager, & R. Weisz, *Onroerend goed als belegging* (p. 127). Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Haas, P., & Pol, J. v. (2007). Direct beleggen in onroerend goed. In P. d. Gool, D. Brounen, P. Jager, & R. Weisz, *Onroerend goed als belegging* (p. 135). Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Heiden, P. v., & Kessel, A. v. *Parlementaire geschiedenis van Nederland na 1945 , deel 8, De kabinetten-Marijnen, -Cals en -Zijlstra (1963-1967)*.
- Ik bouw betaalbaar in Almere. (2014). *ibbA: de sleutel naar jouw eigen huis!* Opgeroepen op Februari 18, 2014, van ibbA: de sleutel naar jouw eigen huis!: <http://www.ikbouwbetaalbaarinalmere.nl>
- informatie, B. i. (2011). *Inzicht in bestuur en financiën*.
- Kabinet. (2012). *Bruggen slaan: Regeerakkoord VVD - PvdA*. Den Haag.
- Minister van Wonen en Rijksdienst. (2013, Oktober 28). Nr 94. Intergrale visie op de woningmarkt. Den Haag, Zuid-Holland, Nederland.
- Minister Wonen en Rijksdienst. (2013, Oktober 28). TK-brief reactie rigo rapport den bosch. Den Haag, Zuid-Holland, Nederland.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2014, Februari 11). Ontwikkelingen in de huursector. Den Haag, Nederland.
- Novum. (2014, April 18). Huurverhoging leidt tot financiële problemen. *nu.nl* .

- Nu.nl. (2014, Januari 4). Meer afschrijven op grond gemeente. *Nu.nl*.
- Nu.nl. (2013, November 27). *Nu.nl*. Opgeroepen op Februari 6, 2014, van Nu.nl: <http://www.nu.nl>
- Rigo. (2013). *Woonlasten van huurders*. Amsterdam.
- Rijksoverheid. (2014). *Rijksbegroting*. Opgeroepen op Maart 6, 2014, van Website van de Rijksoverheid: <http://www.rijksbegroting.nl>
- Rijksoverheid. (2014). *Rijksoverheid*. Opgeroepen op Februari 04, 2014, van Website van de Rijksoverheid: <http://www.rijksoverheid.nl>
- Rijksoverheid. (2014, Februari 11). WoonOnderzoek Nederland (WoON). Den Haag, Nederland.
- Ruwiel, P., & Hooydonk, G. (2010). Het acquisitieproces. In M. Vermeulen, & M. Wieman, *Handboek vastgoedmanagement* (p. 102). Noordhoff Uitgevers.
- Ruwiel, P., & Hooydonk, G. (2010). Het dispositieproces. In M. Vermeulen, & M. Wieman, *Handboek vastgoedmanagement* (p. 132). Noordhoff Uitgevers.
- Minister Wonen en Rijksdienst. (2013). *Huurbeleid 27926 (nr. 205)*. Den Haag.
- Minister Wonen en Rijksdienst. (2013). *Woningcorporaties 29543 (nr. 339)*. Den Haag.
- Schaar, J. v. (1991). Volkshuisvesting: een zaak van beleid,. In J. v. Schaar, *Volkshuisvesting: een zaak van beleid*, (p. 432).
- Toorn Vrijthoff, W. v. (2013). *Woningen leven langer*. Delft.
- Tweede Kamer der Staten Generaal. (2014). *Tweede Kamer der Staten Generaal*. Opgeroepen op Februari 4, 2014, van Informatie Tweede Kamer der Staten Generaal: <http://www.tweedekamer.nl>
- Tweede Kamer. (2014). *Tweede Kamer*. Opgeroepen op 02 04, 2014, van Website van de Tweede Kamer: [http:](http://)
- University of Cambridge. (2012). *The Private Rented Sector in the New Century*. Denmark: Boligøkonomisk Videncenter.
- Vermeulen, M., & Hooydonk, G. (2010). Het exploitatieproces. In M. Vermeulen, & M. Wieman, *Handboek vastgoedmanagement* (p. 121). Noordhoff Uitgevers.
- Volkskrant. (2014, Februari 18). Burgemeesters: sociale huur geen zaak van Brussel. *Volkskrant*.
- Volkskrant. (2013, Oktober 14). Woon worden te hoog voor steeds meer huurders. *Volkskrant*.
- VVD - PvdA. (2012). *Regeerakkoord VVD - PvdA: Bruggen slaan*. Den Haag.
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw. (2014). *Informatie over Waarborgfonds Sociale Woningbouw*. Opgeroepen op Maart 28, 2014, van Website van Waarborgfonds Sociale Woningbouw: <http://www.wsw.nl>
- Woonbond. (2014, Februari 10). Bedrijfslasten corporaties moeten omlaag. *Nederlandse Woonbond*.

Zandee, I. (2014, Februari 25). Betaalbaarheid, beschikbaarheid en toeslagen van huurwoningen. (J. v. Hazel, Interviewer)

Bijlage II: Toelichting op gebruikte terminologie

Hoofdstuk 2

Sociale huurwoning:	Een woning van een corporatie met een feitelijke huurprijs onder de liberalisatiegrens.
Liberalisatiegrens:	De liberalisatiegrens is in 2014 €699, -. Ligt bij het aangaan van de overeenkomst de maximale huurprijs hoger dan dit bedrag, dan zal de markt van vraag en aanbod de huurprijs bepalen.
Huurtoeslaggrens:	Zie liberalisatiegrens.
Kwaliteitskortingsgrens:	De kwaliteitskortingsgrens is in 2014 €389,05. Als de feitelijke huur lager is dan de kwaliteitskortingsgrens, dan krijgt de huurtoeslagontvanger het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur en de feitelijke huur vergoed (Aedes, 2014)
Aftoppingsgrens:	De aftoppingsgrens is in 2014 €596,75. Afhankelijke van de huishoudensamenstelling krijgt men over het bedrag tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens een percentage tussen de 40% en 65% vergoed door middel van de huurtoeslag (Aedes, 2014)
Maximale huurprijs:	De maximale huurprijs voor een woning gevraagd mag worden aan de hand van het woningwaarderingsstelsel.
Feitelijke huurprijs:	De kale huurprijs die op dit moment wordt betaald/gevraagd. Indien de huurprijs gecorrigeerd wordt voor servicekosten of huurtoeslag is dit expliciet vermeld in het betreffende onderdeel.
WWS:	Afkorting voor woningwaarderingsstelsel. Het woningwaarderingsstelsel drukt de kwaliteit van een woning uit in een maximaal toegestane huurprijs.
Schaarstegebieden:	Regio's waar het aanbod van sociale huurwoningen niet toereikend is ten opzichte van de vraag naar sociale huurwoningen.
Mutaties:	Op het moment dat er wordt gesproken over mutaties dan betekent dit dat een huurder de woning verlaat (muteert).
Verstatelijking:	Als de overheid te dwingend aanwezig in een bepaalde sector.
Brutering:	Hierin wordt als het ware een eindafrekening gemaakt van de uitstaande subsidieverplichtingen van de overheid en de door de corporaties terug te betalen leningen.
CFV:	Afkorting voor Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Het CFV is de financieel toezichthouder op corporaties.
WSW:	Afkorting voor Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het WSW is een instituut dat optimale financiering van vastgoed in de publieke sector mogelijk maakt voor aangesloten instelling.

