



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Monitor volkshuisvestelijke prioriteiten 2021



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Monitor volkshuisvestelijke prioriteiten 2021

Datum Oktober 2022

Colofon

Uitgegeven door

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/Autoriteit woningcorporaties

Graadt van Roggenweg 500 Utrecht
Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/

Inhoud

Inhoud 5

Samenvatting 7

1. Bijdragen aan de bouwopgave: Door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen 12

Nieuwbouwproductie corporaties 12

Verdieping nieuwbouw 14

Prestatieafspraken 17

2. Zorgen voor betaalbaarheid: Door inzet van lokaal maatwerk 18

Algemeen beeld betaalbaarheid 18

Toewijzingen 20

Ontwikkelingen financiële positie kwetsbare huurders 22

Prestatieafspraken 23

3. Investeren in een duurzame woningvoorraad: Door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie 24

Energieprestaties 24

Aandacht voor kwaliteitsaspecten 25

Prestatieafspraken 28

4. Realiseren wonen met zorg: Door passende woonvormen en samenwerking 29

Aandachtsgroepen en wonen met zorg 29

Ouderen in de bevolking 30

Thuiswonende ouderen en fysieke beperkingen 31

Opgave woonvormen voor wonen met zorg 33

Geclusterde woonvormen 34

Zorgeenheden in bezit van corporaties 34

Prestatieafspraken 35

5. Huisvesten van spoedzoekers: Door tijdelijke oplossingen en minder gebruikelijke manieren van huisvesting 37

Spoedzoekers algemeen 37

Tijdelijke huisvesting 38

Tijdelijke contracten 38

Prestatieafspraken 39

6. Investeren in leefbaarheid: Door differentiatie van wijken, ontmoetingen tussen bewoners en sociaal beheer 40

Algemeen beeld leefbaarheid 40

Fysieke vernieuwing 41

Samenwerking en leefbaarheidsuitgaven 41

Prestatieafspraken 42

Bijlage 1: 'Overzicht van nuttige digitale databronnen' op lokaal of regionaal niveau 43

Bijlage 2: Geraadpleegde literatuur 44

Samenvatting

In deze samenvatting is per volkshuisvestelijke prioriteit de stand van zaken samengevat. Dit is gebaseerd op informatie uit 2021, of eerder als er geen data over 2021 beschikbaar was. Het is een landelijk beeld. In bijlage 1 staat een overzicht van databronnen die meer inzicht geven in de cijfers op regionaal of lokaal niveau.

Bijdragen aan de bouwopgave

In 2020 realiseerden de woningcorporaties 15.878 nieuwe woonegelegenheden voor verhuur. De nieuwbouwproductie van corporaties steeg hiermee voor het tweede jaar op rij. De lichte groei van het totaal aantal woonegelegenheden die in 2019 begon zet hiermee door, na jaren van krimp.

De sector en overheden zetten zich in om de nieuwbouwproductie op te voeren. Zo neemt het aantal werknemers voor nieuwbouw sinds 2019 weer toe in de sector, nadat deze in eerdere jaren was afgebouwd. Maar corporaties hebben onvoldoende toegang tot betaalbare bouw kavels. Ze zijn daarvoor afhankelijk van gemeenten en marktpartijen. Daarnaast duurt het vaak lang voordat noodzakelijke vergunningen zijn afgegeven en bezwaren van omwonenden zijn afgerond.

Volgens de meerjarenbegroting van 2022 tot en met 2026 is de nieuwbouwambitie van de corporaties vanaf 2023 meer dan 30.000 woonegelegenheden per jaar. De nieuwbouw die corporaties daadwerkelijk realiseren ligt overigens al meerdere jaren na elkaar een stuk lager dan de nieuwbouwvoornemens die ze vooraf opgeven in de meerjarenbegrotingen (Aw, 2022). De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties ziet ook problemen met de realisatie van nieuwbouwplannen door corporaties (Taskforce, 2021).

Zorgen voor betaalbaarheid

De meeste (84%) sociale huurwoningen van corporaties hebben een huurprijs tot de aftoppingsgrens voor huurtoeslag. De gemiddelde bruto huur voor huurders in sociale huurwoningen is in 2021 € 589 per maand. Hiervan compenseert de huurtoeslag gemiddeld € 114 per maand. Mede hierdoor betalen huurders van corporaties in 2021 gemiddeld 23,4% van hun netto inkomen aan de huur en 31,5% aan de totale woonlasten. In vergelijking met huurders uit de private huursector betalen ze relatief minder voor wonen. Maar in vergelijking met bewoners die eigenaar zijn van hun woning betalen ze juist relatief meer.

In regio's met een gespannen woningmarkt ligt de huur van sociale corporatiewoningen gemiddeld iets hoger dan in minder gespannen regio's. Tegelijk zijn de woningen in gespannen regio's gemiddeld vaak kleiner. Het verschil in spanning blijkt dan ook het meest duidelijk in de gemiddelde huurprijs per m². In regio's met veel spanning ligt deze op € 7,67 en in regio's met minder druk € 5,72 (Aedes, 2020).

Binnen de corporatiesector daalde de het aantal dure scheefhuurders sinds 2015. Bij duur scheef wonen woont een huishouden uit de doelgroep voor huurtoeslag in een woning meteen huur boven de aftoppingsgrens. Volgens de laatst bekende cijfers zijn er in 2021 nog ongeveer 217.000 huurders die 'duur scheefhuren' bij corporaties, maar dit cijfer klopt niet. Het aantal dure scheefhuurders daalde sterk door de Wet eenmalige huurverlaging 2021. In de praktijk kregen minstens 160.000 huurders een huurverlaging van minstens € 40 per maand (BZK, 2022, pagina 28).

Investeren in een duurzame woningvoorraad

Naar aanleiding van het Energieakkoord van 2013 ging de corporatiesector de ambitie aan om in 2021 gemiddeld energielabel B te realiseren. Aedes gaat ervan uit dat dit doel eind 2021 is gehaald. Doordat het systeem van de labels in 2021 veranderde is dit niet precies vast te stellen. Wel is duidelijk dat er in de corporatiesector meer en gunstiger energielabels zijn geregistreerd, dan in de private huur- en koopsector. De CO₂ uitstoot van de corporatiewoningen daalde van gemiddeld 31,3 kilogram per m² in 2015 naar 28,2 kilogram in 2019. Dit is niet alleen directe uitstoot door vooral gasverbruik in de

woningen zelf. Ook de indirecte uitstoot die verband houdt met extern opgewekte elektriciteit en warmte is hierin verwerkt.

Met het Klimaatakkoord van 2019 is het belangrijker geworden de vraag naar warmte het inzetten van fossiele energiebronnen te beperken. In navolging van dit akkoord is in 2021 een standaard voor woningisolatie geïntroduceerd (BZK, 2021). Voor alle corporatiewoningen samen ligt de warmtevraag gemiddeld nog 48 kWh/m² boven deze standaard.

De uitgaven aan onderhoud en verbetering stegen in 2020 verder. Als het gaat om woningverbetering dan groeit daarbij het aandeel van de investeringen in verduurzaming. Daarnaast valt op de gerealiseerde investeringen in woningverbetering in een jaar achterblijven bij de eerder gestelde investeringsvoornemens voor dat jaar. Het gaat hier om de voornemens in woningverbetering zoals staat in de dPI. Deze zijn niet uitgesplitst in aparte uitgaven voor verduurzaming of andere onderdelen.

Realiseren van Wonen met zorg

Wonen met zorg gaat over verschillende groepen zorgvragers. De landelijk beschikbare data over zorgbehoevende huurders gaan vooral over (potentieel) zorgbehoevende ouderen met fysieke beperkingen. Corporaties zijn eind 2020 eigenaar van ruim 90.000 intramurale zorgeenheden en 15.400 extramurale zorgeenheden. Beide zijn specifiek geschikt voor mensen met een regelmatige zorgbehoefte. In elke andere wooneenheid kan ook zorg worden ingehuurd.

Ongeveer 771.000 huishoudens van 65 jaar en ouder wonen in 2021 in een corporatiewoning. Een deel van hen is of wordt zorgbehoevend. 2 recente studies naar het aantal geschikte huurwoningen voor zorgbehoevende ouderen geven een verschillend beeld Dit komt doordat ze andere betekenissen en werkwijzen gebruiken.

- De ene studie schat dat 86% van alle corporatiewoningen voor ouderen met fysieke beperkingen geschikt is. Of tegen lage kosten geschikt kan worden gemaakt, voor maximaal € 10.000 per woning.
- De andere studie concludeert dat 38% van alle huurwoningen¹ in Nederland al geschikt is voor wonen met zorg en dat er tot 2040 nog een extra opgave is van ongeveer 188.000-202.000 woningen voor wonen met zorg door 65+ huishoudens.

Geclusterde woonvormen kunnen de veiligheid en sociale redzaamheid vergroten van mensen met beperkingen in de regio, zoals bij dementie. Ook voor het aantal woonruimten in geclusterde woonvormen zorgen verschillen in gehanteerde betekenissen en werkwijzen van 2 onderzoeken voor andere uitkomsten.

- De ene studie telt 299.000 huurwoningen in geclusterde woonvormen voor ouderen.
- Het andere onderzoek telt in de geclusterde woonvormen voor ouderen 132.000 woningen en wooneenheden in totaal, waarvan 89% eigendom is van corporaties.

Huisvesten van spoedzoekers

Spoedzoekers zijn mensen die snel een woning nodig hebben, maar deze op korte termijn niet kunnen vinden. Bijvoorbeeld omdat ze onvoldoende geld hebben te kort ingeschreven staan bij een corporatie. Het aantal spoedzoekers in Nederland is niet bekend. In gespannen woningmarkten kunnen spoedzoekers met een laag inkomen nauwelijks buiten de corporatiesector terecht. Er zijn corporaties die een deel van hun aanbod voor nieuwe huurders verloten onder woningzoekenden met een korte inschrijfduur. Ook biedt een klein deel van corporaties alternatieve woonvormen aan voor spoedzoekers, zoals een tijdelijke woning of corporatiehotel.

Nieuwe flexwoningen voor tijdelijke huisvesting kunnen de druk onder spoedzoekers verlichten. Er zijn verschillende betekenissen van flexwoningen. Vaak is het tijdelijk

¹ De corporatiewoningen zijn niet onderscheiden in deze studie. De corporatiewoningen zijn samen ongeveer tweederde van alle huurwoningen.

karakter van de woonruimten een noodzakelijke voorwaarde, maar niet altijd. Mede hierdoor geven verschillende bronnen andere cijfers over het aantal flexwoningen dat corporaties bouwen en gaan bouwen. Van enkele honderden flexwoningen die corporaties in 2019 en 2020 opleverden, tot enkele duizenden woningen die deels al opgeleverd zijn en deels nog gebouwd moeten worden.

In 2021 heeft ongeveer 6% van alle huurders een tijdelijk huurcontract. Onder huurders van corporaties komen tijdelijke huurcontracten minder vaak voor (2%) dan in de private huursector (14%). Daarnaast komen tijdelijke huurcontracten vaker voor bij studenten (24%) en pas verhuisde huurders (20%).

Investeren in leefbaarheid

In 2020 zijn er 193 wijken in 50 gemeenten waar de leefbaarheid structureel onder druk staat. In die gebieden is de leefbaarheid al meerdere jaren na elkaar zwak of onvoldoende. Deze groeit niet of nauwelijks mee met de algemene verbetering van de leefbaarheid in Nederland. Er wonen ongeveer 1,1 miljoen mensen in de (delen van deze) wijken die zwak of nog lager scoren op leefbaarheid.

In wijken waar corporaties minstens twee derde van de woningen bezitten, nam de leefbaarheid sinds 2012 af. Dit komt onder andere doordat in deze wijken het aandeel huurders uit de lage inkomensgroepen toenam. Van deze lage inkomensgroep waren relatief veel huurders beperkt zelfredzaam en daardoor kwetsbaar. Het brengt vaak meer overlast. Ook het stilvallen van de fysieke vernieuwing in kwetsbare wijken is een reden voor de afgenomen leefbaarheid. In welke mate de fysieke vernieuwing is stilgevallen is niet bekend.

Een sociale buurt aanpak is belangrijk bij leefbaarheidsproblemen. Corporaties kunnen samen met zorgorganisaties en gemeenten bijdragen aan het begeleiden van mensen uit kwetsbare groepen. Corporaties zetten sinds 2019 meer personeel in op leefbaarheid.

Inleiding

Volkshuisvestelijke prioriteiten

De volkshuisvestelijke (VHV) prioriteiten zijn opgaven voor de corporatiesector die landelijk van belang zijn. De thema's die spelen overall. Maar ze hebben een specifieke lokale invulling vergen, afhankelijk van de lokale behoeften en omstandigheden. De minister stelt de volkshuisvestelijke prioriteiten eens in de 4 jaar vast, na overleg met de sector. Met de vaststelling worden de partijen die in staat zijn daaraan bij te dragen, in beweging gebracht. Corporaties zijn verplicht om de volkshuisvestelijke prioriteiten in hun bod op het gemeentelijk woonbeleid (hierna: woonvisie) te betrekken. Dit bod is de basis voor prestatieafspraken over de prioriteiten tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. De VHV prioriteiten zijn een instrument uit de Woningwet 2015. Ze zijn bedoeld als stimulans voor het lokale gesprek tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.

Eind 2020 stelde de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) de prioriteiten voor de periode 2021 tot 2025 vast. Dit gebeurde na overleg met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Woonbond en Aedes. De Tweede Kamer kreeg op 30 november 2020 een brief over de nieuwe prioriteiten. In deze brief meldde de minister van BZK dat zij de Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft gevraagd de VHV prioriteiten te monitoren.

Volkshuisvestelijke prioriteiten 2021-2025

Er zijn deze periode 6 prioriteiten. Daarvan zijn 4 eerdere prioriteiten geactualiseerd en aangescherpt. De prioriteiten zijn zo verwoord, dat zij bewust ruimte laten voor lokale invulling.

- 1. Bijdragen aan de bouwopgave**
Prioriteit: Door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen.
- 2. Zorgen voor betaalbaarheid**
Prioriteit: Door inzet van maatwerk.
- 3. Realiseren van een duurzame sociale huurwoningvoorraad**
Prioriteit: Door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie.
- 4. Realiseren van wonen met zorg**
Prioriteit: Door passende woonvormen en samenwerking.
- 5. Huisvesten van spoedzoekers**
Prioriteit: Door tijdelijke huurcontracten en minder gebruikelijke manieren van huisvesting
- 6. Investeren in leefbaarheid**
Prioriteit: Door differentiatie van wijken, ontmoetingen tussen bewoners en sociaal beheer.

Opzet, werkwijze en leeswijzer

Het doel van deze monitor is het weergeven van meetbare en beschikbare indicatoren voor de VHV prioriteiten. In overleg met het departement heeft de Aw ervoor gekozen om dit op basis van beschikbare bronnen te doen.

In 2021 voerde de Aw een verkenning uit en stemde ze deze af met stakeholders. Aan de hand van deze verkenning bepaalde de Aw welke gegevens de basis zijn om een beeld te schetsen van de cijfermatige onderbouwing van de volkshuisvestelijke prioriteiten. Voor deze eerste versie van de monitor heeft de Aw basisgegevens waar mogelijk geactualiseerd. Daarnaast is waar dat zinvol is aanvullende informatie opgenomen waar de informatie in de monitor gaat over het jaar 2021. De meeste data zijn uit 2020, omdat op het moment van schrijven de data voor 2021 nog niet beschikbaar waren.

Bronnen

Voor deze monitor gebruikt de Aw beschikbare bronnen. Ze heeft geen nieuwe gegevens opgevraagd. Zo zorgt deze monitor niet voor meer administratieve lasten van de lokale driehoek. De data komen uit dVi en dPi en extern beschikbare bronnen. Het doel van de monitor is niet om een volledige weergave te bieden.

In bijlage 1 vindt u een overzicht van brondata die op lokaal of regionaal niveau te gebruiken is, per prioriteit. Dit overzicht geeft ook inzicht in de eventuele overlap tussen de monitor VHV prioriteiten met andere monitors. In de literatuurlijst (bijlage 2) leest u welke onderzoeken en rapporten de Aw heeft gebruikt voor deze verkenning.

