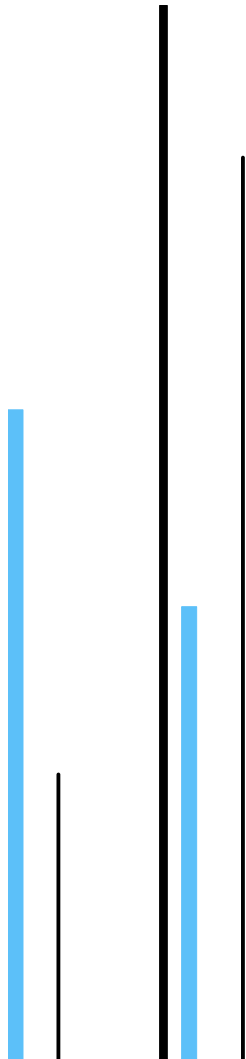


Factsheet dPi 2019

Volkshuisvestelijke voornemens
woningcorporaties 2020-2024



Factsheet dPi 2019

Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2020-2024

Uitgevoerd in opdracht van Aedes, vereniging van woningcorporaties

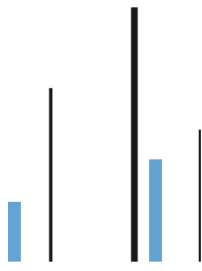
Janine Pikoleit, Maarten Vijncke en Michael Stuart-Fox

22 april 2020 | r2020-0051MS | 19322-WON

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

Copyright ABF Research 2020

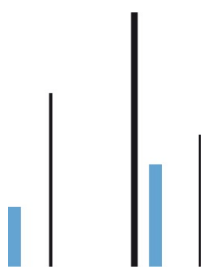
De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

1	Ontwikkeling voorraad naar prijsklassen.....	7
2	Nieuwbouw en andere mutaties in de voorraad	9
3	Ontwikkeling huurprijzen.....	13
4	Ontwikkeling energielabels	15
5	Verbetering en onderhoud bestaand bezit.....	17