Hoofdstuk 3

Scheefwoners:

Pilot Flexibel Huren:	Bij deze Pilot worden vrije sector woningen met korting aan huishoudens verhuurd.
ibbA	Afkorting voor ik bouw betaalbaar in Almere. Bij ibbA worden afspraken gemaakt over gedeeltelijke financiering en rentekortingen, waar bij verkoop winstdeling tegenover staat
Doelgroep:	De doelgroep van corporatiewoningen zijn huishoudens met een inkomen onder de toewijzingsgrens (in 2014 circa €34.000, -).

Hoofdstuk 4:

Actoren:	Partijen die actief een rol spelen bij het toezicht op, de financiering van of de belangenvertegenwoordiging van woningcorporaties.
Solvabel:	Op het moment dat een onderneming solvabel is kan zij in geval van liquidatie aan haar betalingsverplichtingen aan de vreemdvermogenverschaffers voldoen.
DCF-methode:	Deze methode komt er op neer dat de beleggingswaarde van een (woning)complex van de totale investeringssom wordt afgetrokken.
Bedrijfswaarde:	Zie beleggingswaarde.
Beleggingswaarde:	Deze methode komt er op neer dat de beleggingswaarde van een (woning)complex van de totale investeringssom wordt afgetrokken.
Going-concernwaarde:	Zie beleggingswaarde
Marktwaarde:	Het bedrag dat een pand of complex bij verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van eventuele lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten (Deloitte, 2013).
Discontering:	Het terugrekenen van een toekomstig bedrag naar een waarde op een eerder in de tijd gelegen moment.
Rendement- risicoprofiel:	De verhouding tussen het rendement en het risico van een project.
Directe belegging:	Een belegging direct in vastgoed.
Indirecte belegging:	Een belegging in vastgoed via een pensioenfonds of belegger.
Acquisitie :	De investering in vastgoed.
Dispositie:	Het (gedeeltelijk) afstoten van de vastgoedportefeuille.
Exploitatie:	Het proces dat gericht is op de instandhouding van een pand of complex.
Hold- sellanalyse:	Dit is een financiële onderbouwing voor een beslissing om het betreffende objecten te houden, dan wel te verkopen.

IRR:	Afkorting voor Internal Rate of Return. Hiermee wordt het gemiddelde rendement over de looptijd van een belegging bepaald.
Liquiditeit:	Kan een onderneming in geval van liquidatie aan de (kort)lopende betalingsverplichtingen van de vreemd vermogensverschaffers voldoen.

Hoofdstuk 5

Kwaliteitsinflatie:	De toenemende kwaliteit van de sociale woningvoorraad. Dit wordt uitgedrukt in een maximaal aantal punten, die bepaald kunnen worden op basis van het woningwaarderingstelsel.
Bruto inkomen:	Het inkomen voor aftrek van belastingen en premies.
Besteedbaar inkomen:	Het besteedbaar inkomen is het bruto inkomen verminderd met betaalde inkomensoverdrachten, premies inkomensverzekeringen; premies ziektekostenverzekeringen en belastingen op inkomen en vermogen.

Bijlage III: Gesprekspartners bij het onderzoek

F. Wiersma, Coördinerend beleidsmedewerkers, Direct Woningmarkt bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Onderwerp: passendheidstoets in het verleden.

M.E. Bongenaar: Adviseur corporaties, Direct Woningmarkt bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Onderwerp: woningcorporaties.

J. Jacobs: Beleidscoördinator, Direct Woningmarkt bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Onderwerp: huurtoeslag.

J. Pot: Afdelingshoofd, Directie woningmarkt bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Onderwerp: gehele scriptie.

J.H. de Vreede, Wethouder, Gemeente Maasdriel.

Onderwerp: advies gehele scriptie.

E. Bijl: Coördinerend beleidsmedewerker, Directie Woningmarkt bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Onderwerp: advies en beoordeling gehele scriptie.

R. Dooms: Senior beleidsmedewerker, Directie Woningmarkt bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Onderwerp: advies en beoordeling gehele scriptie.

K. Koster: Senior beleidsmedewerker, Directie Woningmarkt bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Onderwerpen: uitwerking nieuwe passendheidstoets en effecten van deze maatregel.

A. van Dorp: Senior beleidsmedewerker, Directie Woningmarkt bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Onderwerpen: scenarioschetsen huurverhoging en betaalbaarheidproblemen.

N. Hofstra: Stagiaire Gebiedsontwikkeling, Gemeente Rotterdam.

Onderwerp: innovatieve bouwmethoden.

D. van Gils: Medewerker Grondzaken, Gemeente Etten Leur.

Onderwerpen: advisering en informatie prestatieafspraken en relatie tussen gemeente en corporaties.

A. van Susteren: Programme Leader Urban innovation & Smart Cities, at Centre of Expertise Societal Innovation.

Onderwerpen: spiegeling resultaten en brainstormsessie over mogelijke oplossingen.

R. Geertsma, Beleidsadviseur, De Leeuw van Putten.

Onderwerp: problemen in de praktijk.

F. Vijgen: Senior Beleidsadviseur, Directie Woningmarkt bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Onderwerp: presentatie tussentijdse bevindingen.

I.I.M. de Bont: Beleidsadviseur Wonen, Gemeente Rotterdam.

Onderwerpen: Doorstroming, leefbaarheid en problemen binnen het sociale woondomein in Rotterdam.

E. Quaden: Beleidsmedewerker, Directie Woningmarkt bij het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelatie

F. van Dugteren: Coördinerend beleidsadviseur, Directie Kennis en Verkenning bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Onderwerp: ontstaan van het stelsel van de sociale huisvesting.

R. van Dorp: Senior adviseur, Directie Woningmarkt bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Onderwerp: sociale huisvesting in andere Europese landen.

G. van Bortel: Docent en onderzoeker vastgoedmanagement bij de TU delft

Onderwerpen: betaalbaarheid van de sociale huurwoningen en verantwoordelijkheden corporaties.

B. van der Wee: Senior Inspecteur toezicht corporaties bij Ministerie Infrastructuur en Milieu.

Onderwerp: advisering over tussentijdse resultaten.

K. Becker: Senior beleidsadviseur, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Onderwerp: het WoON 2012.

J. Hurks: Beleidsmedewerker, directie Wonen en Bouwen bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Onderwerp: het WoOn 2012.

I. Zandee: Voorzitter van de Ondernemers Raad, Maasdelta Spijkenisse.

Onderwerpen: functioneren van het stelsel, kwaliteitsinflatie van sociale huurwoningen, onrendabele top.

M. M. Frequin: Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

E.J. van Kempen: Directeur Woningmarkt, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Overige aanwezigen tussentijdse presentatie (nog niet benoemd als gesprekspartner):

Tinus, Francois, Stefan en Tsjitske.

