

Uitponden in het belang van de volkshuisvesting?

Woningverkoop als bijdrage aan de kerndoelen van woningcorporaties



Company Research Paper
Definitief – 14-09-2025

Naam: Teun van Hulst
Opleiding: Master of Real Estate
Onderwijsinstelling: Amsterdam School of Real Estate
Begeleider: Prof. dr. Johan Conijn

Voorwoord

Voor u ligt mijn company research paper genaamd “Uitponden in het belang van de volkshuisvesting? Woningverkoop als bijdrage aan de kerndoelen van woningcorporaties”. Dit company research paper maakt onderdeel uit van de afronding van de Master Of Real Estate (MRE) aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). De afgelopen twee jaar heb ik met genoegen de MRE opleiding mogen volgen. Het leertraject heeft veel mooie inzichten gebracht, wat niet mogelijk was geweest zonder de interactie met mijn studiegenoten. Hiervoor ben ik de MRE klas van 23-25 enorm dankbaar. Daarnaast ben ik dankbaar voor de steun vanuit mijn gezin gedurende deze periode.

Het onderwerp van dit onderzoek heeft mijn bijzondere interesse en sluit daarnaast ook aan bij actuele vraagstukken in de sector. Doordat de volkshuisvesting een bijzondere plek in mijn hart heeft, heb ik enorm genoten van dit onderzoek. Tevens heeft dit onderzoek mijn visie verrijkt in mijn functie als assetmanager.

Mijn werkgever Staedion heeft het voor mij mogelijk gemaakt om deze opleiding te volgen. In het bijzonder ben ik mijn manager Rianne van der Slot ontzettend dankbaar, die mij vanaf het eerste moment heeft gesteund voor het deelnemen aan deze studie. Daarnaast wil ik mijn begeleider Prof. dr. Johan Conijn enorm bedanken voor zijn deskundige feedback, zijn enthousiasme en de prettige gesprekken die we hebben gehad over de volkshuisvesting en de woningmarkt.

Tot slot; dit avontuur had ik niet willen missen. Ik heb er ontzettend van genoten. De MRE heeft mijn inhoudelijke kennis verrijkt, mijn visie verbreed en bijgedragen aan mijn persoonlijke ontwikkeling.

Zeist, 20 augustus 2025

Teun van Hulst.

Samenvatting

Woningcorporaties in Nederland bevinden zich in 2025 in een uitdagende positie. Terwijl zij te maken hebben met stijgende kosten, verslechterende financiële ratio's en dalende investeringsruimte, wordt van hen verwacht dat zij tegelijkertijd een grote bijdrage leveren aan urgente maatschappelijke opgaven. Deze omvatten onder meer het bouwen van sociale huurwoningen, het verduurzamen van de bestaande voorraad en het verbeteren van leefbaarheid in kwetsbare wijken. In deze context is onderzocht of het uitponden van woningen, het verkopen van huurwoningen aan particulieren, een strategisch instrument kan zijn om bij te dragen aan de kerndoelen van woningcorporaties: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van zowel literatuurstudie als statistische analyses. De kwantitatieve component bestond onder meer uit multivariabele regressieanalyses op basis van landelijke corporatiedata (2013–2023) en wijkdata van onder meer het CBS en de Leefbaarometer. Daarnaast is een scenarioanalyse uitgevoerd op de portefeuille van woningcorporatie Staedion, waarbij verschillende uitpondstrategieën zijn doorgetrokken en vergeleken.

Uit het statistisch onderzoek blijkt dat woningcorporaties in het verleden vooral zijn overgegaan tot uitponden vanwege financiële krapte. Er is een duidelijk verband aangetoond tussen hogere uitpondpercentages en zwakkere financiële ratio's, zoals een hogere Loan-to-Value en lagere solvabiliteit. Corporaties met beperkte investeringsruimte verkochten vaker woningen. Tegelijkertijd toont de analyse aan dat corporaties die juist investeren in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming gemiddeld minder woningen uitponden. Dit wijst erop dat corporaties vooral woningen hebben verkocht uit financiële noodzaak en met de opbrengsten leningen hebben afgelost voor het verbeteren van de financiële positie.

Uit de regressieanalyses blijkt dat leefbaarheid sterk wordt beïnvloed door sociaaleconomische factoren, zoals lage inkomens, opleidingsniveau, leeftijdsopbouw en het aandeel sociale huurwoningen. Leefbaarheid hangt dus vooral samen met de bevolkingssamenstelling, en niet alleen met fysieke woningkenmerken. Ook betaalbaarheid wordt breder bepaald dan enkel de huurprijs: energieverbruik en de ligging ten opzichte van werk en voorzieningen spelen een grote rol.

De scenarioanalyse laat zien dat een gerichte uitpondstrategie, waarbij woningen met een leegwaarde boven de € 300.000 worden verkocht, substantiële financiële ruimte oplevert zonder dat dit ten koste gaat van de maatschappelijke prestaties. Integendeel, deze strategie maakt het mogelijk om extra te investeren in nieuwbouw, verduurzaming en leefbare wijken. Kansen ontstaan zowel bij reguliere verkoop van woningen boven de € 300.000,- als bij eenmalige verkoop met korting (verkoop onder voorwaarden). Er kunnen met de opbrengsten van verkopen aanzienlijk meer woningen worden toegevoegd dan er worden verkocht. Een actieve uitpondstrategie maakt het mogelijk om beter te presteren op de kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Ook is onderzocht of deze doelstellingen haalbaar zijn bij opvolgende verkopen met korting. Dit blijkt echter een negatieve financiële impact te hebben, waardoor deze mogelijkheden vervallen.

Samenvattend toont het onderzoek aan dat uitponden, mits strategisch en selectief toegepast, geen bedreiging vormt voor de volkshuisvesting, maar juist kan bijdragen aan het realiseren van de maatschappelijke doelen van woningcorporaties. Deze bevindingen staan in scherp contrast met het feitelijke verkoopgedrag van woningcorporaties in het verleden. Woningcorporaties, beleidsmakers en gemeenten wordt geadviseerd om het uitponden niet primair te benaderen als ongewenste verkoop ten koste van de sociale voorraad, maar als een waardevol instrument binnen integrale vastgoedsturing, mits goed onderbouwd en afgestemd op lokale context en opgaven.

1 Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Samenvatting	3
1 Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Probleemstelling en doelstelling	7
1.2.1 Probleemstelling	7
1.2.2 Doelstelling.....	8
1.3 Onderzoeksvragen.....	8
1.4 Methode	8
1.5 Wetenschappelijke en maatschappelijke bijdrage.....	9
1.5.1 Wetenschappelijke bijdrage.....	9
1.5.2 Maatschappelijke bijdrage	9
1.6 Leeswijzer	10
2 Theoretisch en institutioneel kader	11
2.1 Inleiding	11
2.2 De rol van woningcorporaties in Nederland	11
2.2.1 Nationale prestatieafspraken.....	12
2.2.2 Gemeentelijke Prestatieafspraken.....	13
2.2.3 Autoriteit Woningcorporaties	14
2.2.4 Financiële normen en Waarborgfonds Sociale Woningbouw.....	14
2.3 Hoe vervullen woningcorporaties hun rol?	15
2.3.1 Grootste effecten op leefbaarheid buurt.....	15
2.3.2 Vastgoedsturing bij woningcorporaties	16
2.4 Uitponden.....	17
2.4.1 Definitie uitponden	17
2.4.2 Uitpondaantallen woningcorporaties	17
2.4.3 Sociale koop	18
2.4.4 Motieven voor vastgoedverkopen	19
2.5 Conclusie.....	20
3 Methodologie.....	22
3.1 Inleiding	22
3.2 Methode deelvraag 3	22
3.2.1 Data	23
3.2.2 Methoden.....	24

3.2.3	Definitieve model.....	25
3.2.4	Modelveronderstellingen.....	25
3.3	Methode deelvraag 4	27
3.3.1	Data	27
3.3.2	Methoden.....	28
3.3.3	Definitieve model	29
3.3.4	Modelveronderstellingen.....	30
3.4	Methode deelvraag 5	31
3.4.1	Scenarioanalyse.....	31
3.5	Conclusie.....	32
4	Resultaten	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Factoren die invloed hebben op het uitpondbeleid.....	33
	Beschrijvende statistiek	33
	Resultaten regressieanalyse	35
4.3	Factoren die invloed hebben op de maatschappelijke doelen van woningcorporaties	37
4.3.1	Beschikbaarheid	37
4.3.2	Betaalbaarheid	37
4.3.3	Duurzaamheid	38
4.3.4	Leefbaarheid	38
4.4	Scenario analyse uitpondstrategieën	43
4.4.1	Uitpondstrategie	43
4.4.2	Investeringsstrategie.....	44
4.4.3	Conclusies uitkomsten vastgoedportefeuille Staedion.....	44
4.4.4	Conclusies vertaald naar landelijke niveau	46
4.5	Conclusie.....	47
5	Conclusie	48
5.1	De uitpondstrategie van woningcorporaties de afgelopen jaren	48
5.2	Bijdragen aan het belang van de volkshuisvesting.....	49
5.3	Een uitpondstrategie in het belang van de volkshuisvesting	49
6	Advies.....	51
7	Discussie.....	52
7.1	Validiteit	52
7.2	Generaliseerbaarheid	52
7.3	Resultaten.....	53
7.4	Beperkingen.....	53

7.5	Vervolgonderzoek.....	54
	Literatuurlijst/Bibliografie.....	55
	Bijlage 1: De beleidswaarde.....	66
	Bijlage 2: Fusies woningcorporaties.....	67
	Bijlage 3: Analyse uitpondbeleid.....	71
	Bijlage 4: Onderbouwing scores Leefbaarometer	74
	Bijlage 5: Analyse Leefbaarometer	75
	Bijlage 6: Resultaten regressieanalyse uitpondbeleid	77
	Bijlage 7: Resultaten regressieanalyse Leefbaarometer	80
	Bijlage 8: Data en uitgangspunten scenarioanalyse	83
	Bijlage 9: Resultaten scenarioanalyse.....	85
	Bijlage 10: Verkoop onder voorwaarden doelgroep.....	89

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Nederland is een verzorgingsstaat waarin we gezamenlijk de verantwoordelijkheid hebben dat alle burgers over goede huisvesting beschikken. De Nederlandse woningcorporaties spelen hierbij een belangrijke rol. In geen enkel Europees land is het aandeel sociale huurwoningen van woningcorporaties zo groot als in Nederland (Whitehead, C., Scanlon, K., 2007). De sector staat echter voor één van de grootste uitdagingen uit de geschiedenis. De kosten van woningcorporaties stijgen en de financiële ratio's worden slechter (Conijn & van Hoorn, 2024). De branchevereniging voor woningcorporaties, Aedes, geeft aan dat het huishoudboekje van de woningcorporaties voor het 4e jaar op rij niet sluitend is (Aedes, 2024b). De eenmalige huurverlaging en huurbevrozingen, in combinatie met hoge inflatie waardoor kosten zijn gestegen, zijn hier onder andere de oorzaak van. Hoewel een huurbevrozing voor 2025 en 2026 niet doorgaat, zou een mogelijke nieuwe bevrozing wel leiden tot een verslechtering van de situatie (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2025). Door een tekort in het huishoudboekje staat het voortbestaan van de corporatiesector onder druk. Veel woningcorporaties willen de komende jaren daarom groeien naar een duurzaam prestatie-model. Tegelijkertijd is de opgave voor de woningcorporaties ongekend groot. Tot en met 2030 willen woningcorporaties zich inspannen om 300.000 woningen te bouwen (Aedes, 2024c). Daarnaast hebben veel corporaties een grote bestaande vastgoedportefeuille waar de nodige ingrepen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de huidige (duurzaamheids)eisen. Dit zorgt ervoor dat veel woningcorporaties de komende jaren tegen hun grenzen aanlopen (Burger & Willemse, 2024). Dit terwijl de sector voor enorme maatschappelijke opgave staat waardoor het afschalen van ambities zeer onwenselijk is. In deze Company Research Paper wordt onderzocht of het verkopen van woningen door woningcorporaties onderdeel kan zijn van de oplossing van dit probleem.

1.2 Probleemstelling en doelstelling

1.2.1 Probleemstelling

De kosten van woningcorporaties stijgen hard, terwijl de opgave met betrekking tot het oplossen van het woningtekort en verduurzamen van vastgoed enorm groot is (Conijn & van Hoorn, 2024). Ruim 50% van de woningcorporaties bereikt de komende 10 jaar hun financiële grens (Burger & Willemse, 2024). Woningcorporaties willen transformeren naar een duurzaam prestatie-model om het voortbestaan van de sector te waarborgen en zijn tegelijkertijd ook hard nodig voor een bijdrage aan de grote maatschappelijke opgaves. Een instrument, waardoor woningcorporaties hun financiële ruimte kunnen vergroten, zou het uitponden van woningen kunnen zijn. Het uitponden van woningen wordt vaak in de media en door verschillende partijen geframed als een onwenselijk middel, omdat er woningen uit de sociale sector verdwijnen. Veel gemeenten leggen daarom restricties op aan woningcorporaties als het gaat over de verkoop van woningen (NOS, 2024). Er is een forse dalende trend te zien in het aantal woningen dat woningcorporaties uitponden (Van Rein, 2024). Het zou echter mogelijk kunnen zijn dat het uitponden van woningen een positief effect heeft op de doelstellingen van woningcorporaties. De recente forse leegwaarde-stijgingen en recente afspraken omtrent een verplichte sociale exploitatieperiode bij nieuwbouw kunnen hierbij een grote rol spelen. (Jagernath et al, 2024).

Probleemstelling: Woningcorporaties staan onder zware financiële druk door stijgende kosten en grote maatschappelijke opgaven, terwijl hun mogelijkheden om financiële ruimte te creëren, zoals het uitponden van woningen, worden beperkt door negatieve beeldvorming en gemeentelijke restricties.

1.2.2 Doelstelling

Het doel is te onderzoeken hoe een uitpondstrategie kan bijdragen aan de kerndoelstellingen van woningcorporaties in het belang van de volkshuisvesting.

Het doel is om daarbij inzicht te krijgen of het uitponden van woningen een positief effect kan hebben op de investeringscapaciteit van woningcorporaties, zodat er een bijdrage kan worden geleverd aan grote maatschappelijke opgaves, waaronder het woningtekort. Daarnaast is het doel om inzicht te krijgen of het uitponden ook kan bijdragen aan het behalen van andere maatschappelijke kerndoelen van woningcorporaties.

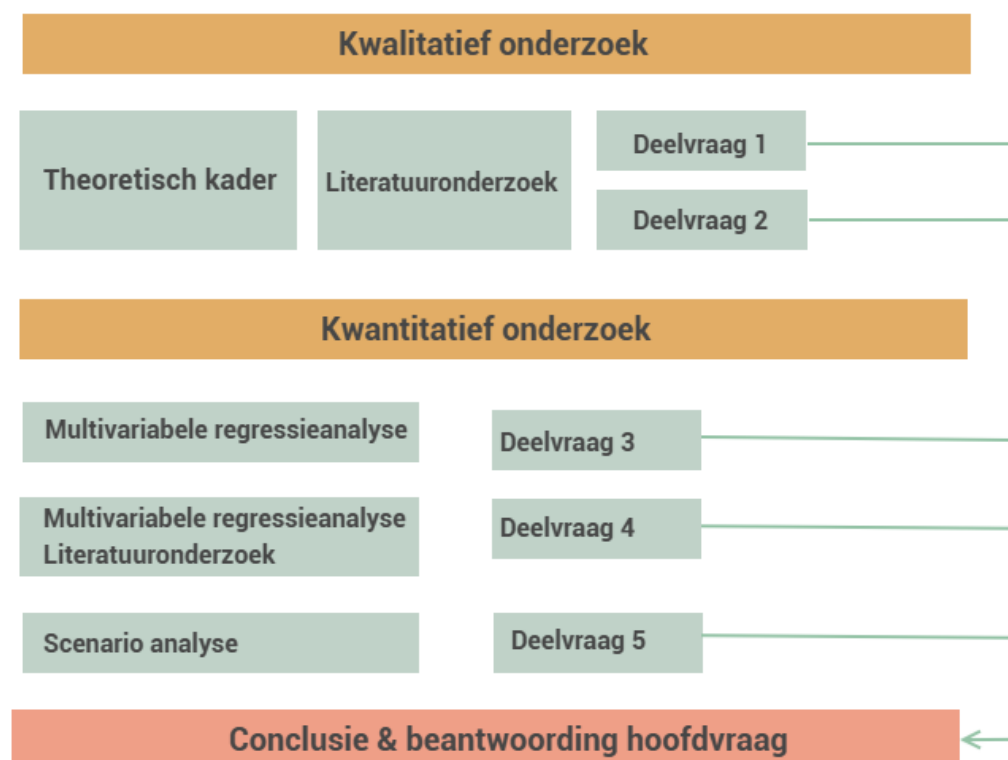
1.3 Onderzoeksvragen

De hoofdvraag van dit onderzoek is: Wat is de uitpondstrategie geweest van woningcorporaties de afgelopen jaren en hoe zou de uitpondstrategie in het belang van de volkshuisvesting in de toekomst vormgegeven kunnen worden?

Deelvragen:

1. Hoe dragen woningcorporaties bij aan het belang van de volkshuisvesting?
2. Wat is de definitie van uitponden en welke verschillende vormen bestaan er?
3. Welke factoren hebben invloed op het uitpondpercentage van een woningcorporatie?
4. Welke factoren hebben grote invloed op de maatschappelijke doelen van woningcorporaties?
5. Wat zijn de financiële en maatschappelijke gevolgen van verschillende uitpondstrategieën voor een woningcorporatie zoals Staedion?

1.4 Methode



Figuur 1: Schematische weergave van onderzoeksmethoden

1.5 Wetenschappelijke en maatschappelijke bijdrage

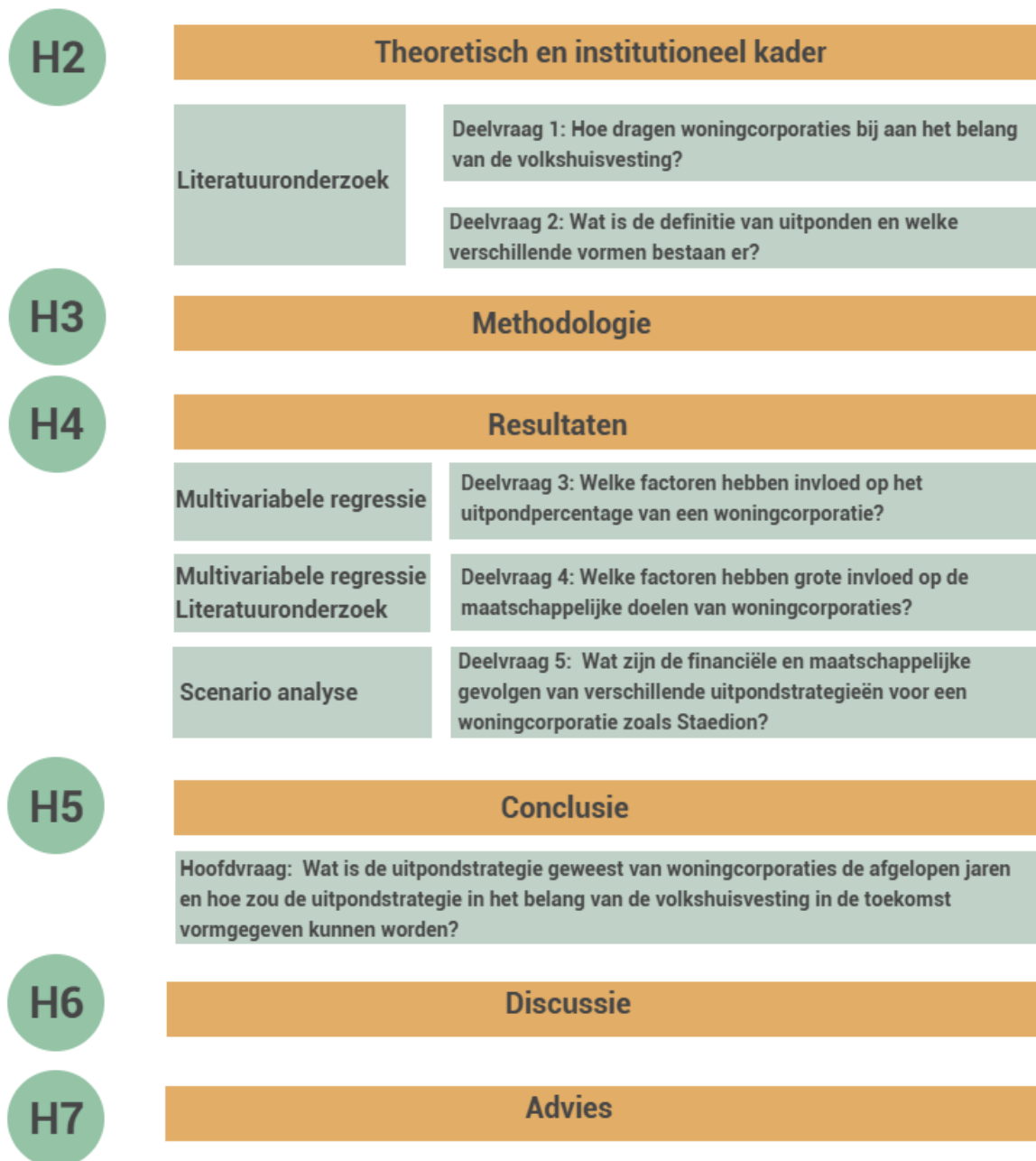
1.5.1 Wetenschappelijke bijdrage

Dit onderzoek levert een wetenschappelijke bijdrage door nieuwe inzichten te creëren over het spanningsveld tussen de financiële continuïteit en maatschappelijke doelstellingen van woningcorporaties. Beleidsmatig is er al veel aandacht voor het woningtekort en hoe woningcorporaties kunnen bijdragen aan dit tekort. Echter is er nog relatief weinig empirisch wetenschappelijk onderzoek gedaan naar de strategische inzet van uitponden in het belang van de volkshuisvesting. Door meer inzicht te creëren over de strategische inzet van uitponden kunnen woningcorporaties beleidsmatig betere afwegingen maken.

1.5.2 Maatschappelijke bijdrage

Anno 2025 is er een groot woningtekort in Nederland in alle segmenten. Dit benadrukt de maatschappelijke relevantie van dit onderzoek. Onderzoeken of er door strategische keuzes meer nieuwbouwwoningen kunnen worden toegevoegd sluit aan op de behoefte om een groot aantal sociale woningen toe te voegen. Het onderzoek focust zich op sociale huurwoningen, die een grote maatschappelijke bijdrage leveren. Ook wordt er onderzocht of een uitpondstrategie andere maatschappelijke doelen kan optimaliseren, zoals het creëren van veerkrachtige wijken. Kortom, de maatschappij is gebaat bij dit onderzoek omdat zowel het vergroten van de sociale woningvoorraad aan bod komt, alsook het creëren van veerkrachtige wijken.

1.6 Leeswijzer



Figuur 2: Schematische weergave van leeswijzer

2 Theoretisch en institutioneel kader

2.1 Inleiding

De maatschappelijke rol van woningcorporaties staat onder druk in een dynamische woningmarkt. Om hun bijdrage aan de volkshuisvesting te kunnen duiden, is het van belang eerst stil te staan bij de theoretische en beleidsmatige kaders die hun handelen sturen. Dit hoofdstuk brengt die kaders in kaart en biedt definities en afbakeningen van de centrale begrippen in dit onderzoek. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de volgende twee deelvragen:

1. Hoe dragen woningcorporaties bij aan het belang van de volkshuisvesting?
2. Wat is de definitie van uitponden en welke verschillende vormen bestaan er?

2.2 De rol van woningcorporaties in Nederland

De eerste zogenoemde woningbouwverenigingen zijn ontstaan in de 19^e eeuw. De woonomstandigheden van veel arbeiders waren slecht, waarna particuliere initiatieven ontstonden voor een betere leefomgeving en betere woningen. In 1901 wordt de Woningwet ingevoerd, waarna er meer bemoeienis ontstaat vanuit de overheid met de volkshuisvesting. In deze wet is opgenomen dat instellingen, die zijn toegelaten op grond van de Woningwet, in aanmerking komen voor leningen met lage rentetarieven van de overheid (Elsinga et al., 2014).

Ruim een eeuw later worden deze woningbouwverenigingen woningcorporaties genoemd. In de meest recente Woningwet uit 2015 wordt nog steeds gesproken over “toegelaten instellingen”. Dit zijn instellingen die zijn toegelaten door de minister en hun financiële middelen uitsluitend inzetten in het belang van de volkshuisvesting (Woningwet, 2015 art. 19). Door de status van een toegelaten instelling moeten woningcorporaties voldoen aan een aantal regels en verplichtingen.

De belangrijkste verplichting van een woningcorporatie is zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen en/of kwetsbare positie op de woningmarkt. Naast deze verplichtingen hebben woningcorporaties ook een groot voordeel. Zij kunnen namelijk lenen tegen optimale voorwaarden, doordat Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) garant staat voor de rente- en aflossingsverplichtingen (WSW, z.d.). Door deze garantstelling ontstaat er een triple A rating, wat ten gunste komt van de rentetarieven.

De Rijksoverheid stelt diverse regels en verplichtingen vast voor woningcorporaties (Rijksoverheid, z.d.). Allereerst hebben corporaties de wettelijke taak om te zorgen voor betaalbare woningen voor huishoudens met lagere inkomens. Hierbij geldt het principe van passend toewijzen, waarbij ten minste 80% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder een vastgestelde inkomensgrens. Daarnaast zijn woningcorporaties gebonden aan de scheiding tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB-activiteiten, wat inhoudt dat voor commerciële projecten strikte regels gelden.