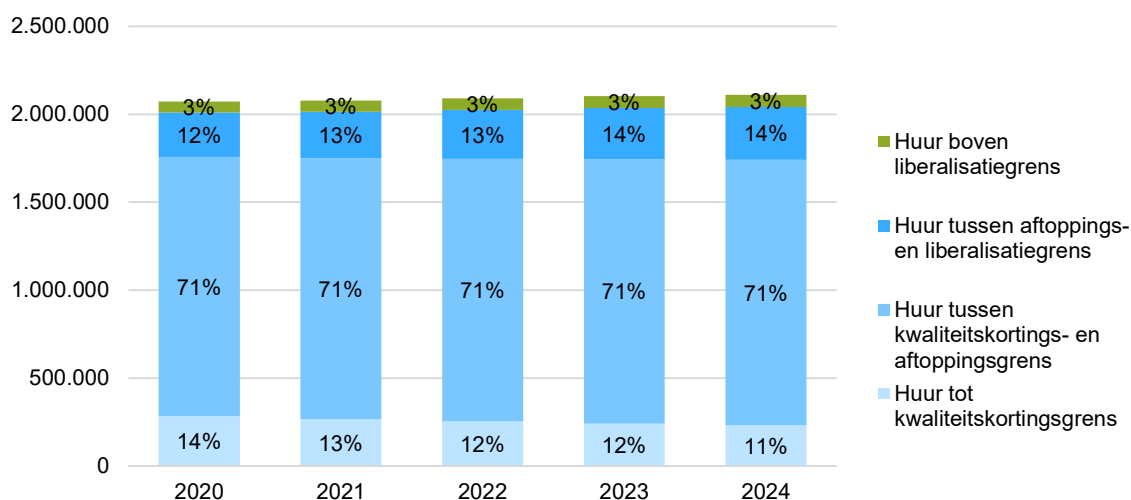
1



Ontwikkeling voorraad naar prijsklassen

Het totaal aantal zelfstandige huurwoningen in de goedkoopste prijsklasse – tot de kwaliteitskortingsgrens – zal volgens de opgave van corporaties¹ verder dalen. Ook de laatste jaren was er sprake van een daling van het aantal van dergelijke goedkope woningen. Bij een licht groeiend totaal aantal woningen in de DAEB-tak zal het percentage woningen in die prijsklasse dan ook afnemen. De woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens² vormen de bulk van het bezit van corporaties. Dat aantal zal licht groeien maar als percentage van het totaal gelijk blijven. Het aantal duurdere sociale huurwoningen – tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens – zal naar verhouding het sterkst groeien. De DAEB-tak van corporaties omvat in principe alleen sociale huurwoningen. Bij mutatie worden duurdere woningen weer voor een sociale huurprijs verhuurd. Toch zal de DAEB-tak ook in de toekomst duurdere woningen tellen: niet alle duurdere woningen komen vrij en sommige woningen krijgen na een huurverhoging aan zittende huurders een huur boven de liberalisatiegrens.

Figuur 1: Verwachte ontwikkeling zelfstandige woningen DAEB naar huurprijsklasse (2020 – 2024, einde jaar)
Bron: dPi 2019



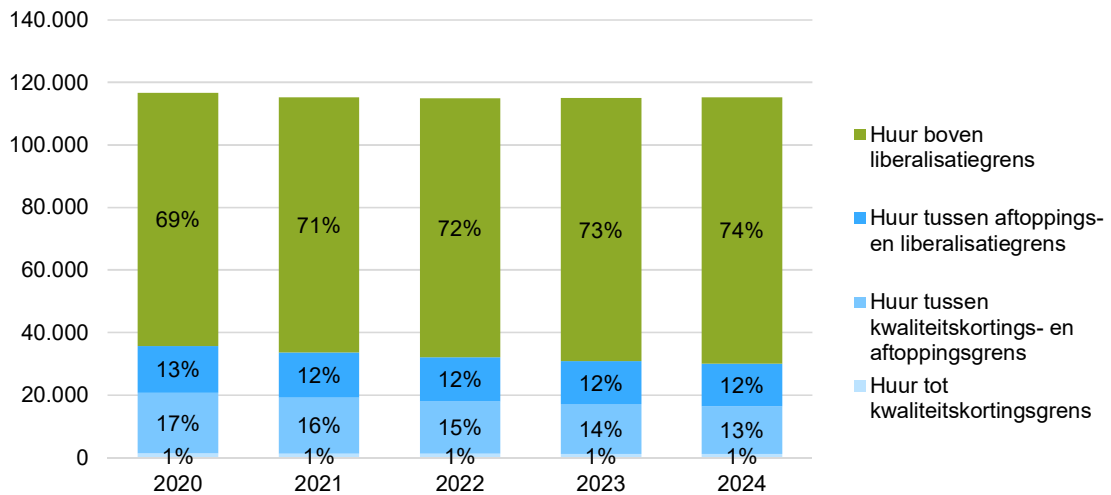
Corporaties verwachten dat de niet-DAEB-tak als geheel slechts heel licht krimpt de komende jaren. Deze 'commerciële' tak van corporaties bestaat voor het overgrote deel uit woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Veel woningen in deze tak met een gereguleerde huurprijs krijgen na mutatie een huur in

¹ Alle cijfers in deze factsheet die afkomstig zijn uit dPi 2019 (de nieuwste prognoseperiode), zijn exclusief de corporaties die niet hebben deelgenomen aan het onderdeel Beschikbaarheid & betaalbaarheid (B&B) van de Aedes-benchmark 2019. De cijfers uit dPi 2018 zijn wel inclusief de opgave van deze corporaties.

² Het gaat overal in deze factsheet om de hoge aftoppingsgrens.

de vrije sector. Toch zal de niet-DAEB-tak de komende jaren nog voor een aanzienlijk deel uit woningen in het sociale segment (qua huurprijs) bestaan.