Bijlage IV: Sociale voorzieningen voor huishoudens met huurtoeslag

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de mate waarin corporatiebewoners afhankelijk zijn van sociale voorzieningen om te voorzien in levensbehoeften. De input voor dit onderzoek zijn de statische gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS]. Omdat de gegevens niet volledig vergelijkbaar waren, was het nodig diverse correcties toe te passen. De eerste tabel is in zijn geheel afkomstig uit de Statline van het CBS. In deze wordt op diverse onderdelen onderscheid gemaakt. Belangrijk voor dit onderzoek waren de huishoudensamenstelling en de woonsituatie (met of zonder huurtoeslag). Allereerst is hier onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishouden. Vervolgens zijn diverse verhoudingsgetallen berekend om uiteindelijk uitspraken te kunnen doen over het aantal huurders met huurtoeslag dat als voornaamste inkomensbron sociale voorzieningen heeft. Ook is dit gebruikt om aan te duiden welk bedrag er in het jaar 2012 aan sociale voorzieningen aan huurders met huurtoeslag is uitgekeerd. De belangrijkste uitkomsten hiervan waren dat circa 500.000 huishoudens met huurtoeslag als voornaamste inkomensbron sociale voorzieningen hadden. In het jaar 2012 is er in totaal 18,9 miljard aan sociale voorzieningen uitgekeerd. Op het moment dat huurders als voornaamste inkomensbron sociale voorzieningen hebben (of hier sterk afhankelijk van zijn) kunnen zij niet deelnemen aan diverse initiatieven. Een voorbeeld hiervan is ik bouw betaalbaar Almere. Hier kunnen huurders door middel van rentekortingen en (gedeeltelijke) zelfbouw een woning kopen. Omdat voor dit initiatief eigen vermogen vereist is, kunnen veel huishoudens die nu aangewezen zijn op sociale huurwoningen hieraan niet deelnemen.

Gemiddeld inkomen; particuliere huishoudens naar diverse kenmerken							
Perioden	2012*	2012*	2012*	2012*	2012*		
Onderwerpen	Particuliere huishoudens	Primair inkomen	Bruto inkomen	Besteedbaar inkomen	Gestandaardiseerd besteedbaar inkomen		Verschil primair en bruto inkomen
Samenstelling huishouden	x 1 000	1 000 euro	1 000 euro	1 000 euro	1 000 euro		
Totaal particulier Huishouden	Overige kenmerken						
Totaal particulier Huishouden	Woonsituatie: huur met huurtoeslag	1185	6,9	22,9	17,9	14,6	16
Totaal particulier Huishouden	Woonsituatie: huur zonder huurtoeslag	2012	29,4	41,3	25	19,6	11,9
Totaal eenpersoonshuishouden	Woonsituatie: huur met huurtoeslag	675	3,7	18,1	14,3	14,3	14,4
Totaal eenpersoonshuishouden	Woonsituatie: huur zonder huurtoeslag	1107	18,8	28,2	17,2	17,2	9,4
Totaal meerpersoonshuishoudens	Woonsituatie: huur met huurtoeslag	510	11,2	29,2	22,7	14,9	18
Totaal meerpersoonshuishoudens	Woonsituatie: huur zonder huurtoeslag	905	42,3	57,4	34,6	22,5	15,1
Totaal paar	Woonsituatie: huur met huurtoeslag	301	10,8	30	23,5	15,2	19,2
Totaal paar	Woonsituatie: huur zonder huurtoeslag	750	43,4	58,9	35,3	23,1	15,5
Totaal eenoudergezin	Woonsituatie: huur met huurtoeslag	194	11,1	27,4	21,2	14,3	16,3
Totaal eenoudergezin	Woonsituatie: huur zonder huurtoeslag	110	35,2	46,5	28,7	19,7	11,3
Overig meerpersoonshuishoudens	Woonsituatie: huur met huurtoeslag	15	.	.	.	.	.
Overig meerpersoonshuishoudens	Woonsituatie: huur zonder huurtoeslag	45	43	58,6	36,7	20,8	15,6

Eenpersoonshuishoudens		CBS
Aantal eenpersoonshuishoudens (met een inkomen in 2012)	2717000	
Aantal eenpersoonshuishoudens (met of zonder toeslag)	1782000	
Aantal eenpersoonshuishoudens met huurtoeslag	675000	
Verhouding eenpersoonshuishoudens huren met huurtoeslag t.o.v. totaal aantal eenpersoonshuishoudens	24,844%	
Verhouding eenpersoonshuishoudens met voornaamste inkomensbron volksverzekering t.o.v. totaal aantal Eenpersoonshuishoudens	52,23%	
Aantal eenpersoonshuishoudens met voornaamste bron inkomen volksverzekering en huurder met huurtoeslag	352530	
Percentage eenpersoonshuishoudens met voornaamste bron inkomen volksverzekering en huurder met huurtoeslag t.o.v. het totaal aantal eenpersoonshuishoudens met huurtoeslag	20%	
Uitkeringen volksverzekering eenpersoonshuishouden met per Huishouden	€ 27.572	
Totaal aantal uitkeringen volksverzekering en toeslagen voor de eenpersoonshuishoudens	€ 9.720.000.000	

Meerpersoonshuishoudens		CBS
Aantal meerpersoonshuishoudens (met inkomens in 2012)	4753000	
Aantal meerpersoonshuishoudens (met of zonder huurtoeslag)	1415000	
Aantal meerpersoonshuishoudens met huurtoeslag	510000	
Verhouding meerpersoonshuishoudens met huurtoeslag t.o.v. totaal aantal meerpersoonshuishoudens	10,730%	
Verhouding meerpersoonshuishoudens met voornaamste inkomensbron volksverzekering t.o.v. totaal aantal Meerpersoonshuishoudens	27,25%	
Aantal meerpersoonshuishoudens met voornaamste bron inkomen volksverzekering en huurder met huurtoeslag	138954	
Percentage meerpersoonshuishoudens met voornaamste bron inkomen volksverzekering en huurder met huurtoeslag t.o.v. het totaal aantal meerpersoonshuishoudens met huurtoeslag	10%	
Totaal aantal uitkeringen volksverzekering meerpersoonshuishouden met huurtoeslag	€ 66.065	
Totaal aantal uitkeringen volksverzekering en toeslagen voor de Meerpersoonshuishoudens	€ 9.180.000.000	

Huurtoeslag	Brief minister no
€ 2.800.000.000	205

Totale uitkeringen
€ 52.659.000.000

Aantal eenpersoonshuishouden met huurtoeslag	675000
Primair inkomen voor eenpersoonshuishouden met huurtoeslag	3700
Bruto inkomen voor eenpersoonshuishouden met huurtoeslag	18100
Gemiddelde toevoeging aan primair inkomen door uitkeringen en toeslagen	14400
Totale toevoeging aan primair inkomen door uitkeringen en toeslagen	€ 9.720.000.000
Meerpersoonshuishoudens met huurtoeslag	510000
Primair inkomen voor meerpersoonshuishouden met huurtoeslag	11200
Bruto inkomen voor meerpersoonshuishouden met huurtoeslag	29200
Gemiddelde toevoeging aan primair inkomen door uitkeringen en toeslagen	18000
Totale toevoeging aan primair inkomen door uitkeringen en toeslagen	€ 9.180.000.000
Hoogte van de betaalde volksverzekeringen	€ 18.900.000.000

Bijlage V: Wat betalen bewoners voor een corporatiewoning

De volgende berekeningen zijn gemaakt om een tweetal uitspraken in dit rapport te kunnen doen. Er wordt in het rapport verwezen naar de huurtoeslag die in 2012 is uitgekeerd en wat bewoners, gecorrigeerd voor de huurtoeslag aan huur betalen. De input voor deze berekeningen was een brief van de minister van Wonen en Rijksdienst over de huurtoeslag en huurprijzen in 2012. De overige informatiebronnen zijn Aedes (belangenvertegenwoordiger van corporaties) en het CBS. Omdat geen enkele database de exacte gegevens had om de eerder genoemde uitspraken te kunnen doen, zijn de gegevens vergelijkbaar gemaakt.