Eerste én laatste versie van de monitor VHV prioriteiten

Deze eerste versie van de monitor VHV prioriteiten is ook de laatste versie. Dit komt doordat het beleid is bijgesteld. Hierbij maakt het Rijk op nationaal niveau afdwingbare afspraken met de corporatiesector over toekomstige prestaties. Dit doen zij in ruil voor afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023, in 2 stappen:

1. De bestuurlijke afspraken die BZK en Aedes eind 2021 maakten.
2. De nationale prestatieafspraken die het Rijk en Aedes midden 2022 publiceerden. Deze afspraken volgen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda, die de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) in 2022 opstelde. Deze

agenda moet bijdragen aan versnelling van de bouw van het aantal woningen. En zorgen dat de woningvoorraad past bij de woonwensen.²

In de nationale prestatieafspraken staat dat de minister de VHV prioriteiten 2021-2025 wil aanpassen, zodat deze afspraken in de VHV prioriteiten centraal komen te staan. Ook is in de prestatieafspraken vastgelegd dat de monitoring van de nationale prestatieafspraken afzonderlijk wordt uitgewerkt, voor oktober 2022.

De Aw stelt de kennis en ervaring die ze opdeed bij de samenstelling met de publicatie van deze monitor beschikbaar. Zo draagt de Aw bij aan het uitwerken van het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting. En de monitoring die volgt uit de Nationale Woon- en Bouwagenda.

² Kamerstuk 35 925 VII, nr. 137

1. Bijdragen aan de bouwopgave: *Door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen*

Het versnellen van de nieuwbouw van sociale huurwoningen is de eerste van de 6 VHV prioriteiten. Door de voorraad uit te breiden komen er meer woningen beschikbaar voor de corporatiedoelgroep. De sector sprak daarom via een bestuursakkoord met VNG en BZK de ambitie uit om binnen 2 jaar te groeien naar een bouwproductie van 25.000 per jaar (Aedes, VNG en BZK, 2020).

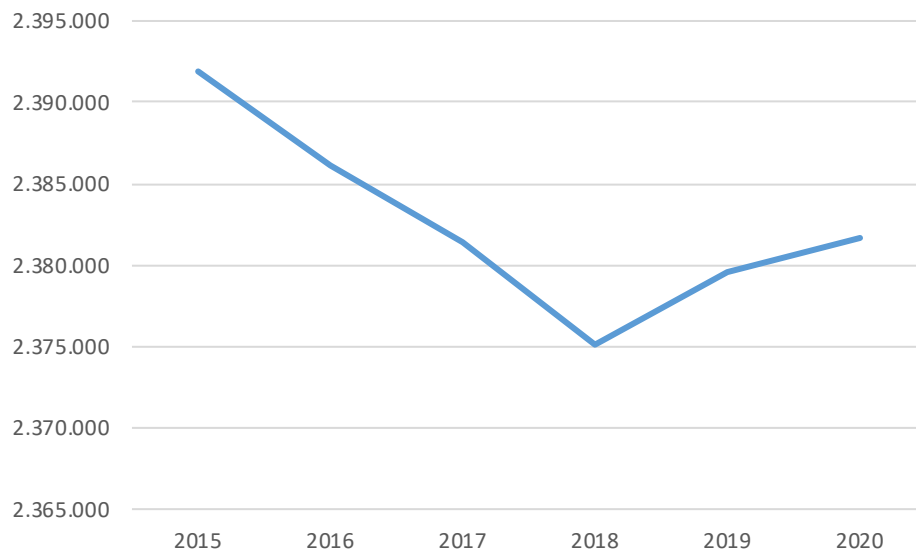
Om inzicht te geven in hoeverre er een versnelling van de nieuwbouwproductie van corporaties is, gaat dit hoofdstuk in op:

- **Nieuwbouwproductie corporaties**
Laat zien hoe de nieuwbouwproductie en prognose van corporaties zich ontwikkelt, gebaseerd op cijfers uit dPi en dVi.
- **Verdieping nieuwbouw**
Geeft een beeld van condities die de nieuwbouwproductie van corporaties bepalen, zoals locaties en bouwkosten. Dit is grotendeels gebaseerd op de Aedes benchmark, verdieping nieuwbouw.
- **Prestatieafspraken**
Laat zien op welke subthema's er prestatieafspraken zijn gemaakt.
- **Bestuurlijke afspraken**
Het Rijk en Aedes spreken een aantal specifieke maatregelen af. Dit volgt op de korting op de verhuurdersheffing in 2022 en de afschaffing daarvan vanaf 2023.

Nieuwbouwproductie corporaties

In 2020 leverden corporaties 15.878 nieuwbouw wooneenheden op die bedoeld zijn voor verhuur. Het bouwt voort op de lichte groei van het totale bezit. Die groei begon in 2019, na jaren van krimp.

Figuur 1 Ontwikkeling aantal wooneenheden corporaties 2015-2020



Bron: dVi 2015-2020

De sector en overheden zetten zich in om de nieuwbouwproductie op te voeren. In 2013 leverden corporaties nog een kleine 30.000 nieuwbouw wooneenheden op. De sector zit nu in een andere situatie. Corporaties hebben vaak onvoldoende toegang tot betaalbare bouw kavels. Ze zijn daarvoor afhankelijk van gemeenten en marktpartijen.

Ook duurt het vaak lang voordat ze de noodzakelijke vergunningen krijgen en bezwaren van omwonenden zijn afgerond (Staat van de Corporatiesector 2021). Verder moet ook het personeel dat beschikbaar is voor nieuwbouw weer worden opgebouwd door corporaties. Deze capaciteit is in de vorige jaren is afgebouwd (RIGO, 2021, en Taskforce, 2022). Tussen 2018 en 2020 groeide het personeel dat voor nieuwbouw beschikbaar is in de sector met meer dan 50%. Van 892 fulltime equivalenten (Fte) naar 1.298 Fte (Aedes, 2021).

Tabel 1 Ontwikkeling woongelegenheden corporaties (TI plus verbindingen 2015-2020)

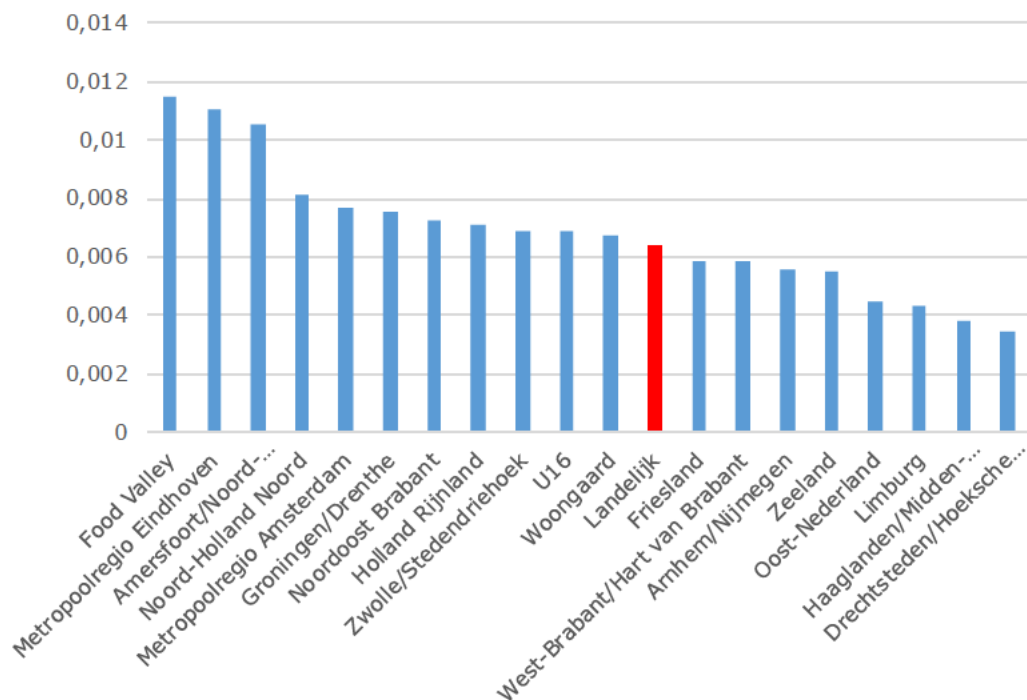
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beginstand	2.402.216	2.390.511	2.384.443	2.375.102	2.377.898	2.379.209
Nieuwbouw	14.978	15.280	14.439	14.061	14.927	15.878
Aankoop*	303	1.741	2.883	4.151	5.846	12.921
Sloop	10.179	7.479	9.139	6.874	7.863	7.020
Verkoop totaal	17.076	15.667	11.416	12.175	11.631	19.985
Saldo overige	839	782	-526	727	433	708
Eindstand	2.390.138	2.386.129	2.381.247	2.374.992	2.379.611	2.381.712

Bron: dVi 2015-2020

* In 2020 verkocht Vestia ongeveer 6.000 woongelegenheden aan andere verhuurders. Het overgrote deel hiervan ging naar andere corporaties. Hierdoor is het aantal aankopen en verkopen in 2020 hoger dan in 2018 en 2019. De cijfers voor aankopen en verkopen tot en met 2017 zijn exclusief transacties binnen de sector.

Per woningmarktregio verschilt de verhouding tussen het aantal woongelegenheden dat corporaties hebben en de hoeveelheid nieuwbouw (zie figuur 2). In Food Valley (Gelderse Vallei) en de metropoolregio Eindhoven is bijvoorbeeld in de afgelopen 4 jaar in verhouding tot de omvang van de voorraad relatief veel nieuwbouw opgeleverd.

Figuur 2: 4-jaars gemiddelde nieuwbouw sociale huurwoningen corporaties per woningmarktregio uitgedrukt als % van de sociale voorraad in 2020



Bron: dVi 2015-2020

In tabel 2 ziet u dat het merendeel van de nieuwe zelfstandige sociale huurwoningen die corporaties in 2020 opleverden een huur had tot de aftoppingsgrens.

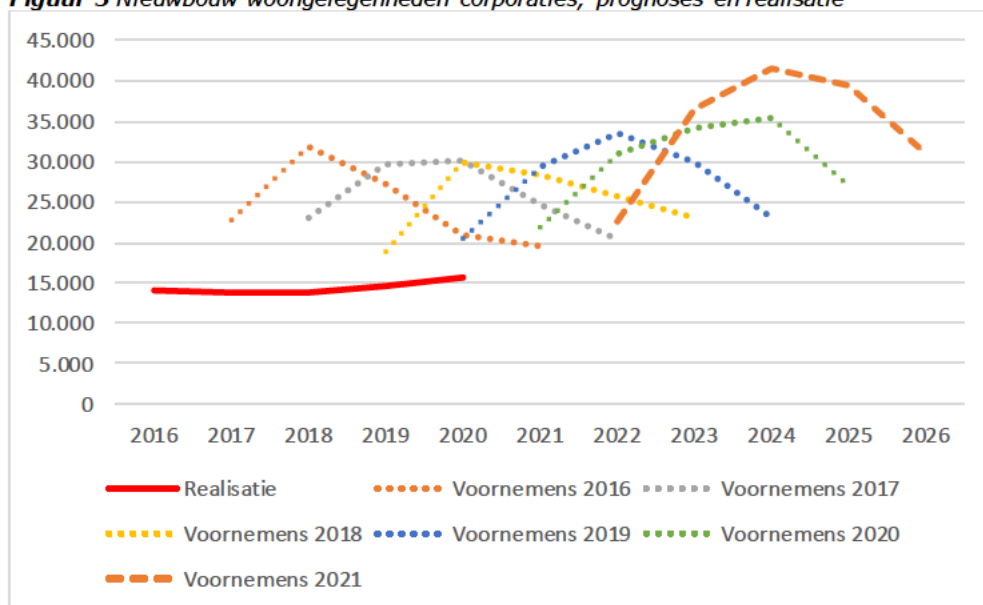
Tabel 2 Nieuwbouw zelfstandige woningen naar prijsklasse in 2020

	Aantal	%
Kwaliteitsgrens	807	5%
Aftoppingsgrens laag	8.646	54%
Aftoppingsgrens hoog	1.800	11%
Duur tot huurtoeslag	3.277	21%
Duur boven huurtoeslag	458	3%
Leeg	890	6%
Totaal	15.878	100%

Bron: dVi 2020

Uit de voornemens voor de begrotingsperiode van 2022 tot en met 2026 blijkt dat de nieuwbouwambities van corporaties sterk zijn gegroeid ten opzichte van voorgaande periodes (zie figuur 3). De realisatie (rode lijn) laat hierbij een lichte groei zien. In de [Staat van de corporatiesector 2021](#) vraagt de Aw aandacht voor de hoge schattingen in verhouding tot de gerealiseerde nieuwbouw vanaf het 2^e planjaar. In het najaar van 2021 geeft de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties aan dat het onwaarschijnlijk is dat in de zomer van 2025 150.000 nieuwe sociale huurwoningen en 10.000 tijdelijke flexwoningen zijn gerealiseerd die in aanmerking komen voor heffingsvermindering (Taskforce, 2021³). Het ontbreken van locaties is een belangrijke oorzaak.

Figuur 3 Nieuwbouw woonegelegenheden corporaties, prognoses en realisatie



Bron: dVi 2018 tot en met 2020 en dPi 2017 tot en met 2021

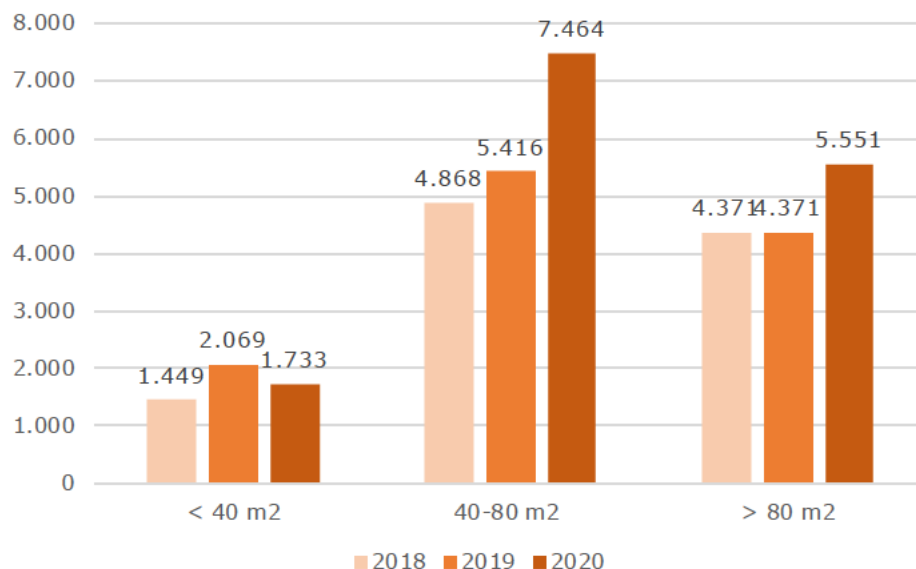
Verdieping nieuwbouw

De Aedes benchmark uit 2021 laat zien dat corporaties kleiner en vooral op binnenstedelijke locaties bouwen. De verdieping op nieuwbouw in de Aedes benchmark is

³ Het hier geschetste beeld uit de najaarsrapportage 2021 van de Taskforce is in de voorjaarsrapportage 2022 nogmaals onderschreven.

gebaseerd op gegevens van corporaties die hier aan meedoen. De meeste woningen die corporaties bouwen zijn groter dan 40 m² (zie figuur 4).