Figuur 2: Verwachte ontwikkeling zelfstandige woningen niet-DAEB naar huurprijsklasse (2020 – 2024, einde jaar) Bron: dPi 2019



Het aantal zelfstandige woningen neemt in de DAEB-tak toe en neemt in de niet-DAEB-tak heel licht af.

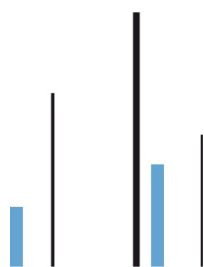
Tabel 1: Verwachte ontwikkeling zelfstandige woningen (x 1.000) naar huurprijsklasse (2020 – 2024, einde jaar)

Bron: dPi 2019*

	Prognosejaar				
	2020	2021	2022	2023	2024
DAEB					
Huur tot kwaliteitskortingsgrens	283	266	253	242	231
Huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	1.475	1.483	1.494	1.503	1.509
Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	252	264	278	290	302
Huur boven liberalisatiegrens	62	64	66	68	69
Totaal	2.072	2.078	2.091	2.103	2.111
Niet-DAEB					
Huur tot kwaliteitskortingsgrens	1	1	1	1	1
Huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	19	18	17	16	15
Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	15	14	14	14	14
Huur boven liberalisatiegrens	81	82	83	84	85
Totaal	117	115	115	115	115

* Let op: aantallen zijn exclusief de corporaties die niet hebben deelgenomen aan het onderdeel Beschikbaarheid & betaalbaarheid (B&B) van de Aedes-benchmark 2019.