Gemeenten hebben invloed op het beleid en de activiteiten van corporaties via prestatieafspraken, waarin onder andere bouwplannen, renovaties en huurprijzen worden vastgelegd. Ook huurders hebben inspraak, bijvoorbeeld via huurdersverenigingen, instemmingsrecht bij fusies en formele huurdersraadpleging. Het toezicht op de naleving van wet- en regelgeving wordt uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw ziet onder andere toe op het behalen van de financiële ratio's, wat tevens van essentieel belang is voor het WSW, zoals beschreven in paragraaf 2.2.4. Tot slot vindt er een geschiktheidstoets plaats voor bestuurders om te beoordelen of zij voldoen aan de wettelijke eisen voor integriteit en deskundigheid.

2.2.1 Nationale prestatieafspraken

In 2022 zijn voor het eerst op nationaal niveau prestatieafspraken gemaakt tussen verschillende sleutelpartijen in de volkshuisvesting: Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Woonbond en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022b). Deze afspraken markeren een belangrijke stap in het structureel verankeren van volkshuisvestelijke doelen op landelijk niveau.

De afspraken zijn gegroepeerd rond vier centrale thema's die gezamenlijk richting geven aan het maatschappelijke handelen van woningcorporaties. Hoewel 'het belang van de volkshuisvesting' geen eenduidige definitie kent, vormen deze vier thema's een concreet kader voor het invullen van deze maatschappelijke opdracht. Binnen dit onderzoeksrapport wordt bij verwijzingen naar de maatschappelijke doelstellingen van woningcorporaties dan ook uitgegaan van deze thematische indeling.

Beschikbaarheid

Het thema beschikbaarheid richt zich op het vergroten van het aantal sociale huurwoningen, met als doel om de toegankelijkheid tot betaalbare huisvesting te verbeteren. Corporaties moeten bijdragen aan de bouw van jaarlijks 30.000 sociale huurwoningen. Ook het beter toewijzen van woningen aan huishoudens die er het meest behoefte aan hebben valt onder dit thema. Een belangrijk instrument dat moet helpen bij het behalen van deze doelstelling is een verplichting van 30% sociale woningbouw in nieuwbouwprojecten. Er zijn in de prestatieafspraken geen afspraken gemaakt over verkoopaantallen. Hier wordt alleen het huidige aantal benoemd. Er is opgenomen dat het toekomstige aantal verkopen zal afhangen van het aantal nieuwbouwwoningen, omdat dit de noodzaak hiervan bepaalt. Daarnaast wordt aangegeven dat hier op lokaal niveau in gemeentelijke afspraken invulling aan gegeven moet worden. Echter worden deze mogelijkheden op lokaal niveau zoals eerder aangegeven in diverse gemeenten beperkt.

Betaalbaarheid

Om wonen betaalbaar te houden voor huishoudens met een lager inkomen, zijn in de prestatieafspraken maatregelen opgenomen die huurmatiging stimuleren. Zo is onder meer afgesproken dat huurverlaging wordt toegepast voor huurders met een laag inkomen die in een relatief dure sociale huurwoning wonen. Daarnaast wordt de jaarlijkse huurstijging gekoppeld aan het gemiddelde van de inflatie (CPI) over 3 jaar (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2024a).

Leefbaarheid

Naast fysieke woningbouw, speelt ook de kwaliteit van de woonomgeving een rol. Binnen het thema leefbaarheid is afgesproken dat corporaties, in samenwerking met gemeenten en andere partijen, actief bijdragen aan het verbeteren van de leefomgeving, met name in kwetsbare wijken. Dit omvat onder meer het aanpakken van overlast, het verbeteren van voorzieningen en het versterken van sociale cohesie.

Duurzaamheid

Tot slot is duurzaamheid een speerpunt in de nationale prestatieafspraken. Woningcorporaties worden gestimuleerd om versneld te verduurzamen: alle woningen dienen uiterlijk in 2028 minimaal energielabel D te hebben. Het uiteindelijke doel is een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Dit vraagt om ingrijpende renovaties, energiebesparende maatregelen en investeringen in duurzame energieopwekking.

Hoewel de nationale prestatieafspraken concrete doelstellingen formuleren binnen de vier hoofdthema's, blijkt in de praktijk dat deze doelstellingen en bijbehorende maatregelen aan verandering onderhevig zijn. Om die reden richt dit onderzoek zich niet op de specifieke invulling van de maatregelen binnen elk afzonderlijk thema, maar op de betekenis en het gezamenlijke belang van de vier thema's als fundament van het maatschappelijk handelen van woningcorporaties.

2.2.2 Gemeentelijke Prestatieafspraken

Waar de nationale prestatieafspraken relatief nieuw zijn, worden er in Nederland al langer prestatieafspraken gemaakt op gemeentelijk niveau. Binnen het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid vormen prestatieafspraken een essentieel instrument voor samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze afspraken zijn bedoeld om op lokaal niveau gezamenlijk invulling te geven aan maatschappelijke opgaven, zoals het realiseren van betaalbare woningen, het verbeteren van leefbaarheid en het verduurzamen van de woningvoorraad. Hoewel prestatieafspraken formeel geen juridische contracten zijn, zijn ze in de praktijk allesbehalve vrijblijvend. Ze geven richting aan het handelen van de betrokken partijen en creëren wederzijdse verwachtingen (Klouwen, 2020).

De Woningwet (2015) vormt het juridisch kader voor prestatieafspraken. Indien gemeenten een woonvisie hebben opgesteld, zijn woningcorporaties jaarlijks verplicht te reageren met een voorstel ('bod') waarin zij aangeven welke bijdrage zij leveren aan de lokale woonopgaven. Op basis van deze biedingen worden in een zogenoemd tripartiet overleg, tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie, afspraken gemaakt die vervolgens als prestatieafspraken worden vastgelegd (Companen, 2021). Het tripartiete karakter is cruciaal; het waarborgt de belangen van huurders en versterkt het lokale democratische gehalte van het volkshuisvestingsbeleid.

Een belangrijk uitgangspunt bij prestatieafspraken is het streven naar wederkerige samenwerking: elke partij levert een bijdrage die de andere partijen in staat stelt om hun eigen doelen te bereiken. Een corporatie kan bijvoorbeeld alleen investeren in sociale woningbouw als de gemeente bouwlocaties beschikbaar stelt of ondersteuning biedt via lagere grondprijzen. Evenzo kan de gemeente haar beleid alleen realiseren als corporaties zich committeren aan de uitvoering ervan. Dit versterkt de samenwerking en maakt prestatieafspraken effectiever en realistischer (Companen, 2021).

Prestatieafspraken zijn de afgelopen jaren ook inhoudelijk verbreed. Waar ze vroeger vooral gingen over aantallen nieuwbouwwoningen, richten ze zich nu op een breed scala aan thema's, waaronder duurzaamheid, wonen en zorg en de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals statushouders en ouderen. Hierdoor sluiten de afspraken beter aan bij de integrale opgaven waar gemeenten en corporaties voor staan (Beuzenberg & Lustenhouwer, 2017).

Hoewel de wet uitgaat van een jaarlijkse cyclus, kiezen steeds meer gemeenten en corporaties ervoor om meerjarige afspraken te maken, vaak met jaarlijkse evaluatie en concretisering in zogenaamde jaarschijven. Deze aanpak vermindert de administratieve druk, maakt het proces overzichtelijker en bevordert continuïteit in beleid en uitvoering (Klouwen, 2020).

Samenvattend kan gesteld worden dat gemeentelijke prestatieafspraken een fundamenteel onderdeel zijn van de volkshuisvesting. Ze verbinden beleid en uitvoering, bevorderen samenwerking tussen publieke en maatschappelijke partners en zorgen ervoor dat lokale opgaven integraal en doelgericht worden aangepakt.

2.2.3 Autoriteit Woningcorporaties

Prestatieafspraken en hoe woningcorporaties zich inzetten in het belang van de volkshuisvesting zijn niet geheel vrijblijvend. Zoals in de woningwet aangegeven is er een toezichthoudend orgaan dat de kaders bewaakt waarbinnen corporaties moeten opereren: de AW.

De AW, die deel uitmaakt van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), vervult sinds de invoering van de Woningwet in 2015 een centrale rol als toezichthouder op woningcorporaties. De AW houdt toezicht op de financiële gezondheid, bestuurskwaliteit en wettelijke naleving binnen de corporatiesector. Daarmee waarborgt de AW dat woningcorporaties hun maatschappelijke taken uitvoeren binnen verantwoorde en wettelijk toegestane grenzen (Klouwen, 2020; Van der Molen & Mertens, 2017).

Hoewel de inhoudelijke invulling van prestatieafspraken door de lokale partijen zelf wordt bepaald, ziet de AW toe op de randvoorwaarden waarbinnen deze afspraken uitgevoerd moeten worden. Denk hierbij aan toetsing van investeringsruimte, doelmatigheid en legitimiteit van de activiteiten. Als een corporatie buiten haar toegestane taakveld treedt of financieel risicovol handelt, kan de AW ingrijpen met corrigerende maatregelen, zoals aanwijzingen of sancties (Van der Molen & Mertens, 2017).

Daarnaast speelt de AW een belangrijke rol in de beoordeling van de zogenoemde verantwoordingsinformatie (dVi) die corporaties jaarlijks indienen. Hierin leggen zij verantwoording af over onder meer hun bezit, investeringen en betrokkenheid bij prestatieafspraken. Op basis van deze gegevens voert de AW risicoanalyses uit en bepaalt zij of verscherpt toezicht nodig is (Klouwen, 2020).

2.2.4 Financiële normen en Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Om de financiële gezondheid van woningcorporaties te waarborgen, hanteren de AW en het WSW diverse financiële normen. Deze normen zijn in 2024 geactualiseerd in verband met veranderingen in de waarderingssystematiek van het vastgoed, dat gebaseerd is op de beleidswaarde (ILT, 2024b). Het behalen van de financiële ratio's is voor woningcorporaties essentieel om toegang te behouden tot borging door het WSW en daarmee gunstige rentetarieven. Deze ratio's vormen voor het WSW een toetsingsinstrument om de kredietwaardigheid en financiële continuïteit van corporaties te waarborgen, waardoor het risico op verliezen voor het fonds en de sector als geheel wordt beperkt.

De belangrijkste indicatoren waarop woningcorporaties worden beoordeeld zijn (Dungelman, 2024.):

- Solvabiliteit: het eigen vermogen als percentage van de beleidswaarde van het bezit. Deze dient minimaal 30% te zijn, zowel voor DAEB- als niet-DAEB-activiteiten.
- Loan-to-Value (LTV): de verhouding tussen de totale schuldenlast en de beleidswaarde van het vastgoed. Voor zowel DAEB als Niet-DAEB geldt een maximum van 70%. De beleidswaarde is een specifiek begrip voor de corporatiesector. Recent zijn er een aantal grote wijzigingen doorgevoerd in de berekening van de beleidswaarde. Een uitgebreidere uiteenzetting over de beleidswaarde is te vinden in bijlage 1.
- Interest Coverage Ratio (ICR): de verhouding tussen de operationele kasstroom en rentelasten. Voor de DAEB-portefeuille moet deze ten minste 1,4 bedragen, en voor niet-DAEB minimaal 1,8.

Deze normen zijn van toepassing op de jaarlijkse prognose-informatie (dPi), waarmee corporaties hun financiële positie voor de komende vijf jaar inzichtelijk maken. Ze vormen een toetsingskader voor zowel toezichthouders als corporaties zelf en bepalen mede of investeringsplannen als verantwoord worden beschouwd (ILT, 2024b).

2.3 Hoe vervullen woningcorporaties hun rol?

Zoals in de paragraaf nationale prestatieafspraken staat beschreven zouden woningcorporaties moeten bijdragen aan beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. In deze paragraaf is opgenomen hoe woningcorporaties de afgelopen jaren hebben bijgedragen aan deze thema's.

Woningcorporaties bezitten in Nederland circa 2.3 miljoen sociale huurwoningen met een gemiddelde huurprijs van €577,- per maand in 2023 (Aedes, 2024a; CBS, 2023b). In 2023 zijn er door woningcorporaties bijna 18.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd (Aedes, 2024a). In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat het aantal sociale nieuwbouwwoningen vanaf 2029 moet uitkomen op 30.000 per jaar (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2024b). Deze sociale huurwoningen zouden een stevige bijdrage moeten leveren om het totale woningtekort van, volgens ABF Research, circa 400.000 woningen op te lossen (2025).

De verduurzaming van de woningvoorraad vormt een andere kernopgave. In 2023 werd ruim €10 miljard geïnvesteerd in onderhoud, verbetering en verduurzaming van woningen. Dit is een stijging van meer dan 15% ten opzichte van 2022. (Aedes, 2024a) Het aantal woningen met energielabel A of hoger steeg tot bijna één miljoen. Bovendien is in 2024 een kwart van alle corporatiewoningen voorzien van zonnepanelen, waarmee niet alleen de energieprestaties verbeteren, maar ook de woonlasten van huurders worden verlaagd (Atriensis, 2024). Al lijkt het erop dat huurders met zonnepanelen er in de toekomst erop achteruitgaan indien de salderingsregeling verandert (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2025). Dit zou een nadelig effect hebben op de andere kerndoelstelling van de corporaties, namelijk de betaalbaarheid.

Woningcorporaties vervullen dus een sleutelrol in het realiseren van betaalbare en passende huisvesting voor kwetsbare groepen. Toch reikt hun maatschappelijke betekenis verder dan het bouwen en beheren van woningen alleen. Uit onderzoek van de Nederlandse School voor Openbaar Bestuur (2018) blijkt dat corporaties ook bijdragen aan bredere publieke doelen, zoals leefbaarheid, wijkontwikkeling en sociale samenhang. Deze bijdrage aan leefbaarheid en sociale cohesie komt tot uiting in de wijze waarop woningcorporaties investeren in de kwaliteit van wijken en het sociale klimaat binnen buurten. Zo zetten zij zich niet alleen in voor het fysiek op orde houden van woningen en openbare ruimten, maar ook voor het bevorderen van een veilige, inclusieve en stabiele leefomgeving. Door samenwerkingen met bewoners, welzijnsorganisaties en gemeenten spelen corporaties een actieve rol in het versterken van gemeenschapsvorming, het terugdringen van overlast en het ondersteunen van bewonersinitiatieven. Dit is met name van belang in buurten met sociale spanningen of kwetsbare bevolkingsgroepen, waar sociale binding niet vanzelfsprekend is. Zowel Veuger (2014) als Nederlandse School voor Openbaar Bestuur (2018) geven aan dat deze inzet van woningcorporaties lastig te meten en kwantificeren is. Uit de cijfers van Aedes (2024a) is af te leiden dat woningcorporaties in 2023 €143,- per verhuureenheid hebben besteed aan leefbaarheid en in 2024 €160,-. Het totaalbedrag komt met ruim 2.3 miljoen sociale huurwoningen uit op ruim 350 miljoen euro dat vanuit woningcorporaties aan leefbaarheid wordt besteed.

2.3.1 Grootste effecten op leefbaarheid buurt

Aan het thema leefbaarheid wordt extra aandacht besteed in deze company research paper, omdat het thema leefbaarheid lastig te kwantificeren is. Er wordt daarom kort ingegaan op belangrijke elementen voor leefbaarheid, zodat beter inzichtelijk is waarop corporaties kunnen sturen.

Woningcorporaties hebben in 2024 ruim 350 miljoen euro geïnvesteerd in leefbaarheid. In dit onderzoek wordt onder andere gekeken of het verkoopbeleid van een woningcorporatie invloed kan

hebben op de leefbaarheid in een buurt. Hiervoor wordt eerst inzichtelijk gemaakt wat volgens bestaande literatuur belangrijke elementen zijn die de leefbaarheid in een buurt beïnvloeden.

In verschillende onderzoeken komt naar voren dat de sociale samenhang zeer belangrijk is voor de leefbaarheid in een buurt (Forrest & Kearns, 2001; Tolsma, Need, & Ultee, 2005). Van der Vegte (2024) geeft aan dat er duurzame langdurige projecten nodig zijn om dit te verbeteren. Grote eenmalige interventies werken minder goed dan kleine laagdrempelige langdurige projecten. Daarnaast worden armoede en onveiligheid benoemd als twee specifieke elementen die sociale samenhang bemoeilijken. Volgens Sampson et. al. (1997) wordt de leefbaarheid van wijken en buurten sterk beïnvloed door de sociale samenhang. De sociale samenhang wordt sterk beïnvloed door sociaal economische factoren, zoals inkomen, werkloosheid en opleidingsniveau. Een ander belangrijk element voor de leefbaarheid in buurten is het aandeel sociale huurwoningen (Kearns & Mason, 2007). De mate van sociale huur heeft invloed op de ervaren problemen van bewoners. Opvallend is dat Kearns & Mason (2007) aangeven dat het effectiever is om sociale huur toe te voegen in buurten met overwegend koop, dan koop toe te voegen in buurten met overwegend sociale huur.

Volgens het rapport Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid zijn er een aantal kernproblemen aanwezig in kwetsbare buurten. Hieronder zijn deze kernproblemen kort uiteengezet. Eén van de grootste oorzaken van deze kernproblemen zou volgens het rapport zijn de grote concentratie sociale huurwoningen in deze wijken (Ministerie van Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties, 2022c).

- Stapeling van problemen in buurten: armoede, schulden, achterstanden in onderwijs, werkloosheid, gezondheidsproblemen en georganiseerde criminaliteit.
- Gebrekkige fysieke woonomgeving: slecht onderhoud, beperkte diversiteit, malafide particuliere verhuur door particuliere verhuurders.
- Versnipperde en verkokerde beleidsaanpak tussen domeinen zoals wonen, onderwijs, zorg, veiligheid.
- Onvoldoende sociale samenhang, participatie van bewoners en lokale partners.

In de praktijk wordt de verbetering van een kwetsbare wijk vaak gezocht in een groot herstructureringsproject. Er zijn vaak kritische geluiden te horen als kwetsbare gebieden worden herontwikkeld, aangezien het de identiteit van een buurt kan veranderen en dit kan leiden tot indirecte verdringen van oorspronkelijke bewoners. Een onzorgvuldige stedelijke herontwikkeling kan zelfs leiden tot sociale uitsluiting (Moes & Boreas, 2023).

2.3.2 Vastgoedsturing bij woningcorporaties

De vastgoedsturing bij woningcorporaties richt zich op het behalen van de kerntaken van woningcorporaties en de prestatieafspraken die hierbij gemaakt zijn. Dit betekent dat er gestuurd wordt op voldoende betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen of kwetsbare positie op de woningmarkt. Daarnaast moeten deze woningen van voldoende kwaliteit zijn, waarbij in de nationale prestatieafspraken ook afspraken zijn gemaakt over de duurzaamheid van de woningen en wordt er gestuurd op leefbare wijken en buurten. Bij de sturing hierop moet in de meerjarenbegroting rekening gehouden worden met de financiële normen van de LTV, ICR en solvabiliteit zoals benoemd in 2.2.4. Hierop wordt getoetst door het AW en WSW. Er ontstaat hier een spanningsveld. Aangezien iedere euro slechts één keer kan worden uitgegeven, kunnen de vier hoofdthema's onderling conflicteren. Het is daarom van belang om te onderzoeken of er synergiën tussen deze thema's kunnen worden gerealiseerd.

Zoals uiteengezet in het boek *Onroerend goed als belegging* van Van Gool et al. (2020), wordt vanuit de missie en visie het meerjarenbeleid gevormd, dat vaak ook de portefeuillestrategie wordt genoemd. Meestal wordt deze strategie opgesteld door de portefeuillestrateg of portefeuillemanager. Vervolgens implementeert het assetmanagement de strategie door jaarlijks te kijken naar het toevoegen van woningen door nieuwbouw of aankopen, het aantal renovaties en het aantal verkopen in de vastgoedportefeuille.

Binnen woningcorporaties organiseren assetmanagers vaak complexsessies waarbij verschillende afdelingen aanwezig zijn om het complexbeleid voor de komende jaren te bepalen (Finance Ideas, 2021). De uitkomst van deze complexsessies vormt belangrijke input voor de meerjarenbegroting. Er wordt onder andere gekeken naar prestaties van complexen en hoe deze complexen bijdragen aan het meerjarenbeleid. Zo kan er gestuurd worden op de beschikbaarheid van verschillende huurklassen, kunnen er complexen aangewezen worden voor renovatie of kunnen er complexen aangewezen worden voor verkoop. In de complexsessies komen vaak data en praktijkervaringen bij elkaar en op basis daarvan worden keuzes gemaakt. De gebruikte data wordt bij veel corporaties steeds beter en er worden ook pogingen gedaan om dit inzichtelijk te maken door middel van kaarten. Volgens een Amerikaanse studie in San Francisco kan het gebruik van een geografisch informatie systeem (GIS) een waardevol instrument zijn om beleidskeuzes te onderbouwen (Pogodzinski et al., 2006).

2.4 Uitponden

2.4.1 Definitie uitponden

Volgens het Juridisch Woordenboek (z.d.) is de definitie van uitponden “kleiner maken, fragmenteren; zaken uit een doos halen en per onderdeel herverpakken en doorverkopen, waardoor uiteindelijk een grotere winst wordt behaald.”

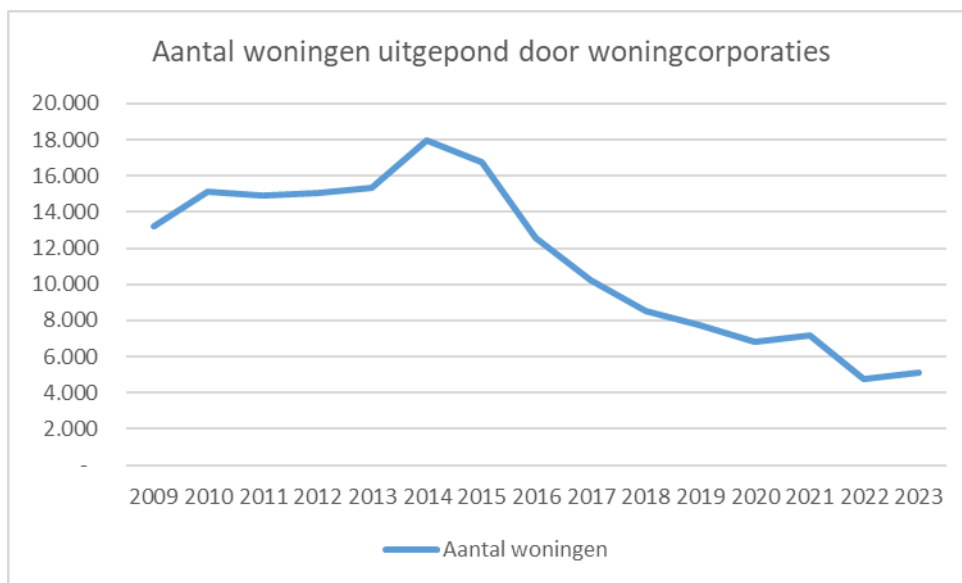
Volgens Van Gool et al (2020) is uitponden in de vastgoedmarkt de belangrijkste schakel tussen de huur- en de koopmarkt. De betreffende vastgoedeigenaar van een wooncomplex heeft als doel om de woningen individueel aan particulieren te verkopen tegen leegwaarde. Leegwaarde betekent in dit geval vrij van huur en gebruik. De leegwaarde is over het algemeen hoger dan de waarde in verhuurde staat. Uitponden kan zowel aan zittende huurders als aan particulieren op de markt. Op deze manier heeft de vastgoedeigenaar twee verschillende bronnen van inkomsten, de verkoopinkomsten en de huurinkomsten. Indien de zittende huurder de woning niet wilt kopen, dan is de vastgoedpartij afhankelijk van het moment dat de huurovereenkomst wordt opgezegd. Hoeveel huurcontracten er opgezegd worden per complex wordt ook wel de mutatiesnelheid genoemd. Dit is vaak uitgedrukt in een procentuele mutatiegraad. Een hogere mutatiegraad betekent dat er meer huurovereenkomsten worden opgezegd en deze huurders vertrekken. Dit betekent dus dat er meer woningen leeg komen en er ook meer woningen kunnen worden uitgepond.

2.4.2 Uitpondaantallen woningcorporaties

Woningcorporaties ponden steeds minder woningen uit. In figuur 3 is een sterk dalende trend te zien vanaf 2014. In 2022 en 2023 lag het aantal uitgeponde woningen door woningcorporaties op circa 5.000 (Van Rein, 2024). Dit betekent dat er 0,22% van de sociale voorraad op jaarniveau wordt uitgepond door woningcorporaties. In figuur 3 is te zien dat dat woningcorporaties in de periode van 2009 tot en met 2015 substantieel meer woningen hebben uitgepond dan de periode 2016 tot en met 2023 (Van Rein, 2024). De hogere verkoopaantallen tussen 2009 en 2015 komen met name door de kredietcrisis die is ontstaan in 2008. Als gevolg van dalende waarde van woningen, verslechterde de financiële posities van woningcorporaties waardoor de verkoopaantallen omhoog gingen (De Vries et al., 2024). Een vergelijkbare trend is zichtbaar in het aantal verkopen door woningcorporaties van

verhuurde woningen aan beleggers, waarbij de piek enkele jaren later lijkt op te treden. In de periode 2009–2023 lag het aandeel verkopen aan investeerders, variërend van minimaal 9% tot maximaal 33% van het totaal aantal verkopen, aanzienlijk lager dan het aandeel verkopen via uitponden (Van Rein, 2024). Verkopen tussen woningcorporaties onderling zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Waar de uitpondaantallen van woningcorporaties de afgelopen jaren zijn gedaald kwamen particuliere verhuurders onlangs nog in het nieuws doordat zij een recordaantal woningen hadden uitgepond. Dit komt voornamelijk door veranderende regelgeving waardoor rendementen onder druk komen te staan (Knoop, 2024). Hoewel het aantal woningen dat uitgepond wordt door vastgoedpartijen sterk afhankelijk is van de marktdynamiek, regelgeving, rendementen en financiële positie, is er een groot verschil tussen woningcorporaties en overige verhuurders. Het aantal uitgeponde woningen van de overige verhuurders lag voor de veranderende regelgeving al een aantal jaar op circa 20.000 woningen per jaar (Weck, 2025). Dit ligt hoger dan het aantal uitgeponde woningen uit de piekjaren van de woningcorporaties na de financiële crisis. Daarnaast is het aandeel woningen van woningcorporaties 66% van het totale aantal huurwoningen in Nederland (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2024). De overige verhuurders zijn dus over het algemeen veel actiever als het gaat om het uitponden van woningen. Dat zou kunnen komen door financiële redenen, maar ook door de portefeuillesamenstelling of regelgeving. Daarnaast zijn er ook overige verhuurders voor wie uitponden het primaire businessmodel is.



