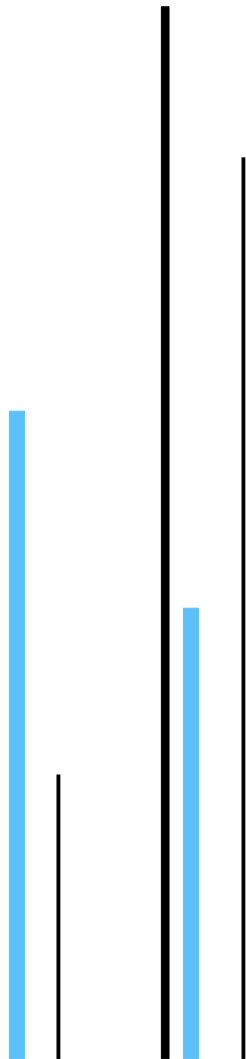


# **Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties, 2018- 2022**

Op basis van dPi 2017





# **Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties, 2018-2022**

Op basis van dPi 2017

Uitgevoerd in opdracht van Aedes, vereniging van woningcorporaties

Denise Ligthart, Michael Stuart-Fox en Berry Blijie

14 januari 2019 | r2018-0064DE | 18268-WON

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

*Copyright ABF Research 2018*

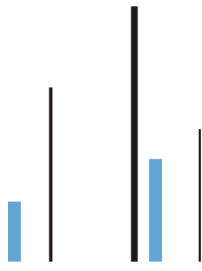
*De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.*



# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting .....</b>	<b>1</b>
Kernindicatoren voornemens corporaties .....	4
<b>1 Inleiding.....</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Toelichting data over volkshuisvestelijke prestaties en voornemens van corporaties (dPi) .....	5
1.3 Leeswijzer .....	5
<b>2 Voorraad- en huurprijsontwikkeling .....</b>	<b>9</b>
2.1 Verwachte voorraadontwikkeling.....	9
2.2 Nieuwbouw en sloop .....	11
2.3 Aan- en verkopen .....	15
2.4 Mutatiesaldo's .....	22
2.5 Huurprijsontwikkeling.....	23
<b>3 Duurzaamheid.....</b>	<b>25</b>
3.1 Voorraadontwikkeling naar energielabels.....	25
3.2 Woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen.....	26
<b>4 Maatwerk.....</b>	<b>27</b>
4.1 Nultredenwoningen.....	27
4.2 Woonvormen voor specifieke doelgroepen .....	27
4.3 Maatschappelijk vastgoed .....	28
4.4 Overige niet-woongelegenheden.....	29
4.5 Leefbaarheid .....	30
<b>Begrippenlijst.....</b>	<b>31</b>
<b>Bijlage: Aanmerken van vastgoed als DAEB of niet-DAEB bij scheiding of splitsing.....</b>	<b>35</b>





## Samenvatting

Aedes, vereniging voor woningcorporaties Nederland, heeft vanuit haar rol van belangenbehartiger en spreekbuis van de corporatiesector ABF Research verzocht een nieuwe rapportage op te stellen over de volkshuisvestelijke voornemens van corporaties. In deze tijd van een grote vraag naar sociale huurwoningen, zorgen over de investeringsruimte van corporaties en ambitieuze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid is het van belang om inzicht te hebben in die voornemens.

Vrijwel alle informatie opgenomen in dit rapport is afkomstig uit de Prospectieve informatie (dPi), die corporaties jaarlijks beschikbaar stellen aan het samenwerkingsverband CorpoData. De nadruk ligt op de prognoses uit dPi 2017 die de corporaties voor 15 december 2017 hebben aangeleverd. De gegevens van de vijf prognosejaren (2018 t/m 2022) zijn in perspectief geplaatst door deze af te zetten tegen de eerdere vijfjarige dPi-prognoses die eind 2015 en eind 2016 zijn ingevuld.

### ONTWIKKELING VOORRAAD

#### Sterkere toename van het corporatiebezit

De dPi-gegevens wijzen erop dat het totaal aantal huurwoongelegenheden (hierna: woningen<sup>1</sup>) gaat toenemen, van 2.285.000 begin 2018 naar 2.323.000 eind 2022. Dit komt neer op een stijging van 38.000 woningen over een periode van vijf jaar. Het gaat hierbij om de totale voorraad: DAEB en niet-DAEB samen<sup>2</sup>. In de vorige prognoseperiode 2017 – 2021 werd door de corporaties een kleinere toename voorzien van ruim 26.000. Het aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34) gaat naar verwachting (tot eind 2022) afnemen met ca. 20% terwijl in de hogere prijsklassen het aandeel woningen gaat toenemen. Het aantal woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens zal juist toenemen.

#### Meer nieuwbouw onder aftoppingsgrens verwacht

In de periode 2018-2022 verwachten corporaties 128.000 woningen via nieuwbouw aan de voorraad toe te voegen. Dat komt neer op gemiddeld 25.500 per jaar en ligt wat hoger dan in de vorige prognose. Verreweg het grootste deel van de nieuwbouw is gepland door de DAEB-tak; slechts 2% vindt plaats door de niet-DAEB-tak. De corporaties leggen de focus steeds meer op nieuwbouw van woningen onder de hoge aftoppingsgrens: 78% van het totaal in de nieuwe prognose versus 70% in de voorgaande prognose.

<sup>1</sup> Er wordt in de tekst gesproken over 'woningen' maar strikt genomen worden dus 'huurwoongelegenheden' bedoeld (zelfstandige woningen en onzelfstandige wooneenheden bij elkaar opgeteld).

<sup>2</sup> Exclusief woningen in verbindingen.

### Sterke toename van gemiddelde stichtingskosten

De verwachte gemiddelde stichtingskosten per woning stijgen fors ten opzichte van de vorige prognose en bedragen nu bijna 165.000 euro. Waarschijnlijk zijn de gestegen personeels- en materiaalkosten in de bouw een belangrijke verklaring. De totale stichtingskosten liggen dus ook fors hoger, ook omdat er in totaal meer nieuwbouw wordt verwacht. Hoewel de gemiddelde stichtingskosten dus hoger liggen, zijn corporaties wel van plan om meer woningen te verhuren in de prijsklasse tot de aftoppingsgrens.

### Nagenoeg gelijk aantal sloop verwacht

De totale verwachte sloop is nauwelijks veranderd. In de prognoseperiode 2018-2022 komt deze uit op 45.000 (gemiddeld 9.000 per jaar). In de vorige prognose was dat 47.000. Ruim 50% van de te slopen woningen hebben een huur tot de kwaliteitskortingsgrens.

### Evenveel verkopen aan bewoners verwacht

In de prognoseperiode 2018 – 2022 ligt het verwachte aantal (individuele) verkopen aan zittende of toekomstige bewoners<sup>3</sup> op 54.000 woningen, ofwel gemiddeld 10.800 per jaar. Dat is nagenoeg hetzelfde niveau als in de vorige prognose. 17% van deze te verkopen woningen komt uit de niet-DAEB-tak. 72% betreft woningen met een huur tot de hoge aftoppingsgrens (DAEB plus niet-DAEB samen). Ook dat is vrijwel gelijk aan de vorige prognose. De verwachte gemiddelde verkoopprijs ligt met ruim 153.000 euro op een hoger niveau dan in de voorgaande verwachtingen.

### Uitbreiding voorraad DAEB verwacht, krimp verwacht bij niet-DAEB

Het mutatiesaldo is het saldo van de toevoegingen (nieuwbouw, aankoop) en de onttrekkingen (sloop, verkoop) aan de voorraad woningen van corporaties. Verwacht wordt dat binnen de DAEB-tak het saldo in 2018-2022 elk jaar positief zal zijn waardoor de DAEB-voorraad over die vijf jaar met (netto) 45.400 woningen toeneemt (+2%). De toevoegingen aan de DAEB-tak bestaan voor het grootste deel uit nieuwbouw en in veel mindere mate uit de aankoop van woningen.

In de niet-DAEB-tak wordt verwacht dat de voorraad in die periode juist met -6.900 woningen (-5%) krimpt omdat het aantal verkopen hoger ligt dan het aantal nieuwbouw en aankopen.

### Een fractie hogere gemiddelde huurprijs verwacht dan in vorige prognose

De verwachte gemiddelde huurprijs, berekend op basis van de huursom en het aantal woningen, komt een fractie hoger uit dan in de voorgaande prognoseperiode. In de DAEB-tak stijgt de gemiddelde huurprijs in 2018-2022 met gemiddeld 2,1% per jaar. In de niet-DAEB-tak is dat gemiddeld 2,3% per jaar. De verwachte totale huurstijging zal, zowel in de DAEB-tak als in de niet-DAEB-tak, voor het grootste deel uit reguliere huurstijging (aan zittende bewoners) bestaan en in mindere mate uit huurstijging als gevolg van harmonisatie (bij mutatie) en veranderingen aan de voorraad, zoals sloop van goedkope woningen en nieuwbouw van duurdere woningen. De reguliere huurstijging is voor een belangrijk deel gebaseerd op de inflatie (van het voorgaande jaar).

<sup>3</sup> Inclusief verkopen aan gemeenten of andere instellingen waarbij de bestemming geen verhuur is. Het overgrote deel betreft echter verkopen aan toekomstige of zittende bewoners.



## DUURZAAMHEID

### Meer huurwoonegelegenheden met beter energielabel verwacht

Corporaties verwachten het aantal DAEB-woningen met energielabel B of hoger met 41% te laten toenemen in de periode 2018-2022. In niet-DAEB is dat met 3% veel lager. De uitgangssituatie (2018) van woningen in de niet-DAEB is dan ook een stuk beter: 38% heeft label A of hoger. In de DAEB is dat 17%. Het aandeel woningen met label A of hoger neemt toe van 16% in 2017 tot ca. 27% in 2022 (gehele corporatie).

### Hoger investeringsniveau gepland dan in voorgaande prognoseperiodes

In de periode 2018 - 2022 investeren corporaties bijna 14,8 miljard euro in woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen, waarvan 98% in de DAEB-tak. In de vorige prognose was dit nog zo'n 11,9 miljard euro.

## INVESTERINGEN IN NIET-WONINGEN EN LEEFBAARHEID

### Meer investeringen in maatschappelijk vastgoed, minder in overig vastgoed

Corporaties verwachten in de periode 2018-2022 in totaal 550 miljoen euro te investeren in maatschappelijk vastgoed (zoals buurthuizen en gemeenschapscentra). Dat is meer dan in de vorige prognose (518 miljoen euro).