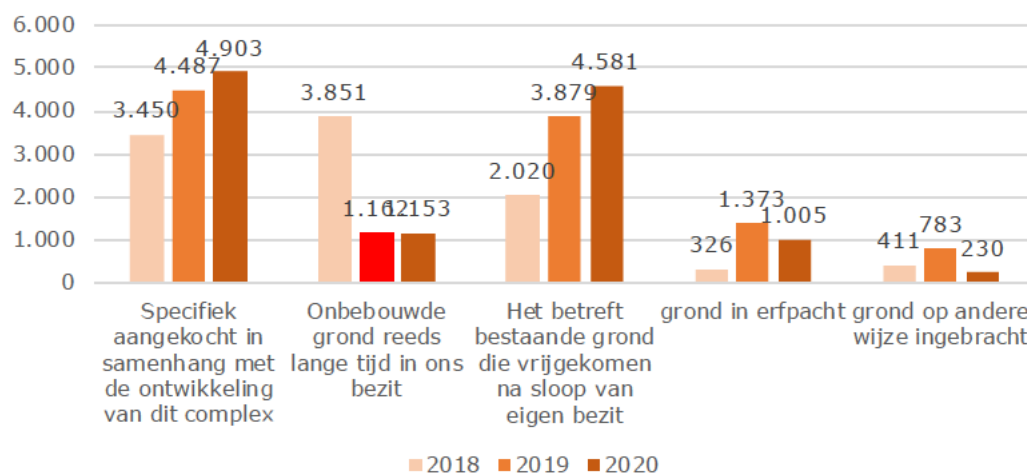
Figuur 4 Gerealiseerde nieuwbouw, aantal woongelegenheden, naar grootteklasse in 2018, 2019 en 2020



Bron: Aedes benchmark 2021

Corporaties realiseerden in 2020 meer nieuwbouw op grond die vrijkwam na de sloop van bestaand bezit (39%). En minder op grondposities die zij bezitten (10%). In 2018 lag deze verhouding andersom, zie figuur 5. Ook bouwden corporaties 4 op de 5 woningen op binnenstedelijke locaties en maar heel beperkt op uitleglocaties (Luijkx, T., 2019).

Figuur 5 Gerealiseerde nieuwbouw, aantal woongelegenheden, per wijze verkrijging grond in 2018-2020



Bron: Aedes benchmark 2021

Dat corporaties minder op eigen grond bouwen hangt ook samen met het grotere aandeel 'design and build' contracten bij nieuwbouw. Bij dit soort contracten geeft de corporatie een programma van eisen voor de nieuwbouw aan. Een marktpartij zorgt voor zowel het ontwerp als de daadwerkelijke bouw. Vaak levert de marktpartij dan ook de grond. Vanaf 2017 is meer dan de helft van de corporatie nieuwbouw op deze manier in de markt gezet en dit aandeel groeit. In 2019 was bijna 70% design and build (BZK, 2019). Er is hierbij ook een ontwikkeling om gezamenlijk in te kopen. Een recent voorbeeld is het contract tussen Eindhovense corporaties, de gemeente en BAM voor 500 woningen. Een ander voorbeeld is het initiatief Bouwstroom Drenthe, waarbij 5 corporaties voor 5 jaar 1.000 nieuwe woningen inkopen.

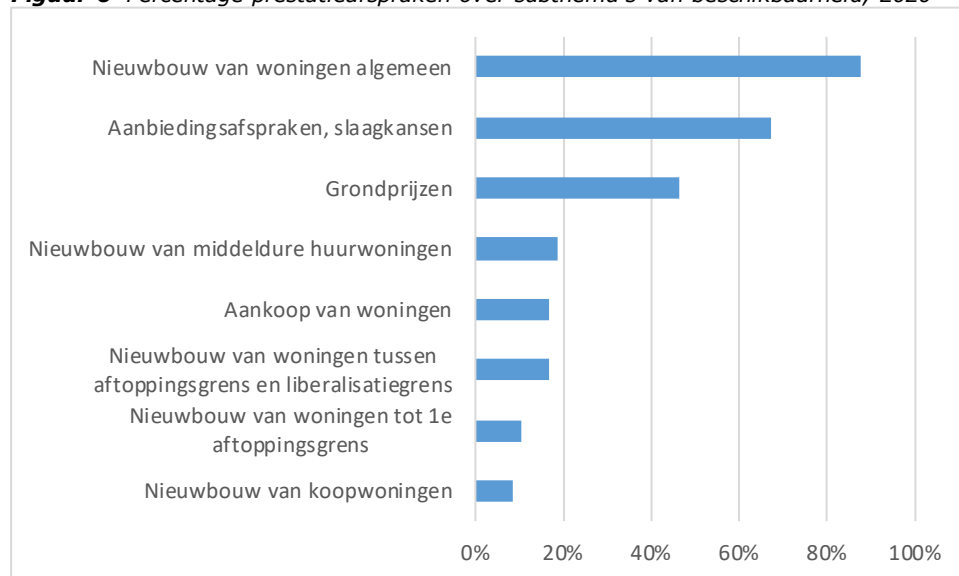
Tot slot zijn corporaties niet meer de enige partij die nieuwbouwwoningen verhuren in het gereguleerde huursegment. Dat is het segment met een huur tot de liberalisatiegrens. Ook projectontwikkelaars en beleggers bouwen en verhuren een deel van het gereguleerde huursegment in de nieuwbouw dat door de gemeente is aangegeven. Dit kan ten koste gaan van de mogelijkheden voor corporaties om op deze locaties sociale huurwoningen te bouwen. Daarnaast bedienen marktpartijen al snel een andere doelgroep. Voor de gereguleerde huur die marktpartijen aanbieden gelden namelijk niet de toewijzingscriteria die voor corporaties gelden.

Inmiddels wordt dit ook wel aangeduid als 'Nieuwe definitie sociale huur'. Het Kadaster deed in 2021 in opdracht van Aedes onderzoek naar het aandeel van corporaties in de totale nieuwbouw. Volgens dit onderzoek zijn de corporaties eigenaar van 16% van alle nieuwe woningen die in Nederland zijn gebouwd tussen 2017 en 2020. Een groot deel van de nieuwbouw (33%) lijkt eigendom van overige eigenaren die deze woongelegenheden mogelijk verhuren. Welk deel hier van gereguleerd is, is onbekend. Kanttekening bij het onderzoek van het Kadaster is dat hierin voor de nieuwbouw van corporaties een lager aantal (42.000) is gehanteerd dan de aantallen vanuit de dVi (53.350).

Prestatieafspraken

Figuur 6 laat zien op welke subthema's de prestatieafspraken uit 2020 raken aan nieuwbouw. Verder zijn ook afspraken op andere subthema's opgenomen die bijdragen aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. In bijna alle prestatieafspraken (90%) staan afspraken over nieuwbouw en in een groot deel ook over de slaagkansen van huishoudens die op zoek zijn naar een sociale huurwoning (70%). Na 2020 is deze informatie niet meer geactualiseerd op nationaal niveau.

Figuur 6 Percentage prestatieafspraken over subthema's van beschikbaarheid, 2020



Bron: [Prestatie op kaart](#)

2. Zorgen voor betaalbaarheid: Door inzet van lokaal maatwerk

Betaalbaarheid stond en staat centraal in het Rijksbeleid voor de corporatiesector. Denk aan passend toewijzen en het huursombeleid. Of aan tijdelijke maatregelen, zoals de Regeling huurverlaging in 2021 en de huurbevrozing tussen 1 juli 2021 en 1 juli 2022.

Daarnaast is er meer ruimte gekomen voor maatwerk. Verhuurders kunnen huurders tijdelijk een korting geven, zonder gevolgen voor het huurcontract. Corporaties hebben vanaf 2022 ook 15% vrije toewijzingsruimte als hier lokaal behoefte aan is.

In dit hoofdstuk leest u hoe het in het algemeen gaat met de betaalbaarheid, op basis van beschikbare informatie. Dit is op basis van:

- **Algemeen beeld betaalbaarheid**
Geeft een beeld hoe betaalbaarheid zich ontwikkelt op basis van cijfers, vooral uit de dPi en dVi.
- **Toewijzingen**
Toewijzingen hebben veel invloed op de betaalbaarheid van sociale huurwoningen op het moment van instroom.
- **Ontwikkeling financiële positie kwetsbare huurders**
Het Nibud bracht dit recent in beeld in opdracht van Aedes. In deze paragraaf vindt u een overzicht van de bevindingen.
- **Maatwerk**
Geeft een beeld in welke mate corporaties maatwerk toepassen. Basis is de monitor huurbeleid van Aedes.
- **Prestatieafspraken:**
Laat zien op welke subthema's er prestatieafspraken zijn gemaakt

Algemeen beeld betaalbaarheid

In 2021 hadden bewoners van sociale huurwoningen een bruto huur van gemiddeld € 589 per maand. De huurtoeslag compenseerde hiervan gemiddeld € 114. Corporatiehuurders waren in 2021 gemiddeld 23,4% van hun netto inkomen kwijt aan de huur. En 31,5% aan de totale woonlasten (BZK, 2022). Vergeleken met huurders in de particuliere sector is dit weinig: 30,4% en 37,1%. Het is veel ten opzichte van eigenaar-bewoners: 16,5% en 22,4%. In de sociale huursector wonen relatief veel eenpersoonshuishoudens met een hoge woonlast. Dit aandeel is in verhouding nog hoger in de particuliere huursector (EIB, 2020, pagina 31).

84% van de sociale corporatievoorraad heeft een huurprijs tot de aftoppingsgrens voor huurtoeslag (tabel 3). In 2021 waren de huren bevroren. Daarnaast hadden huurders met een laag inkomen en een huur boven de geldende aftoppingsgrens⁴, eenmalig recht op huurverlaging. Mede hierdoor daalde de huur voor de zittende huurders van sociale huurwoningen van corporaties in juli⁵ 2021 met 0,1% (CBS, 2021). De gemiddelde huurstijging voor sociale huurwoningen van corporaties was 0,3% in 2021. Deze stijging komt volledig doordat bij het toewijzen van woningen aan nieuwe huurders de huren wel mochten stijgen.

⁴ De aftoppingsgrens is een grens uit de huurtoeslag. Boven deze grens wordt nog 40 of 0% van de huurprijs vergoed, afhankelijk van het type huishouden. Er zijn 2 aftoppingsgrenzen. Voor 1- of 2-persoonshuishoudens geldt de lage aftoppingsgrens. En voor 3- of meerpersoonshuishoudens: hoge aftoppingsgrens.

⁵ De eenmalige huurverlaging kon overigens ook nog na 1 juli worden aangevraagd.

Tabel 3 Aantal zelfstandige sociale huurwoningen naar prijsklasse

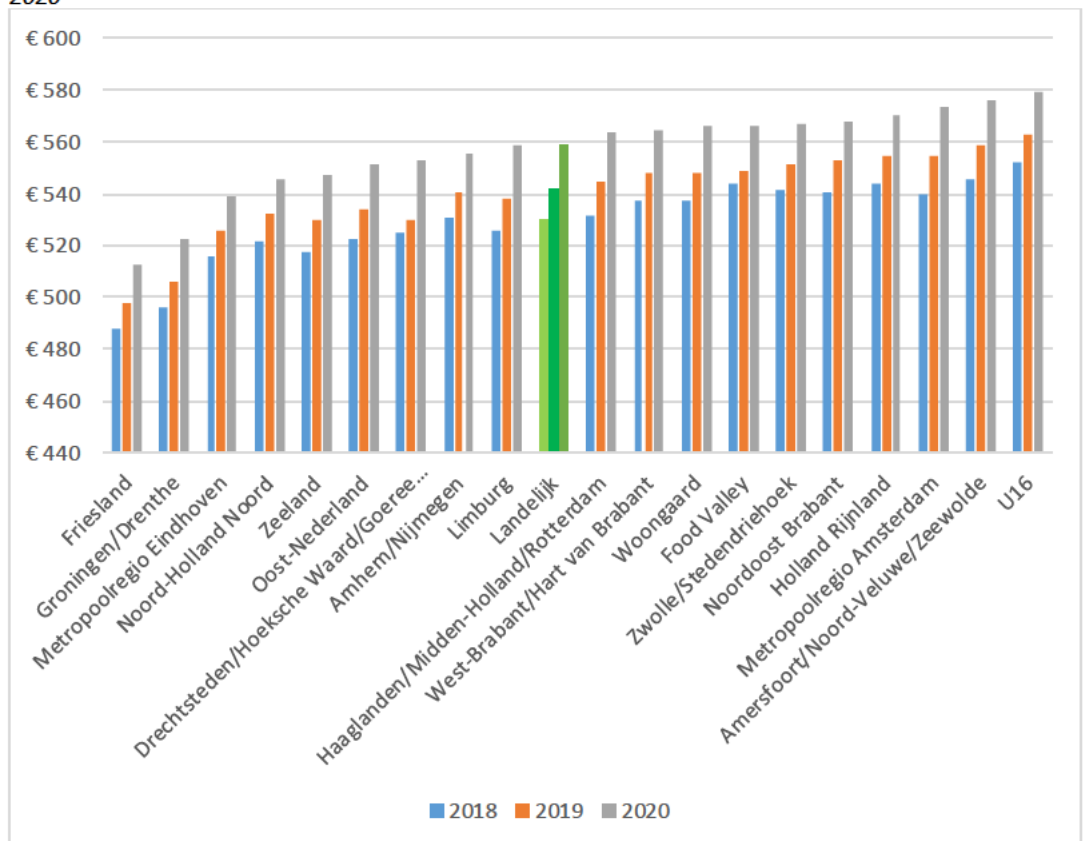
	2018	2019	2020	toe- / afname 2020-2019
Sociale huurwoningen:	2.087.244	2.091.260	2.097.457	6.197
Prijsklasse woningen:				
Tot kwaliteitskortingsgrens	324.415	311.318	285.406	-25.912
Tot aftoppingsgrens laag	1.212.669	1.217.419	1.190.780	-26.639
Tot aftoppingsgrens hoog	254.607	262.991	292.609	29.619
Tot liberaliseringsgrens	244.318	249.155	277.610	28.455
Boven liberaliseringsgrens	51.235	50.378	51.052	675

Bron: dVi 2020

In 2020 stegen de huren van de sociale huurwoningen per 1 juli met gemiddeld 2,7% en in 2019 met 2,0% (CBS, 2020). De jaarlijkse huurstijging per 1 juli is grotendeels gebaseerd op de inflatie in het jaar daarvoor. Gecorrigeerd voor deze inflatie was de huurstijging in 2020 0,1% en in 2019 0,4%. De gemiddelde netto huurprijs voor zelfstandige sociale huurwoningen was in 2020 € 559, in 2019 € 541 en in 2018 € 530.

De gemiddelde huur van zelfstandige woningen ligt iets hoger in regio's met een gespannen woningmarkt. Deze liggen vooral in het westen en midden van Nederland, zie figuur 7.

Figuur 7 Gemiddelde netto huur zelfstandige sociale huurwoningen per woningmarktregio in 2018-2020

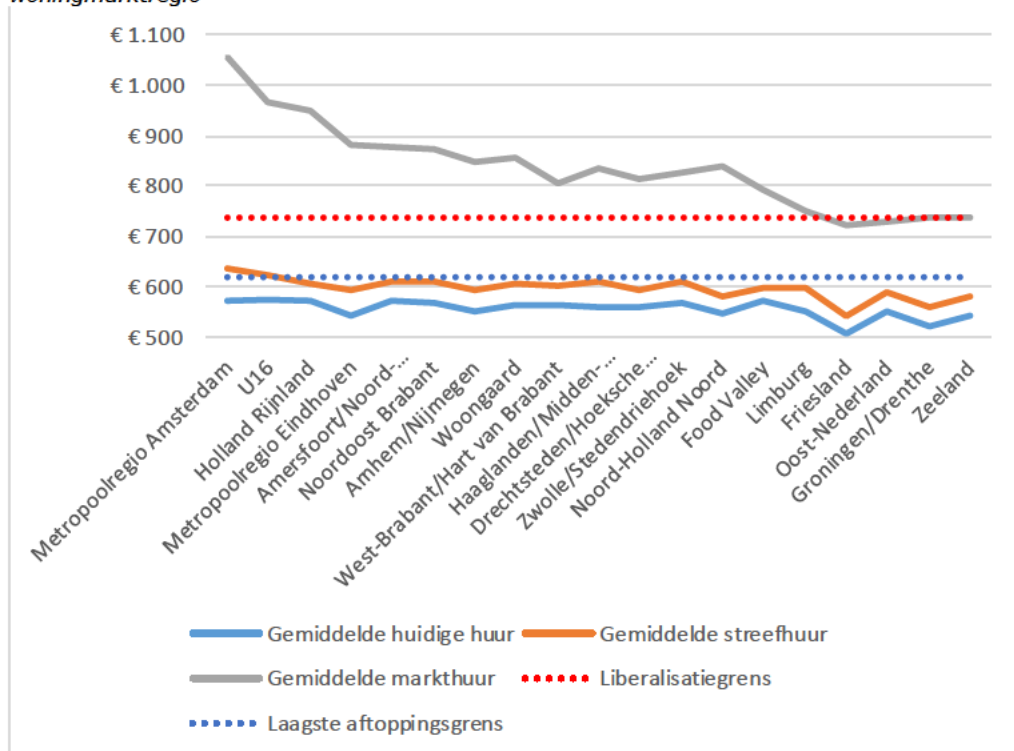


Bron: dVi 2020

Ook het verschil tussen de gemiddelde markthuur en de gevraagde huur is voor regio's met een gespannen woningmarkt groter dan in andere regio's (zie figuur 8). Het verschil tussen de huidige huur en de streefhuur bij opnieuw toewijzen is veel kleiner. Dat past ook bij de publieke taakstelling van de corporaties.