Figuur 3: Aantal verkopen via uitponden door woningcorporaties *Noot*. Gebaseerd op gegevens van *Het Financieel Dagblad* (2024).

2.4.3 Sociale koop

Zoals in hoofdstuk 2.2 is omschreven dienen woningcorporaties het belang van de volkshuisvesting en is het de belangrijkste taak om betaalbare huisvesting te bieden aan mensen met een laag inkomen. Op het moment dat woningcorporaties woningen verkopen op de vrije markt tegen marktconforme voorwaarden kan dit bijdragen aan de portefeuillesturing en lange termijn doelstellingen. Echter, levert de verkoop van die specifieke woning niet direct bijdrage aan het huisvesten van deze doelgroep. Om deze woningen toch direct in te zetten voor de kerndoelstelling zijn er verschillende verkoopvormen ontwikkeld die vaak vallen onder de term “Verkoop onder voorwaarden” (VOV). Aedes (2023b) omschrijft dat verkopen onder voorwaarden erop gericht moet zijn koopwoningen bereikbaar te maken voor de lage- of middeninkomens. Bij deze bijzondere verkoopconstructie krijgt de koper vaak een korting op de koopprijs en moet de winst of het verlies bij verkoop door de koper

weer gedeeld worden met de woningcorporatie. Daarnaast bestaan er verschillende varianten waarin de woningcorporatie óf het recht heeft op terugkoop óf verplicht is tot terugkoop óf waarbij helemaal geen terugkoopafspraken zijn vastgelegd. Bij zowel het recht als de plicht om woningen terug te kopen betekent het dat de woningen op de balans van de woningcorporatie blijven staan. Een voorbeeld hiervan is de jaarrekening van woningcorporatie Woonbron (2024), waarin aangegeven wordt dat het om een financieringstransactie gaat en niet om een verkooptransactie.

Toewijzing

Zoals eerder aangegeven is deze bijzondere verkoopvorm specifiek bedoeld voor de lage- en middeninkomens. Er zijn daarom ook specifieke voorwaarden vastgelegd waaraan een huishouden moet voldoen om in aanmerking te komen voor deze verkoopvorm. Woningcorporaties zijn verplicht om zich hieraan te houden gezien de regels omtrent deze verkoopvorm vastgelegd zijn in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2015). Er zijn regels over de maximale toegestane korting, of winstdeling verplicht is en het maximale inkomen. In 2024 was de inkomensgrens voor deze verkoopvorm zonder winstdeling € 53.218,- (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2023). Boven deze inkomensgrens is het verplicht om een winstdeling op te nemen in de voorwaarden.

Verkoop onder voorwaarden in de praktijk

In de praktijk zijn er verschillende namen bedacht voor verkoopconstructies die vallen onder VOV. Volgens Conijn et al. (2023) zijn er drie vormen die nog op grotere schaal worden toegepast. Deze vormen hebben de namen KoopGarant, KoopStart en SlimmerKopen. In de volksmond wordt dit ook wel sociale koop genoemd. De grootste verschillen tussen deze varianten zijn de kortingen, vaak gebaseerd op percentages en de plicht of het recht om de woning terug te kopen.

Hoewel het verkopen onder voorwaarden het kopen van een woning toegankelijker maakt voor doelgroepen met een laag- of middeninkomen, zijn er ook een aantal nadelen aan deze constructie. Van Staalduinen (2006) geeft aan dat de regelingen vaak complex zijn en daardoor lastig uit te leggen aan consumenten. De vele verschillende vormen en complexiteit kan ook voor een belemmering zorgen in de interne en externe communicatie. Echter is wel te zien dat gemeenten anders reageren op VOV dan reguliere verkoop. Zo maakt de gemeente Amsterdam bij de verkoopstop een uitzondering voor woningen waarbij sprake is van VOV (Woonbond, 2024).

Motieven voor vastgoedverkoop

Voor dit onderzoek is er gekeken naar eerder uitgevoerde onderzoeken naar de motieven voor het verkopen van vastgoed. Specifiek voor woningcorporaties is hier weinig onderzoek naar gedaan. Er daarom ook gebruik gemaakt van internationaal onderzoek waarin gekeken wordt naar de motieven van het verkopen van vastgoed, voor verschillende vastgoedorganisaties.

Investerings- & herbalanceren portefeuille ten behoeven van de portefeuillestrategie

Peng (2020) heeft voornamelijk gekeken naar de oorzaken van aankopen en concludeert dat vastgoedorganisaties meer vastgoed aankopen als er voorafgaand meer vastgoed is verkocht. In dat geval wordt er vastgoed verkocht om de portefeuille te herbalanceren, vaak in lijn met de portefeuillestrategie. Hoewel dit onderzoek zich richt op commercieel vastgoed in verschillende categorieën, zou het nastreven van de portefeuillestrategie ook een logische verkoopreden kunnen zijn voor Nederlandse corporaties.

Naast het herbalanceren van de vastgoedportefeuille zijn er aanwijzingen dat investeringen van vastgoedorganisaties in hun complexen eveneens van invloed kunnen zijn op de beslissing tot verkoop. Uit onderzoek blijkt dat vastgoedorganisaties minder snel vastgoed verkopen als zij in het

vastgoed geïnvesteerd hebben (Ambrose & Steiner, 2017). Uit deze onderzoeken zou geconcludeerd kunnen worden dat er minder verkocht wordt als er veel geïnvesteerd wordt in de bestaande vastgoedportefeuille. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat er juist meer verkocht wordt als er meer nieuw vastgoed wordt aangekocht.

Schuldpositie en financiële verplichtingen

Een andere reden voor verkoop zou het managen van de schuldpositie van een vastgoedorganisatie kunnen zijn (Brown & Riddiough, 2003). Hoewel dit onderzoek zich richt op Amerikaanse REITs, zou dit ook een reden kunnen zijn voor Nederlandse vastgoedorganisaties om vastgoed te verkopen. In het onderzoek is aangetoond dat er een verband is tussen verkopen en financiële verplichtingen. Ook Sun et. al. (2013) zien een verband bij REITs tussen kortlopende schulden en het aantal verkopen.

2.5 Conclusie

In hoofdstuk twee zijn verschillende onderwerpen aan bod gekomen die bijdragen aan de beantwoording van de eerste twee deelvragen. Hieronder worden de eerste twee deelvragen beantwoord.

1. Hoe dragen woningcorporaties bij aan het belang van de volkshuisvesting?

In de wet staat omschreven dat woningcorporaties moeten handelen in het belang van de volkshuisvesting. De belangrijkste taak die hiertoe behoort is het zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen en/of kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt. Het belang van de volkshuisvesting kan gezien worden als een rekbaar begrip, echter bieden de nationale prestatieafspraken handvatten om dit belang in te vullen. In de nationale prestatieafspraken wordt dit belang uitgedrukt in vier thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Voor deze vier thema's zijn concrete doelen gesteld, maar omdat deze doelen aan verandering onderhevig zijn, ligt de focus in dit onderzoeksrapport op de vier thema's zelf. Woningcorporaties maken vaak kerndoelstellingen op basis van deze vier thema's. Deze kerndoelstellingen worden vastgelegd in prestatieafspraken met gemeenten en huurdersverenigingen. Daarnaast ziet de AW erop toe dat woningcorporaties binnen de gestelde financiële normen blijven en dat zij zich houden aan maatschappelijke kaders.

Deze belangrijke kerntaken verwerken woningcorporaties in hun ondernemingsstrategie en portefeuillestrategie waarin het meerjarenbeleid van de vastgoedportefeuille wordt beschreven. Het assetmanagement heeft vervolgens de rol om actief te sturen op deze portefeuillestrategie. Belangrijk daarbij is dat woningcorporaties sturen op meerdere elementen, de vier thema's en niet op één element zoals bijvoorbeeld rendement. De verschillende elementen kunnen onderling conflicteren, wat het noodzakelijk maakt om weloverwogen afwegingen (trade-offs) te maken. Het is echter interessant om op zoek te gaan naar synergie in beleid.

2. Wat is de definitie van uitponden en welke verschillende vormen bestaan er?

Uitponden betekent in de vastgoedbranche dat woningen worden verkocht tegen de leegwaarde aan particulieren. De particulier kan zowel een bestaande huurder zijn als een koper op de markt bij het aanbieden van een leeggekomen woning. De mutatiegraad en leegwaarde vormen belangrijke factoren in het uitpondproces, omdat dit het verkoopresultaat sterk beïnvloed.

Woningcorporaties ponden de afgelopen jaren steeds minder woningen uit. Er is een groot verschil te zien met de verkoopaantallen na de kredietcrisis. Destijds hebben woningcorporaties meer woningen uitgepond, omdat zij financieel onder druk stonden. Op dit moment zijn er gemeenten die een verkoopverbod opleggen als gevolg van de woningnood; zij vinden dat sociale woningen behouden moeten blijven. Voor speciale verkoopvormen maken sommigen gemeenten echter een uitzondering.

Woningcorporaties kennen verschillende vormen van uitponden. Naast de reguliere uitpondvorm, waar woningen tegen leegwaarde worden verkocht aan particulieren, zijn er ook nog andere verkoopvormen. De andere verkoopvormen hebben veel verschillende namen en voorwaarden, maar worden vaak overkoepelend VOV genoemd. Deze vorm houdt in dat woningcorporaties korting geven op een woning, waarbij vaak afspraken worden gemaakt over winst- en verliesdeling. Daarnaast worden er soms aanvullende afspraken gemaakt over een eventueel recht of plicht om de woning terug te kopen. Aan deze verkopen onder voorwaarden zijn wetten en regelgeving aan verbonden. Het is de bedoeling dat deze woningen beschikbaar zijn voor mensen met lage- en middeninkomens. Op deze manier draagt het verkopen onder voorwaarden ook bij aan de belangrijkste doelstelling van woningcorporaties: betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Daarom is er vastgelegd wat het maximum inkomen mag zijn om te kwalificeren voor VOV. In de praktijk zijn er nog drie vormen van VOV die op grotere schaal worden ingezet. Dit zijn KoopGarant, KoopStart en SlimmerKopen. De grootste verschillen tussen deze varianten zijn de kortingen, vaak gebaseerd op percentages, en de plicht of recht om de woning terug te kopen.

3 Methodologie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze het onderzoek is ingericht en uitgevoerd. Er is gekozen voor een gecombineerde benadering waarin kwalitatieve en kwantitatieve methoden elkaar aanvullen.

Het kwalitatieve deel richt zich op het opstellen van een theoretisch kader en het uitvoeren van literatuuronderzoek, die dienen ter beantwoording van de eerste twee deelvragen te lezen in hoofdstuk 2. De beantwoording van de eerste twee deelvragen hebben bijgedragen aan de selectie van variabelen voor het kwantitatieve gedeelte. Daarnaast wordt deelvraag 4 ook deels beantwoord door middel van literatuuronderzoek.

Het kwantitatieve gedeelte bestaat uit twee analysemethoden: een multivariabele regressie en een scenarioanalyse. Deze zijn toegepast om inzicht te krijgen in de cijfermatige aspecten van het vraagstuk en sluiten aan op deelvragen 3, 4 en 5. De bijbehorende onderzoeksopzet is visueel samengevat in figuur 1 in hoofdstuk 1.

In dit hoofdstuk wordt de methode en dataverzameling per deelvraag uiteengezet. Aan het einde van dit hoofdstuk is duidelijk welke methode er per onderzoeksvraag is gebruikt. Daarnaast wordt ook inzichtelijk welke gegevens hiervoor gebruikt zijn en welke aanpassingen hiervoor hebben plaatsgevonden in de data.

3.2 Methode deelvraag 3

3. Welke factoren hebben invloed op het uitpondpercentage van een woningcorporatie?

Deze deelvraag wordt onderzocht middels een kwantitatieve methode. Het doel is om te onderzoeken of er verklarende factoren zijn voor het aandeel woningen dat woningcorporaties in het verleden hebben uitgepond. In het theoretisch kader worden het herbalanceren van de vastgoedportefeuille ten behoeven van de portefeuillestrategie en het voldoen aan financiële verplichtingen of het verbeteren van de schulddispositie genoemd als belangrijkste motieven voor verkoop. Daarnaast is in het theoretisch kader ook omschreven wat de kerndoelstellingen van woningcorporaties zijn en aan welke verplichtingen woningcorporaties moeten voldoen. Passend bij deze motieven, de kerndoelstellingen van woningcorporaties, en de verplichtingen van woningcorporaties, zijn variabelen geselecteerd die mogelijk ook invloed hebben op het verkoopbeleid van een woningcorporatie. In tabel 1 en 2 wordt weergegeven welke categorieën en variabelen uit het theoretisch kader worden gebruikt

Tabel 1: Variabelen kerndoelstellingen woningcorporaties

Kerndoelstellingen woningcorporaties	
Aantal woningen	Beschikbaarheid
Nieuwbouw & aankoop	Beschikbaarheid
Huurprijs	Betaalbaarheid
Woningen die voldoen aan de isolatiestandaard	Duurzaamheid
Oordeel buurt	Leefbaarheid

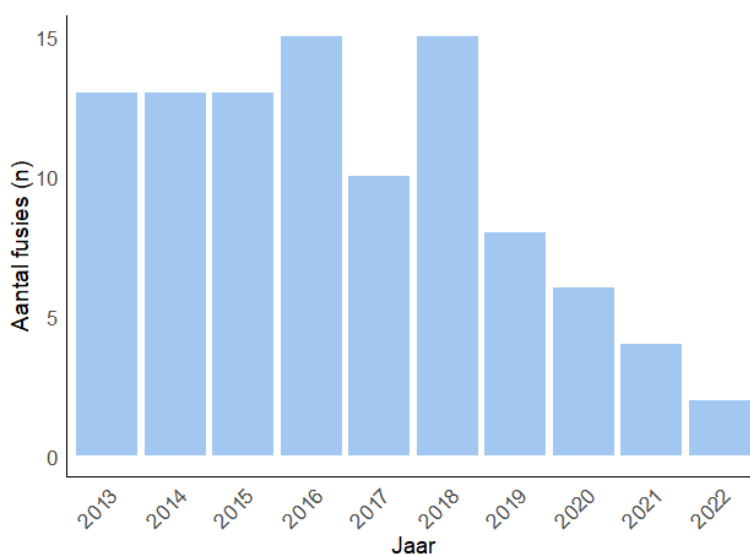
Tabel 2: Variabelen toezicht AW en vastgoedsturing

Toezicht AW	Vastgoedsturing
ICR	Bouwjaar woningen
LTV	Renovaties & onderhoud
Solvabiliteit	Type woning
	VVE's
	Gebied & stedelijkheid

3.2.1 Data

Voor deze analyse is er gebruik gemaakt van data afkomstig van het AEDES datacentrum (z.d. a). AEDES heeft een datacentrum en een benchmark waarin alle aangesloten woningcorporaties worden opgenomen. In 2023 werkte 98% van de Nederlandse woningcorporaties mee aan deze benchmark (Accolade, 2023). Deze aantallen zijn vergelijkbaar met eerdere jaren, waarbij tussen 2014 en 2023 minimaal 84% van de Nederlandse woningcorporaties deelnam aan één prestatieveld (Aedes, z.d. b). In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van longitudinale data van 2013 tot en met 2023. In totaal is er voor 374 verschillende woningcorporaties data beschikbaar. De data omvatten verschillende categorieën, waaronder het woningbezit, woningtypen, het aantal verkopen en kosten van renovaties. Daarnaast is er ook informatie beschikbaar over financiële gegevens van woningcorporaties, waaronder de LTV, ICR en solvabiliteit.

Voor deze onderzoeksvraag is er rekening gehouden met gefuseerde woningcorporaties. Er zijn in totaal 98 corporaties die gefuseerd zijn met een andere corporatie (Figuur 4). Dit heeft invloed op de gegevens van de fusiepartners, omdat de data in het jaar van de fusie vaak aanzienlijk veranderd. Daarom zijn voor alle fusies de betrokken corporaties in kaart gebracht en is hun data vanaf het startpunt van de data samengevoegd tot 1 corporatie. Latere fusies en hun grotere verkoopaantallen of grotere veranderingen van financiële ratio's hebben hiermee minder invloed op de analyse. In bijlage 2 is overzichtelijk gemaakt welke corporaties gefuseerd zijn. Daarnaast zijn er 10 woningcorporaties met onvolledige data, waardoor deze niet meegenomen zijn in de analyse.



Figuur 4: Aantal fusies woningcorporaties per jaar

Daarnaast is rekening gehouden met een mogelijk vertraagd effect van de LTV, ICR en solvabiliteit, omdat woningcorporaties doorgaans niet in hetzelfde jaar maatregelen nemen om te sturen op deze ratio's. Bij een verslechtering van een financiële ratio in 2022 is het aannemelijk dat de corporatie in het jaar daaropvolgend maatregelen neemt door bijvoorbeeld het aanpassen van het verkoopbeleid. Er is onderzocht hoeveel jaar na een bepaalde ratio de meeste invloed heeft op het verkoopbeleid (1, 2 of 3 jaar). Met een vertragsinsfactor wordt bedoeld dat de waarde van de LTV, ICR of solvabiliteit uit een vorig jaar wordt gebruikt om de verkoop in het huidige jaar te verklaren. Er wordt dus getoetst of een ratio in jaar x pas in jaar $x+1$, $x+2$ of $x+3$ leidt tot een verandering in het verkopen van een

woningcorporatie. Dit is voor de verschillende jaren getoetst door middel van een regressiemodel, waarin gekeken werd naar welk model het best het verkoop verklaarde. In de definitieve analyse wordt gebruikt gemaakt van een vertragingfactor van 1 jaar voor de financiële ratio's. Naast het vertraagde effect voor de financiële ratio's, is er ook rekening gehouden met een mogelijk voorspellend effect van nieuwbouw op verkoop via uitponden. Aangenomen wordt dat woningcorporaties die meer nieuwbouwen, ook meer woningen verkopen, omdat dit enerzijds in staat zou kunnen stellen om meer bezit te bouwen en hierdoor mogelijkheden ontstaan om bestaand bezit te vervangen of minder passende woningen af te stoten. Dit komt overeen met de eerder onderzoek dat omschreven is in het theoretisch kader, dat vastgoedorganisaties verkopen om de portefeuille ten behoeven van hun portefeuillestrategie. Dit betekent dat het aantal verkopen voorafgaand aan het nieuwbouwen beïnvloedt zou kunnen worden, waardoor er gekeken is naar een voorspellingsfactor van nieuw. In de definitieve data-analyse wordt gebruikt gemaakt van een factor van 2 jaar voor nieuwbouw.

In deze onderzoeksvraag wordt meegenomen in welk gebied een woningcorporatie ligt. Dit wordt meegenomen door middel van de mate van stedelijkheid. De mate van stedelijkheid wordt bepaald op basis van de gemiddelde omgevingsadressendichtheid (oad) (CBS, z.d.). In de huidige analyse varieert stedelijkheid van niet stedelijk (gemiddelde oad van <500 adressen per km²) tot zeer sterk stedelijk (gemiddelde oad van >2500 per km²).

3.2.2 Methoden

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden is er een regressieanalyse gedaan, waarbij er gebruik wordt gemaakt van de longitudinale dataset. In deze analyse worden de effecten van verschillende variabelen getoetst op het aantal verkochte woningen via uitponden.

Linear mixed model

Om de longitudinale dataset te analyseren is er gekozen voor een lineair mixed model (Janssen & Quataert, 2013). Deze methode is geschikt omdat woningcorporaties over meerdere jaren zijn gevolgd, waardoor metingen binnen één corporatie niet onafhankelijk van elkaar zijn. Wanneer een woningcorporatie op een bepaald verkoopniveau begint, is het waarschijnlijk dat dit verkoopniveau doorwerkt in de daaropvolgende jaren. Dit betekent dus dat de herhaalde metingen binnen één woningcorporatie gecorreleerd en afhankelijk van elkaar zijn, wat in strijd is met de aanname van onafhankelijkheid in een lineair regressiemodel. Een lineair mixed model corrigeert voor deze afhankelijkheid (Janssen & Quataert, 2013).

Het lineair mixed model bestaat uit de vaste effecten (welke qua interpretatie gelijk zijn aan een lineaire regressie) die het gemiddelde effect van de variabelen op de uitkomst schatten (bijvoorbeeld van de LTV) (Janssen & Quataert, 2013). Deze effecten gelden voor alle woningcorporaties gezamenlijk. Om rekening te houden met de herhaalde metingen per woningcorporatie wordt er in dit model een random intercept per woningcorporatie toegevoegd. Dit betekent dat elke corporatie start met een eigen basisniveau van de woningverkoop door uitponden en dat het model weet welke metingen bij elkaar horen over de tijd. Op deze manier wordt statistisch gecorrigeerd voor de afhankelijkheid van observaties binnen dezelfde corporatie over de tijd. Met dit model wordt er geanalyseerd welke variabelen samenhangen met het aantal verkochte woningen door uitponden, terwijl er rekening wordt gehouden met onderlinge variaties tussen woningcorporaties.

3.2.3 Definitieve model

Het definitieve model bevat de volgende verklarende variabelen (vaste effecten): Onderhoudskosten per 100 euro, het percentage verkochte verhuurde woningen (complexgewijze verkoop), investeringen in woningverbetering per 1000 euro, het percentage woningen dat voldoet aan isolatiestandaard, de gemiddelde huurprijs van DAEB-woningen per 100 euro, het oordeel van de buurt over leefbaarheid (score 1-10), LTV (%), ICR (%), solvabiliteit (%), het percentage nieuwbouw, het percentage toevoeging van woningen, mutatiegraad (in %), aandelen woningen (%) gebouwd in de perioden tot 1945, 1945–1959, 1960–1969, 1970–1979, 1980–1989, 1990–1999 en 2000–2009, het VVE-percentage, het percentage eengezinswoningen en de mate van stedelijkheid. Tevens is een random intercept opgenomen voor woningcorporaties. Er zijn voor deze variabelen geen transformaties toegepast. In het regressiemodel wordt er voor het bouwjaar en stedelijkheid gebruik gemaakt van dummy variabelen. Voor stedelijkheid is niet stedelijk als referentiecategorie meegenomen. De referentie categorie van bouwjaar is woningen vanaf 2010 tot heden. Er wordt daarnaast rekening gehouden met de omvang van de woningcorporatie door te corrigeren voor het woningbezit bij aanvang van het jaar.

De uitkomst van dit model is het aantal verkochte woningen door uitponden. Gezien de uitkomst rechtsscheef verdeeld is, is er een log transformatie toegepast om de verdeling van de verkochte woningen meer normaal te maken. (Figuur 15)

Wiskundige notatie

$$\log(\text{Verkoop door uitponden}) = \beta_0 + \beta_1 * \text{Onderhoudskosten} + \beta_2 * \text{Solvabiliteit} + \beta_3 * \text{Verkoop verhuur (\%)} + \beta_4 * \text{Investering woningverbetering} + \beta_5 * \text{Woning die voldoen aan isolatiestandaard} + \beta_6 * \text{Gemiddelde huurprijs} + \beta_7 * \text{Oordeel van de buurt} + \beta_8 * \text{LTV} + \beta_9 * \text{ICR} + \beta_{10} * \text{Nieuwbouw} + \beta_{11} * \text{Toevoeging van woningen (\%)} + \beta_{12} * \text{Mutatiegraad} + \beta_{13} * \text{Aandeel woningen bouwjaar (\%)} + \beta_{14} * \text{VVE percentage} + \beta_{15} * \text{Eengezinswoningen (\%)} + (1 \mid \text{woningcorporatie})$$

Hierin is de afhankelijke variabele de uitkomst $\log(\text{verkoop door uitponden})$.

3.2.4 Modelveronderstellingen

In deze analyse is er getoetst of het definitieve model voldoet aan de modelveronderstellingen, waaronder onafhankelijkheid, homoskedasticiteit en normaliteit (Janssen & Quataert, 2013).

Voordat de regressieanalyses zijn uitgevoerd, is multicollineariteit getoetst tussen verklarende variabelen. Volgens Tabachnick en Fidell (2013) is het problematisch wanneer verklarende variabelen een correlatie hebben van $\pm 0,8$. Voor dit onderzoek is daarom als grens voor multicollineariteit $\pm 0,8$ aangehouden. Er is een correlatiematrix opgesteld met alle continue verklarende variabelen (Bijlage 3, Figuur 14) Wanneer twee variabelen sterk correleren ($>0,8$ of $<-0,8$) is gekozen om één van de twee variabelen niet mee te nemen in de analyse (Tabel 3).

Tabel 3: Sterke correlaties analyse uitponden

Variabele_1	Variabele_2	Correlatie
Totale verkoop (%)	Verkoop verhuurde woningen (%)	0.803596511

De residuenplot toont de relatie tussen de voorspelde waarden en de voorspellingen van het model (Figuur 16). Hiermee kunnen we bepalen of het model op een betrouwbare manier voorspelt en geen systematische fouten maakt. Over het algemeen ligt het grootste deel van de residuen rondom nul, wat positief is en wijst op een redelijke voorspelling van het model. Daarnaast is in het lage bereik van de fitted values wel een patroon zichtbaar, dit heeft waarschijnlijk te maken met het grote aantal woningcorporaties dat weinig uitpond. Afgezien van deze beperking vertonen de residuen een grotendeels willekeurig patroon, wat suggereert dat de aannames van homoskedasticiteit en onafhankelijkheid redelijk worden benaderd.

De Q-Q plots tonen in hoeverre de gestandaardiseerde residuen (links) en de random intercepts per woningcorporatie (rechts) de normaalverdeling volgen (Figuur 17). Wanneer het model goed werkt, zullen de residuen netjes verdeeld zijn langs de diagonale lijn. In beide plots liggen de meeste punten dicht bij de diagonaal, wat suggereert dat de normaliteitsaannames van het model goed zijn.