De verwachte investeringen in niet-woonegelegenheden (zoals garages, bedrijfsruimten en winkels) bedragen in de prognoseperiode 218 miljoen euro. Dat is minder dan in de vorige prognose (253 miljoen euro).

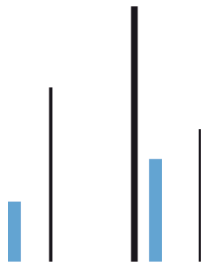
### Hogere investeringen in leefbaarheid verwacht

Corporaties zijn voornemens om, binnen de DAEB-tak, jaarlijks ruim 220 miljoen euro te investeren in leefbaarheid. Over de gehele prognoseperiode 2018 – 2022 zal er naar verwachting meer dan 1,1 miljard euro aan leefbaarheidsuitgaven worden gedaan. De verwachte uitgaven aan leefbaarheid per (ongewogen) DAEB-verhuureenheid bedragen 97,5 euro in 2018 en 100,2 euro in 2022. Hiermee nemen de gemiddelde leefbaarheidsuitgaven per DAEB-verhuureenheid in de periode 2017 – 2021 met 2,8% toe.

## Kernindicatoren voornemens corporaties

<b>Ontwikkeling voorraad (in aantallen voor hele periode)</b>	<b>2016 - 2020</b>	<b>2017 - 2021</b>	<b>2018 - 2022</b>
Voorraadontwikkeling (netto)	-5.200	+26.300	+38.500
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	99.800	119.600	128.000
Sloop huurwoongelegenheden	48.900	46.800	44.900
Aankoop huurwoongelegenheden	11.500	15.400	18.400
Verkoop huurwoongelegenheden (individueel)	64.200	54.300	54.000
Verkoop huurwoongelegenheden (voor verhuur)	3.400	7.600	9.000
<b>Ontwikkeling energielabels</b>	<b>2016 - 2020</b>	<b>2017 - 2021</b>	<b>2018 - 2022</b>
≥ A	12% → 16%	15% → 22%	19% → 27%
B	19% → 25%	19% → 24%	20% → 26%
C	30% → 28%	30% → 27%	29% → 26%
D	21% → 17%	19% → 15%	17% → 12%
≤ E	19% → 13%	17% → 12%	15% → 9%
<b>Investeringen (in € voor hele periode)</b>	<b>2016 - 2020</b>	<b>2017 - 2021</b>	<b>2018 - 2022</b>
Stichtingskosten per nieuwbouw huurwoongelegenheid (x 1.000 euro)	152	152	165
Investeringen in woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen (x mln. euro)	10.560	11.920	14.770
Investeringen in maatschappelijk vastgoed (x mln. euro)	402	518	550
Investeringen in leefbaarheid (x mln. euro)	1.116	1.108	1.175

## 1



# Inleiding

## 1.1 Aanleiding

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

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

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

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

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

## 1.3 Leeswijzer

Het rapport biedt een overzicht van de belangrijkste resultaten van dPi. Deze resultaten worden overzichtelijk weergegeven in tabellen en grafieken en voorzien van enige duiding. De informatie in het rapport

heeft voornamelijk betrekking op de volkshuisvestelijke ontwikkelingen, zoals nieuwbouw, verkoop, investeringen, etc. De hoofdstukindeling van het rapport sluit zo goed mogelijk aan bij de thema's van de Woonagenda die Aedes in mei 2017 gepubliceerd heeft.

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

### 'Boeggolf'-effect

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

### Relevante ontwikkelingen sinds dPi 2017

Dit rapport is hoofdzakelijk gebaseerd op dPi 2017. Deze is eind 2017 door corporaties ingevuld. Eventuele veranderingen die corporaties sindsdien in hun plannen hebben doorgevoerd, zijn niet in de cijfers verwerkt. Sinds eind 2017 zijn er enkele ontwikkelingen geweest die invloed (kunnen) hebben op de plannen van corporaties. Voorbeelden zijn de toegenomen fiscale lastendruk (zoals de ATAD) waardoor corporaties minder kunnen investeren en de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV) Verduurzaming waardoor de verhuurderheffing (beperkt) wordt verlaagd en corporaties juist iets méér kunnen investeren. Een andere relevante ontwikkeling is het sluiten van het Sociaal Huurakkoord in december 2018 tussen Aedes en de Woonbond. Dit kan invloed hebben op het huurprijsbeleid van corporaties.

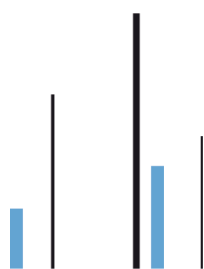
Eind 2018 hebben corporaties de dPi 2018 ingevuld. Deze informatie wordt nog verwerkt en de resultaten hiervan zijn in dit rapport dus niet opgenomen.

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

- Hoewel het veelal om prospectieve informatie gaat wordt voor het leesgemak veelvuldig gebruik gemaakt van de tegenwoordige tijd – zonder de toevoegingen ‘gaat’ of ‘zal’ en zijn termen als ‘naar verwachting’ vaak weggelaten.
- De gebruikte eenheden zijn aantallen respectievelijk bedragen. Doorgaans zijn deze afgerond, vaak op duizendtallen maar ook soms op honderdtallen of tientallen.
- In de tekst wordt vaak gesproken over ‘(huur)woningen’: er wordt dan ‘huurwoonegelegenheid’ (zelfstandige woningen plus onzelfstandige wooneenheden) bedoeld, zoals ook in de bijschriften van de figuren en tabellen staat.
- Waar gesproken wordt over woningen tot de aftoppingsgrens gaat het om de zogenaamde hoge aftoppingsgrens, de grens voor huishoudens van 3 of meer personen. Dit is conform de dPi-uitvraag.
- Waar mogelijk en zinvol zijn de gegevens onderscheiden naar DAEB en niet-DAEB
- De lijnen in figuren hebben betrekking op gerealiseerde dan wel verwachte aantallen. Voorlopige realisaties zijn weergegeven door middel van een kruissymbool.
- De prognoseperioden zijn telkens vijfjarige perioden. De meest recente prognoseperiode 2018 – 2022 betreft dus de vijf jaren 2018 tot en met 2022.



## 2



## Voorraad- en huurprijsontwikkeling

### 2.1 Verwachte voorraadontwikkeling

#### Iets sterkere toename van corporatiebezit

De dPi-gegevens wijzen erop dat het totaal aantal huurwoonegelegenheden (hierna: woningen<sup>1</sup>) gaat toenemen, van 2.285.000 eind 2017 naar 2.323.000 eind 2022. Dit komt neer op een stijging van 38.000 woningen over een periode van vijf jaar. In de DAEB neemt het aantal woningen toe met ruim 45.000 (+2,1%), in de niet-DAEB juist af met bijna 7.000 (-5,5%). In de vorige vijfjarige prognoseperiode (2017 t/m 2021) werd door de corporaties een kleinere toename voorzien van ruim 26.000.

Tabel 1: Ontwikkeling voorraad huurwoonegelegenheden (x 1.000) in DAEB, niet-DAEB en verbindingen (eind 2017 - eind 2022) Bron: dPi 2017 (jaren 2018 en verder) en dVi 2017 (jaar 2017)

	Prognosejaar (einde jaar)						Eind 2022 t.o.v. eind 2017	Eind 2022 t.o.v. eind 2017
	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
DAEB	2.160	2.165	2.178	2.190	2.199	2.206	45	2,1%
Niet-DAEB	125	122	121	120	119	118	-7	-5,5%
Verbindingen	11	10	10	11	11	11	0	1,0%
<b>Totaal (excl. verbindingen)</b>	<b>2.285</b>	<b>2.288</b>	<b>2.298</b>	<b>2.310</b>	<b>2.317</b>	<b>2.323</b>	<b>39</b>	<b>1,7%</b>

#### Minder sterke afname voorraad onder kwaliteitskortingsgrens voorzien

De totale voorraad van corporaties neemt dus toe in de vijfjarige prognoseperiode tot eind 2022 maar dat geldt niet voor alle prijsklassen. Het aantal woningen tot de kwaliteitskortingsgrens neemt af met ca. 87.000 (-20%). Die afname is wat kleiner dan in de vorige prognose. De voorraad in de prijsklasse tussen de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens neemt juist toe, evenals de voorraad tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens. De toenames in deze twee prijsklassen zijn iets groter dan in de vorige prognose. Ook de voorraad boven de liberalisatiegrens groeit.

<sup>1</sup> Er wordt in de tekst gesproken over 'woningen' maar strikt genomen worden dus 'huurwoonegelegenheden' bedoeld (inclusief onzelfstandige wooneenheden). In de bijschriften van tabellen en figuren wordt wel de term 'huurwoonegelegenheden' gebruikt.

Tabel 2: Verwachte ontwikkeling\* huurwoonegelegenheden (x 1.000) naar huurprijsklasse (2016 – 2022, einde jaar) (Gehele corporatie, incl. verbindingen) Bron: dPi

	Prognosejaar (einde jaar)						Ontwikkeling 5		
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	prognosejaren	in %
<b>Prognose 2016 - 2021</b>									
Huur tot kwaliteitskortingsgrens	449	427	411	397	383	372		-77	-19%
Huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	1.481	1.485	1.492	1.497	1.499	1.498		17	1%
Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	298	306	314	328	340	352		54	17%
Huur boven liberalisatiegrens	152	162	173	176	180	183		31	18%
<b>Prognose 2017 - 2022</b>									
Huur tot kwaliteitskortingsgrens		454	431	410	393	380	367	-87	-20%
Huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens		1.509	1.518	1.532	1.544	1.549	1.553	44	3%
Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens		268	261	274	285	296	306	38	15%
Huur boven liberalisatiegrens		146	166	170	174	179	182	36	22%

\*Deze tabel kan niet worden gebruikt om de voorgenomen ontwikkeling van de totale voorraad in beeld te brengen. Daarvoor wordt verwezen naar Tabel 1 hierboven en naar paragraaf 2.4. De tabel geeft alleen een indicatie van de verschillen tussen prijsklassen.

### Intermezzo: scheiden of splitsen van DAEB en niet-DAEB

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

Het voorstel tot administratieve scheiding of juridische splitsing moest goedgekeurd worden door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Bij dPi 2016 waren corporaties nog uitgegaan van de voorlopige scheidingsvoorstellen. Bij dPi 2017 zijn corporaties uitgegaan van de definitieve scheidingsvoorstellen. Deze cijfers zijn gepresenteerd in deze rapportage.