Bij de sociale corporatiewoningen is het verschil in spanning op de woningmarkt vooral te zien in de gemiddelde huurprijs per m². In regio's met veel druk ligt deze op € 7,67. In regio's met minder druk € 5,72 (Aedes, 2020). Dit kan doordat de regio's met een gespannen woningmarkt relatief veel kleine woningen tellen.

Figuur 8 Gemiddelde huur, streefhuur en markthuur van zelfstandige sociale huurwoningen per woningmarktregio



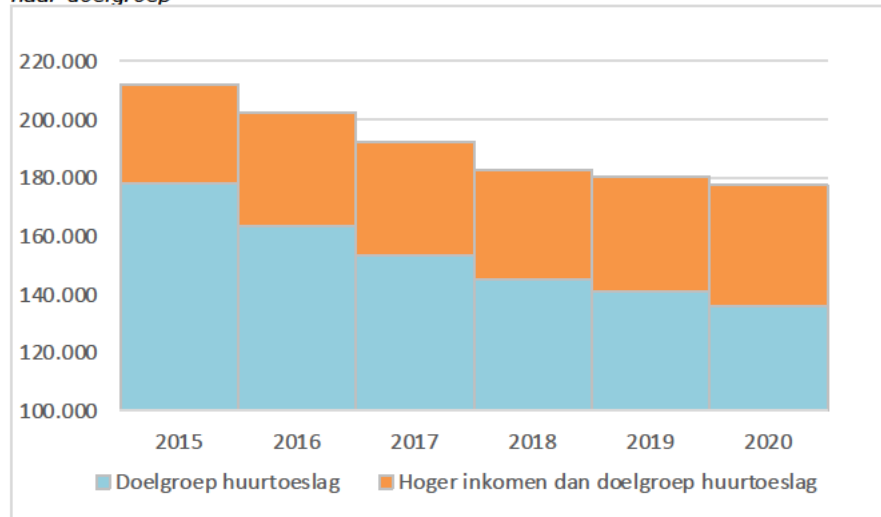
Bron: dVi 2020

Toewijzingen

Toewijzingen hebben een sterk effect op de betaalbaarheid van sociale huurwoningen, op het moment van instroom. In 2020 wezen corporaties 177.294 woningen toe aan de doelgroep. De doelgroep is alle huishoudens met een inkomen tot de grens voor staatssteun, ook wel de EC-grens genoemd. In figuur 9 is deze doelgroep verder onderscheiden naar het deel dat in aanmerking komt voor huurtoeslag en het overige deel met een hoger inkomen tot de EC-grens.

Doordat er minder huishoudens uit sociale huurwoningen doorstromen naar andere woningen, komen er de laatste jaren minder woningen vrij voor nieuwe verhuur. Met name het aantal toewijzingen aan de doelgroep voor huurtoeslag neemt af (zie figuur 9). Hiervoor is geen verklaring.

Figuur 9 Aantal toegewezen sociale huurwoningen door corporaties tussen 2015 en 2020, verdeeld naar doelgroep



Bron: dVi 2020

Doelgroep voor huurtoeslag

Aan 99% van deze huishoudens is een woning met een passende huur toegewezen. Dus tot de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag die geldt voor de samenstelling van het huishouden (zie tabel 4). Met 99% voldoet de sector als geheel aan de regel voor passend toewijzen. Deze regel houdt in dat bij toewijzing tenminste 95% van de doelgroep voor huurtoeslag tenminste 95% een woning met een huur tot de aftoppingsgrens moet krijgen.

In tabel 4 ziet u ook dat de grootste instroom uit de doelgroep voor huurtoeslag bestaat uit eenpersoonshuishoudens (98.820).

Tabel 4 Aantal toegewezen sociale huurwoningen aan doelgroep voor huurtoeslag, naar huishoudensgrootte en huurprijsklasse, 2020

	Eenpersoons	Tweepersoons	Meerpersoons	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens (< € 432,51)	47.385	1.799	257	41.889
Tot toepasselijke aftoppinggrens (> € 432,51 en < € 619,01 respectievelijk € 663,40)*	50.631	17.671	16.259	84.561
Tot liberalisatiegrens (> € 619,01 respectievelijk € 663,40 en < € 737,14)	804	514	513	1.831
Totaal	98.820	19.984	17.029	135.833

Bron: dVi 2020

Overige corporatiedoelgroep

Corporaties wezen in 2020 41.461 woningen toe aan de doelgroep met een inkomen tot de Europese Staatssteungrens. Hierbij benutten corporaties minder dan de volledige 10% vrije toewijzingsruimte voor lage middeninkomens die tot 1 januari 2021 gold.

In 2022 veranderden de toewijzingsregels. Lokale partijen krijgen meer invloed op de vrije toewijzingsruimte van corporaties. Corporaties mogen deze vrije ruimte gebruiken om woningen toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen dan de doelgroep. De algemene norm voor vrije toewijzing daalt met de nieuwe regels van 10% naar 7,5%.

Dit mag lokaal worden verhoogd naar 15%, als hier prestatieafspraken over worden gemaakt.

Ontwikkelingen financiële positie kwetsbare huurders

Het Nibud liet zien dat Nederland 800.000 huurders heeft die financieel kwetsbaar zijn (Nibud, 2021). Zij kunnen de huur en maandelijkse lasten maar net betalen uit hun inkomen en toeslagen óf komen geld tekort. Voor huishoudens met een laag inkomen onderzocht het Nibud die financiële kwetsbaarheid. Een deel van deze huishoudens blijkt weinig of geen reserves te hebben voor het opvangen van onverwachte tegenslagen. Het gaat hier relatief vaak om alleenstaanden (met of zonder kinderen) en gezinnen.

In de afgelopen 10 jaar verbeterde de financiële positie van deze groepen licht. Door de zorg- en huurtoeslag bleef de stijging van de huur- en zorgkosten relatief beperkt. Maar nog steeds is er weinig ruimte voor een hogere huur of andere uitgaven. Het Nibud geeft bovendien aan dat de berekening een positiever beeld geeft dan de werkelijkheid. Financieel kwetsbare huishoudens hebben namelijk regelmatig schulden en andere problemen waardoor zij minder kunnen besteden.

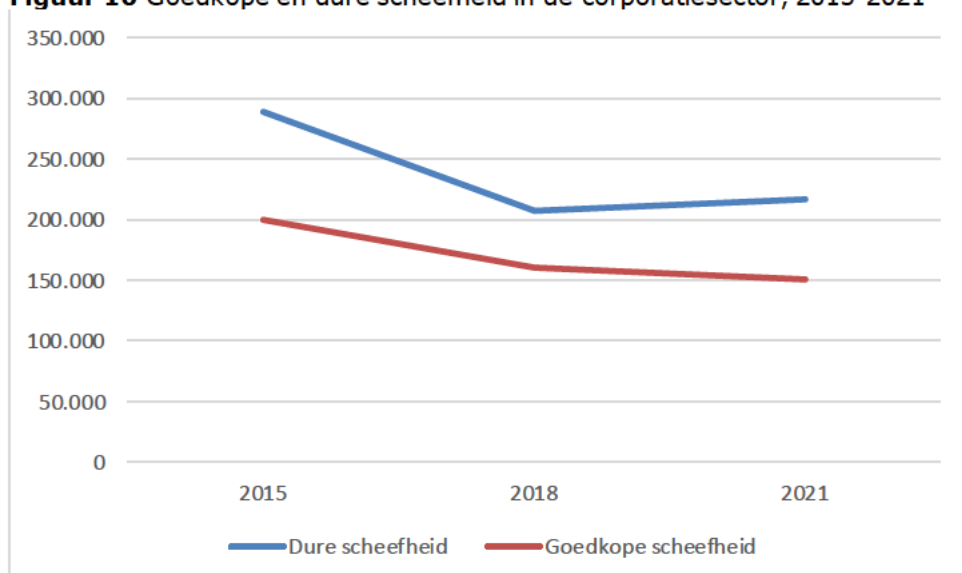
Uit de Aedes benchmark van 2021 blijkt dat het aantal huurders met een betaalrisico afnam van 16,4% in 2019 naar 14,3% in 2020.

Dure en goedkope scheefheid

Vanaf 2015 nam de dure scheefheid in de corporatiesector af (zie figuur 10). Dure scheefheid wil zeggen dat huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag een huur hebben boven de aftoppingsgrens. In 2021 lijkt de dure scheefheid weer licht toegenomen, maar dit beeld klopt niet. Het aantal dure scheefhuurders daalde sterk door de Wet eenmalige huurverlaging 2021. Deze regeling gaf huurders met recht op huurtoeslag in de corporatiesector recht op een eenmalige huurverlaging tot de aftoppingsgrens. In de praktijk kregen minstens 160.000 huurders een huurverlaging van minstens € 40 per maand (BZK, 2022, pagina 28).

De goedkope scheefheid nam ook af. Van goedkope scheefheid is sprake als huishoudens met een midden of hoog inkomen een sociale huurwoning huren.

Figuur 10 Goedkope en dure scheefheid in de corporatiesector, 2015-2021



Bron: Woononderzoek Nederland 2021 (BZK, 2022)

Prestatieafspraken

Op [Prestatie.opkaart.nl](https://prestatie.opkaart.nl) staan alle prestatieafspraken die in 2020 gelden. Deze zijn ook doorzoekbaar op thema en subthema. Het subthema huurbeleid van de corporatie is in iets minder dan 80% van de prestatieafspraken. Vooral de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging is een onderwerp waar doorgaans afspraken over worden gemaakt. Na 2020 is deze informatie niet meer geactualiseerd op nationaal niveau.

Figuur 10 Percentage lopende prestatieafspraken over subthema's bij betaalbaarheid, 2020



Bron: [Prestatie op kaart](https://prestatie.opkaart.nl)

3. Investeren in een duurzame woningvoorraad: Door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie

Corporaties hebben een taak in de verduurzaming van hun bezit. Hierbij wordt ook verwacht dat corporaties aandacht hebben voor kwaliteitsaspecten als veiligheid, gezondheid en wooncomfort. De corporaties zijn samen eigenaar van 29% van de woningvoorraad in Nederland.⁶ Hun taak (opgave) in de verduurzaming houdt verband met het Klimaatakkoord. Dit wil dat in 2030 er 3,4 Mton minder CO₂ wordt uitgestoten in de gebouwde omgeving. Dit betekent dat corporaties 1,5 miljoen van de bestaande woningen moeten verduurzamen. Op basis hiervan gaat het rapport Opgaven en middelen corporatiesector (BZK 2020b) uit van het verduurzamen en aardgasvrij maken van 686.000 corporatiewoningen tussen 2019 en 2035.

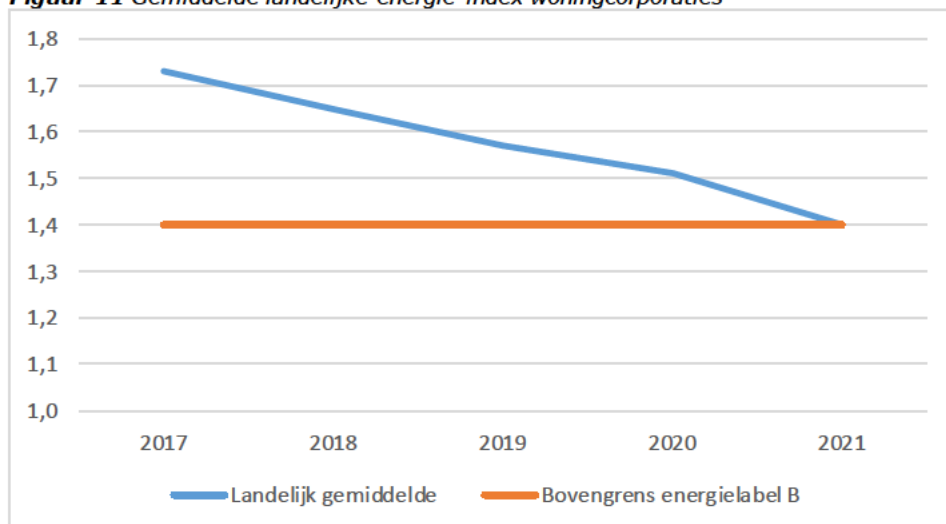
De aandacht voor verduurzaming en kwaliteitsaspecten bij corporaties is in dit hoofdstuk in beeld gebracht door te kijken naar:

- **Energieprestaties**
De scores van corporatiebezit op de energie-index zijn in beeld gebracht en er is gekeken naar installatiemaatregelen. Dit is vooral gebaseerd op de Aedes benchmark.
- **Kwaliteitsaspecten**
Beeld van de leeftijd van corporatiebezit, onderhoud en investeringen in kwaliteit. Dit is gebaseerd op de dVi en Aedes benchmark.
- **Prestatieafspraken**
Laat zien op welke subthema's er prestatieafspraken zijn gemaakt

Energieprestaties

Naar aanleiding van het Energieakkoord uit 2013 sprak de corporatiesector de ambitie uit om in 2021 gemiddeld energielabel B te realiseren. Aedes gaat ervan uit dat deze doelstelling eind 2021 gehaald is (zie figuur 12). Het is niet exact vast te stellen, doordat er vanaf 2021 een nieuw systeem voor labels geldt (NTA 8800). Sturen op energielabels is daarnaast minder dominant geworden in het beleid van corporaties (Aedes, 2021). Corporaties maakten over de nationale prestatieafspraken afspraken over de uitfasering van woningen met een E, F, of G-label. Dus dit is wel een belangrijk onderdeel van beleid. Met het Klimaatakkoord in 2019 is het beperken van de warmtevraag en gebruik van fossiele energiebronnen belangrijker geworden.

Figuur 11 Gemiddelde landelijke energie-index woningcorporaties



Bron: Aedes benchmark 2021

⁶ 27% van de totale woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen van corporaties.

De verbetering van de energielabels in de sector is ook te zien in het landelijke Woononderzoek dat iedere 3 jaar plaatsvindt (tabel 5). Dit onderzoek laat ook zien dat er voor de corporatiesector meer en relatief gunstigere energielabels zijn geregistreerd dan voor de koop- en private huursector (tabel 5).

Tabel 5 Verdeling van geregistreerde energielabels naar type eigendom; 2015 tot en met 2021

		A	B	C	D	E	F	G	Onbekend
Corporatie	2015	6%	16%	29%	20%	10%	5%	2%	12%
	2018	8%	15%	32%	19%	9%	4%	2%	10%
	2021	24%	18%	28%	14%	6%	3%	1%	5%
Private huur	2021	19%	9%	15%	9%	6%	4%	4%	34%
Koop	2021	13%	7%	11%	6%	3%	3%	2%	54%

Bron: BZK, 2022

Voor de verduurzaming isoleren corporaties woningen en nemen ze installatiemaatregelen. Zo zijn in de afgelopen jaren oude, minder efficiënte verwarmingsinstallaties vaak vervangen door de hoogrendementsketel (HR107). Mede hierdoor heeft in 2020 80% van de corporatiewoningen een gasgestookte HR107-ketel (Aedes, 2020).

Ook het aantal corporatiewoningen met zonnepanelen steeg: van 72.000 in 2017 naar 250.000 in 2020. Overigens is ook in de koop- en private huursector het percentage huishoudens met zonnepanelen op het dak sterk gestegen (BZK, 2022).