Om de uitspraak te kunnen doen wat corporatiebewoners, gecorrigeerd voor de huurtoeslag aan huur betalen zijn de volgende stappen achtereenvolgens doorlopen. In de brief van de minister wordt onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens, maar ook op basis van de leeftijd (-65 en +65). In de statistische gegevens van Aedes was een tabel te vinden van de leeftijdsverdeling over verschillende woonvormen. Hierdoor konden beide gegevens onderverdeeld worden naar de leeftijdscategorie.. Vervolgens is bepaald welk percentage huurwoningen in het bezit is van corporaties. Op basis van de gegevens van Aedes is dit 74%. Omdat 74% corporatiewoningen zijn, is 74% van de huurtoeslag toegerekend aan de corporatiehuishoudens. De uitkomst hiervan bedraagt circa 2,1 miljard euro. Om een uitspraak te kunnen doen over de gehele corporatiesector is dit bedrag gedeeld door het aantal corporatiewoningen. De uitkomst hiervan bedraagt €908, - per jaar per huishouden. Wat huurders jaarlijks gemiddeld genomen voor een corporatiewoningen betalen is €5448, -. Dit gegeven is afkomstig van de statische gegevens van Aedes. De maximale huurprijs van corporatiewoningen ligt gemiddeld genomen op €700,- (bijlage 7). De jaarlijkse huurprijs, verrekend naar een maandelijks huurprijs, geeft als uitkomst €445, -. Wordt dit bedrag gecorrigeerd voor de huurtoeslag zal de uitkomst circa de helft zijn van de maximale huurprijs die op basis van het WWS voor een corporatiewoning gevraagd mag worden.

Ontwikkeling huur	Jaarhuur 2010		Jaarhuur 2011		jaarhuur 2012		GF 11-12	GF 11-12
Eenpersoonshh 65-	€	4.745	€	4.877	€	5.023	2,78%	2,99%
Meerpersoonshh 65-	€	5.473	€	5.617	€	5.803	2,63%	3,31%
Eenpersoonshh 65+	€	5.143	€	5.241	€	5.375	1,91%	2,56%
Meerpersoonshh 65+	€	5.351	€	5.454	€	5.601	1,92%	2,70%
Totaal	€	5.133	€	5.256	€	5.403	2,40%	2,80%
Gemiddelde							2,31%	2,89%
Aantal huishoudens huurtoeslag in 2012 (gebaseerd op aantal aanvragen)								
Eenpersoonshh 65-	494.666						2,60%	
Meerpersoonshh 65-	424.730							
Eenpersoonshh 65+	305.120							
Meerpersoonshh 65+	131.058							
Totaal	1.355.608							
Ontwikkeling huurtoeslag	Toeslag 2010		Toeslag 2011		Toeslag 2012		GF 10-11	GF 11-12
Eenpersoonshh 65-	€	1.814	€	1.884	€	1.885	3,86%	0,05%
Meerpersoonshh 65-	€	2.282	€	2.347	€	2.302	2,85%	-1,92%
Eenpersoonshh 65+	€	2.131	€	2.155	€	2.155	1,13%	0,00%
Meerpersoonshh 65+	€	2.141	€	2.133	€	2.088	-0,37%	-2,11%
Totaal	€	2.071	€	2.120	€	2.096	2,37%	-1,13%
Gemiddelde							1,86%	-0,99%
Hoeveel subsidie is uitgekeerd								
Eenpersoonshh 65-	€	932.445.410						
Meerpersoonshh 65-	€	977.728.460						
Eenpersoonshh 65+	€	657.533.600						
Meerpersoonshh 65+	€	273.649.104						
Onbekend	€	71.264						
Totaal uitgekeerd:	€	2.841.427.838	Afwijking mogelijk doordat gegevens voorlopig zijn. Niet alle mensen die een toeslag aanvragen krijgen er daadwerkelijk een toegewezen.					

**Brief van
minister (no.
205)**

leeftijd hoofdbewoner

Type woning	0-25	25-45	45-65	65+	Totaal	AEDES
Eigen woning	28.800	1.252.100	1.690.900	813.500	3.785.300	
Corporatiewoning	71.400	599.400	728.700	713.600	2.113.100	
Overige huurwoning	44.500	272.000	214.500	212.600	743.600	
TOTAAL	144.700	2.123.500	2.634.100	1.739.700	6.642.000	
Aantal toeslagaanvragen						
Aantal huishoudens	In corporatiewoning		Uitkering subsidie			
Huishoudens -65	1.399.500	919.396	€	1.910.173.870	WAAR	
Huishoudens +65	713.600	436.178	€	931.253.968		
TOTAAL	2.113.100	1.355.574	€	2.841.427.838		

Verhouding eigen woning corporatiewoning				CBS en AEDES		
Aantal huurwoningen volgens Aedes	2856700					
Percentage corporatiewoning	74%	Er is gebruik gemaakt van de verhouding die uit de gegevens van Aedes berekend kan worden				
Aantal huurwoningen volgens CBS	3130363					
Percentage corporatiewoning	71,44%					

Veronderstelling: de huurtoeslag die wordt uitbetaald is bij zowel corporatiewoningen als andere verhuurders evenredig naar het eigendom					WAA R
Huurtoeslag naar huishouden van corporatiewoning	€	2.101.804.172			
Huurtoeslag 65- naar corporatie	€	1.412.955.612			
Huurtoeslag 65+ naar corporatie	€	688.848.560			

Type woning	<€20.000	€20.000- €40.000	€40.000-€60.000	€60.000- €80.000	€80.000- €100.000	>€100.000	CBS
	€		€			€	
Corporatiewoning	537.600	€ 959.800	363.000	€ 167.100	€ 71.300	47.400	
Overige huurwoning	€ 136.800	€ 230.300	€ 154.400	€ 99.700	€ 60.900	€ 88.000	
TOTAAL	€ 841.800	€ 1.883.700	€ 1.353.100	€ 1.029.400	€ 677.200	€ 963.700	
Totaal huur	€ 674.400	€ 1.190.100	€ 517.400	€ 266.800	€ 132.200	€ 135.400	
Percentage corporatiewo- ning	80%	81%	70%	63%	54%	35%	

Gemiddelde huur	€ 454
Totale huuropbrengsten per woning per jaar	€ 5.448
Gemiddelde per jaar alle woningen	€ 11.702.304.000

Wat betalen de sociale huishoudens		Wat kosten een sociaal huishouden 2012			
Per corporatiewoning betalen zij gemiddeld		Om ieder huishouden in een een corporatiewoning te laten wonen kost jaarlijks:		Investering van een corporatie in een nieuwe woning is gemiddeld in 2012	
€	5.448,00	€	7.363,41	Aantal nieuwbouwwoningen huur	
Waarvan dus door de staat betaald wordt		Rijk betaald voor corporatiewoning:		25600	
€	978,49	€	978,49	Totale investeringen in nieuwbouw huur	
Zij betalen zelf:		Corporatie betaald voor woning:		€ 4.490.500.000	
€	4.469,51	€	6.034,75	Gemiddelde kosten p.s. nieuwbouw huur	
Maar een bepaald % van de huurders krijgt huursubsidie		Indirect betrokkenen		€ 175.410	
	37,07%	€	350,17		

Bijlage VI: Wat kost zijn de kosten van een corporatiewoning

In deze bijlage zijn de berekeningen opgenomen om de derde deelvraag te kunnen beantwoorden. De derde deelvraag gaat over de geld- en financieringsstromen binnen het stelsel van de sociale huisvesting. In bijlage V zijn de opbrengsten voor corporaties vanuit de huurders uitgewerkt. Om alle uitgaven te kunnen berekenen is gebruik gemaakt van statistische gegevens van Aedes. Daarnaast zijn de jaarverslag geraadpleegd van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw [WSW], het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting [CFV] en Aedes. Ook deze organisaties maken kosten om het stelsel in haar huidige vorm plaats te kunnen laten vinden. De taken van deze partijen zijn in paragraaf 2.3. uitgewerkt.