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

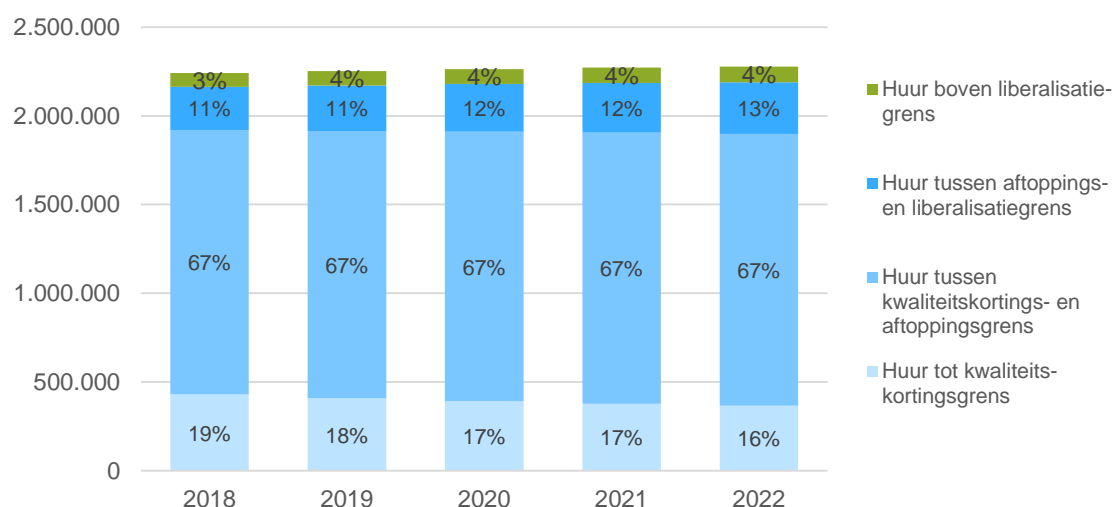
### Daling aandeel woningen tot kwaliteitskortingsgrens binnen DAEB-tak

Binnen DAEB-tak gaat aandeel woningen tot de kwaliteitskortingsgrens dalen en het aandeel tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens juist licht stijgen.

De DAEB-tak zal ook in de toekomst nog een substantieel aantal woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens tellen. Dat zijn woningen die nu al boven die grens worden verhuurd of woningen die door jaarlijkse (boveninflatoire) huurverhogingen boven de liberalisatiegrens uit zullen komen. Nieuwe contracten in de DAEB-tak hebben namelijk een huur van maximaal de liberalisatiegrens.

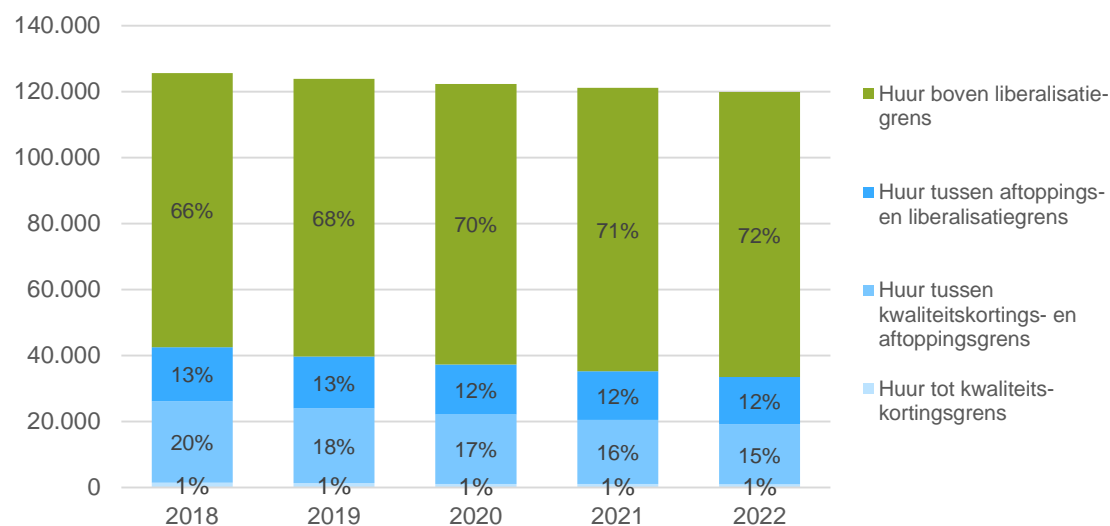


**Figuur 1: Verwachte ontwikkeling huurwoonegelegenheden DAEB naar huurprijsklasse (2018 – 2022, einde jaar)**  
Bron: dPi



Zoals eerder aangegeven zal het totaal aantal woningen in niet-DAEB licht dalen. Binnen niet-DAEB neemt het aandeel woningen boven de liberalisatiegrens toe. Woningen in niet-DAEB die nog een huur onder de liberalisatiegrens hebben zullen bij mutatie relatief vaak een huur boven de liberalisatiegrens krijgen. Met name het aandeel woningen tot de aftoppingsgrens zal dalen.

**Figuur 2: Verwachte ontwikkeling huurwoonegelegenheden niet-DAEB naar huurprijsklasse (2018 – 2022, einde jaar)**  
Bron: dPi



## 2.2 Nieuwbouw en sloop

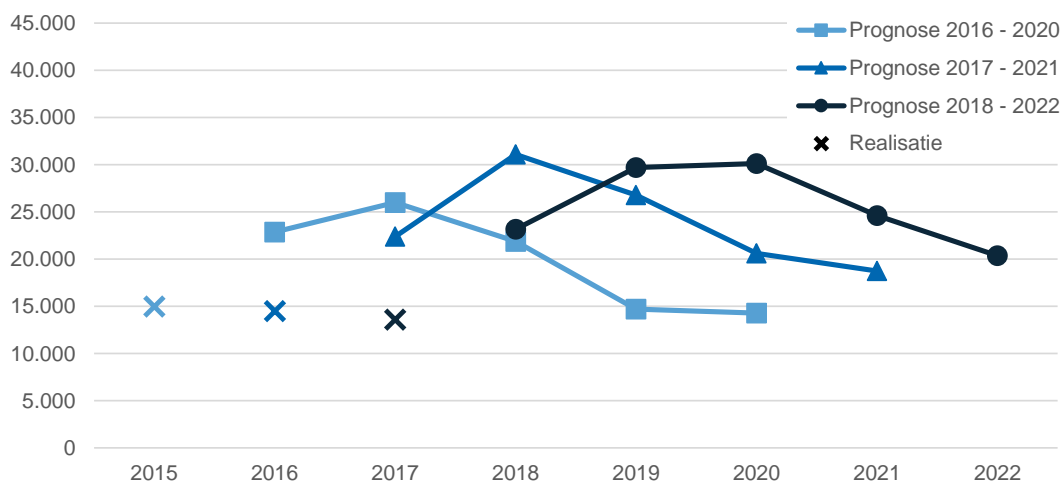
In deze paragraaf staan de voorgenomen nieuwbouw en sloop van huurwoningen centraal. Bij deze voorraadmutaties is het vooral zinvol om de totalen over de meerjarige prognoseperioden met elkaar te vergelijken. Het vergelijken van individuele jaren tussen de dPi-prognoses is minder zinvol omdat het

boeggolfeffect optreedt en het jaar 2020 bijvoorbeeld in de nieuwe prognose (vanaf 2018) dichterbij ligt dan in de vorige prognose die in 2017 begint.

### Meer nieuwbouw verwacht

In prognoseperiode 2018-2022 wordt een totale nieuwbouw van 128.000 woningen verwacht (DAEB plus niet-DAEB). Dat is wat meer dan in de vorige prognoseperiode (120.000). De jaarlijkse nieuwbouw in alle jaren van de prognoseperiode ligt aanzienlijk hoger dan de afgelopen jaren (ca. 15.000). In de nieuwste prognose wordt het hoge aantal nieuwbouw in het tweede prognosejaar (2019) nog een jaar vastgehouden terwijl dat in de eerdere prognoses niet het geval was.

**Figuur 3: Verwachte nieuwbouw huurwoonegelegenheden DAEB en niet-DAEB tezamen (2015 – 2022)**  
Bron: dPi (prognoses) en dVi (realisaties)



### Nieuwbouw voor het overgrote deel in DAEB-tak

De nieuwbouw in de niet-DAEB-tak is heel gering in vergelijking met die in de DAEB-tak. In de vorige prognose was dat ook al zo.

**Tabel 3: Verwachte nieuwbouw huurwoonegelegenheden naar DAEB en niet-DAEB, (2017 – 2022)** Bron: dPi

Prognoseperiode	2017 - 2021		2018 - 2022	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
2017	21.820	580	-	-
2018	30.490	590	22.430	720
2019	26.370	410	29.220	480
2020	20.070	530	29.270	850
2021	18.340	390	24.280	340
2022	-	-	20.060	310
<b>Totaal</b>	<b>117.090</b>	<b>2.500</b>	<b>125.260</b>	<b>2.700</b>

### Grotere focus op nieuwbouw beneden aftoppingsgrens

78% van de nieuwbouw in 2018-2022 vindt plaats in de prijsklassen tot de aftoppingsgrens. In de voorgaande prognoseperioden was dat nog 70% en 56%. Het aandeel nieuwbouw in de prijsklasse boven de aftoppingsgrens ligt in de nieuwe prognose lager. De trend is dus dat de nieuwbouwwoningen die corporaties opleveren tegen een gemiddeld lagere huurprijs zullen worden verhuurd. Dit betekent echter niet dat de stichtingskosten van nieuwbouw gedaald zijn (zie volgende tabel).

In de niet-DAEB-tak wordt bijna 90% van de nieuwbouw gepland in het segment boven de liberalisatiegrens, net als de vorige prognoseperiode.

**Tabel 4: Verwachte nieuwbouw van huurwoonegelegenheden naar prijsklasse in % per prognoseperiode (2016 – 2022) Bron: dPi**

Prognose	Onderdeel	Huur tot kwaliteits-kortingsgrens	Huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens
2016 - 2020	TI	9%	47%	40%	4%
2017 - 2021	TI	11%	59%	27%	3%
	DAEB	11%	60%	27%	1%
	niet-DAEB	3%	2%	3%	92%
2018 - 2022	TI	8%	70%	19%	3%
	DAEB	8%	71%	19%	1%
	niet-DAEB	1%	3%	9%	88%

### Aanzienlijke toename van gemiddelde stichtingskosten

De gemiddelde stichtingskosten laten een vrij sterke toename zien, van ruim 151.000 euro naar bijna 165.000 euro. Corporaties zijn van plan om meer te bouwen voor het segment tot de aftoppingsgrens (zie vorige tabel) maar de gemiddelde stichtingskosten nemen wel aanzienlijk toe. Waarschijnlijk spelen hierbij vooral de gestegen personeels- en materiaalkosten in de bouw een rol. Minder waarschijnlijk is dat corporaties – in vergelijking met de vorige prognoseperiode – grotere woningen met een hoger kwaliteitsniveau gaan realiseren.