Nieuwbouwwoningen van corporaties zijn daarnaast steeds vaker gasloos. In 2018 had nog 73% van de nieuwbouw corporatiewoningen een gasaansluiting. In 2020 is dit nog maar 16% en heeft de rest (84%) geen gas. Zonnepanelen zijn zelfs min of meer standaard geworden in de nieuwbouw (Aedes, 2021).

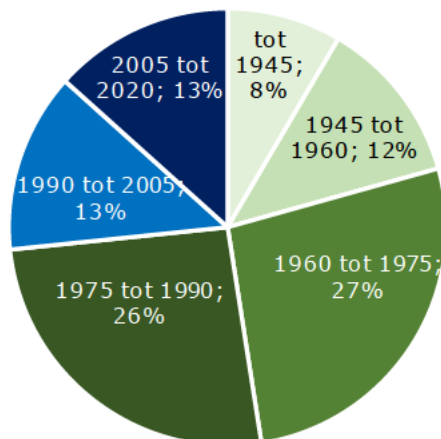
Aan de hand van het Klimaatakkoord is een standaard voor woningisolatie ontwikkeld (BZK, 2021). Aedes constateerde in 2021 dat de warmtevraag voor alle corporatiewoningen samen volgens deze standaard gemiddeld 73 kWh/m² mag zijn. De werkelijke warmtevraag ligt daar nog 48 kWh/m² boven. Met verdere isolatiemaatregelen kunnen corporaties dit verschil verkleinen.

Onder invloed van verduurzaming daalt de CO₂-uitstoot in de sector. Aedes berekende in 2021 dat deze uitstoot daalde van 31,3 kilogram per m² in 2015 naar 28,2 kilogram in 2019. De vermelde uitstoot gaat zowel over de directe uitstoot door gasverbruik in de corporatiewoningen, als de indirecte uitstoot door extern opgewekte elektriciteit en warmte.

Aandacht voor kwaliteitsaspecten

Het up-to-date houden van de bestaande woningvoorraad, op het gebied van veiligheid, gezondheid, wooncomfort en energieprestaties is een kerntaak van corporaties. Driekwart van de woonegelegenheden van corporaties is 30 jaar of ouder (zie figuur 13). In het huidige tempo waarin corporatiewoningen worden vervangen door nieuwbouw kost het 130 jaar om de voorraad te vervangen. Onttrekkingen aan de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw zijn hierbij meegerekend.

Figuur 13 Voorraad woongelegenheden corporaties naar bouwjaar



Bron: dVi 2020

In 2020 gaven corporaties meer uit aan onderhoud en verbetering dan in voorgaande jaren (tabel 6). Dit komt door prijsstijgingen en veranderingen van de hoeveelheid uitgevoerde werkzaamheden.

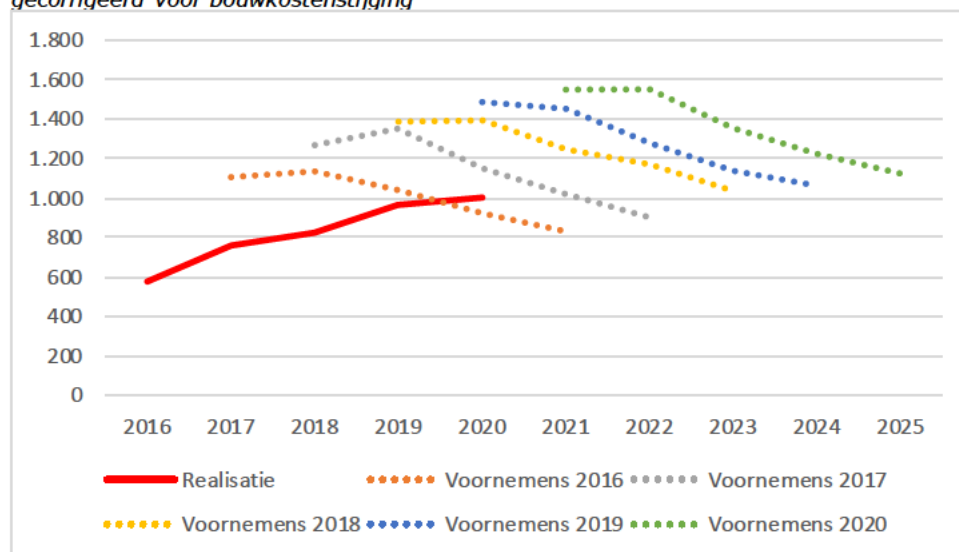
Tabel 6 Kasstroom onderhoud en verbetering van de sociale voorraad (niet gecorrigeerd door bouwkostenstijging).

	2018	2019	2020
Onderhoud (x € mrd)	€ 4,03	€ 4,36	€ 4,52
Verbetering (x € mrd)	€ 1,98	€ 2,40	€ 2,55
Onderhoud per verhuureenheid (x € 1)	€ 1.781	€ 1.916	€ 1.985
Verbetering per verhuureenheid (x € 1)	€ 874	€ 1.055	€ 1.119

Bron: dVi 2020

De uitgaven aan woningverbetering stijgen ook na correctie voor de bouwkostenstijging. Figuur 14 laat dit zien. Dit figuur laat daarnaast zien dat de werkelijk gerealiseerde uitgaven aan woningverbetering in een jaar lager zijn dan wat de sector zich vooraf voornam om in dat jaar hierin te investeren.

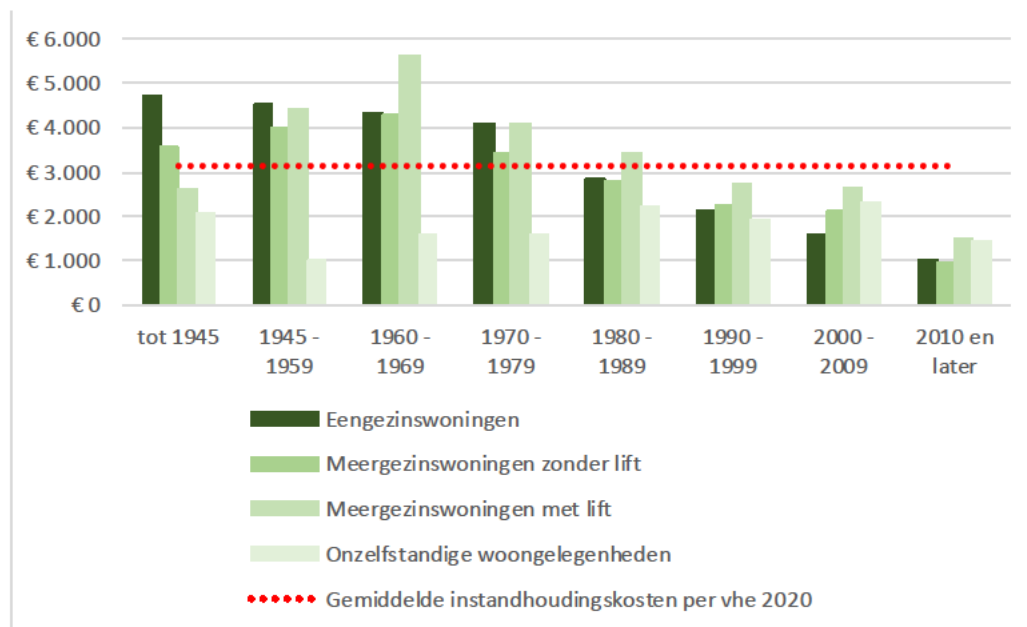
Figuur 14 Uitgaven aan verbetering per sociale verhuureenheid: realisatie en voornemens, gecorrigeerd voor bouwkostenstijging⁷



Bron: dVi 2016-2020 en dPi2016-2020

In figuur 15 ziet u dat de gemiddelde instandhoudingskosten (onderhoud en verbetering) per woonegelegenheid, sterk wisselt met type woonegelegenheid en bouwperiode.

Figuur 12 Gemiddelde instandhoudingskosten per woonegelegenheid in 2020



Bron: Aedes benchmark 2021

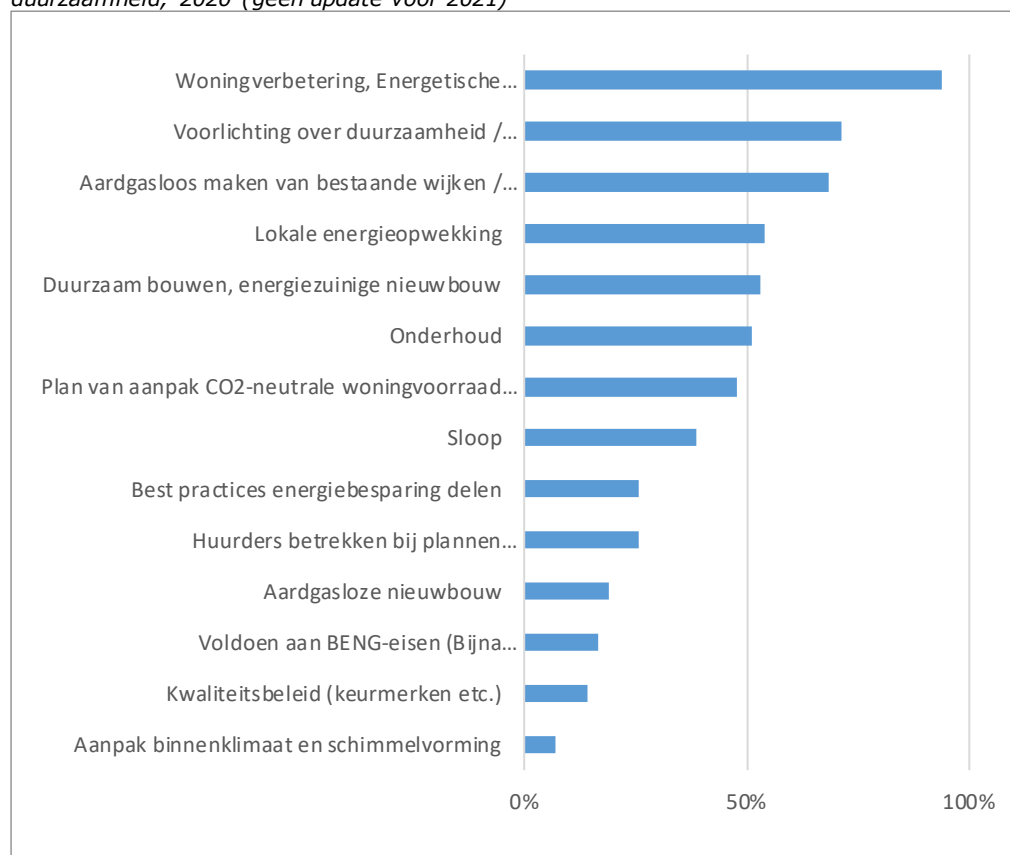
Woningverbetering gaat deels over verduurzaming. Het aandeel investeringen in verduurzaming blijft groeien binnen de woningverbetering (Aedes, 2021). In 2020 ligt dit aandeel op 46%. In 2018 was dit nog 44% en in 2015 zelfs maar 35%.

⁷ De voorgenomen uitgaven zijn geïndexeerd met de bouwkostenstijging uit de leidraad Aw/Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor het betreffende jaar, de realisatie met de inputprijsindex bouwkosten.

Prestatieafspraken

Op [Prestatie-opkaart.nl](https://prestatie-opkaart.nl) zijn alle prestatieafspraken verzameld die in 2020 golden. Deze zijn ook doorzoekbaar op thema en subthema. In 94% van de afspraken komt het subthema (energetische) woningverbetering voor. Na 2020 is deze informatie niet meer geactualiseerd op nationaal niveau.

Figuur 16 Percentage van de lopende prestatieafspraken over subthema's bij kwaliteit en duurzaamheid, 2020 (geen update voor 2021)



Bron: [Prestatie op kaart](https://prestatie-opkaart.nl)

4. Realiseren wonen met zorg: Door passende woonvormen en samenwerking

Een deel van de mensen die in de corporatiesector wonen of willen wonen heeft een zorg- of ondersteuningsvraag. Of beiden. Dit zijn vooral (kwetsbare) ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, met psychiatrische klachten en uit de maatschappelijke- of vrouwenopvang. Deze prioriteit wil woningcorporaties stimuleren om te investeren in woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte. In samenwerking met partijen op lokaal niveau.

De landelijk beschikbare data gaan vooral over huisvesting van (potentieel) zorgbehoevende ouderen en minder over de andere aandachtsgroepen uit deze prioriteit.

Dit hoofdstuk gaat in op:

- **Aandachtsgroepen voor wonen met zorg**
Wat is bekend over de omvang van verschillende groepen?
- **Ouderen in de bevolking**
De ontwikkeling van aantal ouderen en de verdeling van oudere huishoudens over koop en huursector.
- **Thuiswonende ouderen en fysieke beperkingen**
In hoeverre zijn corporatiewoningen waar nu al oudere huishoudens wonen geschikt (te maken) voor mensen met fysieke beperkingen? En hoe verschilt dit tussen regio's?
- **Opgave woonvormen voor wonen met zorg**
Welke opgave is er voor wonen met zorg in de huursector?
- **Geclusterde woonvormen**
Hoeveel woonruimten zijn er volgens diverse bronnen in (voor zorg geschikte) geclusterde woonvormen in Nederland en hoeveel daarvan zijn eigendom van corporaties of andere verhuurders?
- **Zorgeenheden in bezit van corporaties**
Hoeveel woonruimten vinden corporaties zelf specifiek geschikt voor het verlenen van zorg?
- **Prestatieafspraken over wonen met zorg**
In hoeverre gaan lokale prestatieafspraken over items die van belang zijn voor de prioriteit wonen met zorg?

Aandachtsgroepen en wonen met zorg

De interbestuurlijke werkgroep Versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen (2021) verkende in het adviesrapport 'Een thuis voor iedereen' wat er nodig is om mensen uit aandachtsgroepen⁸ in 2030 een prettig en betaalbaar (t)huis te bieden. De volkshuisvestelijke prioriteit wonen met zorg is gericht op een aantal aandachtsgroepen uit dit rapport.

De werkgroep constateert dat er grote urgentie is, en dat een integrale aanpak nodig is. Inhoudelijk is de woonvraag van aandachtsgroepen namelijk vaak ingewikkeld: het gaat nooit alleen om een woning. Maar ook om extra's als begeleiding, een specifieke woonvorm, ondersteuning in de buurt, (mantel)zorg vlakbij, een prikkelarme omgeving, lage huur, bestaanszekerheid en meedoen in de maatschappij.

Daarnaast constateert de werkgroep dat er geen eenduidige manier is om de grootte en demografische ontwikkeling van aandachtsgroepen te duiden. Toch probeert ze een beeld te geven. Ze meldt over groepen die vallen onder de prioriteit wonen met zorg:

⁸ Arbeidsmigranten, dak- en thuisloze mensen, ouderen, sociaal urgenten en dreigend daklozen, medisch urgenten en rolstoelafhankelijken, statushouders, studenten, uitstroom intramurale situatie en woonwageneigenaren.

- 1,4 miljoen mensen van 75 en ouder in 2020, en dat aantal groeit tot 2,6 miljoen in 2040.
- Het aantal 75+ huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking groeit daarbij van 145.000 in 2019 naar 245.000 in 2040.
- Het aantal ouderen met dementie groeit ook. Volgens Alzheimer Nederland van 290.000 nu naar meer dan een half miljoen in 2040 en ruim 620.000 in 2050⁹.

Medisch urgenten en rolstoelafhankelijken

- Het aantal medisch urgenten en rolstoelafhankelijken is onbekend. Wel is bekend dat hier ongeveer 100.000 zorgbehoevende 75-plussers bij horen.

Uitstroom uit een intramurale situatie

- Een diverse groep van duizenden mensen. Voor de uitstroom uit beschermd wonen kan de vraag naar sociale huurwoningen tot 2040 verschillen van 9.000 tot 17.000, afhankelijk van het aangehouden scenario.