Allereerst is de balans van de sociale huurwoning bekeken. Aedes heeft een balans in haar statistische gegevens verwerkt, waarin gemiddelden zijn gebruikt. Deze gemiddelden kunnen gegeneraliseerd worden voor naar de gehele woningvoorraad. Een belangrijke kostenpost die niet in de balans is opgenomen, zijn de uitgaven voor woningverbetering. Ook deze uitgaven zijn hier vervolgens bij opgeteld. Vervolgens zijn de jaarverslagen van de drie belanghebbende partijen onderzocht. De kosten die gemaakt worden, worden ten behoeven van het goed functioneren gemaakt. Met name de saneringssteun van het CFV, was een grote kostenpost die in het jaar 2012 gemaakt is. De saneringssteun aan corporaties bedroeg meer dan €700.000.000, -. Evenals de saneringssteun zijn ook de overige kosten die het WSW, CFV en Aedes maakt gedeeld door het aantal corporatiewoningen. Hieruit blijkt dat de gemiddelde kosten die jaarlijks gemaakt worden de opbrengsten overstijgen. Bij deze berekeningen zijn nu nog een aantal factoren buiten beschouwing gelaten. Daarom is vervolgens onderzocht wat de opbrengsten in 2012 waren door verkoop van de woningen en hoe hoog de investeringen in nieuwbouw in datzelfde jaar bedroegen. Om te bepalen wat de investeringen in huurwoningen waren is in de statistische gegevens van Aedes gezocht naar informatie hierover. Zij hebben in 2012 25.600 nieuwbouwwoningen gerealiseerd die voor huur bestemd zijn. De totale investeringen bedroegen dat jaar circa 4,5 miljard. De opbrengsten uit verkoop van woningen bedroegen in datzelfde jaar circa €134.000, - per eenheid met een totaalbedrag van circa 2,1 miljoen. Al deze gegevens zijn samengevoegd in een schematisch overzicht, die in bijlage VII is opgenomen.

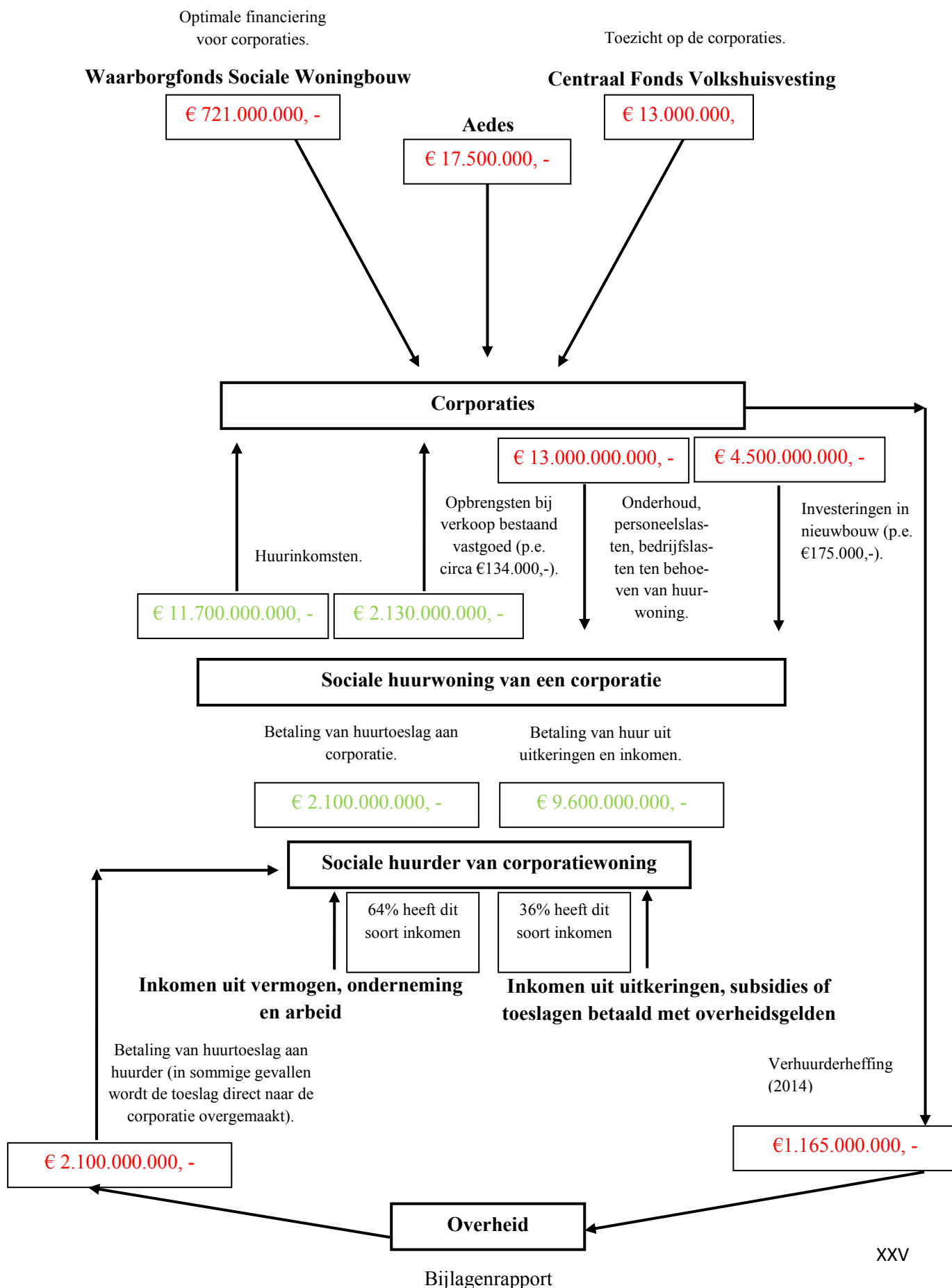
Balans uit:			
Totaal onderhoud per corporatiewoning	€	1.309	per jaar
Totaal personeelslasten per corporatiewoning	€	744	per jaar
Totaal netto bedrijfslaten	€	660	per jaar
Totaal rente uitgaven	€	1.512	per jaar
Heffingen	€	36	per jaar
Netto exploitatiekasstroom	€	1.200,00	per jaar
(verschillen door afronding mogelijk)	€	5.461	per jaar per corporatiewoning
Woningverbetering per corporatiewoning			
Aantal woningverbeteringen		109392	
Gemiddelde uitgaven per verbetering	€	11.266	
Totaal aan woningverbetering	€	1.232.410.272	
Totaal aantal corporatiewoningen	Aantal	Aandeel van het totaalbezit	
Eengezinswoningen		980116	42,4
Meergezinswoningen t/m 4 lagen zonder lift		607515	26
Meergezinswoningen t/m 4 lagen met lift		324233	14
Meergezinswoningen hoogbouw		263374	11
Onzelfstandige overige wooneenheden		134994	6
Totaal aantal corporatiewoningen		2310232	100
Totaal aantal corporatiewoningen (tegenstrijdig met bovenstaande)		2148000	
Totale balans uit	€	11.730.228.000	
Totale kosten aan woningverbetering	€	1.232.410.272	
Totale kosten woningen	€	12.962.638.272	
Per corporatiewoningen incl. woningverbetering	€	6.035	€ 5.461