3.3 Methode deelvraag 4

4. Welke factoren hebben een grote invloed op de maatschappelijke doelen van woningcorporaties?

Beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid

Deze drie thema's zullen onderzocht worden door middel van een literatuurstudie.

Leefbaarheid

Dit maatschappelijke doel wordt onderzocht middels een kwantitatieve methode. Het doel is om te onderzoeken welke factoren een grote bijdrage hebben op de leefbaarheid in een buurt. De afhankelijke variabelen zijn de leefbaarometer-score en twee sub scores hiervan, die is opgebouwd uit diverse elementen. Enkele verklarende variabelen maken deel uit van deze elementen, maar aangezien zij slechts een beperkt aandeel hebben in de totale score, is de impact hiervan naar verwachting gering. Zoals eerder genoemd in het theoretisch kader zijn volgens eerder onderzoek voornamelijk sociaal economische elementen en het aandeel eigenaar bewoners/ huurders belangrijke factoren voor de leefbaarheid in een buurt. Naar aanleiding hiervan zijn variabelen geselecteerd die mogelijk effect hebben op de leefbaarheid in een buurt. In tabel 4 worden deze variabelen benoemd.

Tabel 4: Variabelen analyse leefbaarheid vanuit theoretisch kader

Variabelen met mogelijk effect op leefbaarheid	
Armoede – Inkomen	Sociale samenhang
Werkloosheid	Veiligheid
Onderwijsniveau	Leeftijd
Beperkte diversiteit woningen (Hoog % sociale huurwoningen)	Gezondheid

3.3.1 Data

Binnen Staedion wordt de Leefbaarometer veel gebruikt om inzicht te krijgen in de leefbaarheid van een buurt. Er is daarom voor gekozen om voor het beantwoorden van deze deelvraag gebruik te maken van de data uit de Leefbaarometer en data van het CBS (2023a). Hieronder worden deze datasets verder toegelicht.

Leefbaarometer

Voor dit onderzoek is gebruikgemaakt van data afkomstig uit de Leefbaarometer 3.0. Dit is een instrument dat ontwikkeld is in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De Leefbaarometer meet en monitort de leefbaarheid in Nederlandse buurten op een klein schaalniveau. De data zijn gebaseerd op een combinatie van objectieve indicatoren (zoals woningvoorraad, voorzieningen en veiligheidsstatistieken) en subjectieve bewonersoordelen (zoals ervaren veiligheid en sociale cohesie) uit het WoON-onderzoek (Mandemakers et al, 2021). De totaalscore van de Leefbaarometer is opgebouwd uit vijf subscores, waaronder fysieke leefomgeving, woningvoorraad, voorzieningen, sociale samenhang en overlast en onveiligheid (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022a).

Voor dit onderzoek is er gekozen om een analyse uit te voeren op basis van de totaalscore van de Leefbaarometer. Daarnaast worden er ook analyses gedaan met de specifieke subscores sociale samenhang en overlast en onveiligheid. Deze specifieke subscores zijn gekozen, omdat deze als belangrijkste pijlers naar voren komen in het theoretisch kader. In bijlage 4 tonen de tabellen hoe verschillende subscores zijn opgebouwd.

CBS

Voor deze analyse is ook gebruik gemaakt van de data afkomstig uit Statline. Statline is de database van het CBS. Voor de analyse is gebruikgemaakt van gegevens op buurtniveau uit het rapport *'Kerncijfers wijken en buurten'* van het CBS (2023a). De volgende variabelen zijn hierin opgenomen:

- | | |
|--|--|
| - Verdeling woningvoorraad (koop, overige verhuurders en woningcorporaties) | - Woning type (Appartement, tussenwoning, hoekwoning, 2 onder 1 kap of vrijstaand) |
| - Huishoudens samenstelling (eenpersoons, met/zonder kinderen en gemiddelde grootte) | - Woningtype (eengezinswoning of meergezinswoning) |
| - WOZ-waarde | - Bevolkingsdichtheid |
| - Inkomensgegevens | - Uitkeringen, bijstand, AOW, AO |
| - Zorg, WMO en jeugdzorg | - Aantal woningen |
| - Aantal inwoners en leeftijd inwoners | - Onderwijsniveau |

3.3.2 Methoden

Om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden zijn er analyses gedaan, waarbij er gebruik wordt gemaakt van een samengevoegde dataset van de Leefbaarometer en het CBS. In deze analyse worden de effecten van verschillende variabelen getoetst op de leefbaarheidsscores in een buurt.

Voorbereiding dataset

Voorafgaand aan de analyses, is de dataset opgeschoond om de kwaliteit en bruikbaarheid van de dataset te waarborgen. In het kader van datavoorbereiding zijn buurten zonder geregistreerde woningen uit de dataset gefilterd, aangezien deze geen relatie hebben met leefbaarheid en dus niet relevant zijn voor deze analyse. Daarnaast zijn ook buurten met enkel hoekwoningen uit de dataset verwijderd, omdat dit mogelijk duidt op foutieve en/of onbetrouwbare registratie. Verder zijn buurten waarin alleen inwoners t/m 15 jaar wonen uit de dataset verwijderd. Er waren ook een aantal buurten waarbij de optelsom van verschillende onderwijsniveaus samen boven de 100% lag, ook deze buurten zijn niet meegenomen in de beantwoording van deze deelvraag, omdat dit duidt op mogelijk foutieve codering.

De originele totaalscores van de Leefbaarometer varieerden van 2,96 tot 4,94 met een normale verdeling. Om de scores gemakkelijker te kunnen interpreteren, is ervoor gekozen om deze scores om te schalen naar scores op een schaal van 0 tot 100. Dit is gedaan middels de volgende formule: $\text{Score } 0-100 = (\text{score} - (\text{laagste score}) / (\text{hoogste score} - \text{laagste score}) * 100$. Dezelfde formule en herverdeling is ook toegepast voor de subscores van sociale samenhang en overlast en onveiligheid.

Lineair mixed model

Om de dataset op buurtniveau te analyseren is gekozen voor een regressieanalyse met een lineair mixed model. Deze analysemethode is geschikt, omdat buurten in dezelfde plaats niet geheel onafhankelijk van elkaar zijn (Janssen & Quataert, 2013). In Nederland bestaan duidelijke regionale verschillen. Plaatsen in bijvoorbeeld Limburg hebben andere kenmerken dan plaatsen in de Randstad. Dit betekent dat buurten binnen één plaats meer op elkaar lijken dan buurten in een andere plaats en

dit gaat niet samen met de aanname van onafhankelijkheid in een lineair regressie model (Janssen & Quataert, 2013).

Een lineair mixed model corrigeert voor de afhankelijkheid tussen buurten binnen dezelfde plaats en maakt het daardoor mogelijk om een inschatting te maken van effecten op buurtniveau. Het model bestaat uit vaste effecten, die net als in een gewone lineaire regressie het gemiddelde effect van verklarende variabelen op de uitkomstvariabele schatten. Daarnaast worden er random intercepts per plaats toegevoegd aan het model. Dit betekent dat elke plaats een eigen basisniveau van de uitkomstvariabele krijgt, waarmee het model rekening houdt met de onderlinge variatie tussen plaatsen die niet verklaard wordt door de andere variabelen. Door deze random effecten worden buurten geanalyseerd in relatie tot hun eigen plaats. Hierdoor wordt gecorrigeerd voor plaatsgebonden kenmerken, wat leidt tot een betrouwbaardere inschatting van de effecten van buurtkenmerken op de Leefbaarometer scores.

3.3.3 Definitieve model

Het definitieve model bevat de volgende verklarende variabelen (onafhankelijke variabelen / vaste effecten): Het percentage woningen van woningcorporaties, de bevolkingsdichtheid (aantal inwoners per km²), het percentage huishoudens met een laag inkomen, het aandeel appartementen (%), het aandeel tussen- en hoekwoningen (%), het percentage jongeren met jeugdzorg, het percentage WMO cliënten, het totaal aantal woningen (%), de leeftijd van bewoners (jaren) en het opleidingsniveau. Tevens is een random intercept opgenomen voor buurt. Er zijn voor deze analyse geen variabelen getransformeerd.

In het regressiemodel wordt er voor het leeftijd, opleidingsniveau en woningtype gebruik gemaakt van dummy variabelen. Voor leeftijd is een leeftijd tussen 25 en 65 jaar als referentiecategorie meegenomen. De referentie categorie van opleidingsniveau is HBO/WO opgeleid. Voor woningtype is de referentiecategorie twee-onder-een-kap of vrijstaand.

Het definitieve model is gestandaardiseerd. Dit betekent dat alle variabelen zijn omgerekend naar een schaal met een gemiddelde van 0 en een standaarddeviatie van 1. De reden hiervoor is dat gestandaardiseerde coëfficiënten het mogelijk maken om de effecten van verschillende variabelen onderling te vergelijken, onafhankelijk van de oorspronkelijke meeteenheid (zoals percentages, aantallen of dichtheden). Hierdoor wordt duidelijk welke factoren relatief gezien de grootste invloed hebben op de leefbaarheidsscore.

Wiskundige notatie

$$\text{Leefbaarometer score} = \beta_0 + \beta_1 * \text{Woningen woningcorporatie (\%)} + \beta_2 * \text{Bevolkingsdichtheid} + \beta_3 * \text{Appartementen (\%)} + \beta_4 * \text{Laag inkomen huishoudens (\%)} + \beta_5 * \text{Leeftijd} + \beta_6 * \text{Tussenhoek woningen (\%)} + \beta_7 * \text{Jongeren met jeugdzorg (\%)} + \beta_8 * \text{WMO Cliënten (\%)} + \beta_9 * \text{Totaal woningen (N)} + \beta_{10} * \text{Opleidingsniveau} + (1 | \text{buurt})$$

Hierin is de afhankelijke variabele de uitkomst Leefbaarometer score.

3.3.4 Modelveronderstellingen

In deze analyse is er getoetst of het definitieve model voldoet aan de modelveronderstellingen, waaronder onafhankelijkheid, homoskedasticiteit en normaliteit (Janssen & Quataert, 2013). Voordat de regressieanalyse is uitgevoerd, is multicollineariteit getoetst tussen de verklarende variabelen. Voor deze analyse zijn dezelfde afkapwaarden als eerder genoemd aangehouden ($>0,8$ of $<-0,8$). Er is een correlatiematrix opgesteld met alle continue verklarende variabelen (Bijlage 5, Figuur 18). Wanneer twee variabelen sterk correleren ($>0,8$ of $<-0,8$) is gekozen om één van de twee variabelen niet mee te nemen in de analyse (Tabel 5).

Tabel 5: Sterke correlaties Leefbaarometer analyse

Variabele_1	Variabele_2	Correlatie
Eengezinswoningen (%)	Meergezinswoningen (%)	-1.00
Koopwoningen (%)	Huurwoningen (%)	-0.97
Eenpersoonshuish. (%)	Gem. huishoudgrootte	-0.92
Laag inkomen (%)	Hoog inkomen (%)	-0.89
Laag inkomen (%)	Mediaan vermogen	-0.84
Koopwoningen (%)	Woningen woningcorporaties (%)	-0.84
Laag inkomen (%)	Gem. huishoudgrootte	-0.83
Eenpersoonshuish. (%)	Huish. met kinderen (%)	-0.82
Gem. WOZ-waarde	Mediaan vermogen	0.81
Sociale samenhang	Woningvoorraad	0.83
Huurwoningen (%)	Woningen woningcorporaties (%)	0.86
Overlast/onveiligheid	Sociale samenhang	0.87
Gem. WOZ-waarde	Hoog inkomen (%)	0.88
Hoog inkomen (%)	Mediaan vermogen	0.88
Laag inkomen (%)	Eenpersoonshuish. (%)	0.90
Huish. met kinderen (%)	Gem. huishoudgrootte	0.93
Aantal inwoners	Aantal huishoudens	0.98
AOW (%)	Ouderen 65+ (%)	0.99

De residuenplot toont de relatie tussen de voorspelde waarden en de gestandaardiseerde Pearson-residuen. Het grootste gedeelte van de residuen is willekeurig verspreid rond de horizontale lijn op nul. Er is geen clustering of patroon te vinden, waardoor de aanname van onafhankelijkheid niet wordt geschonden. Daarnaast is de spreiding bijna overal gelijk, waardoor de aanname van homoskedasticiteit redelijk goed wordt benaderd (Figuur 19).

De Q-Q plots tonen in hoeverre de gestandaardiseerde residuen (links) en de random intercepts per woningcorporatie (rechts) de normaalverdeling volgen (Figuur 20). In de linkerplot wordt er in de staarten van de Q-Q plots afwijkingen gezien van de normale verdeling. Echter, is dit in grote datasets geen groot probleem. In de rechter plot liggen de meeste punten dicht bij de diagonaal, wat suggereert dat de normaliteitsaannames van de random effecten grotendeels worden behaald.

3.4 Methode deelvraag 5

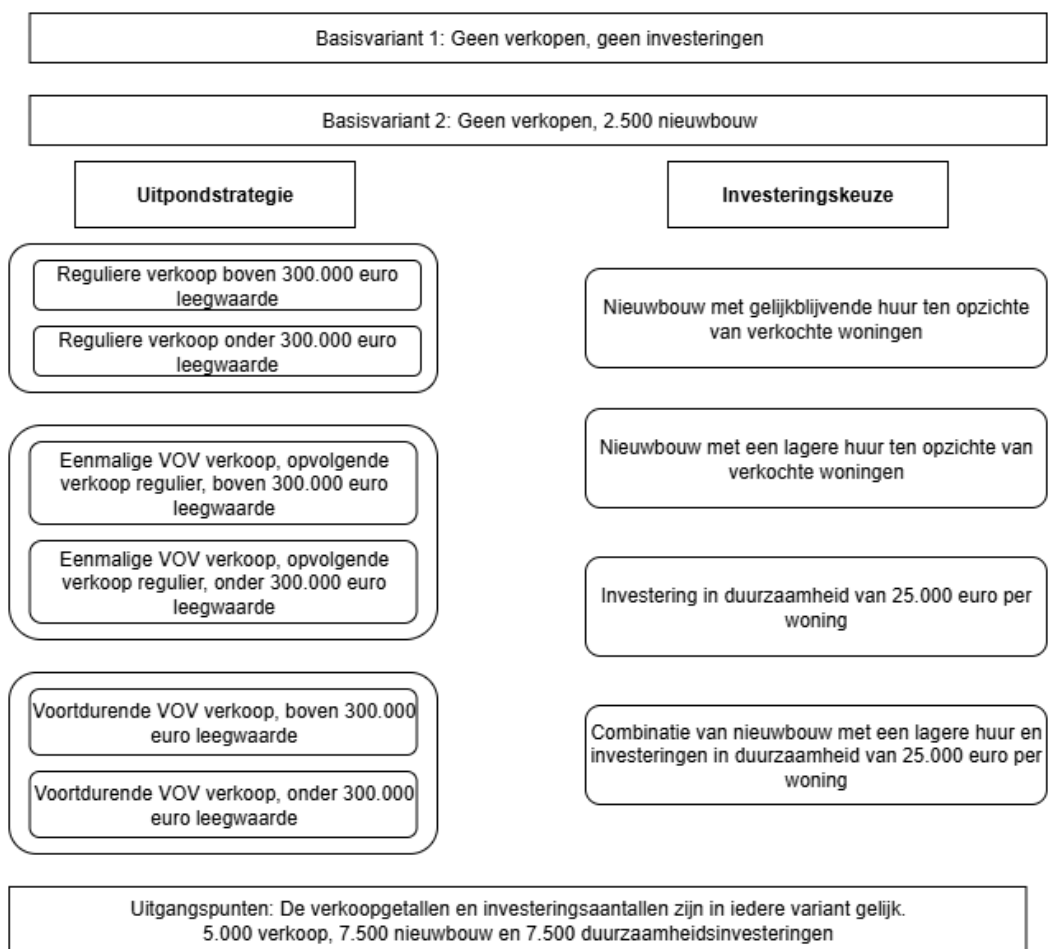
5. Wat zijn de financiële en maatschappelijke gevolgen van verschillende uitpondstrategieën voor een woningcorporatie zoals Staedion?

Deze deelvraag wordt onderzocht middels een kwantitatieve methode. Het doel is om te onderzoeken wat verschillende uitpondstrategieën voor effect hebben op de vastgoedportefeuille en doelstellingen van Staedion. De verschillende strategieën worden weergegeven in een scenarioanalyse. De input voor de verschillende scenario's komt voort uit het theoretisch kader. De uitkomsten van de scenarioanalyse op basis van de portefeuille van Staedion worden vervolgens vertaald naar landelijk niveau.

3.4.1 Scenarioanalyse

De scenario analyse wordt uitgevoerd in het softwareprogramma SAM van Ortec Finance. De software applicatie SAM helpt portefeuillemanagers om een optimale portefeuillestrategie te kiezen en te monitoren op de financiële en maatschappelijke kaders (Ortec Finance, z.d.). In de softwareapplicatie is het vastgoedregistratiebestand van Staedion ingeladen. De uitkomsten van de verschillende scenario's die worden opgevoerd voor dit onderzoek betreffen zowel de financiële resultaten als een aantal maatschappelijke resultaten.

In totaal worden er 26 scenario's doorgerekend en met elkaar vergeleken. Er zijn twee basisvarianten die dienen voor een goed vergelijk. Daarnaast worden er 24 varianten doorgerekend, waarbij in iedere variant enerzijds een uitgangspunt wordt gekozen voor het uitponden van woningen, anderzijds wordt er gekozen voor een investering van deze opbrengsten. Vervolgens worden alle mogelijke combinaties gemaakt. De uitpondvarianten richten zich op reguliere verkoop, eenmalige VOV verkoop waarbij geen terugkoop plaatsvindt en blijvende VOV verkoop. Voor iedere uitpondvariant wordt er onderscheid gemaakt voor woningen boven en onder de € 300.000,- leegwaarde. Voor de investeringsvarianten worden de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid ingerekend. Hierbij richt één variant zich alleen op beschikbaarheid, één variant op beschikbaarheid en betaalbaarheid, één variant op duurzaamheid en betaalbaarheid en tot slot is er één variant met een combinatie van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. In figuur 5 is een schema opgenomen ter verduidelijking van de varianten. In bijlage 8 is een nadere uitwerking te vinden over de data en uitgangspunten die zijn gebruikt voor de scenarioanalyse.



Figuur 5: Schematische weergave scenario's

3.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is toegelicht op welke wijze het onderzoek is uitgevoerd. Er is gekozen voor een gecombineerde aanpak met zowel kwalitatief als kwantitatief onderzoek. Het kwalitatieve deel bestond uit literatuuronderzoek ter onderbouwing van het theoretisch kader. Voor het kwantitatieve deel zijn een multivariabele regressie analyse met een lineair mixed modellen een scenarioanalyse toegepast. In het volgende hoofdstuk worden de resultaten van deze analyses besproken.

4 Resultaten

4.1 Inleiding

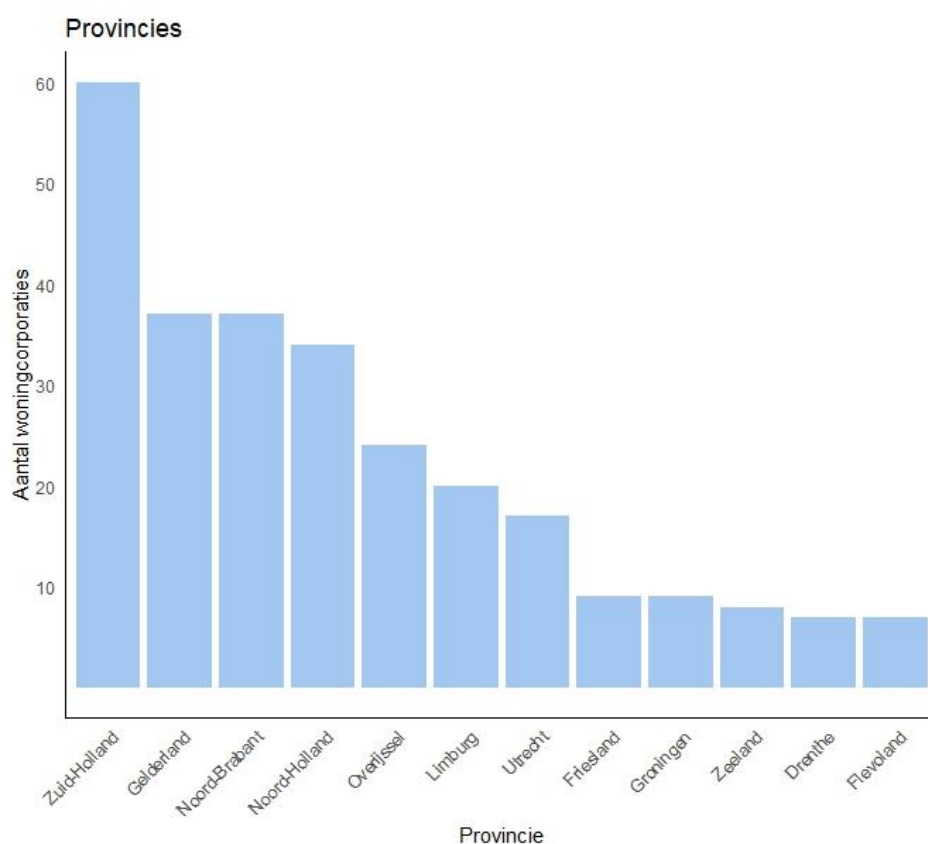
In dit hoofdstuk worden de resultaten van deelvraag drie tot en met vijf gepresenteerd en geïnterpreteerd. De bevindingen zijn gestructureerd per deelvraag. Door de resultaten per deelvraag te beschrijven, wordt een gedetailleerd en overzichtelijk beeld gegeven van de belangrijkste inzichten en conclusies die uit dit onderzoek zijn voortgekomen.

4.2 Factoren die invloed hebben op het uitpondbeleid

3. Welke factoren hebben invloed op het uitpondpercentage van een woningcorporatie?

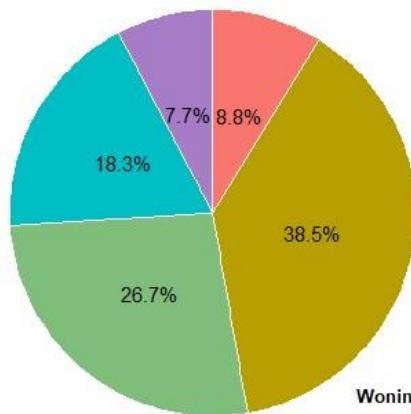
Beschrijvende statistiek

Na het samenvoegen van fusiepartners en het verwijderen van corporaties zonder enkele beschikbare data, zijn er in totaal 266 woningcorporaties opgenomen in deze analyse. De gegevens beslaan de periode van 2013 tot en met 2023, waarbij er in totaal 2116 observaties zijn. Alle provincies zijn vertegenwoordigd, waarbij de meeste corporaties in deze dataset zich bevinden in Zuid-Holland, Noord-Brabant en Gelderland (Figuur 6). Gemiddeld hebben woningcorporaties een bezit van 8395 woningen (Figuur 7). Het merendeel van het bezit van woningcorporaties bestaat uit eengezinswoningen (52%), gevolgd door etagewoningen zonder lift en woningen met lift. Een klein deel betreft onzelfstandige woonruimten (6%) (Figuur 7). Er is een variatie in de mate van stedelijkheid en het bouwjaar van woningen (Figuur 7). De gemiddelde LTV is 46.8 (SD 14.3), de gemiddelde ICR is 2.2 (SD 0.89) en de gemiddelde solvabiliteit is 49.2 (SD 11.4).