Vrouwenopvang

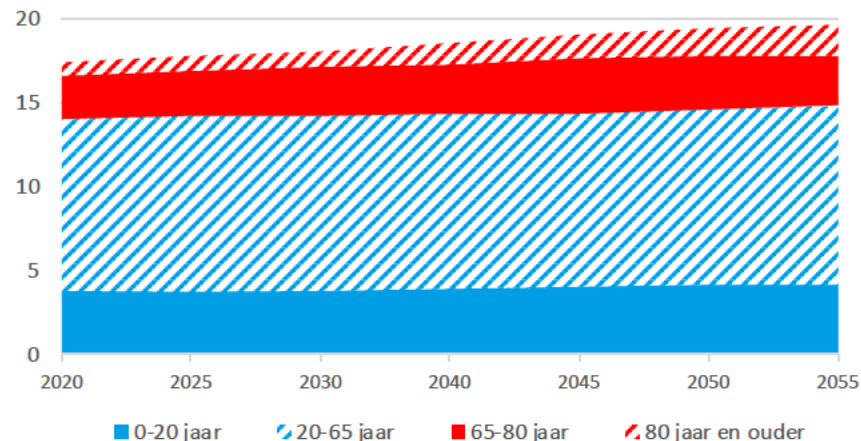
- Zo'n 12.000 vrouwen gebruiken jaarlijks gebruik een opvangplek in de vrouwenopvang.

De paragrafen hierna gaan in op de ouderen in relatie tot wonen met zorg. Voor de andere aandachtsgroepen zijn op landelijk niveau geen data beschikbaar.

Ouderen in de bevolking

Het aantal mensen van 65 jaar en ouder groeit in Nederland. Ook het aantal mensen van 80 jaar en ouder stijgt (figuur 17). Dit gaat samen met een groeiende zorgvraag en langer zelfstandig thuiswonen.

Figuur 17 Aantal mensen x 1 miljoen, naar leeftijdsklasse, 2020-2055

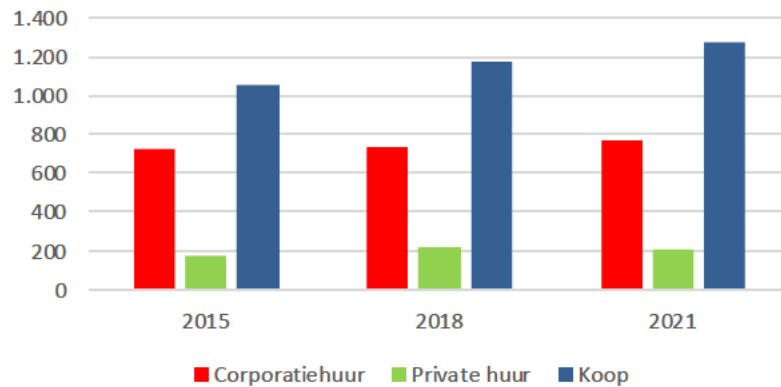


Bron: [CBS Statline](https://www.cbs.nl), 2020 waarneming, vanaf 2025 Prognose 2021-2070

In de koopsector groeit het aantal 65+ huishoudens in zelfstandige woningen (figuur 18) harder dan in de corporatiesector. Dit komt doordat huishoudens die instromen in de leeftijdsklasse 65+ in toenemende mate wonen in koopwoningen. Per saldo wonen ongeveer 771.000 65+ huishoudens in 2021 in een corporatiewoning. Dat is 36% van alle huishoudens in een corporatiewoning.

⁹ <https://www.alzheimer-nederland.nl/factsheet-cijfers-en-feiten-over-dementie>

Figuur 18 Aantal 65+ huishoudens x 1000, naar eigendom woning



Bron: <https://www.woononderzoek.nl/viewer>

Thuiswonende ouderen en fysieke beperkingen

De eerste monitor ouderenhuisvesting (ABF 2021a) bracht de woonsituatie van huishoudens van 55 jaar en ouder in beeld. Hierbij was aandacht voor de geschiktheid¹⁰ van de woning en woongomgeving voor mensen met fysieke beperkingen (zie box 1 voor betekenissen). De online databank bij de monitor geeft bovendien extra gegevens. Deze paragraaf vermeldt de belangrijkste bevindingen uit de monitor en spitst deze waar mogelijk toe op de corporatiesector.

Box 1 Geschiktheid van woning en woonomgeving

Een woning is geschikt als

- De bewoner zonder traplopen vanaf de straat naar de woonkamer kan gaan en van daaruit naar de keuken, toilet, badkamer en (tenminste) 1 slaapkamer (nultredenwoning).
- De woning naar verwachting tegen lage kosten (minder dan € 10.000) kan worden aangepast, zodat hij voldoet aan het vorige punt.

Een woonomgeving is geschikt als

- Binnen 500 meter van de woning tenminste 2 van 4 belangrijke gevonden voorzieningen aanwezig zijn. Het gaat hierbij om: supermarkt, huisarts, apotheek, halte openbaar vervoer.

In totaal waren er in 2019 3,7 miljoen 55+ huishoudens in Nederland. Hiervan heeft ongeveer 1 op de 6 te maken met dagelijkse fysieke beperkingen. Dit zijn 603.000 huishoudens. Binnen deze huishoudens zijn er mensen die zich bijvoorbeeld niet kunnen douchen, aankleden, of naar buiten kunnen gaan zonder hulpmiddelen. 10% van deze huishoudens met fysieke beperkingen woont in een woning die ongeschikt is voor fysieke beperkingen.

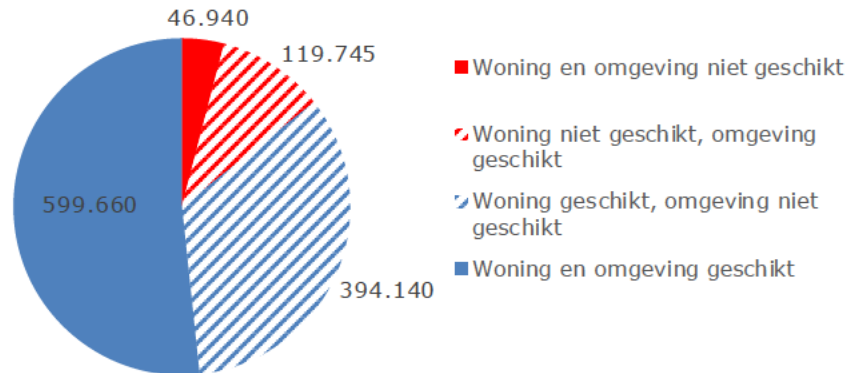
In de corporatiesector wonen 1,16 miljoen 55+ huishoudens. Ruim 1 op de 4 heeft te maken met fysieke beperkingen. Dit zijn 321.000 huishoudens. Dat zijn er relatief meer dan onder alle 55+ huishoudens in Nederland.

De meeste corporatiewoningen (86%) waarin 55+ huishoudens wonen, zijn geschikt voor mensen met fysieke beperkingen. Ook staat het merendeel in een geschikte omgeving (figuur 19). Het is niet bekend in hoeverre de 55+ corporatiehuurders met fysieke

¹⁰ De monitor ouderenhuisvesting houdt andere begrippen voor geschiktheid van woningen dan de verkenning wonen met zorg 2020 uit de vorige paragraaf.

beperkingen ook echt wonen in een voor hen geschikte woning.

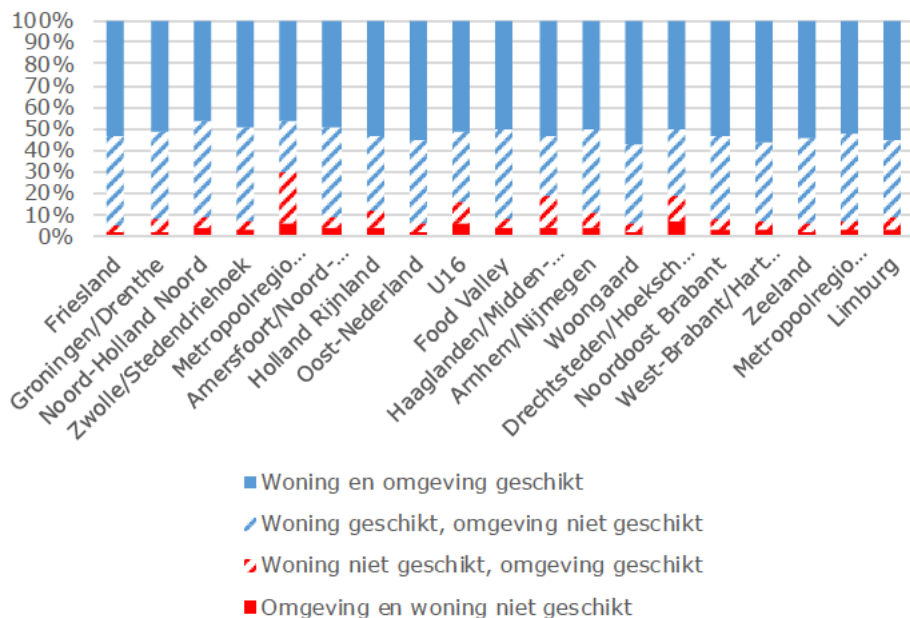
Figuur 19 Aantal 55+ huishoudens in corporatiewoningen, naar geschiktheid van woning en woonomgeving voor mensen met een fysieke beperking, 2019



Bron: <https://55plus.cijfersoverwonen.nl/jive>

In de meer stedelijke regio's staan relatief vaker corporatiewoningen die ongeschikt zijn voor mensen met fysieke beperkingen. In de Metropoolregio Amsterdam zelfs 30% en in Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam is dit 19%. In deze regio's staan namelijk relatief meer meergezinswoningen zonder lift dan in andere regio's. Deze woningen zijn niet goed toegankelijk voor mensen met fysieke beperkingen. De woonomgeving daarentegen is in de stedelijke regio's juist wel vaker geschikt dan in de meer landelijke regio's.

Figuur 20 Percentage 55+ huishoudens in corporatiewoningen, naar geschiktheid van woning en woonomgeving voor mensen met fysieke beperking per regio, 2019



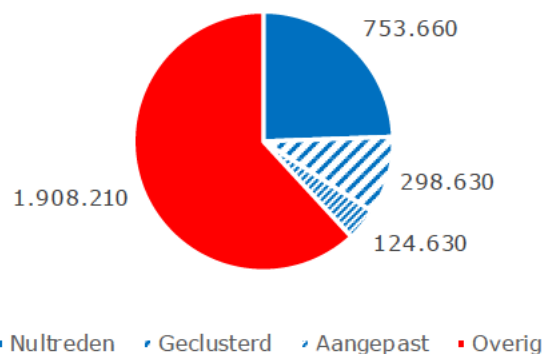
Bron: <https://55plus.cijfersoverwonen.nl/jive>

Opgave woonvormen voor wonen met zorg

In de Verkenning Wonen met zorg 2020-2040 (ABF, 2021b) is de actuele situatie en de opgave voor wonen met zorg verkend voor de huur- en koopsector. In deze paragraaf leest u de uitkomsten voor alleen de huursector. De verkenning maakt helaas binnen de huursector geen onderscheid tussen corporatiewoningen en huurwoningen van particuliere- en commerciële verhuurders. De 2,2 miljoen corporatiewoningen zijn ruim tweederde deel van de totale 3,1 miljoen huurwoningen in Nederland.

Van alle huurwoningen in 2020 is 38% geschikt voor wonen met zorg (figuur 21). Dat zijn 1,18 miljoen huurwoningen. Dit zijn vooral nultredenwoningen (24%). En daarnaast ook geclusterde woningen (10%) en aangepaste woningen (4%) (zie box 2 voor definitie).

Figuur 21 Aantal voor zorg geschikte huurwoningen naar vorm, 2020



Bron: ABF (2021b) Verkenning wonen met zorg

Box 2 Definities woonvormen voor zorgbehoevenden

De verkenning onderscheidt 3 hoofdgroepen met geschikte woonvormen voor ouderen en andere zorgbehoevenden:

- **Nultredenwoningen**
Woningen waarbij de woonkamer vanaf de straat zonder traplopen bereikbaar is. En vanaf de woonkamer ook de keuken, badkamer, toilet en tenminste 1 slaapkamer bereikbaar zijn zonder traplopen.
- **Geclusterde ouderenwoning**
Woningen die onderdeel zijn van een complex of groep van woningen speciaal voor ouderen. Er zijn geen specifieke voorzieningen noodzakelijk.
- **Aangepaste woningen**
Woningen waarin voor mensen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht. Zoals een traplift, hellingbaan of kleinere aanpassingen. Deze aanpassingen worden meestal betaald door de eigenaar van de woning.

Alle **overige woningen** zijn volgens de Verkenning in meer of mindere mate geschikt voor ouderen.

De extra opgave voor wonen met zorg voor 65+ huishoudens bedraagt ongeveer 188.000 tot 202.000 huurwoningen¹¹ voor de periode 2020-2040. Afhankelijk van het scenario gaat het daarbij om 45 tot 50% geclusterde ouderenwoningen, 39 tot 41% nultredenwoningen en 11 tot 13% aangepaste woningen.

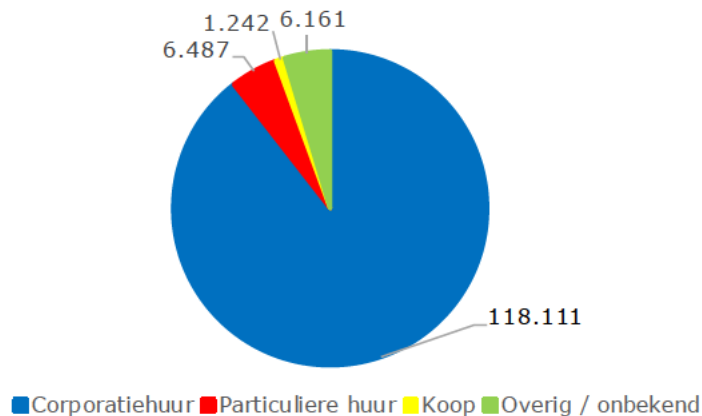
¹¹ De aantallen verschillen met de uitgangspunten in onderliggende scenario's. Zie verder ABF, 2021B, pagina 27.
Pagina 33 van 47

Geclusterde woonvormen

Geclusterde woonvormen kunnen veiligheid bieden aan mensen met beperkingen in de regie of sociale redzaamheid. Zoals bij dementie, verstandelijke beperkingen en psychische problemen.

De Monitor Langer Thuis 2021 (RIVM, 2021) volgt jaarlijks de ontwikkeling in het aantal locaties van geclusterde woon(zorg)vormen voor ouderen. Per mei 2021 telt deze monitor 132.001 geclusterde wooneenheden op 2.807 locaties (figuur 22). Bijna 90% is eigendom van corporaties.

Figuur 22 Aantal geclusterde wooneenheden naar eigenaar, 2021



Bron: RIVM (2021)

De eerder besproken Verkenning wonen met zorg signaleerde ongeveer 299.000 geclusterde huurwoningen voor ouderen en andere zorgbehoevenden. Dat is ruim 2 keer meer dan de Monitor Langer Thuis. Mogelijke oorzaken hiervoor zijn verschillen in de manier van dataverzameling en definities:

Dataverzameling

- De data voor de Monitor Langer Thuis zijn gebaseerd op een inventarisatie waar in 2021 84% van de gemeenten aan mee deed.
- De Verkenning wonen met zorg combineert gegevens uit het Woon Onderzoek Nederland met diverse andere databronnen.