AEDES

Centraal Fonds Volkshuisvesting			Jaarverslag CFV
Personeelskosten	€	6.919.000	
Interest	€	1.300.000	
Algemene kosten	€	1.200.000	
Saneringssteun aan corporaties	€	711.351.000	
Huisvestingskosten	€	500.000	
Totaal:	€	721.270.000	
WSW			Jaarverslag WSW
Bedrijfslasten	€	13.260.875	
Totaal	€	13.260.875	
Aedes			Jaarverslag AEDES
Werkorganisatie	€	11.235.000	
Belangenbehartiging	€	1.263.000	
Sectorontwikkeling	€	1.347.000	
Leden- en Verenigingszaken	€	1.626.000	
Communicatie	€	1.270.000	
Bijzondere lasten	€	889.000	
Totaal	€	17.630.000	
Totale indirecte kosten sociale corporatiehuurwoning			€ 752.160.875
Totale directe kosten sociale corporatiehuurwoning			€ 12.962.638.272
Totale kosten sociale corporatiehuurwoning			€ 13.714.799.147

Wat betalen de sociale huishoudens	Wat kosten een sociaal huishouden 2012	
Per corporatiewoning betalen zij gemiddeld	Om ieder huishouden in een een corporatiewoning te laten wonen kost jaarlijks:	Investering van een corporatie in een nieuwe woning is gemiddeld in 2012
€ 5.448,00	€ 7.363,41	Aantal nieuwbouwwoningen huur
Waarvan dus door de staat betaald wordt	Rijk betaald voor corporatiewoning:	25600
€ 978,49	€ 978,49	Totale investeringen in nieuwbouw huur
Zij betalen zelf:	Corporatie betaald voor woning:	€ 4.490.500.000
€ 4.469,51	€ 6.034,75	Gemiddelde kosten p.s. nieuwbouw huur
Maar een bepaald % van de huurders krijgt huursubsidie	Indirect betrokkenen	€ 175.410
37,07%	€ 350,17	

Bijlage VII: Kosten- en opbrengstenoverzicht



Bijlage VIII: Toelichting kwaliteitsinflatie

In deze bijlage zijn de berekeningen opgenomen om uitspraken te kunnen over kwaliteitsinflatie van sociale huurwoningen. Het maximale puntenaantal van corporatiewoningen is berekend in bijlage X. Hiervoor is gebruikt gemaakt van het databestand Corporaties in Perspectief. Aan de onderbouwing van de kwaliteitsinflatie en grafiek 2 uit hoofdstuk 5 liggen de volgende gegevens ten grondslag. Er is gebruik gemaakt van het sectorbeeld corporaties dat door het CFV wordt opgesteld. Hierin is onderzocht wat het gemiddelde puntenaantal van woningen in de afgelopen jaren is geweest. Na een controle op de betrouwbaarheid van deze gegevens blijkt dat de gegevens over het gemiddelde puntenaantal van woningen voor 2009 niet compleet bleken te zijn. Bij diverse corporaties waren deze gegevens voor 2009 niet bekend of zij waren geschat in plaats van onderbouwd. Om die reden is ervoor gekozen zowel de kwaliteitsinflatie als de reguliere inflatie sinds 2009 te berekenen.

Om een uitspraak te kunnen doen over wat corporatiebewoners gemiddeld genomen aan huur kunnen betalen is onderzocht in welke mate het besteedbaar inkomen in de afgelopen jaren is toegenomen in vergelijking met het bruto inkomen.

“Het besteedbaar inkomen is het bruto inkomen verminderd met:

- betaalde inkomensoverdrachten;*
- premies inkomensverzekeringen;*
- premies ziektekostenverzekeringen;*
- belastingen op inkomen en vermogen.*

Betaalde inkomensoverdrachten bestaan uit overdrachten tussen huishoudens zoals de alimentatie betaald aan de ex-echtgeno(o)t(e).

Premies inkomensverzekeringen betreffen premies betaald voor verzekering in verband met werkloosheid, ziekte, arbeidsongeschiktheid en pensioen.

Premies ziektekostenverzekeringen omvatten de premies zorgverzekering en de premie AWBZ. (CBS, 2014)”

Het gemiddelde besteedbare inkomen is in de periode 2007 -2012 slechts met 1,84% toegenomen. Het gemiddelde bruto inkomen is daarentegen gestegen met 5,90%. Hieruit kan geconcludeerd worden dat, met inachtneming van de jaarlijkse prijsstijgingen van andere levensbehoeften, huishoudens minder bestedingen kunnen doen.

Kwaliteitsinflatie	Gemiddelde puntenaantal woning	Stijging	% stijging	Gemiddeld sinds 2009	Inflatie	Gemiddeld sinds 2009	
2006	127,5	1,01	1,25%				CFV sectorbeeld
2007	129,1	1,00	0,39%				
2008	129,6	1,01	0,62%				
2009	130,4	1,01	0,69%		1,11%		
2010	131,3	1,04	4,34%		1,93%		
2011	137	1,04	4,38%		2,38%		
2012	144	1,03	3,50%		2,90%		
2013*	148	0	-100,00%		4%	2,08%	

Inkomensstijging (x1000)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Bruto inkomen	€54	€ 55	€ 56	€ 56	€ 57	€ 57	CBS
Stijging bruto inkomen	1,02030	1,00542	1,00899	1,00713	1,01593		
Besteedbaar inkomen	€33	€ 33	€ 33	€ 33	€ 33	€ 33	
Stijging besteedbaar inkomen	1,0153	1,0060	0,9970	0,9970	1,0030		
Stijging bruto inkomen 2007 – 2012	5,90%						
Stijging besteedbaar inkomen 2007-2012	1,84%						

Bijlage IX: Toelichting scenarioschetsen

In deze bijlage zijn voor een aantal voorbeeldhuishoudens scenarioschetsen doorgerekend. Voor de verschillende voorbeeldhuishoudens is gekeken of zij de maandelijkse inkomsten en uitgaven maandelijks sluitend kunnen krijgen als zij een bepaalde huurprijs betalen. Na deze scenarioschetsen zijn de gegevens voor de grafieken per scenario berekend. Hier is een onderscheid gemaakt tussen wat corporatiesvragen (de nieuwe fictieve huurprijs uit de scenarioschets), wat bewoners (inclusief scheefwoners) aan huur betalen, gecorrigeerd voor de huurtoeslag, waarna tot slot is berekend wat de doelgroep aan huur gaat betalen. Bij de doelgroep zal in sommige scenario's een groot gedeelte van de huurtoeslag gecompenseerd worden. In 2012 bedroeg de toewijzingsgrens €32.000, - voor sociale huurwoningen. Omdat er geen exacte inkomensgegevens bekend zijn, maar de inkomensgegevens zijn onderverdeeld in klassen, zijn voor de doelgroep alleen de huishoudeninkomens tot €30.000, - in de berekeningen opgenomen. Hierdoor kan de uitkomst positiever (hoger) zijn, dan deze in werkelijk is.

Scenarioschets 1:

Alleenstaande moeder met 1 kind van 8 jaar. Het inkomen bestaat uit de bijstand met een hoogte van €14.628, -. Dit is inclusief de maximale gemeentelijke toeslag (circa €270, -). Het fiscaal inkomen bedraagt dan circa €21.829.79, -. Dit huishouden zal bij zowel een huurprijs van circa €454, - als bij €561, - de maandelijkse inkomsten en uitgaven sluitend moeten krijgen. De huurtoeslag die dit huishouden ontvangt zal respectievelijk €157, - en €227, - bedragen. Circa 70% procent van de stijging wordt gecompenseerd door de huurtoeslag.