De gemiddelde stichtingskosten bij niet-DAEB nemen sterker toe ten opzichte van de vorige prognoseperiode dan bij DAEB. De nieuwbouwwoningen die in niet-DAEB worden gerealiseerd, hebben fors hogere gemiddelde stichtingskosten dan de nieuwbouw in de DAEB-tak.

Tabel 5: Verwachte stichtingskosten, totaal en gemiddeld (2016 – 2022) Bron: dPi

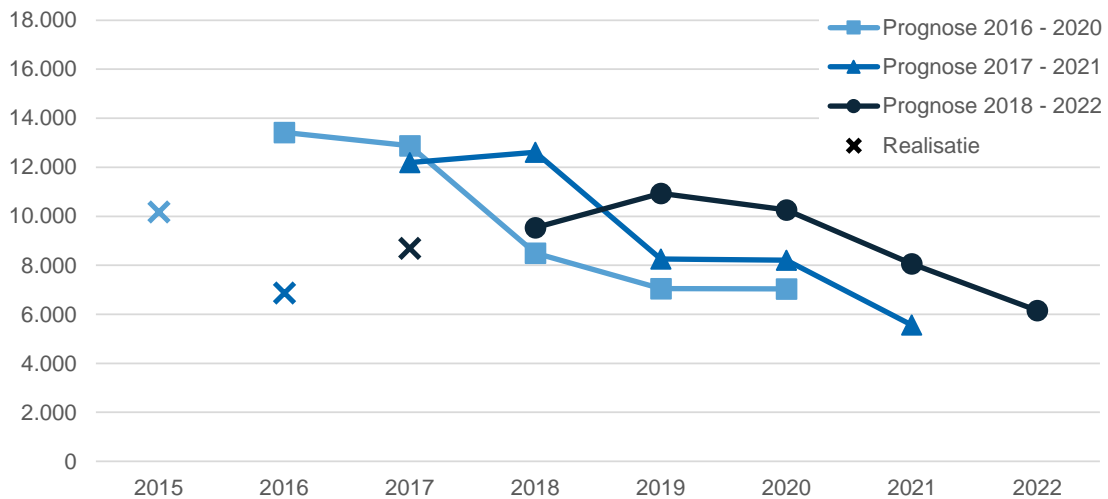
Prognose	Onderdeel	Totale stichtingskosten (x mln. €)	Totaal aantal nieuwbouw	Gemiddelde stichtingskosten (€)
2016 - 2020	TI	15.170	99.800	€ 152.100
2017 - 2021	TI	18.120	119.600	€ 151.600
	DAEB	17.640	117.100	€ 150.700
	niet-DAEB	480	2.500	€ 191.800
2018 - 2022	TI	21.100	128.000	€ 164.900
	DAEB	20.520	125.300	€ 163.800
	niet-DAEB	580	2.700	€ 215.300

### Iets minder sloop gepland

Er is sprake van een heel licht dalende trend van de totale verwachte sloop. In de prognoseperiode 2018-2022 komt deze uit op 45.000 (gemiddeld 9.000 per jaar). In de vorige prognose was dat 47.000.

Bij sloop wijken de verwachte jaarlijkse aantallen veel minder af van de realisaties van afgelopen jaren dan bij de nieuwbouw. Sloop, en dan vooral de precieze timing, lijkt voor corporaties dus beter te voorzien dan de (opleverdatum van) nieuwbouw.

Figuur 4: Verwachte sloop van huurwoonegelegenheden DAEB en niet-DAEB tezamen (2015 – 2022) Bron: dPi (prognoses) en dVi (realisaties)



## Bijna alle sloop in DAEB-tak

In de niet-DAEB-tak, met veelal woningen van hoge kwaliteit, wordt nauwelijks sloop voorzien.

Tabel 6: Verwachte sloop huurwoonegelegenheden naar DAEB en niet-DAEB (2017 – 2022) Bron: dPi

Prognoseperiode	2017 - 2021		2018 - 2022	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
2017	12.170	20		
2018	12.600	10	9.490	40
2019	8.240	20	10.900	40
2020	8.200	20	10.260	0
2021	5.520	40	8.040	20
2022			6.150	10
<b>Totaal</b>	<b>46.730</b>	<b>110</b>	<b>44.840</b>	<b>110</b>

## Groter aandeel sloop tot aftoppingsgrens

52% van de verwachte sloop betreft woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens. Dat is nagenoeg gelijk aan de vorige prognose. In vergelijking met de vorige prognoseperiode zal een groter deel van de sloop bestaan uit woningen tussen de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens (46% versus 38%). Boven de liberalisatiegrens wordt juist minder sloop voorzien.

Tabel 7: Verwachte sloop van huurwoonegelegenheden naar prijsklasse in % per prognoseperiode (2016 – 2022) Bron: dPi

Prognose	Onderdeel	Huur tot kwaliteits-kortingsgrens	Huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens
2016 - 2020	TI	51%	45%	2%	2%
2017 - 2021	TI	51%	38%	1%	9%
	DAEB	51%	39%	1%	9%
	niet-DAEB	32%	11%	8%	50%
2018 - 2022	TI	52%	46%	1%	1%
	DAEB	52%	46%	1%	1%
	niet-DAEB	22%	2%	2%	74%

## 2.3 Aan- en verkopen

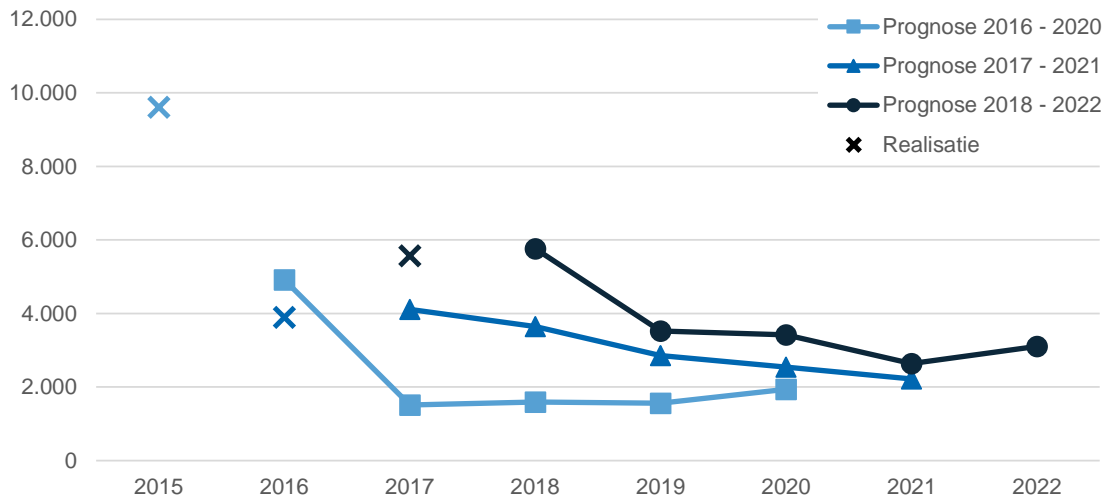
In deze paragraaf staan de voorgenomen aankopen en verkopen centraal. Ook bij deze voorraadmutaties is het vooral zinvol om de totalen over de meerjarige prognoseperioden met elkaar te vergelijken.

### Iets meer aankopen van huurwoningen verwacht

Corporaties verwachten iets meer woningen aan te kopen dan in de vorige prognoseperiode: 18.500 in 2018-2022 versus 15.400 in 2017-2021. Deze aantallen zijn inclusief aankopen van andere corporaties en

zijn dus geen (netto) toename van de sector. Het aantal aankopen per jaar fluctueert sterker dan bij nieuwbouw en sloop.

**Figuur 5: Verwachte aankoop van huurwoongelegenheden DAEB en niet-DAEB tezamen (2015 – 2022)**  
Bron: dPi (prognoses) en dVi (realisaties)



### Naar verhouding meer aankopen door niet-DAEB

In verhouding tot de omvang van de huidige voorraad worden in de niet-DAEB-tak meer aankopen verwacht dan in de DAEB-tak.

**Tabel 8: Verwachte aankoop huurwoongelegenheden naar DAEB en niet-DAEB (2017 – 2022)** Bron: dPi

Prognoseperiode	2017 - 2021		2018 - 2022	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
2017	3.330	780		
2018	3.220	420	5.050	710
2019	2.160	700	2.890	640
2020	2.050	500	2.610	810
2021	1.860	360	2.110	520
2022			2.610	500
<b>Totaal</b>	<b>12.620</b>	<b>2.760</b>	<b>15.270</b>	<b>3.180</b>

### Ruim 60% aankopen betreft woningen tot aftoppingsgrens

Er zijn geen grote verschuivingen te zien in de verdeling van aankopen naar prijsklassen: in vergelijking met de vorige prognoseperiode is het aandeel tot de aftoppingsgrens iets groter (64% versus 61%) en het aandeel boven die grens iets kleiner.

Aankopen door de niet-DAEB-tak betreffen voor het overgrote deel woningen boven de liberalisatiegrens. In de DAEB-tak betreft het bijna uitsluitend woningen tot de liberalisatiegrens.

Tabel 9: Verwachte aankoop van huurwoonegelegenheden naar prijsklasse in % per prognoseperiode (2016 – 2022) Bron: dPi

Prognose	Onderdeel	Huur tot kwaliteitskortingsgrens	Huur tussen kwaliteitskorting- en aftoppingsgrens	Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens
2016 - 2020	TI	15%	66%	18%	1%
2017 - 2021	TI	13%	48%	23%	16%
	DAEB	14%	58%	28%	0%
	niet-DAEB	7%	1%	1%	90%
2018 - 2022	TI	8%	56%	20%	17%
	DAEB	8%	67%	24%	1%
	niet-DAEB	7%	0%	1%	92%

### Hoger totaalbedrag aan aankopen verwacht

Het verwachte totaalbedrag aan aankopen in de periode 2018-2022 bedraagt ruim 2,8 miljard euro. Dat is aanzienlijk meer dan bij de vorige prognoseperiode (2,2 miljard euro). Deze stijging is het gevolg van zowel een groter aantal aankopen als een hogere gemiddelde aankoopprijs. De verwachte gemiddelde aankoopprijs stijgt van bijna 143.000 euro tot 153.500 euro. De algemene stijging van transactiepreisen op de koopwoningmarkt speelt daarbij een grote rol. Ondanks de hogere aankooprijzen zijn corporaties wel van plan om aangekochte woningen iets vaker te verhuren tot de aftoppingsgrens (zie vorige tabel).