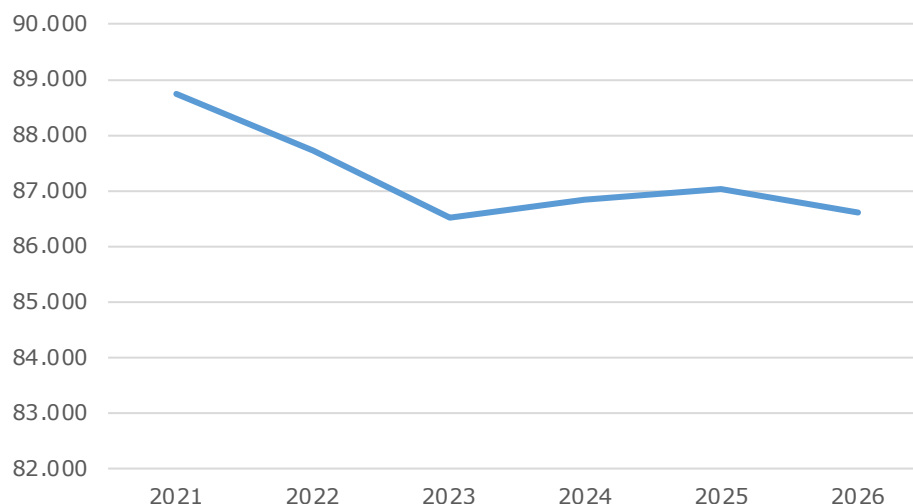
Definities

- De Monitor Langer Thuis spreekt alleen van geclusterde wooneenheden als er ook een gezamenlijke ontmoetingsruimte is voor bewoners op locatie of ergens anders. Verder moeten er minimaal 5 zelfstandige woningen of onzelfstandige wooneenheden zijn die voor tenminste 50% bestemd zijn voor oudere huishoudens (leeftijd 55+) en niet in een intramurale instelling liggen.
- De Verkenning wonen met zorg stelt niet de eis van een gezamenlijke ontmoetingsruimte en telt alleen zelfstandige woningen. De woningen moeten bestemd zijn voor ouderen, er staat niet vanaf welke leeftijd dat is. Wel gaat het ook in de Verkenning alleen om geclusterde woningen buiten intramurale instellingen.

Zorgeenheden in bezit van corporaties

Volgens de verantwoordingsinformatie (dVi) die corporaties jaarlijks aanleveren aan SBR-Wonen bezitten zij eind 2020 ruim 90.000 intramurale zorgeenheden. Deze eenheden worden verhuurd aan zorgpartijen. Die verhuren deze eenheden weer door aan zorgbehoevenden aan wie ze ook zorg leveren. De corporaties verwachten dat het aantal intramurale eenheden de komende jaren licht daalt (figuur 23).

Figuur 23 Ontwikkeling aantal intramurale zorgseenheden bij corporaties



Bron: dPi 2021

Daarnaast hebben corporaties bijna 15.400 extramurale zorgseenheden. Deze verhuren corporaties niet aan een zorgpartij, maar direct aan huishoudens met een regelmatige zorgbehoefte. Deze huishoudens kunnen vervolgens zelf een zorgpartij inhuren voor de verlening van (extramurale) zorg. Dat kan in principe overigens ook in andere woongelegenheden. De extramurale eenheden zijn anders dan andere woongelegenheden, omdat ze zo zijn afgestemd op mensen met een frequente zorgbehoefte¹², dat er weinig of geen andere doelgroepen dan zorgbehoevendenden geïnteresseerd zijn in deze eenheden (Fakton, 2020).

Prestatieafspraken

In 2020 inventariseerde de Aw in opdracht van het ministerie van BZK voor het laatst waar prestatieafspraken over gaan. In 2020 hadden 292 gemeenten geldige prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties over de toegankelijkheid van woningen en woonvormen voor kwetsbare groepen en mensen met een beperking (RIVM, 2020). In deze 292 gemeenten staat 82% van alle corporatiewoningen. In 10 andere gemeenten met waren er geen afspraken over dit onderwerp. Dit is bijna 2% van alle corporatiewoningen. Voor de andere 53 gemeenten met 16% van alle corporatiewoningen is het niet bekend, omdat hun prestatieafspraken niet digitaal doorzoekbaar zijn.

Van alle prestatieafspraken die in 2020 liepen, gaat bijna 80% mede over het subthema ouderen, nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen. Driekwart gaat over het subthema uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang of de extramuralisering van GGZ-cliënten. In 55% van de prestatieafspraken gaat het mede over afspraken met zorgaanbieders. In figuur 4 ziet u alle subthema's in de lopende prestatieafspraken.

¹² Het zijn bijvoorbeeld aanleunwoningen of serviceflats.

Figuur 24 Percentage lopende prestatieafspraken dat gaat over subthema's bij Wonen met zorg, 2020 (geen update voor 2021)



Bron: [Prestatie op kaart](#)

5. Huisvesten van spoedzoekers: Door tijdelijke oplossingen en minder gebruikelijke manieren van huisvesting

Spoedzoekers zijn mensen die snel een woning nodig hebben, maar deze op korte termijn niet kunnen vinden. Deze mensen hebben vaak niet genoeg geld, een te korte inschrijfduur of geen sociaal netwerk om een huis te vinden. De ambitie bij de prioriteit is dat woningcorporaties spoedzoekers kunnen helpen door op basis van een tijdelijk contract huisvesting te bieden. Of door meer ongebruikelijke en flexibele manieren van huisvesting te bieden.

Om inzicht te geven in specifieke inspanningen voor spoedzoekers gaat dit hoofdstuk in op:

- **Spoedzoekers algemeen**
Wat is er bekend over spoedzoekers in het algemeen?
- **Tijdelijke huisvesting**
Geeft een beeld hoeveel flexwoningen corporaties hebben gerealiseerd.
- **Tijdelijke contracten**
Geeft een beeld van het gebruik van tijdelijke huurcontracten binnen de corporatiesector.
- **Prestatieafspraken**
Laat zien op welke subthema's er prestatieafspraken zijn gemaakt..

Spoedzoekers algemeen

In het algemeen is er weinig te zeggen over spoedzoekers. De grootte van deze doelgroep is niet exact bekend. Volgens het expertisecentrum Flexwonen gaat het onder andere om studenten, arbeidsmigranten, statushouders en mensen in een echtscheiding. Vaak zijn (meer draagkrachtige) spoedzoekers aangewezen op de particuliere huursector. Voor spoedzoekers met een laag inkomen zijn de markthuren vaak te hoog. Zij zijn afhankelijk van de mogelijkheden bij corporaties.

Hoe corporaties hun woonruimten verdelen onder woningzoekenden heeft RIGO (2019) onderzocht. Hiervoor hebben corporaties een enquête ingevuld. RIGO ziet in de uitslag van de enquête het volgende:

- 42% van de corporaties geeft aan dat er voor spoedzoekers met een laag inkomen in hun werkgebied niet of nauwelijks betaalbare alternatieven beschikbaar zijn buiten de sociale huurmarkt. In gespannen woningmarktregio's zijn inkomenseisen van particuliere verhuurders al snel een belemmering voor spoedzoekers met een laag inkomen.
- 37% van de corporaties heeft een lotingmodule heeft bij het aanbodmodel. Daarmee verloten zij een deel van hun aanbod onder met name woningzoekenden met een korte inschrijfduur. Dat geeft spoedzoekers een kans.
- 19% van de woningcorporaties biedt daarnaast ook specifieke alternatieve woonvormen voor spoedzoekers, zoals een corporatiehotel of een tijdelijke woning.

De samenstelling van het huishouden maakt ook uit voor de mogelijkheden om woonruimte te vinden. Voor een alleenstaande is de huur van een kamer bijvoorbeeld nog een optie. Voor meerpersoonshuishoudens, waaronder gezinnen, is er minder aanbod.

Tijdelijke huisvesting

Door de huidige krapte op de woningmarkt is er meer aandacht voor het realiseren van tijdelijke woonruimten. Deze ongebruikelijke huisvesting kan de druk voor doelgroepen zoals spoedzoekers verminderen. In deze situatie wordt vaak ook gesproken over flexwoningen. Er zijn verschillende definities van flexwoningen. Het tijdelijk karakter van de woonruimten is daarbij vaak een criterium, maar niet altijd. Mede hierdoor zijn er verschillende cijfers over het aantal flexwoningen:

- De Aedes-benchmark rapporteert 508 flexwoningen in 2019 en 243 in 2020 (Aedes, 2021). Aedes verstaat onder flexwoningen woningen met een tijdelijk karakter die snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Voorbeelden zijn prefabwoningen en kantoren die tijdelijk tot woningen zijn omgebouwd. De genoemde aantallen komen van corporaties, die samen ongeveer 11.700 woningen bouwden in 2019 en 11.900 in 2020. Dat is ruim tweederde van de totale nieuwbouw in de sector.
- Bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) zijn 3.400 gerealiseerde en te realiseren flexwoningen van corporaties bekend (Taskforce, 2022). Het is niet duidelijk welke definitie de Taskforce hierbij hanteert.
- Het CBS schat dat gemeenten in 2019, 2020 en 2021 bouwvergunningen afgaven voor 2.726, 2.168 en 2.268 tijdelijke woningen (CBS, 2022). Zo'n een derde hiervan is in opdracht van een corporatie of andere overheid. Het CBS gaat in haar definitie uit van woningen die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie mogen worden gebouwd óf getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals staat in het bouwbesluit.
- In 2020 is in opdracht van het ministerie van BZK onderzoek naar flexwonen gedaan. Dit onderzoek concludeert dat er een sterke groei te verwachten is van de productie van flexwoningen in Nederland, van 3.664 in 2019 naar 7.106 in 2020 (Reedijk & Luijkx, 2020). Specifiek bij corporaties zijn er voor de 2 jaren samen 4.360 woningen gerealiseerd of verwacht. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gebaseerd op een ruime definitie voor flexwoningen. Hieronder vallen zowel tijdelijke woningen als woningen met een permanent karakter, maar voor tijdelijk gebruik.

Tijdelijke contracten

Ook tijdelijke huurcontracten zijn een manier om specifieke doelgroepen te helpen. Het meest bekend is het campuscontract voor studenten. Sinds 2016 hebben verhuurders meer mogelijkheden om woonruimte tijdelijk te verhuren. Het CBS (2019) publiceerde voor het jaar 2018 een monitor over tijdelijke verhuur. Deze monitor is vervolgens gestopt.

Volgens het CBS hadden corporaties 61.200 tijdelijke huurcontracten in 2018. Twee derde van deze tijdelijke huurcontracten (41.000) werd ingezet voor specifieke doelgroepen. Dit waren vrijwel alleen studenten en jongeren.

Het Woononderzoek Nederland laat zien dat het percentage tijdelijke huurcontracten bij corporaties een stuk lager is dan bij private verhuurders (BZK, 2022 en tabel 7). Daarnaast komen tijdelijke huurcontracten vaker voor bij huishoudens die recent verhuisden en bij studenten. Bij de studenten kan dat mede liggen aan het campuscontract.

Tabel 7 Tijdelijke huurcontracten naar type verhuurder, doelgroep en wel/niet studerend; 2021

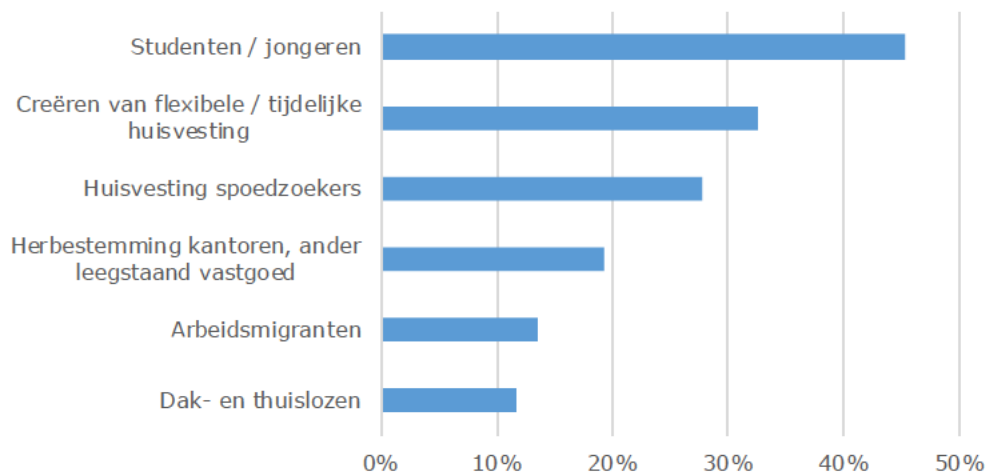
		Alle huurders	Recent verhuisden
Type verhuurder	Corporatiehuur	2%	8%
	Private huur	14%	29%
Inkomensgroep huurbeleid	Doelgroep passend toewijzen	5%	17%
	Overige corporatie doelgroep	6%	20%
	Midden- en hoge inkomens	8%	23%
Wel/niet-studerend	Studerend	24%	31%
	Niet-studerend	5%	18%
Totaal	Alle huishoudens	6%	20%

Bron: BZK, 2022

Prestatieafspraken

In ruim 45% van de prestatieafspraken worden specifieke afspraken gemaakt over studenten/jongeren. Dit komt overeen met het beeld in de vorige paragraaf dat er relatief veel tijdelijke huisvesting en -contracten specifiek op deze doelgroepen zijn gericht. Ook benoemt 28% van de afspraken het huisvesten van spoedzoekers in het algemeen. Een klein deel benoemt arbeidsmigranten en dak- en thuislozen.

Figuur 25 Percentage prestatieafspraken dat mede gaat over subthema's bij huisvesten van spoedzoekers, 2020 (geen update voor 2021)



Bron: [Prestatie op kaart](#)

6. Investeren in leefbaarheid: Door differentiatie van wijken, ontmoetingen tussen bewoners en sociaal beheer

Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties worden met deze prioriteit gestimuleerd om met elkaar afspraken te maken over investeren in leefbaarheid. De leefbaarheid in wijken kan onder andere gestimuleerd worden door meer differentiatie tussen inkomensgroepen. En extra aandacht voor sociale beheer en samenwerking met zorgorganisaties en gemeente.

Hierbij is ook aandacht nodig voor fysieke stedelijke vernieuwing. In 2020 wees het Rijk 16 stedelijke vernieuwingsgebieden aan in Nederland. Hiervan liggen er 12 in regio's die een zogenoemde woondeal hebben met het ministerie van BZK (2020c). In deze gebieden wordt gestreefd naar een integrale aanpak van leefbaarheid en veiligheid.

Om inzicht te geven in leefbaarheid en de differentiatie in wijken gaat dit hoofdstuk in op:

- **Algemeen beeld leefbaarheid**
Het beeld is dat de leefbaarheid in wijken met vooral corporatiebezit onder druk staat. Dit komt mede doordat er hier nu meer mensen uit lage inkomensgroepen bij elkaar wonen.
- **Fysieke vernieuwing**
Dit is een belangrijke manier om de leefbaarheid in wijken te verbeteren. Het tempo in de fysieke vernieuwing is lager dan voorheen.
- **Samenwerking en leefbaarheidsuitgaven**
Wat geven corporaties gemiddeld uit aan leefbaarheid?
- **Prestatieafspraken**
Laat zien op welke subthema's er prestatieafspraken zijn gemaakt.

Algemeen beeld leefbaarheid

Gemiddeld genomen verbetert de leefbaarheid steeds verder in Nederland (Leidelmeijer & Mandemakers, 2022). Ook nemen de verschillen in leefbaarheid tussen gebieden gemiddeld genomen wat af. Toch zijn er ook gebieden waar de leefbaarheid blijvend onder druk staat. In die gebieden is de leefbaarheid al meerdere jaren na elkaar zwak of onvoldoende. En deze groeit niet of nauwelijks mee met de algemene verbetering van de leefbaarheid in Nederland. In 2020 zijn er 193 wijken in 50 gemeenten waar de leefbaarheid blijvend onder druk staat. Er wonen ongeveer 1,1 miljoen mensen in de (delen van deze) wijken die zwak of nog lager scoren op leefbaarheid. Dit blijkt op basis van de Leefbaarometer ([Leefbaarometer Home](#)).

In onderzoek van RIGO is geconstateerd dat de leefbaarheid sinds 2012 afneemt in wijken waar corporaties minstens twee derde van de woningen bezitten (RIGO, 2018). Deze ontwikkeling gaat samen met een toename van huishoudens uit de laagste inkomensgroepen in de corporatiewoningen. Daarmee groeit ook het aandeel kwetsbare huishoudens die om verschillende redenen beperkt zelfredzaam zijn en zorg, ondersteuning of begeleiding nodig hebben. Zoals huishoudens waarbinnen mensen last hebben van psychiatrische problematiek, licht verstandelijke beperkingen of werkloosheid. Het brengt vaak meer overlast in de buurt en vermindert de leefbaarheid. Volgens een aantal geïnterviewde corporaties kan de deze ontwikkeling worden gekeerd door in deze wijken actief te sturen op behoud en verbetering van leefbaarheid.