Alleenstaande moeder met 2 kinderen, waarvan 1 kind van 8 jaar en 1 kind van 16 jaar. Het inkomen bestaat uit bijstand met een hoogte van €14.628, -. Dit is inclusief de maximale gemeentelijke toeslag (circa €270, -). Het fiscaal inkomen bedraagt dan circa €21.829.79, -. Dit huishouden zal bij een huurprijs van circa €454, - de maandelijkse inkomsten en uitgaven niet sluitend krijgen. Indien de post recreatie wel wordt meegenomen komen zij maandelijks €21, - tekort. Geven zij niets uit aan recreatie wordt de maandelijkse inkomsten en uitgaven sluitend. Bij een stijging van de huurprijs naar €561, - zal er nog steeds een tekort zijn indien er geld wordt uitgegeven aan recreatie. Wordt daarop bezuinigd dan zal het gezin de inkomsten en uitgaven sluitend krijgen. De huurtoeslag bedraagt respectievelijk €157, - en €227, -. Wederom zal de huurtoeslag circa 70% van de stijging compenseren.

Een gezin, vader en moeder, met 1 kind onder van 8 jaar en 1 kind van 16 jaar. Het inkomen van de vader bedraagt, inclusief de vakantietoeslag, circa €30.000, -. De moeder werkt niet. Zij betalen een huurprijs van circa €454, - per maand. Zij kunnen de maandelijkse inkomsten en uitgaven niet sluitend krijgen. Indien de post recreatie wel wordt meegenomen komen zij maandelijks €61, - tekort. Wordt daarop bezuinigd zullen zij de uitgaven en inkomsten wel sluitend krijgen. Bij een stijging van de huurprijs naar €561, - ontstaat er een structureel tekort dat niet gecompenseerd kan worden door een bezuiniging. In beide gevallen kan dit huishouden geen aanspraak maken op huurtoeslag.

Een gezin, vader en moeder, met 1 kind onder van 8 jaar en 1 kind van 16 jaar. Het inkomen van de moeder bedraagt, inclusief de vakantietoeslag, circa €35.000, -. De vader werkt niet. Zij betalen een huurprijs van circa €561, - per maand. Zij kunnen de maandelijkse inkomsten en uitgaven in beide gevallen sluitend krijgen. Er kan geen aanspraak gemaakt worden op huurtoeslag.

Scenarioschets 2:

Gezinnen in de bijstand zullen deze huurprijs op geen enkele manier kunnen opbrengen, waardoor de tekorten sterk toenemen. Wel wordt een groot gedeelte van een dergelijke stijging gecompenseerd via de huurtoeslag.

Een gezin, vader en moeder, met 1 kind van 8 jaar en 1 kind van 16 jaar. Het inkomen van de vader bedraagt, inclusief de vakantietoeslag, circa €35.000, -. De moeder werkt niet. Zij betalen een huurprijs van circa €630, - per maand. Zij kunnen de maandelijkse inkomsten en uitgaven niet sluitend krijgen. Indien de post recreatie wel wordt meegenomen komen zij maandelijks €74, - tekort. Geven zij weinig tot niets uit aan recreatie zouden de inkomsten en uitgaven sluitend moeten zijn. Algemeen kan gezegd worden dat een stijging van de huurprijs van de aftoppingsgrens naar €630, - wederom veelal gecompenseerd zal worden door de huurtoeslag. De stijging tussen de €561, - en de €630, - is €69, -. Gemiddeld genomen zal de doelgroep hiervan circa 36% gecompenseerd, ofwel €26, -.

Scenarioschets 3:

Gezinnen in de bijstand zullen deze huurprijs op geen enkele manier kunnen opbrengen, waardoor de tekorten sterk toenemen. Wel wordt een groot gedeelte van een dergelijke stijging gecompenseerd via de huurtoeslag. Er is geen extra compensatie in de vorm van huurtoeslag ten opzichte van een huurprijs van €630, -.

De doelgroep zal in het algemeen lastig rond kunnen komen bij een stijging tot deze gemiddelde huurprijs. Dit komt door doordat ook bij hen geen extra compensatie van de huurtoeslag meer plaatsvindt. Het verschil zal deze huishoudens zelf moeten betalen.

Een gezin, vader en moeder, met 1 kind van 12 jaar. Het inkomen van de vader bedraagt, inclusief de vakantietoeslag, circa €30.000, -. De moeder werkt niet. Zij betalen een huurprijs van circa €699, - per maand. Zij kunnen de maandelijkse inkomsten en uitgaven niet sluitend krijgen. Indien de post recreatie wel wordt meegenomen komen zij maandelijks €200, - tekort. Geven zij niets uit aan recreatie komen zij maandelijks €127, - tekort. Zij kunnen geen aanspraak maken op huurtoeslag.

Een gezin, vader en moeder, met 1 kind van 12 jaar. Het inkomen van de vader bedraagt, inclusief de vakantietoeslag, circa €35.000, -. De moeder werkt niet. Zij betalen een huurprijs van circa €699, - per maand. Zij kunnen de maandelijkse inkomsten en uitgaven niet sluitend krijgen. Met meer dan 1 kind, bij gelijkblijvend inkomen en maandelijkse huurprijs, zal de situatie alleen verslechteren. Zij kunnen geen aanspraak maken op huurtoeslag.

Een gezin, vader en moeder, met 1 kind van 12 jaar. Het inkomen van de vader bedraagt, inclusief de vakantietoeslag, circa €30.000, -. De moeder verdient jaarlijks ook €6.000, - bruto. Zij betalen een huurprijs van circa €699, - per maand. Zij kunnen de maandelijkse inkomsten en uitgaven wel sluitend krijgen. Zij kunnen geen aanspraak maken op huurtoeslag.

Een eenpersoonshuishouden waarvan het inkomen bruto jaarlijks circa €25.000, - bedraagt inclusief vakantietoeslagen. Er wordt een huurprijs betaald van circa €699, -. De maandelijkse inkomsten en de maandelijkse uitgaven zouden in dit geval sluitend moeten zijn. Eenpersoonshuishoudens kunnen hogere woonlasten dragen ten opzichte van meerpersoonshuishoudens

Huurtoeslag bij huurprijs										Nibud rekenprogramma
Huurprijs										
Inkomen		€	454	€	561	€	630	€	699	
€	20.000	€	193	€	262	€	295	€	295	
€	23.000	€	132	€	202	€	225	€	225	
€	26.000	€	65	€	134	€	157	€	157	
€	29.000	€	7	€	77	€	100	€	100	
Gemiddeld		€	99	€	169	€	194	€	194	
Gemiddeld tussen 20k en 30k		€	80	€	150	€	173	€	173	
							€	367	€	

Nibud rekenprogramma

Ontvangen huurtoeslag bij inkomensklassen				
Totaal onder de €20.000	€	103.756.800	€	140.851.200
Totaal tussen €20.000 en €30.000	€	76.975.960	€	143.778.040
Totaal onder de €30.000	€	180.732.760	€	284.629.240
Per jaar	€	2.168.793.120	€	3.415.550.880
Voorafgaand berekend	€	2.100.000.000	€	3.400.000.000
Minimum inkomen	€	1.486	per maand	
	€	17.827	per jaar	
	€	19.253	per jaar (incl. vakantietoeslag)	