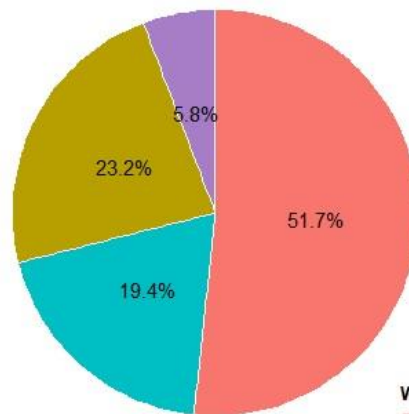


Figuur 6: Verdeling woningcorporaties over provincies

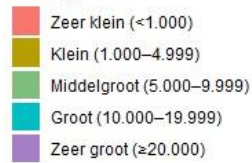
Woningbezit



Woningtype



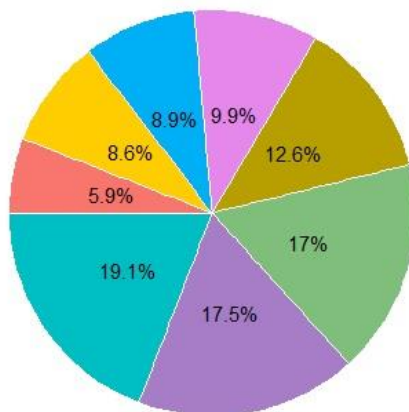
Woningbezit



Woningtype



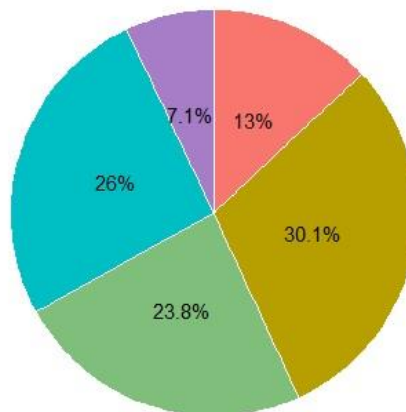
Bouwjaar



Bouwjaar



Stedelijkheid



Stedelijkheid



Figuur 7: Verdeling van het woningtype, woningbezit, bouwjaar en stedelijkheid

Resultaten regressieanalyse

Voor deelvraag 3 is een regressieanalyse met behulp van een lineair mixed model uitgevoerd. Door middel van deze regressieanalyse wordt inzicht verkregen in welke factoren samenhangen met het aantal verkochte woningen door woningcorporaties via uitponden. In deze paragraaf worden de uitkomsten van deze analyse beknopt weergegeven door alleen significante uitkomsten zichtbaar te maken in tabel 6. Een tabel met alle uitkomsten is opgenomen in bijlage 6 (Tabel 12)

Tabel 6: Uitkomsten lineair mixed model regressie

Variabele	Estimate (log-schaal)	Effect op verkoop (%)	P-waarde
<u>Kerndoelstellingen woningcorporaties</u>			
Gemiddelde huurprijs (DAEB) (per 100 euro)	0,042	+4,20%	<0,01
Woningen dat voldoet aan isolatiestandaard (%)	-0,024	-2,40%	<0,01
Aantal woningen toegevoegd door nieuwbouw en aankoop (%)	-0,040	-3,88%	<0,01
Nieuwbouwwoningen (%)	-0,061	-5,91%	0,01
Aantal woningen verkocht in verhuurde staat (%)	-0,074	-7,10%	<0,01
Leefbaarheidsoordeel door buurt (score 1-10)	-0,007	-0,74%	0,24
<u>Vastgoedsturing</u>			
Aandeel woningen tot 1945 (%)	0,013	1,27%	0,02
Aandeel woningen 1945-1959 (%)	0,024	2,43%	<0,01
Aandeel woningen 1960-1969 (%)	-0,005	-0,48%	0,50
Aandeel woningen 1970-1979 (%)	0,005	0,54%	0,41
Aandeel woningen 1980-1989 (%)	0,002	0,23%	0,69
Aandeel woningen 1990-1999 (%)	0,015	1,48%	0,12
Aandeel woningen 2000-2009 (%)	0,007	0,65%	0,47
Onderhoudskosten (per 100 euro)	-0,025	-2,47%	<0,01
Investering woningverbetering (per 1000 euro)	-0,080	-7,71%	<0,01
VVE percentage	0,003	0,29%	0,60
Aandeel eengezinswoningen (%)	0,016	1,62%	<0,01
Mutatiegraad (%)	-0,024	-2,36%	<0,01
Weinig stedelijk gebied (N)	0,394	48,27%	0,07
Matig stedelijk gebied (N)	0,281	32,43%	0,23
Sterk stedelijk gebied (N)	0,277	31,74%	0,27
Zeer sterk stedelijk gebied (N)	0,462	58,72%	0,15
<u>Toezicht AW</u>			
LTV (%)	0,004	0,43%	<0,01
ICR (%)	-0,001	-0,14%	0,96
Solvabiliteit (%)	-0,009	-0,92%	<0,01
R ² marginaal: 19%			
R ² conditioneel: 59%			
Aantal observaties: 2166, aantal corporaties: 266			

Fixed effects op corporatie niveau per jaar.

Random effects

De SD van het random intercept voor woningcorporaties (0,776) is vergelijkbaar met de residuele SD (0,784). Dit wijst op systematische verschillen zijn in het basisniveau van het aantal verkopen per woningcorporatie. Daarnaast laat de conditionele R^2 een waarde zien van 59% ten opzichte van een marginale R^2 van 19%. Dit betekent dat de toegevoegde random effecten per woningcorporatie het model verbeteren.

Fixed effects

Uit de lineair mixed model regressie komt naar voren dat woningcorporaties met minder gunstige financiële ratio's meer uitponden. Indien woningcorporaties meer verkopen in een verhuurde staat, verkopen zij juist minder via uitponden. Tevens is te zien dat woningcorporaties die meer geld uitgeven aan onderhoud en meer investeren in woningen, minder uitponden. Als woningcorporaties meer nieuwbouwwoningen toevoegen of aankopen doen, ponden zij ook minder uit. Dit duidt erop dat woningcorporaties met de verkoopopbrengst leningen hebben afgelost ten behoeven van het verbeteren van hun financiële positie. Woningcorporaties die een hogere huur rekenen per woning, ponden meer uit. Indien woningcorporaties meer bezit hebben in hun vastgoedportefeuille tussen de bouwjaren 1945 en 1959 ponden zij ook meer uit. Als een woningcorporatie meer eengezinswoningen bezit, wordt er meer uitgepond. Daarnaast ponden woningcorporaties met een hogere mutatiegraad minder uit.

Er komt een duidelijk beeld naar voren dat woningcorporaties die financiële krapte kennen meer hebben uitgepond in het verleden. Dit lijkt ook samen te hangen met het aantal investeringen in nieuwbouw en aankoop en investeringen in de bestaande voorraad. Woningcorporaties die meer hebben geïnvesteerd waren naar alle waarschijnlijkheid financieel gezonder. Het lijkt er sterk op dat woningcorporaties in het verleden niet hebben verkocht om juist meer te investeren. Verkoop lijkt het gevolg van financiële krapte, dat werd opgelost door verkoop in verhuurde staat, of verkoop via uitponden. Dat woningcorporaties met meer eengezinswoningen en woningen met een bouwjaar tussen 1945 en 1959 uitponden is vanuit vastgoedsturingsperspectief niet verassend. Door eengezinswoningen te verkopen ontstaan er geen VVE's, daarnaast hebben eengezinswoningen vaak een hogere leegwaarde dan meergezinswoningen. En woningen met een relatief ouder bouwjaar behoeven een grotere investering om te voldoen aan de huidige (duurzaamheid)standaard.

Het blijkt dus dat woningcorporaties vooral hebben uitgepond om hun financiële positie te verbeteren. Dat sluit aan bij de resultaten uit eerder onderzoek, waaruit ook is gebleken dat vastgoedorganisaties verkopen om hun financiële positie te verbeteren. Er is een negatief verband aangetoond tussen investeringen in de maatschappelijke doelen en het aantal uitgeponde woning. Dit komt niet overeen met eerdere onderzoeken waaruit blijkt dat vastgoedorganisaties vastgoed verkopen om de portefeuille te herbalanceren in het belang van de portefeuillestrategie.

4.3 Factoren die invloed hebben op de maatschappelijke doelen van woningcorporaties

4. Welke factoren hebben grote invloed op de maatschappelijke doelen van woningcorporaties?

In dit hoofdstuk wordt per thema zoals beschreven in de nationale prestatieafspraken deelvraag 4 beantwoord.

4.3.1 Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen is een van de meest urgente aandachtspunten binnen het corporatiebestel. De afgelopen jaren is het aanbod onder druk komen te staan door een combinatie van stijgende vraag en stagnerende nieuwbouw. Woningcorporaties signaleren dat de wachttijd voor sociale huur is opgelopen tot gemiddeld 7 tot 10 jaar (Aedes, 2023c). Factoren zoals personeelstekorten in de bouwsector, hoge bouwkosten, stikstofbeperkingen en trage vergunningprocedures vertragen de woningbouw aanzienlijk. Daarnaast hebben corporaties jarenlang beperkte investeringsruimte gehad door onder meer de inmiddels afgeschafte verhuurderheffing (Boelhouwer, 2020).

Naast bouwkundige en financiële belemmeringen spelen ook beleidsmatige factoren een rol in de beperkte beschikbaarheid. De Woningwet van 2015 heeft geleid tot een scherpere afbakening van de doelgroep en verplicht passend toewijzen, wat corporaties minder flexibiliteit geeft in het verhuren van hun woningvoorraad (PBL, 2021). Daarnaast heeft de Woningwet 2015 er ook voor gezorgd dat woningcorporaties minder grondposities hebben, waardoor zij afhankelijk worden van andere partijen (Aedes, 2023a). In veel regio's bemoeilijken versnipperd grondbezit en trage gemeentelijke planvorming bovendien de totstandkoming van nieuwbouwlocaties. Daarentegen zijn er steeds meer verplichtingen om minimaal 30% sociale huurwoningen op te nemen in een nieuwbouwproject, bijvoorbeeld in een gebied zoals de Binckhorst in Den Haag (Gemeente Den Haag, z.d.).

4.3.2 Betaalbaarheid

Traditioneel wordt betaalbaarheid gedefinieerd aan de hand van de verhouding tussen woonlasten (zoals huur of hypotheek) en huishoudinkomen. Veel landen hanteren een drempelwaarde van 30 à 40 procent als grens, waarboven wonen als 'onbetaalbaar' wordt gezien (Mulliner & Maliene, 2015). Echter, deze benadering negeert cruciale factoren zoals woonkwaliteit, toegang tot voorzieningen en restinkomen voor levensonderhoud (Haffner & Hulse, 2021).

Professionals in de woningmarkt benadrukken dat locatie en duurzaamheid ook van wezenlijk belang zijn. Woningen die ver van werkgelegenheid of voorzieningen liggen, genereren indirecte kosten in de vorm van langere reistijden of hogere vervoerskosten, wat de betaalbaarheid onder druk zet (Mulliner & Maliene, 2015). Bovendien leidt energie-inefficiëntie in woningen tot structureel hogere maandlasten, waarmee duurzaamheid rechtstreeks invloed uitoefent op de betaalbaarheid. Bij het beoordelen van de betaalbaarheid is het belangrijk om niet alleen de huurprijs van de woning mee te nemen maar ook de afstand tot voorzieningen en de mate van duurzaamheid.

Voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Nederland moet er niet alleen gekeken worden naar kosten, maar ook naar bijdragen voor huurders zoals huurtoeslag. In Nederland worden er daarom afspraken gemaakt over het zogenoemde passend toewijzen. Het passend toewijzen zorgt ervoor dat huishoudens met een laag inkomen in aanmerking komen voor woningen met een lagere huurprijs en huurtoeslag (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, z.d. b).

4.3.3 Duurzaamheid

Woningcorporaties spelen een sleutelrol in de Nederlandse klimaatdoelen, omdat zij verantwoordelijk zijn voor een aanzienlijk deel van de bestaande woningvoorraad worden zij ingezet als startmotor (Klimaatakkoord, z.d.). Strategische samenwerkingsverbanden met bouwpartners blijken cruciaal in het realiseren van duurzame renovaties op schaal. Straub en Meijer (2025) benadrukken dat meerjarige raamcontracten en vertrouwen tussen partijen leiden tot snellere uitvoering, lagere kosten en structurele CO₂-reductie. Deze samenwerkingen maken het mogelijk om woningen eerst naar energielabel B en uiteindelijk naar klimaatneutraliteit te brengen, in lijn met de landelijke doelen voor 2050 (Straub & Meijer, 2025). De auteurs pleiten bovendien voor beleidscontinuïteit en stabiele financieringsstructuren, zoals de toepassing van subsidies via programma's als de Stimulering Duurzame Energieproductie en Klimaattransitie (SDE++) (Rijksoverheid, 2023).

Naast techniek en beleid is het sociale aspect van duurzaamheid doorslaggevend. Liu et al. (2023) onderzochten de bereidheid van huurders om deel te nemen aan aardgasvrije renovatieprojecten. Uit hun stated-choice-experiment blijkt dat bewoners vooral positief reageren op maatregelen die woonlasten verlagen en comfort verbeteren. Tegelijkertijd leidt gebrekkige communicatie of overlast tijdens renovaties tot weerstand. Ook blijkt uit participatief onderzoek van De Groot en Van Dijken (2022) dat coproductie, waarbij bewoners vanaf het ontwerpstadium betrokken worden, de acceptatiegraad significant verhoogt. Zonder sociaal draagvlak blijven duurzame renovatieprogramma's kwetsbaar voor vertraging of mislukking.

4.3.4 Leefbaarheid

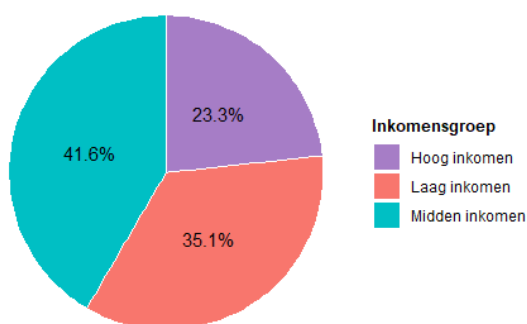
Voor het thema leefbaarheid is er een multivariate regressieanalyse uitgevoerd om te onderzoeken welke variabelen een grote invloed hebben op de hoofd- en sub scores van de Leefbaarometer. In deze paragraaf worden de uitkomsten gedeeld van de hoofdscore, de sub score sociale samenhang en participatie en de sub score overlast en onveiligheid.

Beschrijvende statistiek

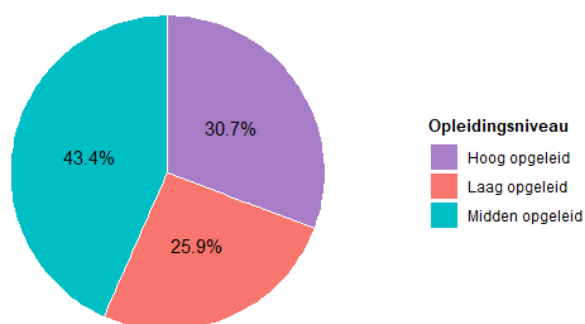
In deze dataset worden er 340 plaatsen meegenomen, waarin zich 8134 buurten bevinden. Het model is gebaseerd op deze buurten, waarbij voor elke buurt één observatie is opgenomen. Het aantal buurten per plaats varieert van 1 tot 157 met een mediaan van 18. De plaats met de meeste buurten is Almere en de plaatsen met de minste buurten zijn Opmeer en Rozendaal.

De taartdiagram laat zien dat de leeftijdsverdeling in de onderzochte buurten gemiddeld bestaat uit ongeveer 27% jongeren (0–25 jaar), 48% volwassenen (25–65 jaar) en 20% ouderen (65+ jaar). Het grootste deel van de inwoners is middelbaar opgeleid (43%), gevolgd door hoogopgeleiden (31%). Laagopgeleiden vormen gemiddeld 25,9% van de buurtbevolking. In de meeste buurten zijn er voornamelijk koopwoningen (66%). De grootste inkomensgroepen zijn midden inkomen (42%) en laag inkomen (35%) (Figuur 8).

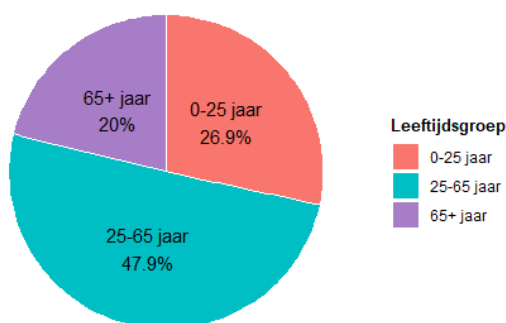
Inkomensverdeling per buurt



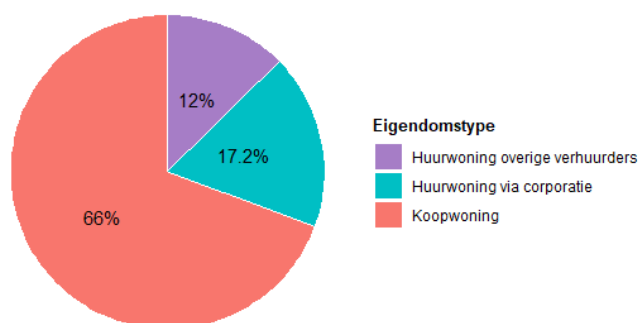
Opleidingsniveau per buurt



Leeftijdsverdeling



Gemiddelde eigendomsverdeling per buurt



Figuur 8: Verdeling van inkomen, opleidingsniveau, leeftijd en eigendom per buurt

Hoofdscore Leefbaarometer: lineair mixed model

Voor deze deelvraag is een regressieanalyse met behulp van een lineair mixed model uitgevoerd. Door middel van deze regressieanalyse wordt er inzicht verkregen in welke factoren samenhangen met de leefbaarheid in een buurt. Alle variabelen in het model zijn gestandaardiseerd. In deze paragraaf worden de uitkomsten van deze analyse beknopt weergegeven door alleen significante uitkomsten zichtbaar te maken in tabel 7. Een tabel met alle uitkomsten is opgenomen in bijlage 7 (Tabel 13).

Random effects

De SD van het random intercept voor plaatsen is 3.4. Dit betekent dat de leefbaarheid verschilt tussen plaatsen, na de correctie voor de vaste effecten in het model. De residuele SD is 5.2. Dit gaat om de variantie binnen dezelfde plaats en hieruit blijkt dat dit ook sterk varieert. Er zijn dus systematische verschillen in het basisoniveau van de leefbaarheid per buurt. Daarnaast laat de conditionele R^2 een waarde zien van 71% ten opzichte van een marginale R^2 van 58%. Dit betekent dat de random effecten het model verbeteren.

Fixed effects

Uit de resultaten van het lineair mixed model komt naar voren dat er enkele factoren zijn die ervoor zorgen dat de leefbaarheid in de buurt beter wordt. De sterkste positieve invloed komt van het aandeel ouderen (65+ jaar) in de buurt. Een toename van deze groep hangt samen met een significante stijging van de leefbaarheidsscore. Ook het totaal aantal woningen in een buurt laat een lichte positieve samenhang zien met leefbaarheid. De sterkste negatieve effecten worden gevonden voor buurten met een hoog aandeel huishoudens met een laag inkomen, huishoudens zonder kinderen, laagopgeleiden, WMO-cliënten, en een hoog percentage woningen van woningcorporaties. Deze factoren hangen consistent samen met een lagere leefbaarheidsscore. Daarnaast dragen ook bevolkingsdichtheid, het aandeel jongeren (0–25 jaar) en het percentage jongeren met jeugdzorg negatief bij aan de leefbaarheid. Ook woningtypes zoals tussen- en hoekwoningen en appartementen laten een negatieve samenhang zien. Deze resultaten sluiten aan bij eerder onderzoek waaruit blijkt dat sociaal economische factoren en de verhouding eigenaar bewoners versus sociale huur belangrijk zijn de voor leefbaarheid in buurten.

Tabel 7: Uitkomst mixed model regressie Leefbaarometer score

Variabele	Estimate	P-waarde
Totaal aantal woningen van woningcorporatie (%)	-1.96	< 0,01
Bevolkingsdichtheid (aantal inwoners per km ²)	-0.71	< 0,01
Laag inkomen (%)	-3.53	< 0,01
Appartementen (%)	-0.51	< 0,01
Tussen- en hoekwoningen (%)	-1.37	< 0,01
Jongeren met jeugdzorg (%)	-1.10	< 0,01
WMO-cliënten (%)	-2.26	< 0,01
Totaal aantal woningen (%)	+0.50	< 0,01
Jongeren (0–25 jaar, %)	-0.96	< 0,01
Ouderen (65+ jaar, %)	+4.57	< 0,01
Laagopgeleiden (%)	-2.23	< 0,01
Middelbaar opgeleiden (%)	-0.56	< 0,01
Huishoudens zonder kinderen (%)	-2.64	< 0,01

R² marginaal: 58%

R² conditioneel: 71%

Aantal observaties: 8134, aantal buurten: 340

Alle variabelen zijn gestandaardiseerd. De estimates geven aan hoeveel standaarddeviaties de Leefbaarometer-score verandert bij een toename van 1 standaarddeviatie in de variabele. Fixed effects op het niveau per buurt per jaar.

Sociale samenhang en participatie: lineair mixed model

Omdat sociale samenhang en participatie belangrijk zijn voor leefbaarheid, is geanalyseerd welke variabelen deze subscores het meest beïnvloeden. In tabel 8 zijn de uitkomsten te zien van deze analyse. Een tabel met alle uitkomsten is weergegeven in bijlage 7 (Tabel 14).

Uit de resultaten van het lineair mixed model komt naar voren dat er enkele factoren zijn die ervoor zorgen dat de score voor samenhang en participatie in de buurt beter wordt. De sterkste positieve invloeden hangen samen met het percentage ouderen en jongeren in de buurt. De sterkste negatieve effecten worden gezien door een hogere bevolkingsdichtheid, tussen- en hoekwoningen en een hoger percentage huishoudens met laag inkomen.

Tabel 8: Uitkomst mixed model regressie sub score sociale samenhang en participatie

Variabele	Estimate	P-waarde
Totaal aantal woningen van woningcorporatie (%)	-1.73	< 0,01
Bevolkingsdichtheid (aantal inwoners per km ²)	-3.80	< 0,01
Laag inkomen (%)	-2.66	< 0,01
Appartementen (%)	-0.22	< 0,01
Tussen- en hoekwoningen (%)	-2.03	< 0,01
Jongeren met jeugdzorg (%)	-0.41	< 0,01
WMO-cliënten (%)	-0.39	< 0,01
Totaal aantal woningen (%)	-0.97	< 0,01
Jongeren (0–25 jaar, %)	1.46	< 0,01
Ouderen (65+ jaar, %)	1.15	< 0,01
Laagopgeleiden (%)	-0.42	< 0,01
Middelbaar opgeleiden (%)	0.16	0.06
Huishoudens zonder kinderen (%)	-0.63	< 0,01

R² marginaal: 58%

R² conditioneel: 71%

Aantal observaties: 8134, aantal buurten: 340

Alle variabelen zijn gestandaardiseerd. De estimates geven aan hoeveel standaarddeviaties de Leefbaarometer-score verandert bij een toename van 1 standaarddeviatie in de variabele. Fixed effects op het niveau per buurt per jaar.

Overlast en onveiligheid: Lineair mixed model

De laatste sub score waar een analyse voor is uitgevoerd is overlast en onveiligheid. De uitkomsten van deze analyse worden weergegeven in tabel 9. Een tabel met alle uitkomsten is weergegeven in bijlage 7 (Tabel 15).

Uit de resultaten van het lineair mixed model komt naar voren dat er enkele factoren zijn die ervoor zorgen dat de score voor overlast en onveiligheid in de buurt beter wordt. De sterkste positieve invloed hangt samen met het percentage ouderen in de buurt. Daarnaast zorgt ook een hoger percentage jongeren en een hoger percentage middelbaar opgeleiden voor een veiligere buurt. De sterkste negatieve effecten worden gevonden voor buurten met een hoog aandeel huishoudens met een laag inkomen, een hogere bevolkingsdichtheid en meer laagopgeleiden. Daarnaast dragen in minder sterke mate ook meer tussen- en hoekwoningen, totaal aantal woningen van woningcorporaties, WMO-cliënten en huishoudens zonder kinderen bij aan een minder veilige buurt.

Tabel 9: Uitkomst mixed model regressie sub score overlast en onveiligheid

Variabele	Estimate	P-waarde
Totaal aantal woningen van woningcorporatie (%)	-0.98	< 0,01
Bevolkingsdichtheid (aantal inwoners per km ²)	-2.70	< 0,01
Laag inkomen (%)	-5.64	< 0,01
Appartementen (%)	-0.65	< 0,01
Tussen- en hoekwoningen (%)	-1.28	< 0,01
Jongeren met jeugdzorg (%)	-0.61	< 0,01
WMO-cliënten (%)	-1.28	< 0,01
Totaal aantal woningen	0.12	0.24
Jongeren (0–25 jaar, %)	1.14	< 0,01
Ouderen (65+ jaar, %)	4.81	< 0,01
Laagopgeleiden (%)	-1.57	< 0,01
Middelbaar opgeleiden (%)	1.43	< 0,01
Huishoudens zonder kinderen (%)	-0.67	< 0,01
R ² marginaal: 58%		
R ² conditioneel: 71%		

Aantal observaties: 8134, aantal buurten: 340

Alle variabelen zijn gestandaardiseerd. De estimates geven aan hoeveel standaarddeviaties de Leefbaarometer-score verandert bij een toename van 1 standaarddeviatie in de betreffende variabele. Fixed effects op het niveau per buurt per jaar.

4.3.4.1 Conclusies leefbaarheid

Uit de resultaten blijkt dat een groter aandeel huishoudens met een laag inkomen samenhangt met lagere scores op leefbaarheid, onveiligheid en overlast en sociale samenhang. Dit patroon is consistent over alle modellen en vormt een van de sterkst negatieve voorspellers. Ook het onderwijsniveau speelt een belangrijke rol: buurten met meer laagopgeleiden scoren lager op leefbaarheid en sociale samenhang, terwijl middelbaar opgeleiden in sommige modellen juist positief bijdragen. Het aandeel sociale huurwoningen heeft in alle modellen een negatief effect. Het aandeel WMO-cliënten wordt ook meermaals geïdentificeerd als een significante negatieve factor, wat kan wijzen op bredere sociale kwetsbaarheid in deze buurten. Daarentegen blijkt het aandeel ouderen (65+) in alle modellen een sterke positieve invloed te hebben op de scores. Buurten met meer ouderen worden dus in het algemeen als leefbaarder, veiliger en socialer gemeten. Deze bevinding wijst op een mogelijk stabiliserend of samenbindend effect van deze bevolkingsgroep op de buurtcontext.

4.4 Scenario analyse uitpondstrategieën

5. *Wat zijn de financiële en maatschappelijke gevolgen van verschillende uitpondstrategieën voor een woningcorporatie zoals Staedion?*

Voor het beantwoorden van deze vraag zijn in totaal 27 scenario's doorerekend: twee basisscenario's, één scenario waarin berekend wordt hoeveel woningen je kunt terugbouwen voor 1 verkoop en 24 varianten waarin verschillende uitpondstrategieën zijn gecombineerd met verschillende investeringskeuzes. De scenarioanalyse geeft inzicht in zowel de effecten van deze strategieën op financiële ratio's zoals de ICR, LTV en solvabiliteitsratio, als in maatschappelijke doelstellingen zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.

De analyse wordt opgebouwd in drie stappen. Allereerst worden de uitkomsten van de scenario's geanalyseerd vanuit de verschillende uitpondstrategieën, los van investeringskeuzes. Vervolgens worden de investeringsstrategieën afzonderlijk beschouwd. Tot slot worden de gecombineerde scenario's besproken en wordt inzicht gegeven in de onderlinge verschillen en de belangrijkste conclusies die hieruit voortvloeien.