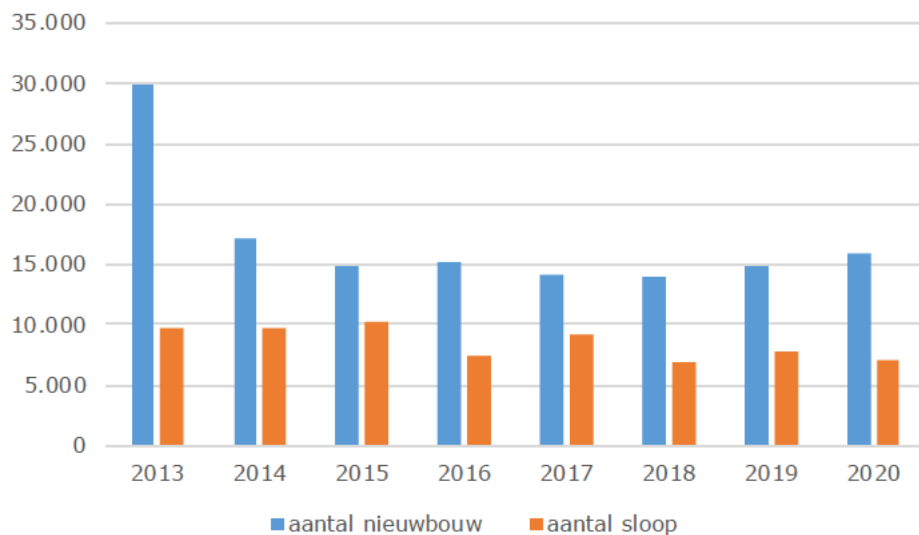
In hun vervolg op het genoemde onderzoek van RIGO, constateren Leidelmeijer e.a. (2020) dat de waargenomen trends nog verder hebben doorgezet. Ook zien ze dat er een concentratie van kwetsbare huishoudens groepen is en toenemende problemen door overlast en onveiligheid. Dit is vooral in wijken waar de leefbaarheid al onder druk staat.

Fysieke vernieuwing

Fysieke vernieuwing draagt bij aan de leefbaarheid in wijken (Platform31 & RIGO 2020). Het stilvallen van de fysieke vernieuwing in kwetsbare wijken wordt genoemd als een reden voor de afgenomen leefbaarheid (zie Platform31 & RIGO 2020). In welke mate de fysieke vernieuwing is stilgevallen is verder niet bekend.

Wel is duidelijk dat er vanaf 2016 gemiddeld per jaar minder corporatiewoningen zijn gesloopt in Nederland dan in de jaren tot en met 2015 (figuur 26). Dit kan betekenen dat het tempo van de fysieke vernieuwing in kwetsbare wijken is vertraagd. In deze wijken vindt gewoonlijk de meeste sloop plaats.

Figuur 26: Realisatie nieuwbouw en sloop corporaties 2013 – 2020



Bron: dVi 2013 t/m 2020

Samenwerking en leefbaarheidsuitgaven

Naast fysieke vernieuwing is een sociale buurtaanpak erg belangrijk voor de aanpak van leefbaarheid. Door de decentralisatie van beleid verplaatsen begeleid wonen, maatschappelijke opvang en jeugd- en ouderenzorg zich steeds meer naar woonwijken. Corporaties hebben in samenwerking met zorgorganisaties en gemeenten een rol in de begeleiding van deze groepen. Dit vraagt tijd. Vanuit de Woningwet 2015 was de maximale bijdrage aan leefbaarheid € 134,79 per verhuureenheid (prijsspeil 2021). Met de aanpassing van de Woningwet per 1 januari 2022 kwam een einde aan dit maximum.

Corporaties besteden in 2020 gemiddeld € 111 per woongeleggenheid aan leefbaarheid en zetten 8,3% van hun totale personeel hier voor in (Aedes, 2021). Tabel 8 laat zien dat bij corporaties het personeel voor leefbaarheid sterk toenam vanaf 2019.

Tabel 8 Ontwikkeling aantal fte's corporatiesector 2017-2020

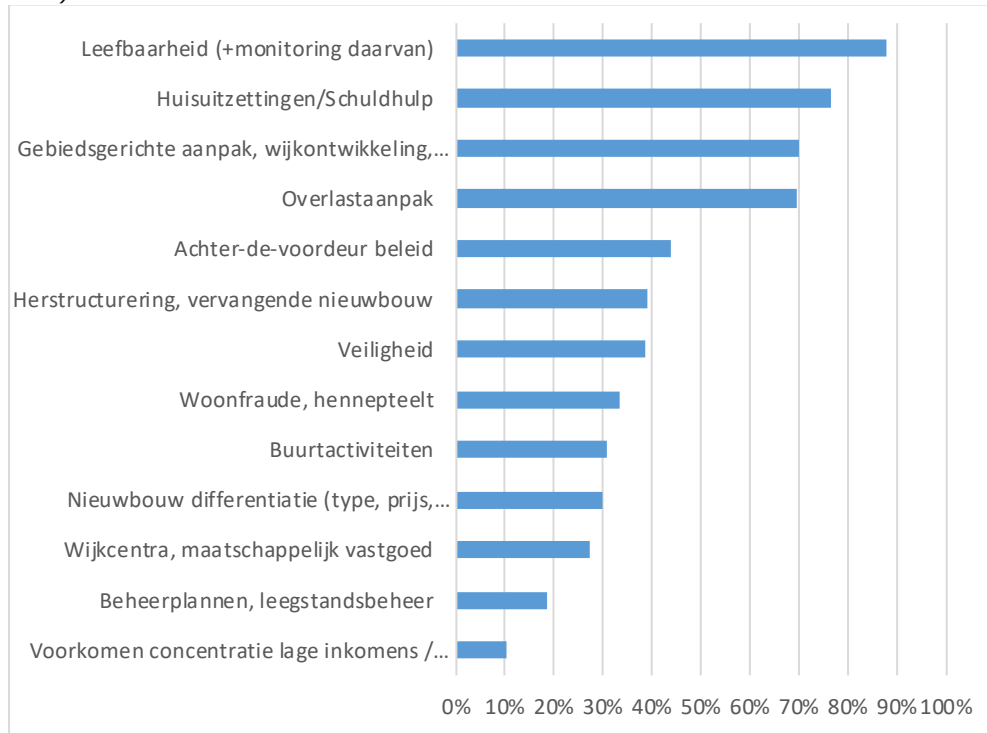
	2017	2018	2019	2020
Totaal aantal fte's	21.694	21.187	21.517	22.096
waarvan voor leefbaarheid				
Aantal	1.584	1.513	1.671	1.830
Percentage	7,3%	7,1%	7,8%	8,3%

Bron: Aedes benchmark 2021

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken van 2020 was er aandacht voor veel verschillende aspecten over leefbaarheid gaan. In 88% van de afspraken gaat het onder andere over leefbaarheid en de monitoring daarvan. Andere veel voorkomende onderwerpen die deels ook meer specifiek zijn, gaan over huisuitzettingen en schuldhulp (76%), gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, stadsvernieuwing en diversiteit van wijken (70%) en overlastaanpak (69%).

Figuur 27 Percentage prestatieafspraken over subthema's bij leefbaarheid, 2020 (geen update voor 2021)



Bron: [Prestatie op kaart](#)

Bijlage 1: 'Overzicht van nuttige digitale databronnen' op lokaal of regionaal niveau

In deze bijlage staan een aantal suggesties voor brondata voor de lokale uitwerking van de prioriteiten.

Bron	Prioriteit					
	1. Bijdragen aan bouwopgave	2. Zorgen voor betaalbaarheid	3. Realiseren van duurzame sociale huurwoningvoorraad	4. Realiseren van wonen met zorg	5. Huisvesten van spoedzoekers	6. Investeren in leefbaarheid
Woononderzoek <ul style="list-style-type: none"> Dashboard - Voorwoord - Nederland (woononderzoek.nl) https://www.woononderzoek.nl/viewer 	X	X	X	X	X	
Jive- Rapport corporatiesector <ul style="list-style-type: none"> waarstaatiegemeente.nl 	X	X				
Autoriteit woningcorporaties (dVi en dPi data) <ul style="list-style-type: none"> opendata-dashboard - 3B-Wonen (cijfersoverwonen.nl) 	X	X				
Ministier van BZK <ul style="list-style-type: none"> Home - Datawonen 	X					
Aedes <ul style="list-style-type: none"> Home - AEDES-datacentrum (aedesdatacentrum.nl) 	X	X	X	X		
Rijksoverheid <ul style="list-style-type: none"> Prestaties op kaart (cijfers 2020) 	X	X	X	X	X	
Ministerie van BZK - Ouderenhuisvesting <ul style="list-style-type: none"> https://55plus.datawonen.nl/jive 				X		
RIGI Research en Advies (i.o.v. ministeries van BZK en VWS) Monitor Geclusterd wonen <ul style="list-style-type: none"> https://www.monitorgeclusterdwonen.nl/ 				X		
Taskforce Wonen en zorg <ul style="list-style-type: none"> https://www.taskforcewonenzorg.nl/fases/analyse 				X		
RIVM- Monitor Langer thuis <ul style="list-style-type: none"> https://www.rivm.nl/monitor-langer-thuis 				X		
CBS (2022) Tabel vergunde tijdelijke woningen <ul style="list-style-type: none"> https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2022/27/aantal-vergunde-tijdelijke-woningen-2019-2021 https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2021/50/vergunde-tijdelijke-woningen-tussen-1-juli-2020-en-1-juli-2021 					X	
Expertisecentrum flexwonen <ul style="list-style-type: none"> https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/ 					X	
Ministier van BZK- Leefbarometer <ul style="list-style-type: none"> https://www.leefbaarometer.nl/home.php 						X

Bijlage 2: Geraadpleegde literatuur

ABF (2021a). *Monitor ouderenhuisvesting 2020*. Geraadpleegd van: [Monitor Ouderenhuisvesting 2020 | ABF Research](#).

ABF (2021b) *Verkenning wonen met zorg 2020-2040*. Geraadpleegd van: [Verkenning wonen met zorg 2020-2040 - ABF Research](#).

Aedes, VNG en BZK (2020). *Bestuurlijke afspraken woningbouw corporaties*. Geraadpleegd van: [Bestuurlijke afspraken woningbouw | Convenant | Rijksoverheid.nl](#).

Aedes (2020). *Meer tevreden huurders ondanks moeilijke tijden. Rapportage Aedes-benchmark 2020*. Geraadpleegd van: [Benchmarkrapportage Aedes 2020](#).

Aedes (2021). *Aedes-benchmark 2021. Huurders tevreden, corporaties overbelast*. Geraadpleegd van: [benchmark 2021 \(aedes.nl\)](#).

Autoriteit woningcorporaties (Aw) (2022). *Staat van de corporatiesector 2021*. Geraadpleegd van [Staat van de corporatiesector 2021 | Publicatie | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\) \(ilent.nl\)](#).

CBS (2019). *Monitor tijdelijke verhuur 2018*. Geraadpleegd van [Monitor Tijdelijke Verhuur 2018 \(cbs.nl\)](#).

CBS (2021). *Kleinste huurstijging sinds 1960*. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/36/kleinste-huurstijging-sinds-1960>.

CBS (2022). *Aantal vergunde tijdelijke woningen 2019-2022*. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2022/27/aantal-vergunde-tijdelijke-woningen-2019-2021>.

Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) (2020). *Betaalbaarheid op de woningmarkt; Maatregelen om betaalbaarheidsrisico's voor lage en middeninkomens te beperken*. Geraadpleegd van: [Microsoft Word - Betaalbaarheid op de woningmarkt V17.docx \(eib.nl\)](#).

Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen (2021) *Een thuis voor iedereen. Adviesrapport*. Geraadpleegd van [adviesrapport-een-thuis-voor-iedereen](#).

Fakton (2020). *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde; actualisatie peildatum 31 december 2020*. Geraadpleegd van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2020/10/30/handboek-marktwaardering-2020>.

Kadaster (2021): *Van wie is de nieuwbouw? En wat is het aandeel van woningcorporaties?* Geraadpleegd van <https://www.kadaster.nl/-/van-wie-zijn-de-nieuwbouwwoningen>.

Leidelmeijer, K., J. Frissen, J. van Iersel (2020). *Veerkracht in het corporatiebezit. De update: een jaar later, twee jaar verder....* Onderzoek in opdracht van Aedes. Geraadpleegd van: [Microsoft Word - Update veerkracht in het corporatiebezit def.docx \(vng.nl\)](#).

Leidelmeijer, K., J. Mandemakers (2022). *Leefbaarheid in Nederland 2020; een analyse op basis van de Leefbaarometer 3.0*. Geraadpleegd van: [rapport-leefbaarheid-in-nederland-2020.pdf \(leefbaarometer.nl\)](#).

Luijkx, T. (2019). *Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen*. Monitor in opdracht van BZK. Geraadpleegd van: [Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2019 \(watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl\)](#).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (2020a) *Brief aan de Tweede Kamer over de Integrale visie op de woningmarkt; Volkshuisvestelijke prioriteiten*. [Kamerstuk 32847, nr. 10](#).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (2020b). *Opgaven en middelen corporatiesector*. Geraadpleegd van: [rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/06/30/opgaven-en-middelen-corporatiesector-hoofdrapport](#).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (2020c) *Brief aan de Tweede Kamer over de voortgang van het programma Leefbaarheid en Veiligheid*. [Kamerstuk 30995, nr. 98](#).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (2021) *Brief aan de Tweede Kamer over Kabinetsaanpak Klimaatbeleid en Integrale visie op de woningmarkt*. [Kamerstuk 32813, nr. 715](#).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties - Aedes (BZK en Aedes) (2021). *Prestatieafspraken tariefverlaging verhuurderheffing per 1-1-2022*. Geraadpleegd van [Prestatieafspraken tariefverlaging verhuurderheffing per 1-1-2022 | Convenant | Rijksoverheid.nl](#).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (2022). *Wonen langs de meetlat: Resultaten van het WoonOnderzoek 2021*. Geraadpleegd van [Kernpublicatie WoON 2021 INTERACTIEF.pdf \(woononderzoek.nl\)](#).

Nibud (2021) *Ontwikkeling financiële positie kwetsbare huurders*. Onderzoek in opdracht van Aedes en Woonbond. [Rapport Ontwikkeling financiële positie kwetsbare huurders \(2021\) - Nibud](#)

Platform31 & RIGO (2020). *Gebouw van de volkshuisvesting; renovatie gewenst! Gevolgen van 30 jaar volkshuisvestingsbeleid op sociaal wonen*. Geraadpleegd van: [Platform31 kennis- en netwerkorganisatie voor stad en regio - Gebouw van de volkshuisvesting; renovatie gewenst!](#).

RIGO (2018). *Veerkracht in het corporatiebezit: kwetsbare bewoners en leefbaarheid*. Onderzoek in opdracht van Aedes. Geraadpleegd van [Veerkracht in het corporatiebezit \(rigo.nl\)](#).

RIGO (2019). *Stand van de woonruimteverdeling: Wachttijden en verdeling in de praktijk*. In opdracht van ministerie BZK. Geraadpleegd van [Stand van de woonruimteverdeling \(rigo.nl\)](#).

RIGO (2021). *Realisatiekracht nieuwbouw woningcorporaties*. Onderzoek in opdracht van de Autoriteit Woningcorporaties. Geraadpleegd van [Eindrapport Realisatiekracht nieuwbouw woningcorporaties | Publicatie | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\) \(ilent.nl\)](#).

Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) (2020). *Monitor langer thuis 2020*. Geraadpleegd van [Monitor Langer Thuis 2020 \(rivm.nl\)](#).

Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) (2021). *Monitor langer thuis 2021*. Geraadpleegd van [Resultaten Monitor Langer Thuis 2021 | RIVM](#).

Reedijk, W. & T. Luijkx (2020). *De productie van verplaatsbare en andere flexwoningen in Nederland*. Onderzoek in opdracht van. BZK. Geraadpleegd van [De productie van verplaatsbare- en andere flexwoningen in Nederland | Rapport | Rijksoverheid.nl](#).

Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (2021). *Najaarsrapportage 2021*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/10/31/taskforce-nieuwbouw-woningcorporaties---najaarsrapportage-2021>.

Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (2022). *Voorjaarsrapportage 2022*. Geraadpleegd van [Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties | Voorjaarsrapportage 2022 \(aedes.nl\)](#).