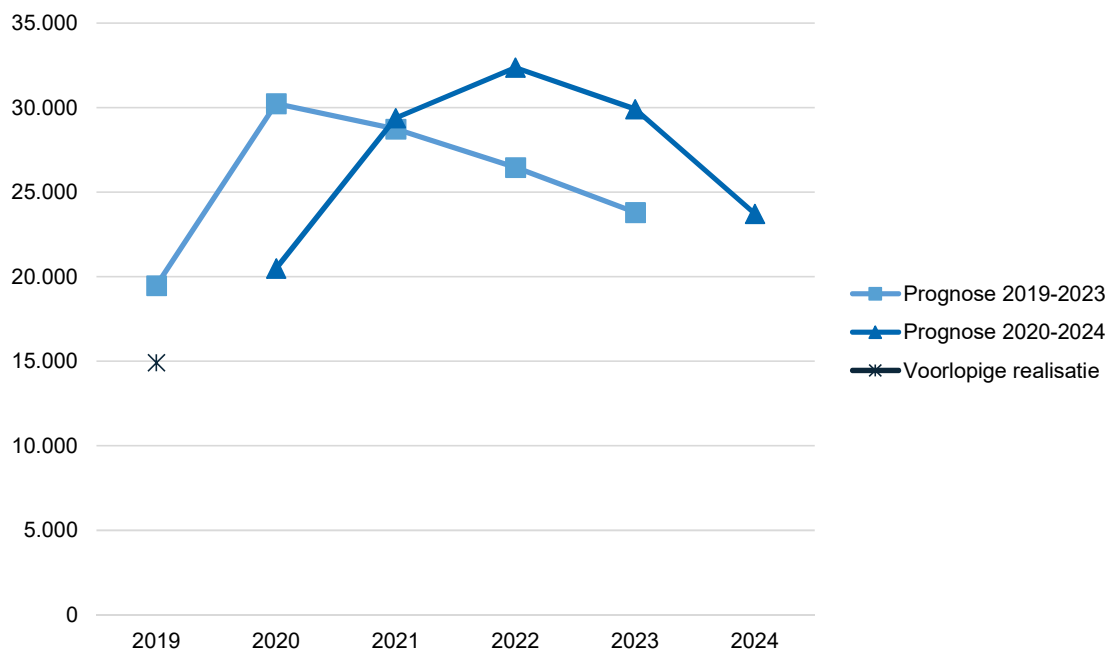
2



Nieuwbouw en andere mutaties in de voorraad

Corporaties hebben voor de periode 2020-2024 plannen voor de oplevering van 136 duizend verhuureenheden¹. Gemiddeld per jaar komt dat neer op ruim 27 duizend eenheden per jaar². Dat is wat meer dan in de prognose daarvoor (2019-2023). Het gemiddelde aantal per jaar volgens de prognose ligt ook hoger dan de aantallen die in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd. Niet alle opgegeven plannen leiden echter tot oplevering in de jaren waarin de realisatie in de prognose wordt verwacht.

Figuur 3: Verwacht aantal nieuwbouw verhuureenheden* in DAEB en niet-DAEB; bron: dPi 2018 en 2019



*Betreft gewogen verhuureenheden: huurwoonegelegenheden en overig vastgoed

¹ Bij zowel dPi 18 als dPi 19 gaat het om alle typen vastgoed: huurwoonegelegenheden (zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige huureenheden) plus bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed. Deze eenheden worden vervolgens gewogen. De aantallen betreffen dus gewogen verhuureenheden. De uitkomsten t.a.v. nieuwbouw volgens dPi 18 en 19 zijn daarmee niet zuiver vergelijkbaar met uitkomsten uit eerdere dPi-prognoses.

² Er is bij deze uitkomsten uit dPi altijd sprake van een boeggolf: er zijn veel plannen voor de eerste jaren en minder voor de latere prognosejaren.

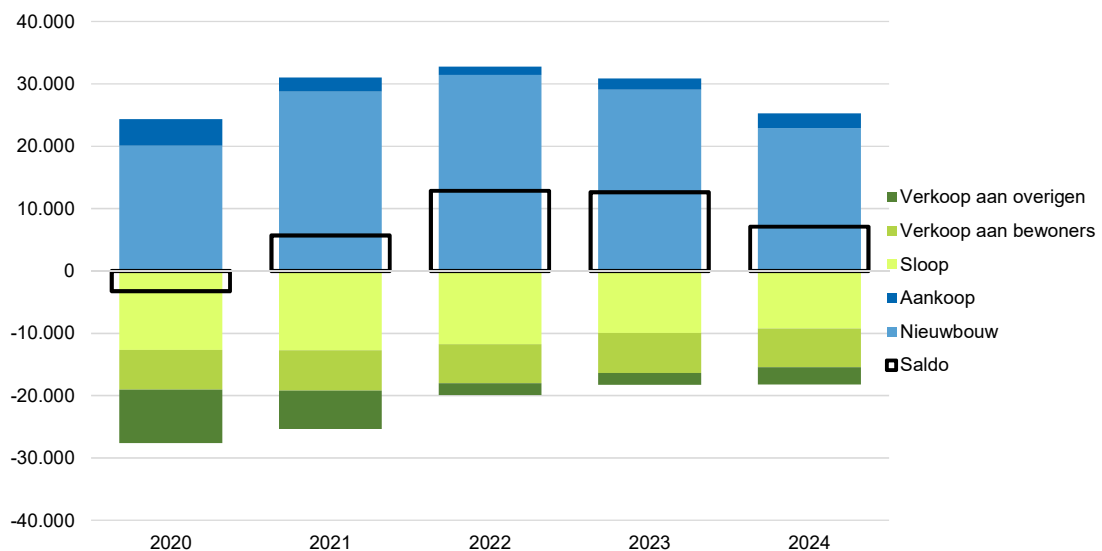
Tabel 2: Verwacht aantal nieuwbouw verhuureenheden* in DAEB en niet-DAEB; bron: dPi 2018 en 2019

Prognosesjaar	Prognose 2019-2023	Prognose 2020-2024
2019	19.480	
2020	30.240	20.490
2021	28.740	29.380
2022	26.460	32.370
2023	23.800	29.910
2024		23.710
Totaal (5 jaar)	128.720	135.870