Hurstijging gecorrigeerd voor huurtoeslag							Nibud rekenprogramma
Verschil in huurprijs	€	107	€	69	€	69	
€ 20.000	€	69	€	33	€	-	
€ 23.000	€	70	€	23	€	-	
€ 26.000	€	69	€	23	€	-	
€ 29.000	€	70	€	23	€	-	
Totaal	€	70	€	26	€	-	
Hurstijging	€	38	€	44	€	69	

Scenario 1						
Corporatiewoning	€ 20.000	€20.000-€40.000	> €40000	Totaal	Stijging p.e. voor corporatiewoningen	Nieuwe gemiddelde huurprijs
Stijging van huurprijs in euro's gecorrigeerd voor de toeslag	€ 19.891.200	€ 69.105.600	€ 69.421.600	€ 158.418.400	€ 74	€ 446

Scenario 2						
Corporatiewoning	€ 20.000	€20.000-€40.000	> €40000	Totaal	Stijging p.e. voor corporatiewoningen	Nieuwe gemiddelde huurprijs
Stijging van huurprijs in euro's gecorrigeerd voor de toeslag	€ 23.654.400	€54.228.700	€ 44.767.200	€ 122.650.300	€ 57	€ 503

Scenario 3						
Corporatiewoning	€20.000	€20.000-€40.000	> €40000	Totaal	Stijging p.e. voor corporatiewoningen	Nieuwe gemiddelde huurprijs
Stijging van huurprijs in euro's gecorrigeerd voor de toeslag	€ 37.094.400	€ 66.226.200	€ 44.767.200	€ 148.087.800	€ 69	€ 572

Bijlage X: Doorrekeningen databestand Corporaties in Perspectief

Voor deze gegevens is gebruikt gemaakt van het databestand Corporaties in Perspectief 2013. Hierin zijn van circa 170 woningcorporatie statistische gegevens opgenomen. De gegevens verschillen van investeringen tot een gemiddeld aantal punten van een corporatiewoning. Er is hiervoor gebruikt gemaakt van gewogen gemiddelden. Dit wil zeggen dat het aandeel woningen van een corporatie bepalend was voor de wegingsfactor in berekeningen. Op dat databestand dusdanig omvangrijk is, zijn hieronder de resultaten opgenomen. Belangrijke resultaten zijn het gemiddelde aantal punten van een corporatiewoning, namelijk 144, wat betekent dat de maximale huurprijs aan de hand van het woningwaarderingssysteem €706, - bedraagt. Ook de investeringskosten, vergeleken met andere jaren, konden uit dit databestand berekend worden.

Kwaliteit en investeringen		CIP databestand
Gemiddeld aantal punten woningwaardering DAEB 2012		
	144 punten	
€	706,00	
Gemiddeld aantal punten woningwaardering niet-DAEB 2012		
	182 punten	
€	902,00	
Onrendabele top keer aantal woningen		
€	192.000.000.000,00	
1829 reeds gerealiseerd koopwoningen zijn niet verkocht.		
Met een waarde van:		
€	338.390.000,00	

Gemiddelde netto-opbrengst verkoop bestaand bezit		
€	2.129.527.263	
Winst bestaand bezit door verkoop		
€	1.825.656.297	

Restant levensduur na uniformering 2012		CIP databestand
	23,926	
Gemiddelde WOZ-waarde huurwoningen 2012		
	154586	
Loan to value 2012 (langlopende schulden/woz waarde)		
	23,97%	
Loan to value 2012 (langlopende schulden/volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)		
n.v.t.		

Bruto stichtingskosten per eenheid 2010	Bruto stichtingskosten per eenheid 2011	Bruto stichtingskosten per eenheid 2012
€ 180.741,00	€ 183.290,00	€ 175.661,00
Grondkosten per eenheid 2010	Grondkosten per eenheid 2011	Grondkosten per eenheid 2012
€ 24.249,00	€ 27.415,00	€ 25.356,00
Bouwkosten per eenheid 2010	Bouwkosten per eenheid 2011	Bouwkosten per eenheid 2012
€ 149.350,00	€ 153.887,00	€ 147.498,00

Gemiddelde bedrijfswaarde corporatiewoningen
€ 56.745,00

158 van de 376 corporaties hebben gemiddeld genomen een portefeuille met woningen onder de liberalisatiegrens
€ 18.197.856.000,00
€ 451,84

Inkomensbron eenpersoonshuishoudens			CBS
Eigen inkomen	1136000		
	162000	1298000	
Inkomen uit uitkeringen,	1082000		
Toeslagen	205000		
Overige	132000	1419000	
Totaal	2717000,00		

Inkomensbron meerpersoonshuishoudens			CBS
Eigen inkomen	2725000		
	733000	3458000	
Inkomen uit uitkeringen,	1131000		
en toeslag	141000	1295000	
Overige	23000		
Totaal	4753000	100%	

Verhoudingsgetallen		CBS
Verhouding aantal uitkeringen volksverzekering t.o.v. totaal aantal eenpersoonshuishoudens	52,23%	
Verhouding aantal uitkeringen volksverzekeringen t.o.v. totaal aantal meerpersoonshuishoudens	27,25%	

Bijlage XI: Woononderzoek 2012

Er is voor de uitkomsten in deze bijlage gebruikt gemaakt van het Woononderzoek 2012. Dit onderzoek wordt eens in de drie jaar uitgevoerd door de Rijksoverheid. Hierbij wordt onderzocht wat de woonwensen zijn en wat de huidige woonsituatie is. De resultaten van de enquête, waaraan circa 70.000 respondenten hebben deelgenomen, zijn verwerkt in het SPSS-databestand. Op basis van een aantal variabelen zijn het aantal huishoudens, met bijbehorende huishoudengrootte, van corporatiewoningen tegenover het aantal kamers van corporatiewoningen in een tabel weergegeven. Daaruit kwam de volgende tabel. Uit het Woononderzoek kon daarnaast de woonduur van particuliere huurders, sociale huurders en kopers worden berekend.

Aantal personen in huishouden * (8.14) Aantal kamers Crosstabulation

Count		(8.14) Aantal kamers																Total
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	14	15	16	18	19	70	
Aantal personen in huishouden	1	61060	288497	452697	280571	77073	12189	2173	763	456	0	0	0	0	0	0	0	1175479
	2	2631	42000	191620	288317	91047	13345	1288	515	0	0	0	0	0	0	0	0	630763
	3	685	4553	40255	118684	49458	5800	1053	843	247	141	0	0	0	0	0	0	221719
	4	0	1633	14810	79627	41456	3950	773	200	0	0	0	0	0	0	0	8	142457
	5	216	491	5270	25112	15376	2757	244	77	0	0	0	0	0	0	0	0	49543
	6	0	0	1438	8219	6485	1367	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17517
	7	0	0	160	1013	1995	445	125	0	0	154	0	0	0	0	0	0	3892
	8	0	0	0	459	641	619	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1719
	9	0	0	0	0	142	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	142
	10	0	28	0	0	0	75	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	111
	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	9
	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	8
	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	8
	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0	16
Total		64592	337202	706250	802002	283673	40547	5664	2398	703	295	8	9	8	8	16	8	2243383

Report

woonduur

Beheervorm huidige woning	Mean	N	Std. Deviation
Soc. Huur	13,1604	2243383	12,83230
Part. Huur	10,6018	661593	13,34797
Koop	15,3064	4235782	13,10227
Total	14,1963	7140758	13,12773