4.4.1 Uitpondstrategie

De impact van de leegwaarde

Een van de conclusies uit de scenarioanalyse is het effect van de leegwaarde op de financiële ratio's. In de analyse is bij iedere vorm van uitponden een variant opgenomen met woningen onder en boven een leegwaarde van € 300.000. Wanneer de leegwaarde toeneemt, stijgt de opbrengst per verkoop, waardoor bij een gelijkblijvend aantal verkopen en een identieke uitpondstrategie het totale financiële resultaat verbetert. Voor VOV-verkoopstrategieën loopt dit verschil op de lange termijn op tot een ICR-verschil van circa 0,80. Bij reguliere verkoopstrategieën is het effect nog groter, met een ICR-verschil dat kan oplopen tot circa 1,60. Ook bij de LTV is dit patroon zichtbaar: het verschil tussen verkopen onder en boven de € 300.000 leegwaarde ligt tussen de 14 en 16 procentpunten. Deze resultaten onderstrepen het belang van de samenstelling van de te verkopen woningen. Woningen met een hogere leegwaarde dragen substantieel meer bij aan de verbetering van de financiële kengetallen, ongeacht de gekozen verkoopvorm.

De impact van VOV verkopen

Uit de analyse blijkt dat de keuze voor het type verkoopstrategie, namelijk reguliere verkoop, eenmalige VOV-verkoop of voortdurende VOV-verkoop, aanzienlijk invloed heeft op zowel de financiële prestaties als de mate van maatschappelijke impact. VOV verkopen hebben een relatief grote negatieve invloed op de solvabiliteit vergeleken met reguleren verkopen. Hoewel de solvabiliteit bij VOV verkopen sterk verslechterd, wordt er in de scenarioanalyse overall ruim voldaan aan de gestelde norm. Reguliere verkoop van woningen, waarbij deze zonder voorwaarden worden verkocht, leidt tot de hoogst directe opbrengsten en zorgt daarmee voor de sterkste ontwikkeling van de ICR op de lange termijn. Deze strategie maximaliseert de financiële ruimte voor de woningcorporatie, maar biedt geen garanties voor blijvende betaalbaarheid van deze woningen. Bij eenmalige VOV-verkoop worden woningen aanvankelijk met korting en voorwaarden verkocht, maar komen bij latere doorverkoop weer regulier op de markt. Deze aanpak beperkt in eerste instantie de kasstroom, maar herstelt zich over de tijd doordat opvolgende verkopen marktconform zijn. De ICR ontwikkelt zich hierdoor beter dan bij permanente VOV-verkoop, terwijl er tijdelijk wel sprake is van maatschappelijke meerwaarde. Voortdurende VOV-verkoop, waarbij ook opvolgende verkopen onder voorwaarden blijven vallen, zorgt voor structureel lagere verkoopopbrengsten. Dit drukt de ICR over de gehele periode aanzienlijk, maar garandeert dat woningen langdurig betaalbaar blijven en buiten

het marktmechanisme worden gehouden. Deze strategie levert daarmee een grotere bijdrage op het thema beschikbaarheid, maar vraagt de grootste concessie op financieel vlak.

4.4.2 Investeringsstrategie

Beschikbaarheid – nieuwbouw met gelijkblijvende huur

Uit de resultaten blijkt dat nieuwbouw met gelijkblijvende huur het gunstigste effect heeft op de financiële kengetallen. Deze strategie leidt tot een geleidelijke verbetering van de ICR en een stabiele ontwikkeling van de LTV, doordat de hogere kasstromen uit huurinkomsten bijdragen aan een gezonde verhouding tussen inkomsten en investeringen.

Betalbaarheid - Nieuwbouw met lagere huur

Wanneer gekozen wordt voor nieuwbouw met lagere huur, is het effect op de ICR merkbaar negatiever. Hoewel er sprake is van woningtoevoeging, blijven de inkomsten achter ten opzichte van de investeringsomvang. Dit resulteert in een tragere stijging van de ICR en een minder gunstige LTV-ontwikkeling.

Duurzaamheid - Verduurzaming zonder huureffect

Verduurzamingsinvesteringen zonder huureffect drukken op de financiële ratio's. Omdat hier sprake is van uitgaven zonder directe verhoging van de huurinkomsten, zorgt dit voor een verslechtering van zowel ICR als LTV.

Beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid

In alle scenario's is uitgegaan van een vaste verhouding tussen het aantal nieuwbouwwoningen en verduurzamingen en in alle gevallen is gerekend met een lagere nieuwbouwhuur. Daardoor is het financiële effect van de investeringscombinatie goed te vergelijken met de afzonderlijke varianten. De scenario's waarin uitsluitend nieuwbouw met een lagere huur plaatsvindt, laten ten opzichte van de referentie een matige verslechtering van de ICR en LTV zien. Dit komt vooral door de lagere huurinkomsten in verhouding tot de investeringsomvang. De scenario's waarin uitsluitend verduurzamingen zijn opgenomen laten een sterkere verslechtering van de ratio's zien, doordat deze investeringen geen directe kasstroomeffecten opleveren. In het gecombineerde scenario, waarin zowel nieuwbouw met een lagere huur als verduurzaming plaatsvindt, ontstaat een tussenvorm. De negatieve financiële impact is kleiner dan bij het verduurzamingsscenario, maar groter dan bij alleen nieuwbouw met een lagere huur. De verduurzamingen drukken de financiële ratio's verder omlaag, terwijl de beperkte positieve bijdrage van nieuwbouw met lagere huur deze effecten deels compenseert.

4.4.3 Conclusies uitkomsten vastgoedportefeuille Staedion

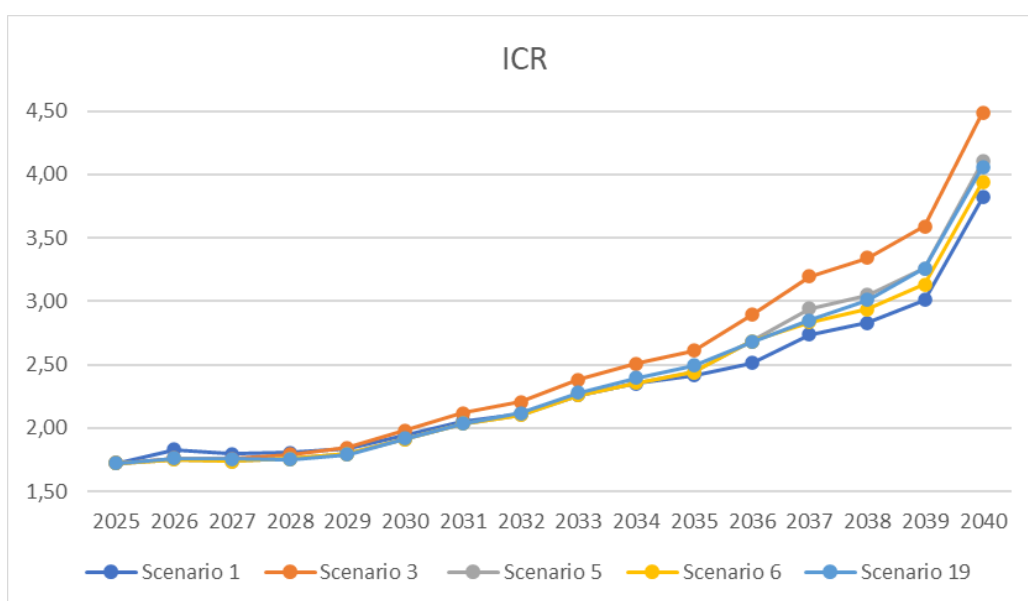
Een belangrijke bevinding uit de scenarioanalyse is dat scenario's waarin woningen worden verkocht én fors wordt geïnvesteerd in sommige gevallen alsnog leiden tot betere financiële ratio's dan het basisscenario waarin geen verkopen en geen investeringen plaatsvinden. In 4 van de 24 scenario's is de ICR op de lange termijn hoger en de LTV op lange termijn lager, dan in het scenario geen verkopen en geen investeringen. Alle 4 de scenario's verkopen alleen woningen boven de €300.000.-, 3 van de 4 scenario's verkopen deze woningen regulier en 1 van de 4 scenario's betreft een eenmalige VOV verkoop. Een vergelijk van de ICR lijnen zijn inzichtelijk gemaakt in figuur 9. De bijbehorende legenda waarin de beschrijving per variantnummer te vinden is staat in bijlage 9. De investeringen in de varianten variëren van nieuwbouw met gelijkblijvende huur tot nieuwbouw met een lagere huur en een combinatie van nieuwbouw met een lagere huur en verduurzamingen. Opvallend is dat hier geen scenario tussen zit met enkel een verduurzamingsinvestering zonder huureffect. Het effect ten opzichte van geen verkopen en geen investeringen op de maatschappelijke doelstellingen is echter enorm. De resultaten onderstrepen dat gerichte vastgoedsturing, waarbij strategische verkoop ruimte

creëert voor investeringen, financieel aantrekkelijker kan zijn dan het behouden van de bestaande situatie zonder actie.

Tabel 10: Uitkomsten scenario's

Scenario's	Beschikbaarheid	Betaalbaarheid	Duurzaamheid
3. Nieuwbouw gelijkblijvende huur	2500	Nee	Nee
5. Nieuwbouw met een lagere huur	2500	Ja	Nee
6. Nieuwbouw met gelijkblijvende huur, maar met eenmalige VOV verkoop *5.000 eenmalig tijdelijk effect	2500 + 5000	Nee	Nee
19. Nieuwbouw met lagere huur en verduurzamingen	2500	Ja	Ja, 7500

Vier scenario's met betere financiële uitkomsten op lange termijn ten opzichte van geen verkopen en geen investeringen



Figuur 9: ICR basisscenario en scenario's met een betere uitkomst

Naast een basisscenario waarin geen investeringen plaatsvinden is er ook een basisscenario gemaakt waarbij er enkel 2.500 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd, zonder woningen te verkopen. In 13 van de 24 scenario's is de ICR op de lange termijn hoger dan dit basisscenario. In het merendeel van deze scenario's is eveneens een netto toevoeging van 2.500 woningen opgenomen, vergelijkbaar met het basisscenario van 2.500 nieuwbouwwoningen waarmee de financiële ratio's worden vergeleken. Op zichzelf heeft een toevoeging van 2.500 woningen een negatief effect op de financiële ratio's. Dit effect blijft echter buiten beschouwing, omdat de scenario's worden vergeleken met het tweede basisscenario waarin eveneens 2.500 woningen worden toegevoegd. In deze 13 scenario's wordt in veel gevallen beter gepresteerd op de maatschappelijke doelen en/of is er nog ruimte om beter te presteren op de maatschappelijke doelen om uiteindelijk op dezelfde ICR uit te komen. Bij de LTV is hetzelfde beeld te zien. Hier kan ook weer de conclusie getrokken worden dat een actievere vastgoedsturing, waarbij meer transacties, investeringen en desinvesteringen plaatsvinden, ten gunste komt van de prestatie op de maatschappelijke doelen van woningcorporaties. Naast deze scenario's is er ook één scenario uitgerekend om inzicht te krijgen hoeveel woningen er kunnen worden teruggebouwd voor één verkoop. In dit scenario wordt geen aandacht besteed aan andere maatschappelijke doelen. Het scenario richt zich op dezelfde ICR in 2040 als het basisscenario waarin

geen verkopen en nieuwbouw plaatsvinden. Het scenario gaat uit van verkopen boven de € 300.000,- leegwaarde. De uitkomst is dat er voor iedere verkochte woning 1,87 woning(en) kunnen worden teruggebouwd. Een totaaloverzicht van alle scenario's en financiële uitkomsten is opgenomen in bijlage 8.

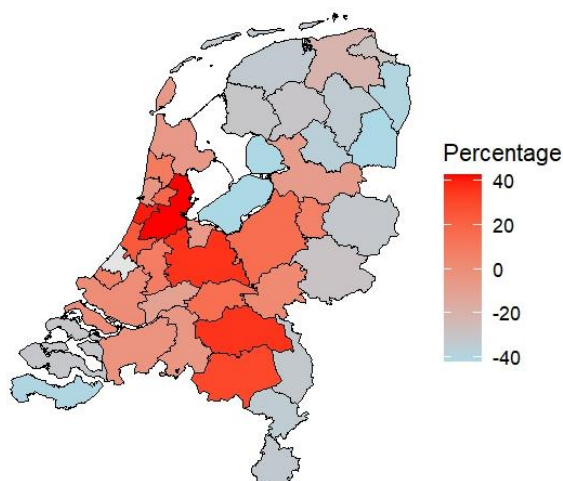
Kansen voor leefbaarheid

Hoewel het ingewikkelder is om leefbaarheid te kwantificeren en mee te nemen in de strategische scenarioanalyse, zijn er ook kansen voor het thema leefbaarheid bij de tactische uitwerking. Op het moment dat de strategische aantallen worden bepaald op portefeuilleniveau, kan er op tactisch niveau uitgewerkt worden waar verkopen moeten plaatsvinden. Op dit moment ligt ruim 78% van de woningen van Staedion in een buurt met meer dan 50% corporatiebezit. Bijna 60% van de woningen liggen zelfs in buurten met meer dan 70% corporatiebezit. Het verkopen van corporatiebezit in buurten met een slechte Leefbaarometer score zou ervoor kunnen zorgen dat het gemiddelde opleidingsniveau en huishoudinkomen ook stijgt. Verder kan er bij verkoop onderzocht worden of het mogelijk is om voorrang te verlenen aan 65+ers, gezien zij een positief effect hebben op de leefbaarheid. Bij het selecteren van woningen voor de uitpondvoorraad zou dan rekening gehouden kunnen worden met de geschiktheid van een woning voor ouderen.

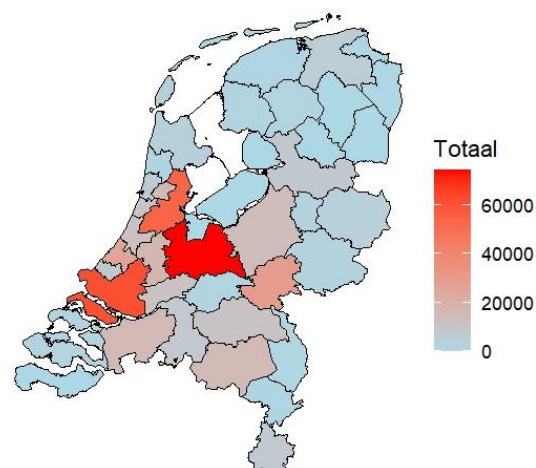
4.4.4 Conclusies vertaald naar landelijke niveau

Voor de doorvertaling van de uitkomsten op basis van de vastgoedportefeuille van Staedion naar landelijk niveau is er gebruik gemaakt van leegwaarde data van Ortec Finance (2025). De data geeft inzicht in de hoogte en verdeling van de leegwaardes op COROP niveau. In de data zijn alleen woningen opgenomen op basis van een full waardering, zodat de inhoud vergelijkbaar is. Van de ruim 1 miljoen corporatiewoningen in het bestand heeft ongeveer 42% een leegwaarde boven de €300.000,-. Dit komt overeen met de vastgoedportefeuille van Staedion, waar ook 42% van de woningen een hogere leegwaarde heeft dan €300.000,-. Als het percentage van 42% wordt vertaald naar alle 2,3 miljoen corporatiewoningen in Nederland, betekent het dat ruim 950.000 corporatiewoningen een leegwaarde boven de €300.000,- hebben. Het is niet mogelijk om al deze woningen in te zetten voor verkoopdoeleinden, omdat deze woning vaak ook een maatschappelijke bijdrage leveren. Een deel van dit aantal zullen bijvoorbeeld grote woningen zijn die geschikt zijn voor het huisvesten van (grote) gezinnen. Indien zoals in de scenarioanalyse een derde van deze woningen geschikt zou zijn voor de verkoop, dan komt het aantal uit op ruim 300.000 woningen. Als er net zoals in de scenarioanalyse 1,5 woning per verkochte woning kan worden teruggebouwd, betekent dit een extra netto toevoeging van ruim 150.000 woningen. Naast deze netto toevoeging ten behoeven van de beschikbaarheid zijn er daarnaast ook op landelijk niveau nog kansen ten behoeven van de betaalbaarheid en beschikbaarheid. Indien alleen gefocust wordt op het toevoegen van woningen, dan is zelfs een factor 1,87 mogelijk voor het toevoegen van woningen. Een verkoopdoelstelling van 300.000 woningen voor een termijn van 15 jaar betekent ongeveer een verviervoudiging van het aantal uitpondverkoop die de corporaties nu leveren. Deze factoren zijn, zoals beschreven in paragraaf 4.4.1, sterk afhankelijk van de verkoopopbrengst, maar ook de stichtingskosten van de nieuwbouwwoningen hebben hierop een aanzienlijke invloed. In deze analyse is gerekend met vaste gemiddelde stichtingskosten op landelijk niveau (bijlage 8), maar regionaal kunnen deze afwijken.

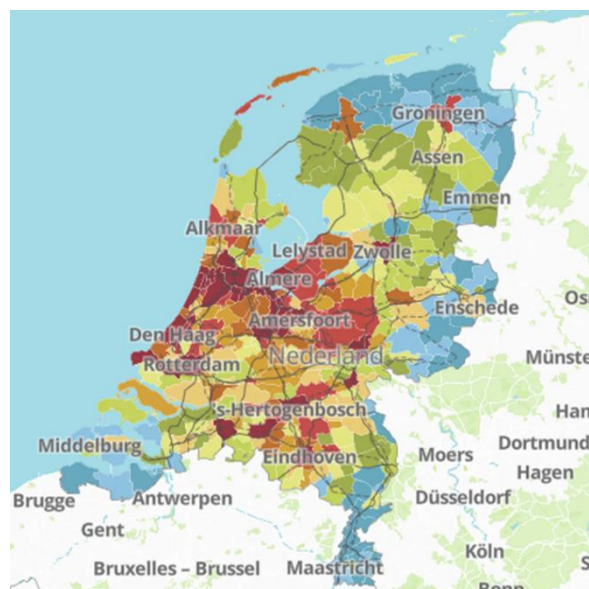
In de figuren 10 en 11 zijn hittekaarten te zien op basis van de leegwaarde data. In figuur 10 zijn de kansen te zien ten opzichte van de portefeuille van Staedion. In figuur 11 is de verdeling over Nederland te zien op basis van absolute aantallen voor woningen met een leegwaarde boven de €300.000,-. Hoewel het geen verbazing is dat krapte zorgt voor hogere leegwaardes, is het interessant om te zien dat de grootste kansen zijn gelegen in gebieden waar de woningnood het hoogst is (Figuur 12)



Figuur 10: Hittekaart leegwaarde hoger dan €300.000,- ten opzichte van Staedion (%)



Figuur 11: Hittekaart aantal woningen leegwaarde hoger dan €300.000 (N)



Figuur 12: Hittekaart woningtekort (BPD, 2025)

4.5 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste resultaten van het onderzoek gepresenteerd en samengevat. Een opvallende bevinding is dat de drijfveer voor woningcorporaties om in het verleden tot uitponden over te gaan, voornamelijk voortkwam uit financiële krapte. Er is een duidelijk verband vastgesteld tussen het uitpondpercentage, financiële ratio's en het niveau van investeringen: een hoger uitpondpercentage gaat gepaard met lagere investeringen en slechtere financiële ratio's. Een ander belangrijk resultaat betreft de factoren die invloed uitoefenen op de scores van de Leefbaarometer. Uit het onderzoek blijkt dat met name het gemiddelde inkomen, het aandeel sociale huurwoningen, het opleidingsniveau en het aandeel 65-plussers een significante impact hebben op zowel de totale leefbaarheidsscore als op de subscores 'overlast en onveiligheid' en 'sociale samenhang en participatie'. Daarnaast komt uit de analyse naar voren dat betaalbaarheid verder reikt dan uitsluitend de hoogte van de huurprijs.

Duurzaamheid en daarmee het energieverbruik, de ligging van de woning ten opzichte van voorzieningen en werkgelegenheid zijn eveneens bepalende factoren voor de ervaren betaalbaarheid. Ten aanzien van het verduurzamen van de vastgoedportefeuille blijkt dat langdurig stabiel beleid en het werken met raamcontracten met verduurzamingspartners van cruciaal belang zijn om substantiële voortgang te boeken. Daarbij is ook het sociale aspect essentieel: bewonersbetrokkenheid is een belangrijke succesfactor voor het slagen van verduurzamingstrajecten.

Tot slot zijn in dit hoofdstuk de uitkomsten van de scenarioanalyse besproken. Hieruit blijkt dat actieve vastgoedsturing, waarbij woningen met een leegwaarde boven de €300.000 worden uitgepond, een aanzienlijk positief effect kan hebben op het behalen van maatschappelijke doelstellingen van woningcorporaties. Dit leidt tot verbeteringen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. De in dit hoofdstuk gepresenteerde resultaten vormen de basis voor het beantwoorden van de hoofdvraag in hoofdstuk 5.

5 Conclusie

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag van dit onderzoek: Wat is de uitpondstrategie geweest van woningcorporaties de afgelopen jaren en hoe zou de uitpondstrategie in het belang van de volkshuisvesting in de toekomst vormgegeven kunnen worden? De conclusie wordt ingedeeld in drie delen. Eerst wordt beschreven wat de uitpondstrategie van woningcorporaties was in het verleden. Daarna wordt omschreven op welke manier woningcorporaties kunnen bijdragen aan het belang (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid) van de volkshuisvesting. Vervolgens wordt beschreven hoe uitpondstrategieën kunnen bijdragen aan het invullen van dit belang.

5.1 De uitpondstrategie van woningcorporaties de afgelopen jaren

Uit de regressieanalyse komt naar voren dat met name grotere woningcorporaties in het verleden hebben uitgepond. Dit hangt samen met het stedelijke karakter van hun werkgebied: hoe stedelijker de omgeving, hoe hoger het aantal uitgeponde woningen. Daarnaast blijkt dat woningcorporaties met minder gunstige financiële ratio's vaker tot uitponden overgaan. Deze relatie suggereert dat uitponden niet zozeer een strategische keuze is geweest om investeringsruimte te creëren, maar eerder een reactie op financiële druk. Dit sluit aan bij eerder onderzoek dat vastgoedorganisaties verkopen om de schuldpositie te verbeteren of te voldoen aan financiële verplichtingen.

De analyse laat verder zien dat corporaties die relatief veel verkopen in verhuurde staat, minder gebruikmaken van uitponden. Dit duidt erop dat corporaties bij financiële druk een overweging maken om of over te gaan op verkoop via uitponden, of (complexgewijs) verkopen in verhuurde staat. Ook corporaties die meer investeren in onderhoud, nieuwbouw of aankoop van woningen, ponden juist minder uit. Dit wijst erop dat financieel sterkere corporaties beter in staat zijn hun woningbezit te behouden of uit te breiden, terwijl corporaties met beperkte financiële ruimte vaker gedwongen zijn tot verkoop.

Er ontstaat een consistent beeld waarin uitponden vooral voortkomt uit financiële noodzaak. Het lijkt dan ook een reactieve strategie te zijn geweest vanuit een financiële prikkel, in plaats van een proactieve sturingskeuze met oog op bijdragen aan kerndoelen. In plaats van dat woningcorporaties actief hebben gestuurd op uitponden als middel om hun vastgoedportefeuille doelgericht te optimaliseren en daarmee ruimte te creëren voor investeringen in zowel de bestaande voorraad als uitbreiding, lijkt verkoop vooral te zijn ingezet als instrument om acute financiële knelpunten te verlichten. Dit komt niet overeen met eerder onderzoek waaruit blijkt dat vastgoedorganisaties verkopen om de vastgoedportefeuille te herbalanceren ten behoeven van de portefeuillestrategie.

5.2 Bijdragen aan het belang van de volkshuisvesting

Het belang van de volkshuisvesting is een rekbaar en geen eenduidig begrip. In dit onderzoek is ervoor gekozen dit belang te concretiseren aan de vier centrale thema's uit de nationale prestatieafspraken. Deze thema's zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Zij vormen samen het kader waarbinnen het belang van de volkshuisvesting in deze company research paper is benaderd.

Beschikbaarheid: Het netto toevoegen van sociale huurwoningen

Betaalbaarheid: De hoogte van de huurprijs, de warmtevraag van een woning en de locatie van een woning.

Duurzaamheid: Het verduurzamen van sociale huurwoningen

Leefbaarheid: Een goede verdeling van het aandeel sociale woningen in een buurt, een goede verdeling van huishoudinkomens en onderwijsniveaus.

5.3 Een uitpondstrategie in het belang van de volkshuisvesting

Uit de scenarioanalyse blijkt dat strategische verkoop, in combinatie met gerichte investeringen, onder bepaalde voorwaarden kan leiden tot een gunstiger financieel perspectief dan wanneer corporaties vasthouden aan een status quo zonder verkopen of investeringen. In vier van de vierentwintig onderzochte scenario's zijn zowel de ICR en de solvabiliteit op lange termijn hoger en de LTV lager dan in het basisscenario waarin geen verkopen en geen investeringen plaatsvinden. Opvallend is dat deze scenario's uitsluitend woningen met een leegwaarde boven €300.000 verkopen, waarvan drie via reguliere verkoop en één via een eenmalige VOV. De investeringscomponenten binnen deze scenario's variëren van nieuwbouw tegen gelijke of lagere huren tot combinaties van nieuwbouw met een lagere huur en verduurzaming. Een solitair verduurzamingsscenario zonder huureffect blijkt niet in de best presterende scenario's voor te komen.

Wat deze uitkomsten onderstrepen, is dat strategische verkoop ruimte kan creëren voor investeringen in de woningvoorraad, waarbij niet alleen de financiële ratio's verbeteren, maar ook betere prestaties worden geleverd op maatschappelijke doelen zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Dit suggereert dat een proactieve vastgoedsturing, waarvan een uitpondstrategie onderdeel uitmaakt, een positief effect heeft op de maatschappelijke doelen van woningcorporaties.

Wanneer het tweede basisscenario waarin 2.500 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd zonder verkoop als referentie wordt genomen, laten dertien van de vierentwintig scenario's een hogere ICR zien. In veel van deze scenario's wordt niet alleen financieel beter gepresteerd, maar is er ook meer ruimte om maatschappelijke doelen te realiseren. Ook bij de LTV is eenzelfde trend zichtbaar. Dit onderstreept ook weer het belang van een actieve vastgoedsturing, waarbij grotere verkoopaantallen via uitponden een positief effect behalen op de maatschappelijke doelen van woningcorporaties en daarmee bijdragen aan het belang van de volkshuisvesting.