*Betreft gewogen verhuureenheden: huurwoongelegenheden en overig vastgoed

Het aantal verkopen van verhuureenheden uit de DAEB-tak aan toekomstige bewoners³ bedraagt de komende jaren naar verwachting gemiddeld 6.300 per jaar. Het aantal jaarlijks te slopen woningen ligt daar duidelijk boven. De verkopen aan overigen betreffen verkopen – veelal complexgewijs en in verhuurde staat – aan andere verhuurders: andere corporaties of organisaties. De grootste veranderingen in de voorraad (qua aantallen) komen door nieuwbouw tot stand.

Figuur 4: Verwacht aantal nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop van verhuureenheden** in DAEB
Bron: dPi 2019



*Betreft gewogen verhuureenheden: huurwoongelegenheden en overig vastgoed

³ Zittende huurders of nieuwe bewoners.

De gemiddelde stichtingskosten van verhuureenheden bedragen ruim 200.000 euro. Verreweg de meeste nieuwbouw wordt gepland in de DAEB-tak. De beperkte verwachte nieuwbouw in de niet-DAEB-tak kent gemiddeld wel beduidend hogere stichtingskosten. De stichtingskosten van corporaties zijn de laatste jaren gestegen door de toename van de grondkosten en de loon- en materiaalkosten in de bouw. De gemiddelde stichtingskosten zijn tussen de nieuwste prognose en de voorgaande prognose dan ook gestegen, van 187.000 euro tot ruim 200.000 euro⁴. In vergelijking met de prognose van voor 2017-2021 is het verschil in de DAEB-tak nog groter: van 150.700 euro⁵ in die prognose tot 200.200 euro nu. Dat komt neer op een stijging van 33% in drie jaar.

Tabel 3: Totale en gemiddelde stichtingskosten van verhuureenheden* per periode in DAEB en niet-DAEB
Bron: dPi 2018 en 2019

Prognose	Onderdeel	Totale stichtingskosten (x mln. €)	Totaal aantal nieuwbouw	Gemiddelde stichtingskosten (€)
2019 t/m 2023	TI	24.070	128.700	€ 187.000
	DAEB	25.140	125.500	€ 200.300
	niet-DAEB	690	3.200	€ 215.600
2020 t/m 2024	TI	27.640	135.900	€ 203.400
	DAEB	26.770	132.300	€ 202.400
	niet-DAEB	870	3.600	€ 241.700

*Betreft gewogen verhuureenheden: huurwoongelegenheden en overig vastgoed

In zowel de nieuwste prognose als de voorgaande prognose nemen de gemiddelde stichtingskosten per jaar toe in de tijd.

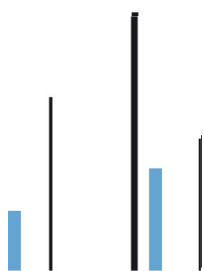
Tabel 4: Gemiddelde stichtingskosten per jaar van verhuureenheden* van DAEB en niet-DAEB samen
Bron: dPi 2018 en 2019

Onderdeel	Jaar	Prognose 2019 - 2023	Prognose 2020 - 2024
TI	2019	€ 162.800	
	2020	€ 181.400	€ 183.000
	2021	€ 188.400	€ 195.800
	2022	€ 196.500	€ 204.800
	2023	€ 201.800	€ 208.300
	2024		€ 222.700

⁴ Bij beide gemiddelden is dit inclusief de nieuwbouw van overig vastgoed (niet-huurwoongelegenheden). De gemiddelde stichtingskosten volgens dPi 18 en dPi 19 zijn daarmee niet zuiver vergelijkbaar met de uitkomsten uit eerdere dPi-prognoses.