Tabel 10: Verwachte aankoopbedrag, totaal en gemiddeld (2016 – 2022) Bron: dPi

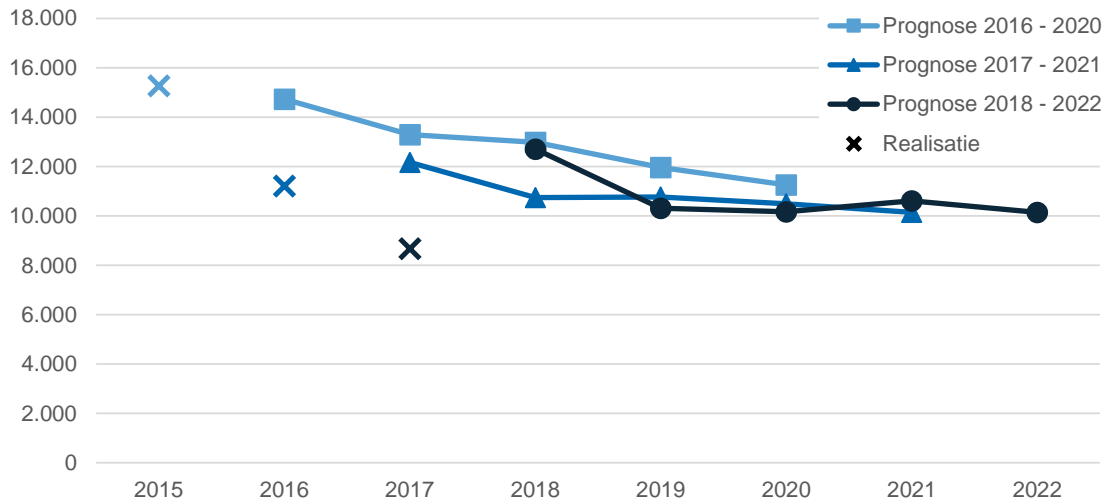
Prognose	Onderdeel	Totale aankoopbedrag (x mln. €)	Totaal aantal aankopen	Gemiddelde aankoopprijs (€)
2016 - 2020	TI	1.310	11.500	€ 113.500
2017 - 2021	TI	2.200	15.400	€ 142.800
	DAEB	1.690	12.600	€ 133.700
	niet-DAEB	510	2.800	€ 184.100
2018 - 2022	TI	2.830	18.400	€ 153.500
	DAEB	2.140	15.300	€ 140.500
	niet-DAEB	690	3.200	€ 216.200

### Gelijk aantal verkopen aan huishoudens verwacht

Het aantal individuele verkopen van woningen aan zittende of toekomstige bewoners<sup>2</sup> bedraagt ongeveer 54.000 in 2018-2022. Dat komt neer op gemiddeld 10.800 woningen per jaar. Het aantal verkopen aan huishoudens ligt op nagenoeg hetzelfde niveau als in de vorige prognoseperiode.

<sup>2</sup> Inclusief verkopen aan gemeenten of andere instellingen waarbij de bestemming geen verhuur is. Het overgrote deel betreft echter verkopen aan toekomstige of zittende bewoners.

Figuur 6: Verwachte verkoop (individueel) huurwoonegelegenheden (2015 – 2022)  
Bron: dPi (prognoses) en dVi (realisaties)



### Meer verkopen verwacht in niet-DAEB-tak

In de DAEB-tak worden iets minder verkopen aan bewoners verwacht dan in de voorgaande prognose. In de niet-DAEB-tak worden juist meer verkopen verwacht. In verhouding tot de omvang van de voorraad worden in de niet-DAEB-tak veel meer verkopen aan bewoners verwacht.

Tabel 11: Verwachte verkoop (individueel) huurwoonegelegenheden naar DAEB en niet-DAEB (2017 – 2022)  
Bron: dPi

Prognoseperiode	2017 - 2021		2018 - 2022	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
2017	10.110	2.060	-	-
2018	9.280	1.470	10.110	2.590
2019	9.490	1.280	8.310	2.010
2020	9.290	1.200	8.420	1.750
2021	8.990	1.150	9.130	1.480
2022	-	-	8.710	1.440
Totaal	<b>47.160</b>	<b>7.160</b>	<b>44.680</b>	<b>9.270</b>

### Vanuit niet-DAEB meer verkopen van woningen onder liberalisatiegrens

De verdeling naar prijsklassen van de verkopen vanuit de DAEB-tak aan bewoners laat geen noemenswaardige verschuivingen zien ten opzichte van de vorige prognose periode. 72% betreft woningen met een huur tot de aftoppingsgrens.

In de niet-DAEB-tak worden, in vergelijking met de eerdere prognoseperiode, meer verkopen verwacht van woningen met een huur tot de liberalisatiegrens. In totaal worden er meer verkopen vanuit niet-DAEB verwacht (zie vorige tabel) en dat betreft dus ook vaker woningen met een sociale huurprijs.



**Tabel 12: Verwachte verkoop (individueel) huurwoonegelegenheden naar prijsklasse in % (2016 – 2022)**  
Bron: dPi

Prognose	Onderdeel	Huur tot kwaliteits-kortingsgrens	Huur tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens
2016 - 2020	TI	18%	53%	17%	12%
2017 - 2021	TI	15%	58%	15%	12%
	DAEB	17%	65%	16%	2%
	niet-DAEB	2%	11%	11%	76%
2018 - 2022	TI	14%	58%	14%	12%
	DAEB	16%	67%	13%	3%
	niet-DAEB	5%	15%	19%	57%

### Toename verkoopontvangsten door stijging gemiddelde verkoopprijs

De totale verwachte opbrengst van verkopen aan bewoners ligt hoger dan in de vorige prognoseperiode. Het totaal aantal verkopen ligt op nagenoeg hetzelfde niveau maar de verwachte verkoopprijs ligt gemiddeld wel hoger: 153.400 euro versus 141.800 euro. Ook hier speelt de algemene toename van de prijzen op de koopwoningmarkt een rol.

In de DAEB-tak ligt de gemiddelde verkoopprijs duidelijk hoger dan in de vorige prognoseperiode maar in de niet-DAEB-tak is dat juist omgekeerd.

De gemiddelde verwachte verkoopprijs ligt op hetzelfde niveau als de gemiddelde aankoopprijs (zie eerdere tabel 10).

**Tabel 13: Verwachte totale verkoopontvangsten en gemiddelde verkoopprijs (individuele verkoop) (2016 – 2022)**  
Bron: dPi

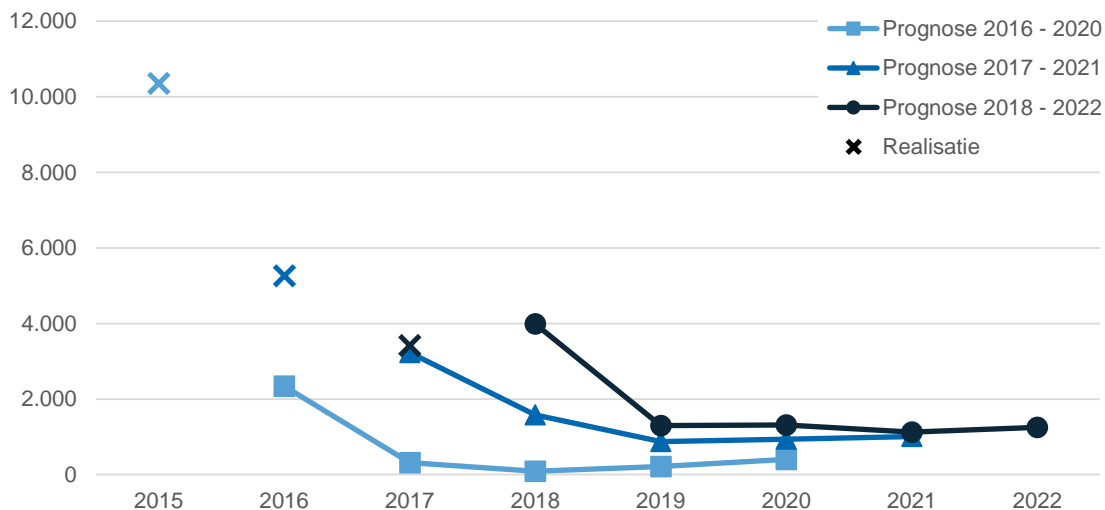
Prognose	Onderdeel	Totale verkoopontvangsten (x mln. €)	Totaal aantal verkopen	Gemiddelde verkoopprijs (€)
2016 - 2020	TI	8.340	64.200	€ 129.900
2017 - 2021	TI	7.700	54.300	€ 141.800
	DAEB	6.370	47.200	€ 135.200
	niet-DAEB	1.330	7.200	€ 185.700
2018 - 2022	TI	8.280	54.000	€ 153.400
	DAEB	6.700	44.700	€ 150.000
	niet-DAEB	1.570	9.300	€ 169.900

### Iets meer verkopen aan andere verhuurders verwacht

Corporaties verkopen ook woningen andere instellingen, bestemd voor verhuur. Dat kunnen andere corporaties zijn maar ook commerciële verhuurders (beleggers). Deze verkopen gebeuren vaak complexgewijs en in verhuurde staat.

Het totaal aantal verkopen aan andere verhuurders ligt enigszins hoger dan in de vorige prognoseperiode: 9.000 in 2018-2022 versus 7.600 in 2017-2021. Het aantal verkopen voor verhuur in 2015 werd omhoog gestuwd door de omvangrijke verkoop van Vestia-woningen aan private partijen.

**Figuur 7: Verwachte verkoop huurwoonegelegenheden voor verhuur DAEB en niet-DAEB tezamen (2015 – 2022)**  
Bron: dPi (prognoses) en dVi (realisaties)



### Relatief veel verkopen aan verhuurders in niet-DAEB-tak

De lichte toename van het aantal verkopen aan andere verhuurders is zowel bij DAEB als niet-DAEB te zien.

In verhouding tot de omvang van de voorraad worden er vanuit niet-DAEB aanzienlijk meer woningen verkocht aan andere verhuurders.