Hoewel het lastig is om leefbaarheid in een strategische scenarioanalyse te kwantificeren, zijn er op tactisch niveau wel kansen zichtbaar. Zo bevinden ruim 78% van de woningen van Staedion zich in buurten met meer dan 50% corporatiebezit en bijna 60% zelfs in buurten met meer dan 70% corporatiebezit. Door gericht bezit te verkopen in wijken met een lage Leefbaarometer score, is het mogelijk het gemiddelde huishoudinkomen en opleidingsniveau te laten stijgen. Daarnaast kan bij selectie van te verkopen woningen worden gekeken naar geschiktheid voor ouderen, gezien de

positieve invloed die 65-plussers hebben op leefbaarheid. Verkopen aan deze doelgroep biedt ook kansen voor doorstroming.

Uitpondstrategieën waarbij woningen regulier of eenmalig VOV worden verkocht boven de €300.000,- leegwaarde, bieden mogelijkheden om beter te prestaten op alle vier de maatschappelijke doelen die invulling geven aan het belang van de volkshuisvesting. Een actieve uitpondstrategie kan ervoor zorgen dat er zeker 1,5 woning per verkochte woning kan worden toegevoegd, daarnaast 1,5 woning per verkochte woning kan worden verduurzaamd en ook nog 1,5 woning per verkochte woning een lagere huur krijgt dan de gemiddelde verkochte woning bij mutatie zou krijgen.

In Nederland zijn er naar schatting ruim 950.000 corporatiewoningen met een leegwaarde boven de €300.000,-, wat 42% van alle corporatiewoningen is. Staedion heeft ook een vastgoedportefeuille waarin 42% van de woningen een leegwaarde heeft boven de €300.000,-. Wanneer het effect van de scenarioanalyse op basis van de vastgoedportefeuille van Staedion, geëxtrapoleerd wordt naar de gehele corporatiesector in Nederland, zou dit betekenen dat er ruim 150.000 woningen netto toegevoegd kunnen worden. Daarnaast zou er ruimte zijn om bij 450.000 woningen een duurzaamheidsinvestering te doen en kan er voor 450.000 woningen op termijn een lagere huur gerekend worden dan de gemiddelde mutatiehuur van de verkochte woningen. Indien er gekozen wordt voor enkel het verbeteren van beschikbaarheid, kan er voor iedere verkochte woning 1,87 woning(en) worden teruggebouwd. Bij 300.000 verkopen in vijftien jaar in Nederland, betekent dat een kans voor het netto toevoegen van 261.000 woningen.

Deze cijfers tonen aan dat er niet alleen op lokaal, maar ook op landelijk niveau grote kansen liggen. Een verkoopdoelstelling van 300.000 woningen over vijftien jaar zou neerkomen op een verviervoudiging van het huidige aantal uitpondverkopen binnen de sector. Daarmee zou niet alleen de beschikbaarheid toenemen, maar ook de betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid van de woningvoorraad versterkt worden. De data onderbouwt bovendien dat deze kansen vooral liggen in gebieden met de grootste woningnood, wat de urgentie van gerichte en actieve vastgoedsturing bij woningcorporaties bevestigt.

6 Advies

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek wordt Staedion geadviseerd om haar uitpondstrategie niet langer uitsluitend reactief in te zetten bij financiële druk, maar te transformeren naar een proactieve, strategisch onderbouwde benadering. De scenarioanalyse toont aan dat gerichte verkoop van woningen met een leegwaarde boven de €300.000,- ruimte kan creëren voor substantiële maatschappelijke investeringen, zonder dat dit ten koste gaat van de financiële positie van de corporatie, sterker nog: het kan daarbij zelfs een positief effect hebben op de financiële ratio's. Dit is afhankelijk van de gekozen strategie.

Staedion beschikt over een vastgoedportefeuille waarin 42% van de woningen een leegwaarde boven €300.000,- heeft. Door specifiek in te zetten op verkoop binnen dit segment, bij voorkeur via reguliere verkoop of eenmalige VOV, kan per verkochte woning beter gepresteerd worden op alle kerndoelen in het belang van de volkshuisvesting. Daarmee kan niet alleen op strategisch niveau invulling worden gegeven aan beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid, maar door een goede tactische aanpak ook aan het verbeteren van de leefbaarheid.

Aangezien een groot deel van het bezit zich bevindt in buurten met een hoge concentratie aan corporatiewoningen, wordt aanbevolen om verkoopstrategieën ook in te zetten als instrument voor wijkverbetering in de vorm van differentiatie. Door verkoop te richten op buurten met lage leefbaarometer scores en oog te hebben voor de sociaaleconomische en demografische samenstelling van de wijk (bijvoorbeeld door woningen aan te bieden aan senioren), kan Staedion actief bijdragen aan een meer gemengde en stabiele wijkstructuur.

Concreet wordt geadviseerd:

- Actief portefeuillesturing te integreren in het strategisch beleid, met specifieke verkoopdoelstellingen, in de vorm van uitponden, voor woningen met een hoge leegwaarde.
- Verkoopopbrengsten doelgericht te herinvesteren in beschikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid, waardoor uiteindelijk beter gepresteerd kan worden op deze thema's.
- De leefbaarheidsimpact mee te wegen bij verkoopbesluiten, bijvoorbeeld door een analyse van de buurt en doelgroep geschiktheid van het bezit.
- Te monitoren op maatschappelijke prestaties, zodat de meerwaarde van de strategie zichtbaar en te verantwoorden blijft richting stakeholders.

Door de uitpondstrategie actief te positioneren in de portefeuillestrategie, kan Staedion zowel haar financiële positie versterken als haar bijdrage aan de volkshuisvesting vergroten, waarbij minder trade offs ontstaan, maar meer synergie tussen financiële en maatschappelijke doelen.

7 Discussie

In dit hoofdstuk wordt de validiteit van het onderzoek toegelicht en wordt dieper ingegaan op de betekenis van de resultaten. Daarna komen mogelijke beperkingen van het onderzoek aan bod, gevolgd door implicaties voor theorie en praktijk. Het hoofdstuk sluit af met concrete suggesties voor toekomstig onderzoek.

7.1 Validiteit

De validiteit van het onderzoek wordt ondersteund door zowel de gebruikte datasets als de toegepaste analysemethoden. Voor de AEDES-data geldt dat het een grote dataset betreft met gegevens van woningcorporaties verspreid over heel Nederland. De data zijn op consistente wijze verzameld en verwerkt over meerdere jaren, wat de kans op systematische meetfouten aanzienlijk verkleint. Daarnaast bevat de Leefbaarometer een representatieve dataset van buurten uit het gehele land. Dit draagt bij aan de betrouwbaarheid en vergelijkbaarheid van de leefbaarheidsscores.

De toegepaste mixed models zijn statistisch valide. Het gebruik van lineaire mixed models is passend gezien de afhankelijkheid van data, waaronder longitudinale data voor AEDES en meerdere buurten binnen 1 plaats voor de Leefbaarometer analyse. De modellen laten variantie in de random intercepts zien, wat rechtvaardigt dat er tussen meerdere metingen van corporaties en plaatsen systematische verschillen bestaan. De verbeterde conditionele R^2 -waarden ten opzichte van de marginale R^2 tonen aan dat zowel de vaste als random effecten substantieel bijdragen aan de verklaarde variantie, wat de interne validiteit van de modellen versterkt.

Hoewel de analyses zorgvuldig zijn uitgevoerd en gebaseerd zijn op uitgebreide en representatieve datasets, zijn er ook enkele beperkingen, die bij de interpretatie van de resultaten in overweging moeten worden genomen. Binnen het onderzoek wordt gewerkt met observationele data. Hierdoor kunnen we geen directe causaliteit vaststellen. De gevonden verbanden tussen kenmerken van woningcorporaties en verkoop via uitponden laten een associatie zien, maar dit hoeft niet te wijzen op causaliteit. Dit geldt ook voor buurtkenmerken en leefbaarheid, overlast en onveiligheid of sociale samenhang.

7.2 Generaliseerbaarheid

Het onderzoek naar de oorzaken van het uitpondpercentage van woningcorporaties in het verleden heeft betrekking op landelijk niveau. De uitkomsten beperken zich tot woningcorporaties in Nederland. Sociale volkshuisvesting in andere landen is anders georganiseerd en kent een andere dynamiek, waardoor de uitkomsten niet kunnen worden toegepast in het buitenland. Daarnaast richt het onderzoek zich enkel op woningcorporaties. De uitkomsten zijn niet bruikbaar voor andere vastgoedpartijen, omdat zij onder andere omstandigheden opereren dan woningcorporaties. Het verschil in het aantal woningen dat wordt uitgepond tussen woningcorporaties en andere vastgoedpartijen wordt omschreven in het theoretisch kader.

Het onderzoek naar factoren die invloed hebben op de Leefbaarometer heeft ook betrekking op landelijk niveau. De uitkomsten zouden echter ook toegepast kunnen worden op vergelijkbare landen als Nederland. Echter, hierbij moet sterk rekening worden gehouden met de cultuur en de omgeving van een land. Grote verschillen kunnen zorgen voor andere uitkomsten, waardoor de uitkomsten van dit onderzoek niet toepasbaar zijn. Daarnaast is het noodzakelijk om bewust te zijn van andere basisniveaus. Hoewel effecten te generaliseren zijn, kunnen de startniveaus en standaarden verschillen.

Tot slot de scenarioanalyse die is toegepast op de vastgoedportefeuille van Staedion. Hoewel de kenmerken van het woningbezit per corporatie behoorlijk kunnen verschillen, door bijvoorbeeld het werkgebied van een corporatie, geven de uitkomsten wel een beeld voor het effect op landelijk niveau. Door middel van leegwaarde data van Ortec Finance (2025) is er een vergelijking gemaakt met de leegwaarde in de vastgoedportefeuille van Staedion. Door deze vergelijking is het mogelijk om in te schatten hoe de uitkomsten van Staedion vertaald kunnen worden naar het corop niveau. Echter, de uitkomsten zijn sterk afhankelijk van de samenstelling van de vastgoedportefeuille van een woningcorporatie. Uitkomsten kunnen daarom niet gebruikt worden voor een andere specifieke corporatie.

7.3 Resultaten

Voor het onderzoek naar de oorzaken van het uitpondpercentage van woningcorporaties in het verleden komen de resultaten overeen met de verwachting. In het theoretisch kader werd uit de literatuur afgelezen dat woningcorporaties in het verleden meer hebben uitgepond door financiële krapte, als gevolg van de financiële crisis in 2008. De uitkomsten van het onderzoek bevestigen dit. Dit wordt niet alleen bevestigd door financiële kengetallen, maar ook door investerings- en onderhoudskasstromen, waardoor een duidelijk verband is te zien.

Voor het onderzoek naar factoren die invloed hebben op de Leefbaarometer zijn er een aantal uitkomsten die overeenkomen met de verwachte uitkomsten uit het theoretisch kader. Daarnaast is er ook één opvallende uitkomst die niet eerder is benoemd. De verwachting vanuit de literatuur dat het inkomen, opleidingsniveau en aandeel sociale huurwoningen in een buurt grote invloed hebben op de leefbaarheid van een buurt wordt bevestigd in de uitkomsten van de regressie analyse. Een variabele die een grote positieve impact heeft op de leefbaarheid van buurten is het aandeel mensen met een leeftijd van 65 of ouder. Aanvankelijk was de verwachting niet dat deze variabele zo'n sterke samenhang zou hebben met de leefbaarheid.

7.4 Beperkingen

Het onderzoek heeft een sterke focus op strategisch niveau. Het onderzoek gaat uit van grote hoofdlijnen en aantallen. Voor bijvoorbeeld het aanwijzen van woningen die geschikt zijn voor de verkoop kunnen er op tactisch niveau uitdagingen ontstaan. Het gaat dan over onderwerpen zoals, welk type woningen worden verkocht, in welke buurt worden woningen verkocht, wordt er alleen verkocht in bestaande VVE's of worden er nieuwe VVE's gecreëerd etc.

In de portefeuille van Staedion is een verband te zien tussen de leegwaarde van woningen en de grootte van woning. Hoewel de leegwaarde van meerdere factoren afhankelijk is, zal dit verband niet verrassend zijn. Indien er relatief veel woningen worden verkocht boven de €300.000,- leegwaarde is de kans aannemelijk dat de gemiddelde grootte van woningen in de vastgoedportefeuille kleiner wordt. In stedelijk gebied waarin Staedion opereert wordt over het algemeen kleiner gebouwd dan het bestaand bezit boven de € 300.000,- leegwaarde. Dit hoeft geen probleem te zijn, maar een grondige analyse naar de behoefte van de doelgroep van de woningcorporatie is hiervoor wel noodzakelijk.

Het onderzoek richt zich alleen op de mogelijkheden die Staedion heeft om door uitponden financiële middelen vrij te maken en beter te presteren op de kerndoelstellingen. Het onderzoek houdt daarbij geen rekening met de beschikbaarheid van bouwprojecten en aantallen nieuwbouwwoningen die kunnen worden aangekocht. In het scenario dat woningcorporaties meer woningen kunnen toevoegen, worden de 30.000 woningen per jaar in de nationale prestatieafspraken overschreden. Hoewel een minimum percentage van 30% sociale huur een belangrijke bijdrage levert aan het beschikbaar maken van deze nieuwbouwaantallen, blijft dit voor een vervolg een belangrijk

aandachtspunt. Voor de leefbaarheid is het daarnaast ook van belang dat deze nieuwbouwwoningen gelegen zijn in gebieden waar het aandeel sociale huurwoningen laag is.

In het onderzoek worden VOV verkopen meegeteld als bijdrage aan huisvesting van de doelgroep van woningcorporaties. Er is onderzocht of VOV verkopen op dit moment een bijdrage leveren aan deze doelgroep. Het blijkt dat VOV verkopen op dit moment wel een bijdrage leveren, dit is inzichtelijk gemaakt in bijlage 10. Echter, de leegwaarde en de regelgeving rondom financiering van de eigen woning hebben grote invloed hierop en deze kunnendoor de tijd heen aanzienlijke veranderingen ondergaan.

7.5 Vervolgonderzoek

Aangezien de gemiddelde grootte van woningen in de vastgoedportefeuille kleiner wordt als uitpondscenario's uit dit onderzoek in de praktijk worden gebracht, is het goed om te onderzoeken wat de gewenste samenstelling is van de voorraad die past bij de behoefte van de corporatiedoelgroep. Omdat in stedelijke gebieden, zoals waar Staedion actief is, nieuwbouw over het algemeen compacter is dan het bestaande bezit, is het van belang om te analyseren of deze ontwikkeling aansluit bij de woonbehoeften van de doelgroep. Een diepgaand marktonderzoek naar de ruimtebehoefte van huurders, met name binnen verschillende inkomensgroepen, kan waardevolle inzichten opleveren voor strategische portefeuillesturing en toekomstige investeringsbeslissingen.

Daarnaast is uit het onderzoek gebleken dat het aandeel personen van 65 jaar en ouder een sterk positief verband heeft met de leefbaarheid in een buurt. Het is interessant om te onderzoeken waarom juist deze doelgroep een aanzienlijk positiever effect heeft op de leefbaarheid van buurten dan andere doelgroepen.

Tot slot is het de vraag of er voldoende bouwlocaties zijn, als woningcorporaties hun ambities voor het aantal nieuwbouwwoningen verhogen. Een vervolgonderzoek naar de haalbaarheid van het opschalen van deze ambities, waarbij onder andere de beschikbaarheid van bouwlocaties wordt meegenomen, is gewenst. Het is belangrijk om vooraf te onderzoeken of inkomsten door uitponden herinvesteed kunnen worden, zodat het uitponden niet ten koste gaat van de beschikbaarheid.

Literatuurlijst/Bibliografie

- ABF Research. (z.d.). *Primos-prognose: Woningtekort dashboard*. Geraadpleegd op 19 maart 2025, van <https://primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/woningtekort>
- Accolade. (2023, 30 november). *Resultaten uit Aedes Benchmark 2023*. Geraadpleegd op 11 juni 2025, van <https://www.accolade.nl/nl/Home/Over-ons/Nieuws/Resultaten-uit-Aedes-Benchmark-2023.html>
- Aedes. (2024a). *Aedes-benchmark 2024: De belangrijkste resultaten*. Geraadpleegd op 4 juni 2025, van <https://aedes.nl/aedes-benchmark/aedes-benchmark-2024-de-belangrijkste-resultaten>
- Aedes. (z.d.a). *Aedes Datacentrum*. Geraadpleegd op 25 april 2025, van <https://aedesdatacentrum.nl/home>
- Aedes. (z.d.b). *Deelname Aedes-benchmark blijft hoog* (Inleiding, Aedes-benchmark 2023). Geraadpleegd op 8 augustus 2025, van <https://benchmark.aedes.nl/nl/editie-2023/inleiding>
- Aedes. (2023a). *Hoe zit het met grond?* Aedes – Vereniging van woningcorporaties. <https://aedes.nl/over-aedes/hoe-zit-het-met-grond>
- Aedes. (2024b). *Huishoudboekje voor 4e jaar op rij niet sluitend*. Geraadpleegd op 19 maart 2025, van <https://benchmark.aedes.nl/editie-2024/bedrijfslasten>
- Aedes. (2023b, april 24). *Leidraad verkoop sociale huurwoningen aan huurders: Leidraad verkoop* [Handreiking]. Aedes. <https://aedes.nl/media/document/leidraad-verkoop-aedes-april-2023>
- Aedes. (2024c). *Nieuwbouw woningcorporaties: Hoe staat het met de plannen en uitvoering?* Geraadpleegd op 19 februari 2025, van <https://aedes.nl/nieuwbouw/nieuwbouw-woningcorporaties-hoe-staat-het-met-de-plannen-en-uitvoering>
- Aedes. (2025, 2 januari). *Overzicht fusies woningcorporaties*. Aedes. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://aedes.nl/vereniging/fusies>
- Aedes. (2023c, 8 december). *Wat woningcorporaties doen aan wachtlijsten*. Aedes. Geraadpleegd op 13 juni 2025, van <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/wat-woningcorporaties-doen-aan-wachtlijsten>
- Aedes. (2018, 18 december). *Woningcorporatie WSG opgeheven*. Aedes. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://aedes.nl/financieel-stelsel/woningcorporatie-wsg-opgeheven>
- Alphens.nl. (2017, 22 maart). *Fusie tussen wonenCentraal en Trifolium nu officieel*. Alphens.nl. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://www.alphens.nl/nieuws/fusie-tussen-wonencentraal-en-trifolium-nu-officieel.html>
- Ambrose, B. W., & Steiner, E. (2017). *Economic fundamentals, capital expenditures and asset dispositions*. The Journal of Real Estate Finance and Economics, 64(3), 361–378
- Antares. (z.d.). *Historie*. Thuis bij Antares. Geraadpleegd op 9 mei 2025, van <https://www.thuisbijantares.nl/over-antares/wie-wij-zijn/historie/>
- Atriensis. (2024). *Energiemonitor 2024: De resultaten*. Geraadpleegd op 4 juni 2025, van <https://atriensis.nl/atriensis-energiemonitor-2024-de-resultaten>
- Autoriteit woningcorporaties. (2025). *Staat van de corporatiesector 2025* [Rapport]. Inspectie Leefomgeving en Transport.
- Autoriteit woningcorporaties & Waarborgfonds Sociale Woningbouw. (z.d.). *Beleidswaarde* [Presentatie]. FI Academy. <https://fi-academy.nl/wp-content/uploads/2017/11/beleidswaarde-aw-wsw.pdf>
- Beuzenberg, L., & Lustenhout, R. (2017). *Samenspel corporatie en gemeente*. In *200 Samenspel in stedelijke vernieuwing* (pp. 201–210). Platform31.

- Bewonersraad Laarbeek. (z.d.). *Welkom – Bewonersraad Laarbeek*. Geraadpleegd op 9 mei 2025, van <https://www.bewonersraadlaarbeek.nl/welkom/#:~:text=Wij%20bewonersraad%20Laarbeek%20zijn%20een,van%20woningcorporatie%20WoCom%20te%20Someran>
- Boelhouwer, P. (2020). *De druk op de sociale huursector: Betaalbaarheid en toewijzing*. TU Delft.
- BPD. (2025, 20 maart). *Hittekaart Woningmarkt 2025: Woningmarkt oververhit door sterke prijsstijging, terwijl woningtekort aanhoudt*. <https://www.bpd.nl/actueel/persberichten/hittekaart-woningmarkt-2025-woningmarkt-oververhit-door-sterke-prijsstijging-terwijl-woningtekort-aanhoudt>
- Brown, D. T., & Riddiough, T. J. (2003). *Financing choice and liability structure of real estate investment trusts*. *Real Estate Economics*, 31(3), 313–346.
- Burger, V., & Willemse, V. (2024, 16 januari). *Sectoronderzoek: Zijn investeringen uit de Nationale prestatieafspraken meegenomen in de begroting?* Finance Ideas. <https://finance-ideas.nl/sectoronderzoek-zijn-investeringen-uit-de-nationale-prestatieafspraken-meegenomen-in-de-begroting/>
- Cazas Wonen. (2023, 13 februari). *Welkom op onze nieuwe website*. Cazas Wonen. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://www.cazaswonen.nl/over-ons/actueel/laatste-nieuws/welkom-op-onze-nieuwe-website/>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2023a). *Kerncijfers wijken en buurten 2023* [Dataset]. StatLine. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85618NED>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2023b, 16 maart). *Private huursector groeit sterker dan koop- en corporatiesector*. CBS. Geraadpleegd op 17 mei 2025, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/11/private-huursector-groeit-sterker-dan-koop-en-corporatiesector>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (z.d.). *Stedelijkheid (van een gebied)*. CBS. Geraadpleegd op 13 juni 2025, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen/stedelijkheid--van-een-gebied-->
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 8 oktober). *Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio (StatLine dataset 82900NED)*. Geraadpleegd op 11 juni 2025, van https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/82900NED#EigendomOnbekend_6
- Companen. (2021). *Vraagbaak prestatieafspraken in de praktijk*. In opdracht van Aedes, Woonbond en VNG.
- Conijn, J., Dioncre, J., & Van Son, M. (2023, 12 februari). *Herijking Fair Value*. Finance Ideas. <https://finance-ideas.nl/wp-content/uploads/Rapport%20Herijking%20Fair%20Value.pdf>
- Conijn, J., & Van Hoorn, M. (2023). *Corporaties in beeld 2023: De feiten over de prestaties van woningcorporaties*. Finance Ideas. <https://finance-ideas.nl/corporaties-in-beeld-2023/>
- CorporatieMedia. (2014, 6 februari). *RvC's geven groen licht voor fusie Wonen Limburg en Woningstichting Urmond*. *CorporatieGids*. https://corporatiegids.nl/nl/nieuws/woningstichting_urmond_en_wonen_limburg_gefuseerd-564
- Contact Zutphen. (2016, 7 augustus). *Ons Huis en Woningbedrijf Warnsveld fuseren per 1 januari 2018*. Contact Zutphen. Geraadpleegd op 10 mei 2025, van <https://www.contactzutphen.nl/nieuws/algemeen/178264/-ons-huis-en-woningbedrijf-warnsveld-fuseren-per-1-januari-2018->
- De Combinatie Ridderkerk. (2019, 4 juli). *Bredere Woonvisie met Wooncompas*. De Combinatie Ridderkerk. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van

- <https://www.decombinatieridderkerk.nl/nieuws/algemeen/46539/bredere-woonvisie-met-wooncompas->
- De Combinatie Ridderkerk. (2018, 4 december). *Drie Ridderkerkse corporaties fuseren*. De Combinatie Ridderkerk. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://www.decombinatieridderkerk.nl/nieuws/algemeen/42483/drie-ridderkerkse-corporaties-fuseren>
- DeDiemseCourant. (2015). *Laris en WSB samen verder als woningcorporatie Plavei*. <https://dediemsecourant.nl/laris-en-wsb-samen-verder-als-woningcorporatie-plavei/>
- De Groot, L., & Van Dijken, R. (2022). *Participatie en draagvlak bij duurzame woningrenovaties: Lessen uit pilotprojecten in Nederland*. Wageningen Environmental Research.
- De Gelderlander. (2019, maart). *Woningcorporaties Standvast Wonen en De Gemeenschap fuseren tot Woonwaarts*. De Gelderlander. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://www.gelderlander.nl/nijmegen/woningcorporaties-standvast-wonen-en-de-gemeenschap-fuseren-tot-woonwaarts~af2c1598/>
- deGouda. (2020, 31 december). *Fusie Woningstichting Gouderak en Mozaïek Wonen een feit*. deGouda. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://degoudaarchief.nl/fusie-woningstichting-gouderak-en-mozaiek-wonen-een-feit/>
- De Kok Bouwgroep. (z.d.). *Beveland Wonen* [Projectbeschrijving]. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://dekokbouwgroep.nl/project/beveland-wonen/>
- De Limburger. (2019, 24 juni). *Sociale huur in Obbicht en Papenhoven fuseert tot ZOwonen*. De Limburger. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://www.limburger.nl/regio/sittard-geleen/sociale-huur-in-obbicht-en-papenhoven-fuseert-tot-zowonen/21953846.html>
- De Teyding. (2020, 19 februari). *Stek/Vooruitgang en NWS na fusie verder als Stek*. De Teyding. Geraadpleegd op 10 mei 2025, van <https://www.deteyding.nl/stek-vooruitgang-en-nws-na-fusie-verder-als-stek/>
- De Teyding. (2015, 7 juni). *Warmunda en MeerWonen onderzoeken fusie*. De Teyding. <https://www.deteyding.nl/warmunda-en-meerwonen-onderzoeken-fusie/>
- De Vries, P., Hans, L., & Plegt, M. (2024). *Steeds minder corporatiewoningen verkocht*. ESB. <https://esb.nu/steeds-minder-corporatiewoningen-verkocht/>
- De Wilde, M., & Van Leeuwen, J. (2016, 9 oktober). *Bestuurlijke reactie Sprengenland Wonen op visitatie 2016* [PDF]. Visitaties.nl. <https://visitaties.nl/data/files/kXFNGjJ71EfPt9uUTbtA/L0573%20Bestuurlijke%20reactie%20Sprengenland%20Wonen%20visitatie%202016.pdf>
- De Woonplaats. (2017, 19 juni). *Jaarverslag 2016*. De Woonplaats. Geraadpleegd op 9 mei 2025, van <https://www.dewoonplaats.nl/over-ons/Publicaties/jaarverslagen/170619-jaarverslag-2016-definitief.pdf>
- Duivis, R. (2016, 7 juli). *Mozaïek Wonen en Stichting De Woonmaat gaan voor fusie*. Vastgoedjournaal. Geraadpleegd op 9 mei 2025, van <https://vastgoedjournaal.nl/news/27830/mozaiek-wonen-en-stichting-de-woonmaat-gaan-voor-fusie>
- Dungelmann, J. (2024, 18 juni). *LTV wordt 70% en solvabiliteit 30%*! Finance Ideas. <https://finance-ideas.nl/ltv-wordt-70-en-solvabiliteit-30/>
- Dongen Nieuws. (2013, 10 oktober). *Vieya fuseert met Slagenland Wonen en Casade*. <https://dongen.nieuws.nl/nieuws/vieya-fuseert-met-slagenland-wonen-en-casade>
- Elkien. (2014). *Fusie Elkien en de Wieren*. Elkien jaarverslag 2014. Geraadpleegd op 9 mei 2025, van <https://jaarverslag2014.elkien.nl/fusie-elkien-en-de-wieren/>