⁵ In de prognose 2017-2021 (dPi 2017) hadden de gemiddelde stichtingskosten alleen betrekking op huurwoongelegenheden. In de nieuwste prognose (dPi 2019) en de voorgaande prognose (dPi 2018) hebben de gemiddelde stichtingskosten betrekking op alle typen vastgoed (gewogen verhuureenheden). Dat kan een deel van het verschil in stichtingskosten verklaren.

3



Ontwikkeling huurprijzen

De gemiddelde huurprijs van huurwoonegelegenheden¹ in de DAEB-tak neemt de komende jaren naar verwachting met gemiddeld 2,6% per jaar toe. Hierin zijn de reguliere huurverhogingen (per 1 juli) en huuraanpassingen bij mutatie verwerkt, evenals de effecten van veranderingen aan de voorraad (zoals nieuwbouw en sloop). De gemiddelde jaarlijkse huurstijging in de niet-DAEB-tak is met 2,7% nagenoeg gelijk aan het DAEB-segment. De gemiddelde huurprijs van huurwoonegelegenheden in niet-DAEB ligt wel een stuk hoger.

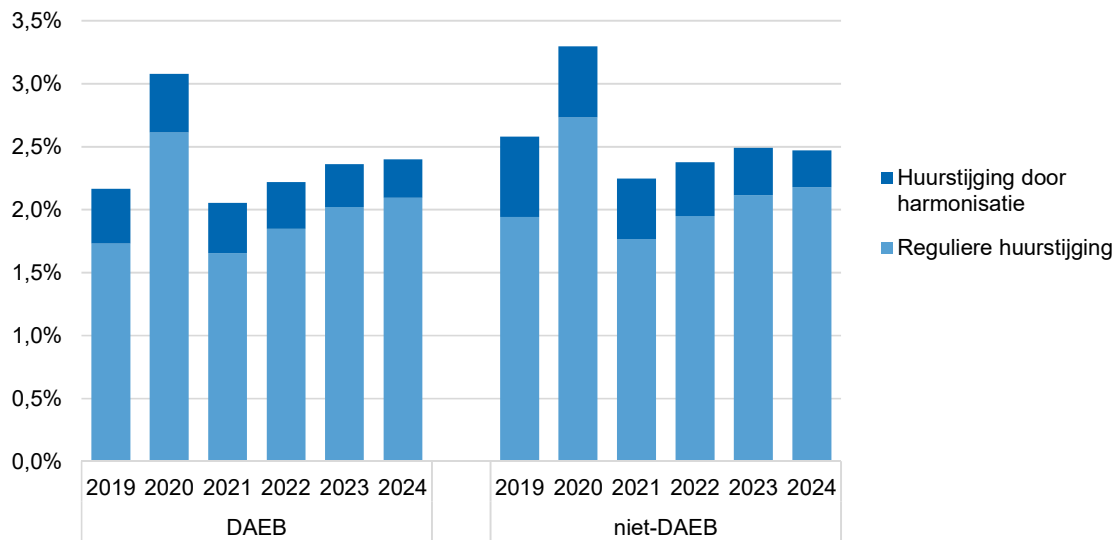
Tabel 5: Ontwikkeling gemiddelde huurprijs en procentuele stijging daarvan van huurwoonegelegenheden (incl. onzelfstandig) in DAEB en niet-DAEB; bron: dPi 2019

Prognoseperiode Onderdeel	2019 - 2024 Corporatie		2019 - 2024 DAEB		2019 - 2024 niet-DAEB	
	Huurprijs	Stijging	Huurprijs	Stijging	Huurprijs	Stijging
2019	€ 536		€ 522		€ 786	
2020	€ 551	2,8%	€ 537	2,8%	€ 813	3,5%
2021	€ 565	2,5%	€ 551	2,6%	€ 833	2,5%
2022	€ 578	2,3%	€ 564	2,4%	€ 851	2,0%
2023	€ 593	2,6%	€ 578	2,6%	€ 872	2,5%
2024	€ 609	2,7%	€ 593	2,7%	€ 896	2,7%

Het grootste deel van de huurstijging (excl. voorraadeffecten) is het gevolg van huuraanpassingen bij zittende huurders, die jaarlijks per 1 juli plaatsvindt. Huurstijging door harmonisatie – het aanpassen van de huur bij een bewonerswissel – draagt veel minder bij aan totale huurstijging.