**Tabel 14: Verwachte verkoop huurwoonegelegenheden voor verhuur naar DAEB en niet-DAEB (2017 – 2022)**  
Bron: dPi

Prognoseperiode	2017 - 2021		2018 - 2022	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
2017	2.240	990	-	-
2018	1.230	360	2.760	1.230
2019	490	390	690	610
2020	460	470	580	730
2021	740	270	670	460
2022	-	-	890	360
<b>Totaal</b>	<b>5.160</b>	<b>2.480</b>	<b>5.590</b>	<b>3.390</b>

### Minder verkopen boven liberalisatiegrens aan verhuurders verwacht

Vanuit de DAEB-tak worden naar verhouding minder woningen boven de liberalisatiegrens verkocht aan andere verhuurders dan in de vorige prognoseperiode. Er worden juist meer woningen tot de aftoppingsgrens verkocht (64% versus 45%).

In de niet-DAEB-tak worden naar verhouding iets meer woningen boven de liberalisatiegrens verkocht voor verhuur dan in de vorige prognose.

**Tabel 15: Verwachte verkoop huurwoongelegenheden voor verhuur naar prijsklasse in % (2016 – 2022)**  
Bron: dPi

Prognose	Onderdeel	Huur tot kwaliteitskortingsgrens	Huur tussen kwaliteitskorting- en aftoppingsgrens	Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens
2016 - 2020	TI	37%	41%	9%	12%
2017 - 2021	TI	13%	24%	18%	46%
	DAEB	14%	31%	24%	31%
	niet-DAEB	10%	8%	6%	76%
2018 - 2022	TI	13%	30%	18%	38%
	DAEB	21%	43%	24%	12%
	niet-DAEB	0%	10%	7%	83%

### Veel hogere gemiddelde verkoopprijs van verkopen aan verhuurders verwacht

De verwachte totale opbrengst van verkopen aan verhuurders ligt fors hoger dan in de vorige prognoseperiode (1,48 miljard euro versus 0,9 miljard euro). De stijging van het totaal aantal verkopen verklaart dat voor een deel maar de belangrijkste verklaring is de sterke stijging van de verwachte gemiddelde verkoopprijs van 118.600 euro tot 165.100 euro.

Bij de verkopen aan bewoners (zie eerdere tabel 13) was ook een stijging van de verwachte verkoopprijs te zien maar bij verkopen aan andere verhuurders is die toename aanzienlijk groter, met name in de DAEB-tak.

Vanuit de DAEB-tak worden minder verkopen van woningen met een huur boven de liberalisatiegrens verwacht maar (zie bovenstaande tabel) maar de gemiddelde verwachte verkoopprijs ligt wel fors hoger.

**Tabel 16: Verwachte totale verkoopontvangsten en gemiddelde verkoopprijs bij verkoop van huurwoongelegenheden voor verhuur (2016 – 2022)** Bron: dPi

Prognose	Onderdeel	Totale verkoopontvangsten (x mln. €)	Totaal aantal verkopen	Gemiddelde verkoopprijs (€)
2016 - 2020	TI	260	3.400	€ 77.900
2017 - 2021	TI	900	7.600	€ 118.600
	DAEB	500	5.200	€ 96.400
	niet-DAEB	410	2.500	€ 164.700
2018 - 2022	TI	1.480	9.000	€ 165.100
	DAEB	840	5.600	€ 150.300
	niet-DAEB	640	3.400	€ 189.500

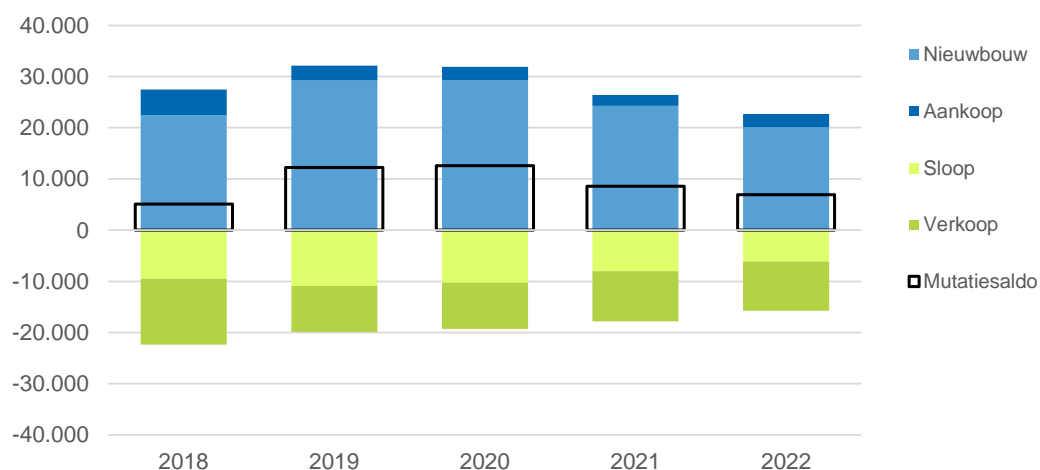
## 2.4 Mutatiesaldo's

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

### Netto uitbreiding voorraad huurwoonegelegenheden binnen DAEB

Verwacht wordt dat binnen de DAEB-tak het mutatiesaldo in de periode 2018-2022 elk jaar positief zal zijn waardoor de DAEB-voorraad over die vijf jaar met (netto) 45.400 woningen toeneemt (+2%). In paragraaf 2.1 werd dit ook al genoemd. Dat komt neer op gemiddeld ruim 9.000 woningen per jaar. De toevoegingen aan de DAEB-tak bestaan voor het grootste deel uit nieuwbouw en in veel mindere mate uit de aankoop van woningen. Er kan ook worden gekeken naar het effect van nieuwbouw minus sloop: dat is het aantal woningen dat corporaties per saldo aan de woningvoorraad toevoegen. Dat aantal bedraagt gemiddeld 16.000 woningen per jaar in de periode 2018-2022. Het totaal over die vijf jaar komt uit op ruim 80.000 woningen.

**Figuur 8: Mutaties (saldo nieuwbouw, sloop, aankoop, verkoop en het totale mutatiesaldo) in huurwoonegelegenheden DAEB (2018 – 2022) Bron: dPi**

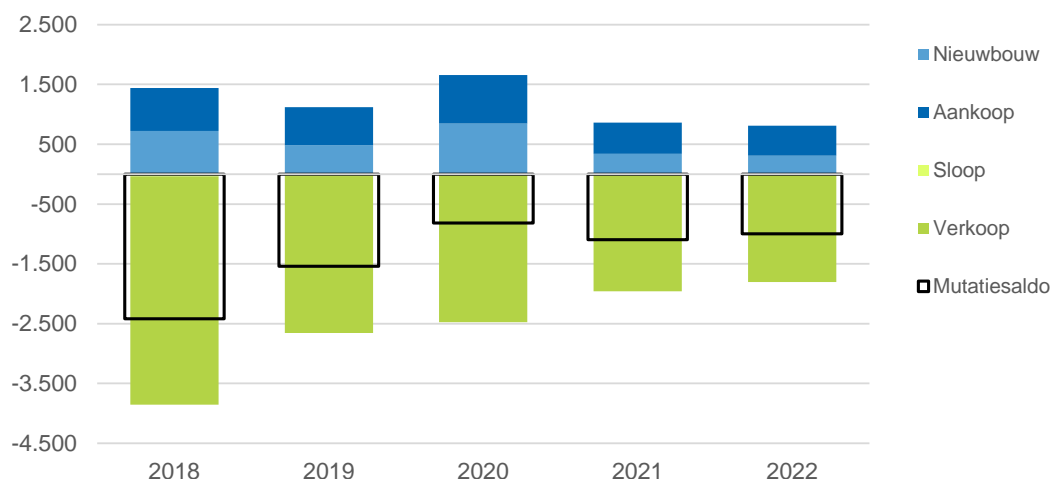


### Inkrimping voorraad huurwoonegelegenheden binnen niet-DAEB verwacht

In de niet-DAEB-tak wordt verwacht dat de voorraad in de vijfjarige periode 2018-2022 juist met -6.900 woningen (-5%) krimpt omdat het aantal verkopen hoger ligt dan het aantal nieuwbouw en aankopen. De verkopen liggen in alle prognosejaren hoger dan de toevoegingen door middel van nieuwbouw en aankopen. Bij deze verkopen gaat het voor het grootste deel om verkopen aan bewoners. Het lijkt erop dat er dus geen toename valt te verwachten van het aantal middenhuurwoningen – en vrijesectorhuurwoningen in het

algemeen – dat corporaties aanbieden. Na de scheiding/splitsing kunnen deze woningen (bij nieuwe verhuringen) immers alleen door de niet-DAEB worden aangeboden.

**Figuur 9: Mutaties (saldo nieuwbouw, sloop, aankoop, verkoop en het totale mutatiesaldo) in huurwoonegelegenheden niet-DAEB (2018 – 2022) Bron: dPi**

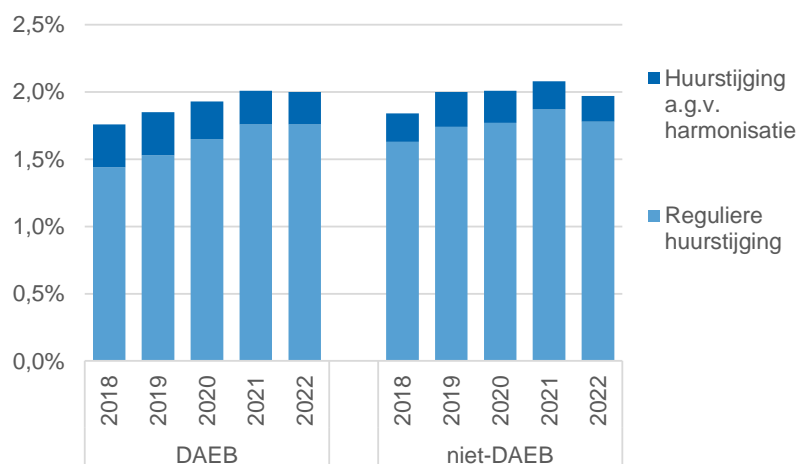


## 2.5 Huurprijsontwikkeling

### Verwachte huurstijging vooral door inflatie, afnemend belang harmonisatie

In onderstaand figuur worden de reguliere huurstijgingen aan zittende huurders (medio kalenderjaar) en stijgingen als gevolg van harmonisatie (bij nieuwe verhuringen) getoond. De figuur maakt duidelijk dat de reguliere huurstijging (mede op basis van de inflatie) het grootste aandeel heeft in de algehele huurstijging en dat verhogingen als gevolg van harmonisatie een steeds iets kleiner deel van het totaal uitmaken.