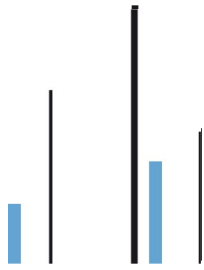
¹ In dit hoofdstuk gaat het enkel om huurwoonegelegenheden (zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige eenheden). Overig vastgoed blijft buiten beschouwing. Omdat onzelfstandige eenheden worden meegeteld, komt de gemiddelde huurprijs in de tabel lager uit dan blijkt uit onder meer de Aedes-benchmark, waarin alleen zelfstandige huurwoningen meetellen.

Figuur 5: Gemiddelde stijging huurprijs na harmonisatie en regulier* van huurwoongelegenheden (incl. onzelfstandig) in DAEB en niet-DAEB; bron: dPi 2019



* Betreft huuraanpassingen bij zittende huurders (per 1 juli)

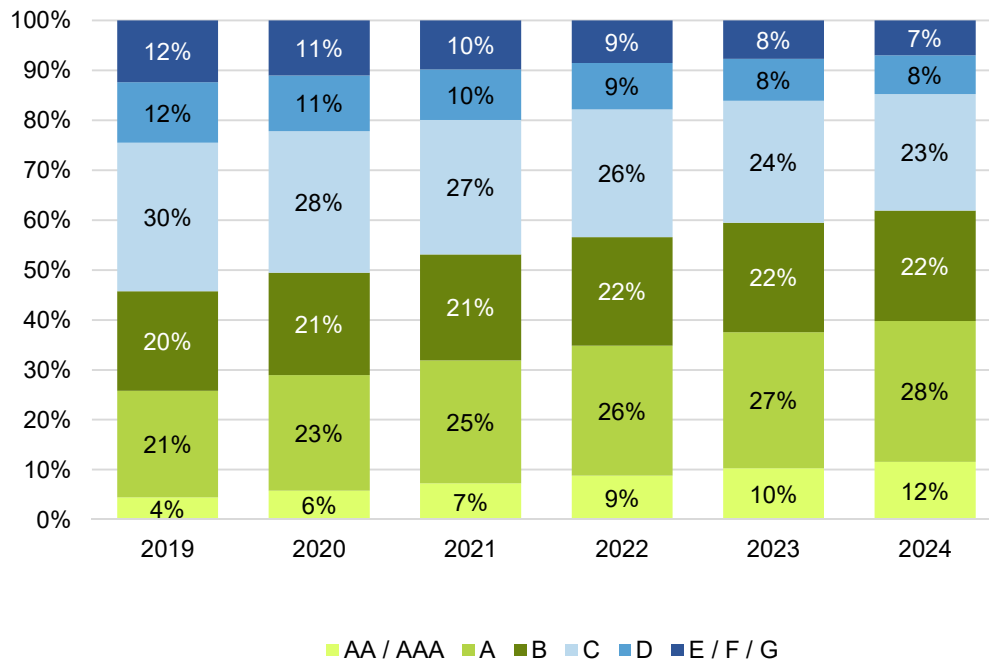
4



Ontwikkeling energielabels

Woningcorporaties investeren veel geld in de verduurzaming van hun bezit. Bestaande woningen krijgen een beter energielabel. Het aandeel zelfstandige woningen met een label E, F of G neemt daardoor af van 12% in 2019 tot 7% in 2024. Ook het percentage woningen met label D of label C daalt verder. Bij de meest energiezuinige labels is juist een toename te zien, vooral bij labels A en gunstiger. Het aandeel woningen met label A of beter neemt naar verwachting toe van 26% in 2019 tot bijna 40% in 2024.

Figuur 6: Ontwikkeling zelfstandige woningen naar energielabel* in DAEB en niet-DAEB samen; 2019-2024
Bron: dPi 2019



* Betreft in feite de Energie-Index (EI) ingedeeld in klassen

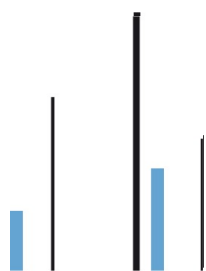
Figuur 7: Ontwikkeling zelfstandige woningen naar energielabel* in DAEB en niet-DAEB samen; 2020 en 2024
Bron: dPi 2019**

Energietabel	DAEB		niet-DAEB	
	2020	2024	2020	2024
A++	60.900	157.000	2.900	5.500
A+	56.900	88.400	5.000	5.600
A	456.700	575.700	48.200	49.100
B	424.900	465.500	22.700	23.200
C	592.200	495.300	23.900	20.900
D	235.800	166.400	7.200	5.600
E	127.200	83.200	2.500	1.900
F	60.100	38.300	1.300	900
G	46.100	28.600	1.500	1.200
Onbekend	11.000	12.700	1.500	1.400
Totaal	2.071.900	2.111.100	116.700	115.200

* Betreft in feite de Energie-Index (EI) ingedeeld in klassen

** Let op: aantallen zijn exclusief de corporaties die niet hebben deelgenomen aan het onderdeel Beschikbaarheid & betaalbaarheid (B&B) van de Aedes-benchmark 2019.

5



Verbetering en onderhoud bestaand bezit

Verduurzaming van het bezit kost veel geld. Daarnaast investeren corporaties ook in niet-energetische verbetering van hun woningen en overig vastgoed. De totale investeringskosten die gepaard gaan met verbetering van bestaande verhuureenheden, bedragen 17,9 miljard euro in de periode 2020 t/m 2024. Per jaar is dat gemiddeld 3,6 miljard euro. Dat is meer dan in de vorige prognose werd verwacht. Toen ging het om gemiddeld 3,4 miljard euro per jaar.

Tabel 6: Totale investeringskosten in de verbetering van bestaande verhuureenheden* in DAEB en niet-DAEB
Bron: dPi 2018 en 2019

Prognose	Onderdeel	Totale investeringskosten (x mln. €)
2019 t/m 2023	TI	17.090
	DAEB	16.470
	niet-DAEB	630
2020 t/m 2024	TI	17.910
	DAEB	17.270
	niet-DAEB	640

*Betreft gewogen verhuureenheden: huurwoongelegenheden en overig vastgoed

Tot slot is een optelsom gemaakt van de stichtingskosten voor nieuwbouw, de investeringskosten voor de verbetering van bestaande verhuureenheden (vhe) en de onderhoudskosten voor bestaande (vhe's). Deze som van uitgaven is per jaar weergegeven. Gemiddeld verwachten corporaties in de nieuwste 5-jaarsprognoseperiode per jaar 13,6 miljard euro uit te geven. In de prognoseperiode daarvoor was dat gemiddeld 12,3 miljard per jaar (zie tabel volgende pagina).

Tabel 7: Som van stichtingskosten nieuwbouw, investeringskosten verbetering bestaande verhuureenheden* en onderhoudskosten bestaande verhuureenheden* in DAEB en niet-DAEB; bron: dPi 2018 en 2019

Onderdeel	Jaar	Prognose 2019 - 2023 (x mld. €)	Prognose 2020 - 2024 (x mld. €)
TI	2019	€ 10,7	
	2020	€ 13,2	€ 11,9
	2021	€ 12,9	€ 13,8
	2022	€ 12,6	€ 14,7
	2023	€ 12,0	€ 13,8
	2024		€ 12,7
Gemiddelde per jaar (5 jaar)		€ 12,3	€ 13,6

*Betreft gewogen verhuureenheden: huurwoongelegenheden en overig vastgoed