**Figuur 10: Voorgenomen huurstijging uitgesplitst naar reguliere huurstijging en huurstijging als gevolg van harmonisatie voor DAEB en niet-DAEB (2018 – 2022) Bron: dPi**



## Hogere huurstijgingen verwacht dan in vorige prognoseperiode

De verwachte gemiddelde huurprijs per jaar wordt hier berekend op basis van de huursom en het aantal woningen in het betreffende jaar. Het effect van aanpassingen aan de voorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop en aankoop) is hierbij inbegrepen, bovenop de effecten van jaarlijkse huurverhogingen en huurstijgingen als gevolg van harmonisatie. Over het algemeen zal door voorraadverbeteringen de kwaliteit van de voorraad toenemen, met een hogere (gemiddelde) huurprijs als gevolg.

De verwachte huurstijgingen liggen iets hoger dan in de voorgaande prognoseperiode: gemiddeld per jaar 2,1% tegen 1,8%. Waarschijnlijk speelt hierbij een rol dat corporaties (in vergelijking met de vorige prognose) voor de toekomstjaren hogere inflatiepercentages verwachten<sup>3</sup>. In niet-DAEB liggen de huurstijgingen de eerstkomende jaren op een iets hoger niveau dan in de DAEB-tak.

De in onderstaande tabel genoemde stijgingen zijn de veranderingen van jaar op jaar.

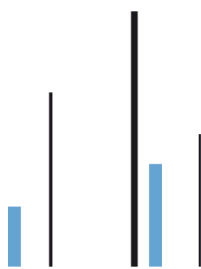
**Tabel 17: Verwachte ontwikkeling gemiddelde huurprijs per maand van huurwoongelegenheden per prognoseperiode (boven: 2016 – 2021, onder: 2017 – 2022) Bron: dPi**

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

Prognoseperiode Onderdeel	2017 - 2022 TI		2017 - 2022 DAEB		2017 - 2022 niet-DAEB	
	Huurprijs	Stijging	Huurprijs	Stijging	Huurprijs	Stijging
	2017	€ 519		€ 506		€ 752
2018	€ 526	1,4%	€ 513	1,4%	€ 769	2,3%
2019	€ 536	1,9%	€ 523	2,0%	€ 785	2,2%
2020	€ 549	2,3%	€ 535	2,3%	€ 805	2,5%
2021	€ 562	2,3%	€ 548	2,4%	€ 824	2,4%
2022	€ 575	2,3%	€ 560	2,3%	€ 843	2,3%

<sup>3</sup> Corporaties geven de door hen verwachte inflatie niet apart op in dPi.

3



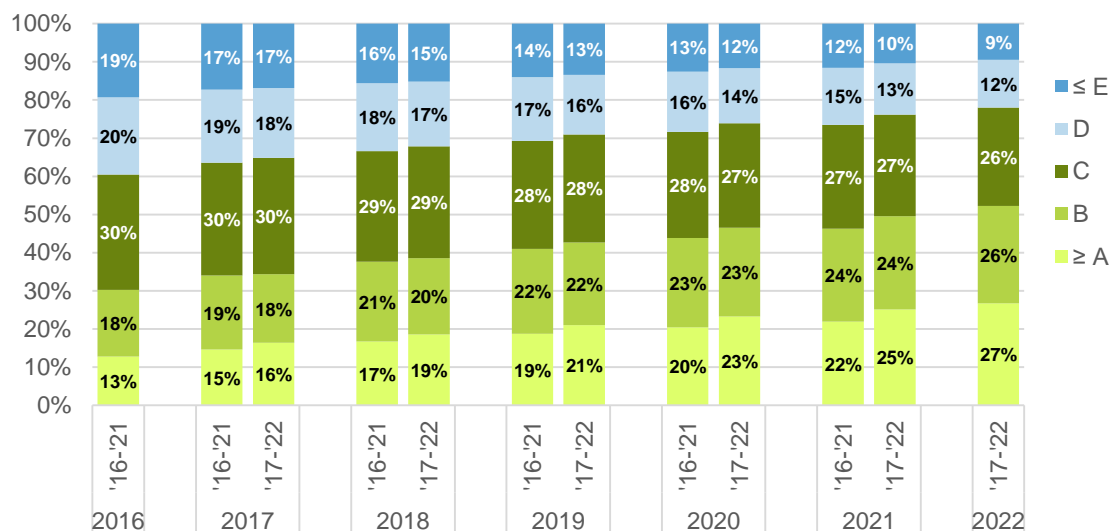
## Duurzaamheid

### 3.1 Voorraadontwikkeling naar energielabels

#### Meer huurwoningen met een goed energielabel verwacht

Het aandeel woningen met een beter energielabel neemt toe. Het verwachte aandeel woningen met een label A of beter in 2021 ligt hoger dan in de vorige prognose. Corporaties zetten dus meer op energiebesparende maatregelen en verduurzaming. Het aandeel woningen met label A of hoger neemt toe van 16% in 2017 tot ca. 27% in 2022.

Figuur 11: Verdeling huurwoonegelegenheden naar energielabel (TI, inclusief verbindingen) per prognoseperiode (2016 – 2022) Bron: dPi



#### Sterkere stijging betere energielabels in DAEB

Corporaties verwachten het aantal DAEB-woningen met energielabel B of beter met 41% te laten toenemen in de periode 2018-2022. In niet-DAEB is dat met 3% veel lager. De uitgangssituatie (2018) van woningen in de niet-DAEB is dan ook een stuk beter: 38% heeft label A of beter. In de DAEB is dat 17%.

Tabel 18: Aantal huurwoonegelegenheden naar energielabel (inclusief verbindingen) voor DAEB en niet-DAEB (2018 en 2022) Bron: dPi

Energietabel	DAEB		niet-DAEB	
	2018	2022	2018	2022
A++	20.500	68.900	1.000	1.700
A+	30.100	60.200	3.600	3.900
A	318.000	432.600	45.800	45.100
B	421.800	552.500	30.100	32.100
C	632.700	566.500	27.900	25.700
D	368.800	274.400	13.600	11.600
E	183.400	119.300	4.900	3.500
F	87.400	53.100	2.200	1.600
G	63.100	37.900	2.300	1.700
Onbekend	111.300	108.500	4.400	4.000
<b>Totaal</b>	<b>2.237.100</b>	<b>2.273.900</b>	<b>135.800</b>	<b>130.900</b>

## 3.2 Woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen

### Hoger bedrag aan investeringen in woningverbetering en energiebesparing

De totale investeringskosten in woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen nemen toe ten opzichte van de vorige prognose: van bijna 12 miljard euro tot 14,8 miljard euro<sup>1</sup>.

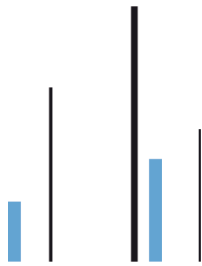
Tabel 19: Totale investeringen in woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen en de gemiddelde projectkosten per prognoseperiode (2016 – 2022) Bron: dPi

Prognose	Onderdeel	Totale investeringskosten (x mln. €)	Totaal aantal investeringen	Gemiddelde projectkosten (€)
2016 - 2020	TI	10.560	992.600	€ 10.600
2017 - 2021	TI	11.920	1.132.400	€ 10.500
	DAEB	11.680	1.083.200	€ 10.800
	niet-DAEB	240	49.200	€ 4.900
2018 - 2022	TI	14.770		
	DAEB	14.410		
	niet-DAEB	360		

<sup>1</sup> Het aantal woningverbeteringen en energiebesparende maatregelen is in de tabel voor de periode 2018-2022 niet opgenomen omdat dat niet betrouwbaar kon worden vastgesteld. Bij meerdere corporaties komen onrealistische en vermoedelijk foutief ingevulde waarden voor. De gemiddelde projectkosten konden daardoor ook niet worden berekend.



# 4



## Maatwerk

### 4.1 Nultredenwoningen

#### Stijging aantal nultredenwoningen verwacht

Een woning wordt aangemerkt als nultredenwoning indien deze zowel intern<sup>1</sup> als extern toegankelijk is zonder traplopen. In 2017 bezitten alle corporaties tezamen iets meer dan 763.000 nultredenwoningen<sup>2</sup>. De corporaties zijn van plan om de totale voorraad nultredenwoningen tot ongeveer 800.000 te laten stijgen in 2022.

Tabel 20: Verwachte aantal nultredenwoningen per prognosejaar (2017 – 2022) Bron: dPi

Prognosejaar	Aantal woningen
2017	763.400
2018	767.000
2019	777.700
2020	788.000
2021	811.700
2022	799.800

### 4.2 Woonvormen voor specifieke doelgroepen

#### Geen verandering van aantal woonvormen voor specifieke doelgroepen verwacht

Zoals in Tabel 21 wordt aangegeven betreft de totale voorraad huurwoongelegenheden (zelfstandige woningen en onzelfstandige wooneenheden) in woonvormen voor specifieke doelgroepen<sup>2</sup> vermoedelijk ongeveer 200.000 huurwoongelegenheden<sup>3</sup>. Onder woningen in woonvormen voor specifieke doelgroepen worden de volgende typen woonruimten verstaan: huisvesting van ouderen (bijvoorbeeld in woonzorgcomplexen) en van lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en GGZ-cliënten (bijvoorbeeld

<sup>1</sup> De volgende vertrekken moeten bereikbaar zijn zonder traplopen: woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer.

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

<sup>3</sup> Dit kunnen ook nultredenwoningen zijn. Aanleunwoningen zijn een voorbeeld van "huurwoongelegenheden in woonvormen voor specifieke doelgroepen" en die zullen relatief vaak geen trap hebben en dus (ook) een nultredenwoning zijn. Er is dus sprake van een zekere overlap tussen de aantallen in tabel 21 en tabel 22.

beschermd wonen)<sup>4</sup>. Woningen die specifiek voor statushouders zijn bedoeld (bijvoorbeeld tijdelijke of gedeelde woningen) vallen hier buiten.

Het voorgenomen aantal woonegelegenheden in woonvormen voor specifieke doelgroepen blijft redelijk stabiel over de tijd.

**Tabel 21: Verwachte aantal woonegelegenheden in woonvormen voor specifieke doelgroepen per prognoseperiode (2017 – 2022) Bron: dPi**

Prognosejaar	Aantal woonegelegenheden
2017	199.400
2018	199.400
2019	200.700
2020	202.700
2021	203.500
2022	203.800

## 4.3 Maatschappelijk vastgoed

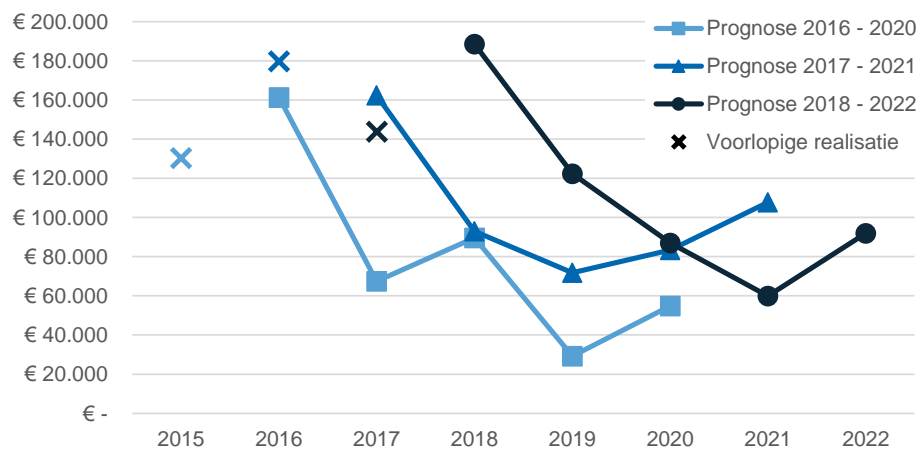
### Meer investeringen in maatschappelijk vastgoed verwacht

Figuur 12 toont de totale voorgenomen investeringen in maatschappelijk vastgoed. Onder maatschappelijk vastgoed vallen onder andere buurthuizen, gemeenschapscentra, scholen en wijkspportvoorzieningen. Hierbij zijn investeringen in nieuwbouw, aankopen en investeringen in kwaliteitsverbetering samengenomen. De investeringen in nieuwbouw nemen overigens het grootste deel van deze investeringen in beslag: 88% in de laatste twee prognoseperiodes.

De totale waarde van de investeringen in maatschappelijk vastgoed ligt hoger dan in de voorgaande prognoseperiode: 550 miljoen euro in 2018-2022 versus 518 miljoen euro in 2017-2021.

<sup>4</sup> Het gaat om woonegelegenheden direct door de corporatie verhuurd aan de bewoner(s), niet om woonegelegenheden verhuurd aan bijvoorbeeld een zorginstelling. Het gaat bijvoorbeeld om woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen, beschermd wonencomplexen en direct door de corporatie aan de bewoner verhuurde woonegelegenheden in voormalige verzorgingshuizen.

**Figuur 12: Verwachte investeringen (x 1.000 euro) in maatschappelijk vastgoed (nieuwbouw, aankoop en verbetering) DAEB (2015 – 2022) Bron: dPi**



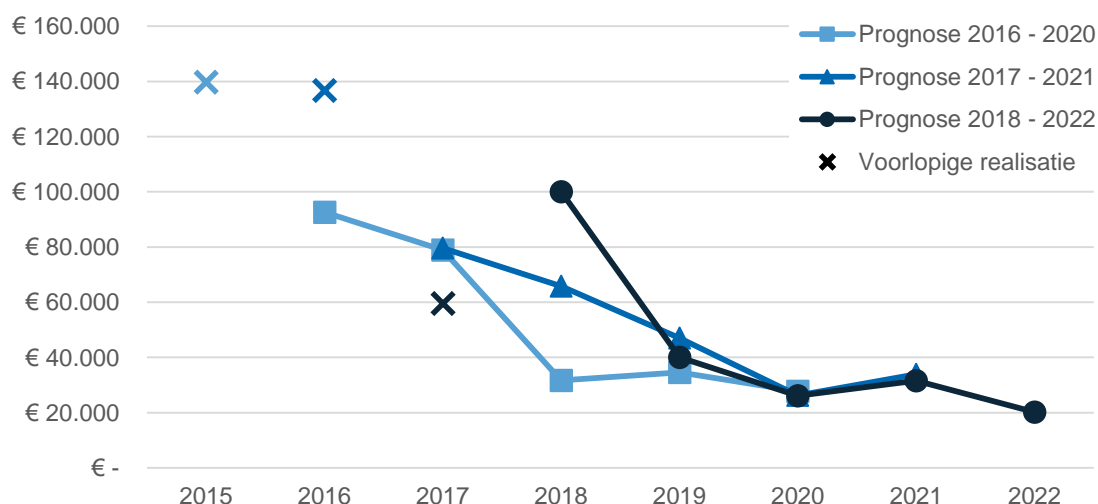
## 4.4 Overige niet-woongelegenheden

### Afname investeringen in overige niet-woongelegenheden verwacht

In Figuur 13 worden de totale voorgenomen investeringen in overige niet-woongelegenheden getoond. Investerings in overige niet-woongelegenheden hebben onder andere betrekking op investeringen in garages, bedrijfsruimten en winkels. Het totaalbedrag aan investeringen bevat investeringen in nieuwbouw, aankopen en tussentijdse investeringen (verbeteringen).

Er is een dalende trend te zien in de totale investeringen in niet-woongelegenheden. De investeringen in de totale prognoseperiode bedragen 218 miljoen euro. In de vorige prognose was dat 253 miljoen euro.

**Figuur 13: Investerings (x 1.000 euro) in overige niet-woongelegenheden (nieuwbouw, aankoop en verbetering) niet-DAEB (2015 – 2022) Bron: dPi**



## 4.5 Leefbaarheid

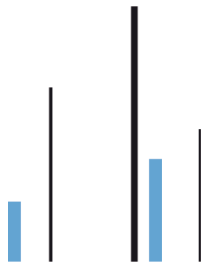
### Hogere investeringen in leefbaarheid verwacht

Corporaties zijn voornemens om, binnen de DAEB-tak, jaarlijks meer dan 220 miljoen euro te investeren in leefbaarheid. Over de gehele prognoseperiode 2017 – 2021 zal er naar verwachting ruim 1,1 miljard euro aan leefbaarheidsuitgaven worden gedaan. De verwachte uitgaven aan leefbaarheid per (ongewogen) verhuureenheid bedragen 97,5 euro in 2018 en 100,2 in 2022<sup>5</sup>. Hiermee nemen de gemiddelde leefbaarheidsuitgaven per verhuureenheid in de periode 2018 – 2022 met 2,8% toe.

Tabel 22: Verwachte uitgaven aan leefbaarheid per verhuureenheid DAEB (2018 – 2022) Bron: dPi

Prognosejaar	Totale leefbaarheidsuitgaven (x mln. €)	Leefbaarheidsuitgaven per verhuureenheid (€)
2018	221	€ 97,5
2019	222	€ 97,3
2020	224	€ 98,0
2021	228	€ 99,2
2022	231	€ 100,2
<b>Totaal</b>	<b>1.126</b>	<b>€ 98,5</b>

<sup>5</sup> De investeringsposten onderliggend aan de leefbaarheidsuitgaven in dPi komen niet overeen met de posten behorende bij de maximumnorm leefbaarheid per verhuureenheid die door het Rijk is vastgelegd in de Woningwet. De leefbaarheidsuitgaven per DAEB-verhuureenheid die hier gepresenteerd zijn, kunnen dan ook niet worden vergeleken met de maximumnorm leefbaarheid.



## Begrippenlijst

**Aftoppingsgrens** Zie Prijsgrenzen huurtoeslag.

**Corporatie** Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.

**Huurwoongelegenheid** Huurwoongelegenheid bestemd voor verhuur. Het betreft zelfstandige woningen en onzelfstandige wooneenheden.

**Investerings in leefbaarheid** Investerings in:

- groen- en speelvoorzieningen
- kleinschalige wegen en paden
- aansluiting DAEB-vastgoed op algemene nuts- of infrastructurele voorzieningen
- parkeervoorzieningen bij DAEB-bezit
- fietsenstallingen bij DAEB-bezit
- Warmte-koude-opslaginstallaties bij DAEB-bezit

**Kwaliteitskortingsgrens** Zie Prijsgrenzen huurtoeslag.

**Liberalisatiegrens** Zie Prijsgrenzen huurtoeslag.

**Maatschappelijk vastgoed** Gebouwen met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of zorg-medisch en die door het Rijk als maatschappelijk vastgoed worden beschouwd, zoals: buurthuizen, gemeenschapscentra, jongerencentra, (brede) scholen, wijk sportvoorzieningen, ruimten voor maatschappelijk werk, ruimten voor welzijnswerk, opvangcentra, zorgsteunpunten, steunpunten voor schuldsanering, centra voor jeugd en gezin, ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen, hospices, multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening, dorps- of wijkbibliotheken, eigen kantooruimten, veiligheidshuizen, centra voor werk(gelegenheid) of bevordering van bedrijvigheid in de wijk en ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten.

**Nultredenwoning** Een zelfstandige huurwoning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minstens één slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap (d.w.z. gelegen op één verdieping slaag of meerdere verdiepingen die

zonder trap - maar bijvoorbeeld met traplift - bereikbaar zijn). Een zelfstandige huurwoning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

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

**Overige niet-woongelegenheden** Bedrijfsmatig onroerend vastgoed, zoals garages, bedrijfsruimten en winkels.

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

	Prijspeil 2016	Prijspeil 2017	Prijspeil 2018
Kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92	€ 414,02	€ 417,34
Eerste aftoppingsgrens	€ 586,68	€ 592,55	€ 597,30
Tweede aftoppingsgrens	€ 628,76	€ 635,05	€ 640,14
Liberalisatiegrens	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68

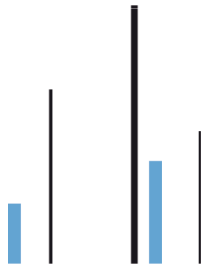
**Scheiding(svoorstel) DAEB / niet-DAEB** De nieuwe Woningwet van 1 juli 2015 verplicht woningcorporaties zich te concentreren op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. Samen met nog enkele andere diensten betreft dit de zogenaamde Diensten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

**Verhuureenheid** Rekeneenheid voor verhuurde vastgoedobjecten, teruggerekend naar het equivalent van één huurwoongelegenheid.

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







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

Bron: [www.woningwet2015.nl](http://www.woningwet2015.nl)

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

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

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

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

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

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

De definitieve scheidingsvoorstellen dienen te worden goedgekeurd door de minister.