- Elsinga, M. G., Hoekstra, J. S. C. M., Van 't Hof, A. J. C., Van der Leij, E. G., & Van Rijn, E. (2013). *Beschrijving van het corporatiestelsel: Literatuurstudie in opdracht van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties* (Kamerstuk 33 606, nr. 8). Tweede Kamer der Staten-Generaal. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33606-8.html>
- Finance Ideas. (2021). *Onderzoek asset management woningcorporaties*. <https://finance-ideas.nl/wp-content/uploads/2021/02/finance-ideas-onderzoek-asset-management-woningcorporaties.pdf>
- Forrest, R., & Kearns, A. (2001). Social cohesion, social capital and the neighbourhood. *Urban Studies*, 38(12), 2125–2143. <https://doi.org/10.1080/00420980120087081>
- Gemeente Den Haag. (z.d.). *Beleidsregel woonkwaliteit behorende bij het omgevingsplan Binckhorst*. <https://www.denhaag.nl>
- Gemeente Veenendaal. (2020, 21 augustus). *Woonvisie Veenendaal 2014–2019* (Gemeentebblad nr. 214375). Officiële Bekendmakingen. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-214375.pdf>
- Groninger Internet Courant. (2016, 29 september). *Woningcorporatie Steeland Wonen uit Groningen gesplitst in twee delen*. Persbureau Tammeling. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://gic.nl/wonen/woningcorporatie-steeland-wonen-uit-groningen-gesplitst-in-twee-d/>
- Haffner, M. E. A., & Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(sup1), 59–79. <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>
- Het Kontakt. (2019, 5 december). *College Molenlanden staat achter fusie woningbouwcorporaties*. Het Kontakt. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://www.hetkontakt.nl/alblasserwaard/216663/college-molenlanden-staat-achter-fusie-woningbouwcorporaties->
- Het Gooi en Omstreken. (2018a, 23 november). *Van Erfgooiers fuseert met Het Gooi en Omstreken en neemt feestelijk afscheid van leden en huurders*. Wonen bij G&O. Geraadpleegd op 10 mei 2025, van <https://www.wonenbijgeno.nl/actueel/nieuwsarchief/van-erfgooiers-fuseert-met-het-gooi-en-omstreken-en-neemt-feestelijk-afschied-van-leden-en-huurders>
- Het Gooi en Omstreken. (2018b, 25 oktober). *Voorgenomen fusies met Van Erfgooiers en 't Goede Woonhuys*. Persbericht. Geraadpleegd op 10 mei 2025, van <https://www.wonenbijgeno.nl/actueel/nieuwsarchief/voorgenomen-fusies-met-van-erfgooiers-en-t-goede-woonhuys>
- Hooimeijer, P., Grashof, A. H., & Van de Kreeke, J. M. (2019, 7 augustus). *Visitatierapport Stichting Woonservice Drenthe (L1877)* [Visitatierapport]. Raeflex. <https://raeflex.nl/wp-content/uploads/2019/08/L1877-Stichting-Woonservice-Drenthe-visitatierapport-2019.pdf>
- ING. (z.d.). *Hypotheek berekenen* [Webpagina]. ING Bank. Geraadpleegd op 26 juli 2025, van <https://www.ing.nl/particulier/hypotheek/hypotheek-berekenen>
- Inspectie Leefomgeving en Transport. (2024a). *Afleiding disconteringsvoet beleidswaarde voor verslagjaar 2024 en begroting 2026–2030*. <https://www.ilent.nl/documenten/leefomgeving-en-wonen/autoriteit-woningcorporaties/publicaties-cijfers-en-wetgeving/publicaties/afleiding-disconteringsvoet-beleidswaarde-voor-verslagjaar-2024-en-begroting-2026-2030>
- Inspectie Leefomgeving en Transport. (2024b, 18 juni). *Herijkte financiële grenswaarden solvabiliteit en LTV*. <https://www.ilent.nl/actueel/nieuws/2024/06/18/herijkte-financiele-grenswaarden-solvabiliteit-en-ltv>
- Inspectie Leefomgeving en Transport. (z.d.). *Overzicht fusies woningcorporaties*. Geraadpleegd op 9 mei 2025, van <https://www.ilent.nl/onderwerpen/publicaties-cijfers-en-wetgeving/autoriteit-woningcorporaties/actuele-gegevens-woningcorporaties/overzicht-fusies-woningcorporaties>

- Internetbode. (2017, 5 oktober). *Alwel nieuwe naam na fusie van wooncorporaties*. Internetbode. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://www.internetbode.nl/roosendaal/22567/alwel-nieuwe-naam-fusie-wooncorporaties>
- Jagernath, C., Onyil, B., & Nawroth, M. (2024, 4 april). *Marktrapportage bij Handboek Marktwaardering 2023*. Fakton Consultancy.
- Janssen, I., & Quataert, P. (2013). *Een intuïtieve inleiding op de mixed model regressietechniek: De principes van mixed models aan de hand van simulatievoorbeelden en een analyse van twee concrete meetreeksen van het waterbodemeetnet* (MIRA/2013/03). Vlaamse Milieumaatschappij (MIRA), Afdeling Advies & Informatie, INBO.
- Juridisch Woordenboek. (z.d.). *Uitponden*. Geraadpleegd op 6 juni 2025, van <https://www.juridischwoordenboek.nl/?zoek=uitponden>
- Kearns, A., & Mason, P. (2007). Mixed tenure communities and neighbourhood quality. *Housing Studies*, 22(5), 661–691.
- Klimaatakkoord. (z.d.). *Gebouwde omgeving*. Geraadpleegd op 9 augustus 2025, van <https://www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving>
- Klouwen, B. (2020). *Handreiking toezicht en prestatieafspraken*. Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).
- Knoop, B. (2024, 19 augustus). *Vastgoedbeleggers blijven huurwoningen verkopen*. *Het Financieele Dagblad*. <https://fd.nl/samenleving/1528360/vastgoedbeleggers-blijven-huurwoningen-verkopen>
- Krijtland Wonen. (2021, juni). *Jaarverslag 2020*. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://krijtlandwonen.nl/wp-content/uploads/2021/06/Jaarverslag-Krijtland-Wonen-2020.pdf>
- Limmen, R. (2016, 29 maart). *Fusie van corporaties St. Joseph en Goed Wonen Liempde*. PropertyNL. Geraadpleegd op [raadplegingsdatum], van <https://propertynl.com/Nieuws/Fusie-van-corporaties-St-Joseph-en-Goed-Wonen-Liempde/58890035283041ba9defba1dd39f2734>
- Liu, X., Yang, D., Arentze, T., & Wielders, T. (2023). The willingness of social housing tenants to participate in natural gas-free heating systems projects: Insights from a stated choice experiment in the Netherlands. *Applied Energy*, 350, 121706. <https://doi.org/10.1016/j.apenergy.2023.121706>
- Mandemakers, J., Leidelmeijer, K., & Middeldorp, M. (2024, mei). *Leefbaarheid onder de loep: Analyse en verdieping Leefbaarometer meting 2022*. Atlas Research & In Fact Research. Geraadpleegd op 11 juni 2025, van <https://leefbaarometer.nl/resources/Analyserapport-Leefbaarheid-onder-de-loep-2022.pdf>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2015, 1 januari). *Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 22 [Wet]*. Geraadpleegd op 11 juni 2025, van https://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2022-01-01/#HoofdstukIV_Paragraaf3
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022a). *Leefbaarometer 2022 – Open data* [Dataset]. Geraadpleegd op 23 april 2025, van <https://www.leefbaarometer.nl/page/Opendata>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022b). *Nationale prestatieafspraken 2025–2035*. <https://aedes.nl/media/document/2024-nationale-prestatieafspraken>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022c). *Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid*. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2022/06/30/nationaal-programma-leefbaarheid-en-veiligheid>

- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2025, 3 juni). *Besluit wetsvoorstel huurbevriezing niet in te dienen* [Kamerbrief]. Open Overheid.
<https://open.overheid.nl/documenten/c03f2795-ec5d-4bcc-933e-a1c89e8428b9/file>
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2023, 6 december). *Indexering inkomens voor woningtoewijzing, verkoopregels en passend toewijzen 2024*. Geraadpleegd op 11 juni 2025, van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/12/06/indexering-inkomens-voor-woningtoewijzing-verkoopregels-en-passend-toewijzen-2024>
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (z.d. a). *Kom ik in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie?* [Webpagina]. Rijksoverheid.nl. Geraadpleegd op 26 juli 2025, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kom-ik-in-aanmerking-voor-een-sociale-huurwoning>
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2024a, 17 december). *Maximale huurverhoging vanaf 1 januari 2025: 4,1 % voor vrije sector en 7,7 % voor middenhuur* [Nieuwsbericht]. Rijksoverheid.
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2024b). Nationale prestatieafspraken corporatiesector 2025–2035. Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties>
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (z.d. b). *Veelgestelde vragen over het (passend) toewijzen van woningen*. Volkshuisvesting Nederland. Geraadpleegd op 4 juli 2025, van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/dossier-woningtoewijzing/alle-illustratieve-artikelen/veelgestelde-vragen-over-passend-toewijzen>
- Moes, J., & Boreas, J. (2023). Neighbourhoods in transition: Gentrification, identity, and social inequality. In K. Heidemann (Ed.), *Combating crises from below: Social responses to polycrisis in Europe* (pp. 33–124). Maastricht University Press.
<https://doi.org/10.26481/mup.2301.04>
- Mulliner, E. K., & Maliene, V. (2015). An analysis of professional perceptions of criteria contributing to sustainable housing affordability. *Sustainability*, 7(1), 248–270.
<https://doi.org/10.3390/su7010248>
- Nester. (z.d.). *Onze geschiedenis*. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://www.nester.nl/over-nester/onze-organisatie/onze-geschiedenis/>
- NOS Nieuwsuur. (2024). *Verbod op huizenhandel door corporaties is niet rationeel*. Geraadpleegd op 19 februari 2025, van <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2539819-verbod-op-huizenhandel-door-corporaties-is-niet-rationeel>
- NSOB. (2018). *Waarderen van wonen: Over visitaties en maatschappelijke waarde*. Nederlandse School voor Openbaar Bestuur.
<https://visitaties.nl/data/media/files/NSOB%20%282018%29%20Waarderen%20van%20Wonen.pdf>
- NUL20. (2018, 25 juli). *Stichting De Goede Woning en Woningstichting Eigen Haard fuseren*. Persbericht. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://nul20.nl/stichting-goede-woning-en-woningstichting-eigen-haard-fuseren>
- Omnia Wonen. (2022, februari). *Evaluatie fusie Omnia Wonen–Vallei Wonen: balans na twee jaar* (Evaluatierapport 2021). <https://www.omniawonen.nl/wp-content/uploads/2022/02/2021-Evaluatie-fusie-Omnia-Wonen-Vallei-Wonen.pdf>
- Omroep Zeeland. (2018, 15 juni). *Zeeuwsland bespaart eerste miljoen na fusie*. Omroep Zeeland. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://www.omroepzeeland.nl/nieuws/10783999/zeeuwsland-bespaart-eerste-miljoen-na-fusie>

- Oost West Wonen. (z.d.). *Organisatie*. Geraadpleegd op 10 mei 2025, van <https://www.oostwestwonen.nl/over-oost-west-wonen/organisatie/organisatie#/>
- Ortec Finance. (2025). *Huizenprijsindex 2024 opnieuw gestegen, prijsinflatie en rente op middellange termijn verhoogd: Economische verwachtingen Ortec Finance – 1e kwartaal 2025 (OFS Q1 2025)* [Rapport]. Ortec Finance.
- Ortec Finance. (2024). *Leegwaarde woningcorporaties op COROP-niveau: (peildatum 31-12-2024)* [Niet-openbare dataset].
- Ortec Finance. (z.d.). *SAM: Portefeuille en assetmanagement voor woningcorporaties*. Geraadpleegd op 13 juni 2025, van <https://www.ortecfinance.com/nl-nl/insights/product/sam>
- Paling, R. (2019, 17 juni). Eendracht mag aansluiten bij Havensteder. *Vastgoedmarkt*. Geraadpleegd op 10 mei 2025, van <https://www.vastgoedmarkt.nl/144775/eendracht-mag-aansluiten-bij-havensteder>
- Peng, L. (2020). *Performance and acquisitions: Evidence from commercial real estate investment managers*. Real Estate Research Institute (RERI)
- Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). (2021). *Wonen in de 21e eeuw: Trends en beleid*.
- Pogodzinski, J. M., Parker, A. T., & Vandermeijden, T. (2006, juli). *Condominium conversions and GIS: A policy/planning support system*. In *Proceedings of the ESRI User Conference* [Paper 1905]. ESRI. Geraadpleegd van https://proceedings.esri.com/library/userconf/proc06/papers/papers/pap_1905.pdf
- Prins, J., Out, R., & De Jong, A. (2016). *Visitatierapport Lefier 2012–2015*. Ecorys. <https://www.lefier.nl/media/1050/visitatierapport-lefier-2012-2015.pdf>
- Redactie 1Twente. (2015, 29 april). *Corporaties Woonbeheer Borne en Welbions in Hengelo officieel gefuseerd*. 1Twente. <https://www.1twente.nl/artikel/2403707/woonbeheer-borne-en-welbions-op-papier-gefuseerd>
- Rijksoverheid. (2023). *Subsidie SDE++: Voor grootschalige duurzame energieprojecten*. <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/sde>
- Rijksoverheid. (z.d.). *Woningwet: Regels voor woningcorporaties*. Geraadpleegd op 21 mei 2025, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/woningwet-regels-voor-woningcorporaties>
- Rijnmond. (2017, 24 november). *Woonbron fuseert met Humanitas Huisvesting*. Geraadpleegd op 10 mei 2025, van <https://www.rijnmond.nl/nieuws/161789/woonbron-fuseert-met-humanitas-huisvesting>
- RTV Drenthe. (2016, 23 november). *Fusie tussen Woonservice Westerbork en BCM Wonen is een feit*. RTV Drenthe. Geraadpleegd op 9 mei 2025, van <https://www.rtvdrenthe.nl/nieuws/115576/fusie-tussen-woonservice-westerbork-en-bcm-wonen-is-een-feit>
- RTV Ridderkerk. (2019, 2 juli). *Woonvisie en WoonCompas bundelen krachten*. RTV Ridderkerk. Geraadpleegd op 10 mei 2025, van <https://www.rtvridderkerk.nl/lokaal/woonvisie-en-wooncompas-bundelen-krachten/>
- Sampson, R. J., Raudenbush, S. W., & Earls, F. (1997). *Neighborhoods and violent crime: A multilevel study of collective efficacy*. *Science*, 277(5328), 918–924.
- Schönfeld, H., Haagsma, J., De Jong-Tennekes, M., & Oosterman, G. (2016, 23 oktober). *Visitatierapport Stichting KleurrijkWonen 2011–2015*. Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. <https://visitaties.nl/data/files/kC4cGGzSusl1aaKZ00VV/L0343%20Stichting%20Kleurrijk%20Wonen%20Visitatierapport%202016.pdf>

- SEO Economisch Onderzoek. (2023). *Evaluatie gebruik markt- en beleidswaarde in de praktijk*. <https://www.seo.nl/wp-content/uploads/2023/07/Evaluatie-markt-en-beleidswaarde-definitief.pdf>
- Sittard-Geleen Nieuws. (2017, 23 december). *Woningstichting Spaubeek en ZOwonen per 22 december gefuseerd*. Sittard-Geleen Nieuws. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://sittard-geleen.nieuws.nl/nieuws/woningstichting-spaubeek-zowonen-gefuseerd>
- Soet & Blank. (2015). *Zuidrandflat 40 jaar* [Jubileumboek]. Woonpartners Midden-Holland. <https://www.soetenblank.nl/wp-content/uploads/2015/09/Woonpartners-MH-Jubileumboek.pdf>
- Staedion. (2025). [Uitgangspunten voor interne doorrekeningen verkoopstrategieën en meerjarenbegroting] Staedion.
- Staedion. (2024). Vastgoedregistratiebestand: Kenmerken gehele vastgoedportefeuille (peildatum 31-12-2024) [Niet-openbare dataset]. Staedion.
- Stichting Huurdersbelangen. (z.d.). *Over ons*. Stichting Huurdersbelangen. Geraadpleegd op 9 mei 2025, van <https://stichtinghuurdersbelangen.nl/over-ons/>
- Stichting Rndom Wonen. (2017). *Jaarverslag en jaarrekening 2017* [PDF]. Stichting Rndom Wonen. [https://www.rndomwonen.nl/storage/uploads/4eb0e8a6-eb10-47ac-8b96-0578dd5b7867/1804-11353---Jaarverslag-2017-incl.-controleverkl.-was-getekend\(Getekend\).pdf](https://www.rndomwonen.nl/storage/uploads/4eb0e8a6-eb10-47ac-8b96-0578dd5b7867/1804-11353---Jaarverslag-2017-incl.-controleverkl.-was-getekend(Getekend).pdf)
- Stichting Stadsherstel Amsterdam. (2017, 1 november). *Fusie kleine Stichting Stadsherstel Amsterdam en Eigen Haard*. Stadsherstel.nl. Geraadpleegd op 10 mei 2025, van <https://stadsherstel.nl/nieuws/fusie-kleine-stichting-stadsherstel-amsterdam-en-eigen-haard/>
- Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. (2019a, 11 maart). *Reggewoon: meer dan de som der delen*. Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://visitaties.nl/nieuws/reggewoon-meer-dan-de-som-der-delen>
- Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. (2018, 9 augustus). *Rhenam Wonen: veel ontwikkelingen schijnbaar moeiteloos opgevangen* [Nieuwsbericht]. Visitatie. <https://visitaties.nl/nieuws/rhenam-wonen-veel-ontwikkelingen-schijnbaar-moeiteloos-opgevangen>
- Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (2019b, 4 juli). *Woongoed Zeist: belangrijk en gewaardeerd binnen de gemeente Zeist* [Nieuwsbericht]. Visitaties.nl. Geraadpleegd op 9 mei 2025, van <https://visitaties.nl/nieuws/woongoed-zeist>
- Stichting Viverion. (2018, 24 april). *Jaarverslag en jaarrekening 2017*. Viverion. https://zigbukcpproduction.blob.core.windows.net/viverion-ksp-web-hupo-portal-p-pub/user_upload/Viverion_jaarverslag_2017_5_def..pdf
- Stichting Wooncompagnie. (2019). *Jaarrekening 2018: samengevatte jaarrekening*. Wooncompagnie. https://www.wooncompagnie.nl/media/1607/jaarrekening-2018-wooncompagnie-wg_gew.pdf
- Straub, A., & Meijer, F. (2025). Sustainable retrofit of Dutch social housing: The role and future of multi-year programs and strategic partnerships. *Buildings*, 15(9), 1501. <https://doi.org/10.3390/buildings15091501>
- Sun, L., Titman, S., & Twite, G. (2013). *REIT and commercial real estate returns: A post mortem of the financial crisis*. SSRN
- Tabachnick, B. G., & Fidell, L. S. (2013). *Using multivariate statistics* (6e ed.). Pearson.
- Thius. (z.d.). *Thius*. Wonen welzijn en zorg – Gemeente Tiel. Geraadpleegd op 10 mei 2025, van <https://wonenwelzijnenzorg.tiel.nl/is/organisatie/260606/invis2/thius>
- TMC Project. (z.d.). *Beveland Wonen* [Projectbeschrijving]. TMC Project. Geraadpleegd op 9 mei 2025, van <https://www.tmcproject.nl/project/beveland-wonen/>

- Tolsma, J., Need, A., & Ultee, W. (2005). De invloed van etnische diversiteit op de sociale cohesie in buurten. *Mens & Maatschappij*, 80(3), 221–246.
- Tweede Kamer der Staten-Generaal. (2024). *Kamerstuk 29453 nr. 571: Herijking financiële normen corporaties*. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-29453-571.html>
- Van den Elsen, W. (2013, 29 oktober). *Zorgboog neemt zorgcentrum in Gemert over*. Zorgvisie. <https://www.zorgvisie.nl/zorgboog-neemt-zorgcentrum-in-gemert-over-1398458w/>
- Van der Moolen, J., Haagsma, J., De Loor, M., & Van Kranenburg-Haagsma, E. (2021, 22 december). *Visitatierapport Thuisvester 2017–2020*. Cognitum BV in opdracht van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van [https://zigbukcpproduction.blob.core.windows.net/thuisvester-ksp-web-hupo-portal-pub/user_upload/L1781 - Thuisvester - visitatierapport 2021.pdf](https://zigbukcpproduction.blob.core.windows.net/thuisvester-ksp-web-hupo-portal-pub/user_upload/L1781_-_Thuisvester_-_visitatierapport_2021.pdf)
- Van der Molen, H., & Mertens, F. (2017). *Toezicht op woningcorporaties: Toetsend, toetsbaar en transparant?* VTW/2DIV.
- Van der Vegte, L. (2024). *Strengthening the social attachment in disadvantaged neighbourhoods* (Master's thesis, Delft University of Technology). TU Delft Repository. <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A1bc9ff42-daa0-4775-bda1-a256aeaf298d>
- Van Gool, P., Jager, A., Theebe, M., Veenhoven, S., & Weisz, R. (2020). *Onroerend goed als belegging* (6e druk). Noordhoff Uitgevers.
- van Lanen, A. (2019, 24 juni). Groen licht voor fusie van corporaties TBV Wonen en 't Heem. *Brabants Dagblad*. Geraadpleegd op 10 mei 2025, van <https://www.bd.nl/tilburg-e-o/groen-licht-voor-fusie-van-corporaties-tbv-wonen-en-t-heem~aedd5d59/>
- Vannimwegen. (z.d.). *Vastgoed-strategie na fusie* [Projectbeschrijving]. Vannimwegen. <https://www.vannimwegen.nl/projecten/vastgoed-financien/vastgoedstrategie-na-fusie>
- van Rein, E. (2024, 7 augustus). *Woningcorporaties verkochten in 2023 opnieuw minder huizen*. *Het Financieele Dagblad*. <https://fd.nl/bedrijfsleven/1526852/woningcorporaties-verkochten-in-2023-opnieuw-minder-huizen>
- Van Riet, K. (2016). *Raadsvoorstel garantstelling geldleningen BrabantWonen* (Zaakdossier: D00068287) [Raadsvoorstel]. Gemeente Uden.
- Van Staaldunin, P. M. (2006, 24 februari). *Tussenvormen: Balanceren over de kloof tussen huur en koop – Een perceptieanalyse van het beleidsnetwerk van de tussenvormen* (Afstudeerscriptie Master Bestuurskunde, Erasmus Universiteit Rotterdam).
- Vechtdal Wonen. (z.d.). *Visitatie*. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://www.vechtdalwonen.nl/over-ons/goed-bestuur/visitatie/>
- Veuger, J. (2014). *Materieel immaterieel: Besturing van woningcorporaties in maatschappelijk perspectief* (Proefschrift, Erasmus Universiteit Rotterdam). <https://repub.eur.nl/pub/77249>
- Volkshuisvesting Nederland. (z.d.). *Regulering middenhuur* [Webpagina]. Volkshuisvesting Nederland. Geraadpleegd op 26 juli 2025, van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betalbare-huur/hoe-werkt-de-wet-betalbare-huur/regulering-middenhuur>
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw. (z.d.). *Wie zijn wij*. https://www.wsw.nl/over-wsw/over-ons/wie-zijn-wij#
- Weck, R. (2025, 10 april). *Uitpondgolf zet door: Koopstarters profiteren, huurders in de knel*. NVM. Geraadpleegd op 25 april 2025, van <https://www.nvm.nl/nieuws/2025/uitpondgolf-zet-door-koopstarters-profiteren-huurders-in-de-knel/>

- WeesperNieuws. (2024, 19 november). *Terug naar 2014, het jaar dat De Woningbouw opging in Ymere*. <https://www.weespernieuws.nl/historie/historie/346514/terug-naar-2014-het-jaar-dat-de-woningbouw-opging-in-ymere>
- Whitehead, C., & Scanlon, K. (2007). *Social housing in Europe*. London School of Economics and Political Science.
- Wonen in Molenlanden. (2017, 4 april). *Fusie woningbouwcorporaties*. Wonen in Molenlanden. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://wonen.inmolenlanden.nl/fusie-woningbouwcorporaties/>
- Woningbouwvereniging Oudewater, Woningbouwvereniging Goed Wonen & Woningbouwvereniging Lopik. (2017, 30 juni). *Fusieakte opgesteld door mr. Kim Nibbelke, kandidaat-notaris* [PDF]. De Woningraat. https://www.dewoningraat.nl/media/1026/statuten_de_woningraat.pdf
- Woningcorporaties.nl. (2016, 19 september). *Stek en Warmunda willen fuseren*. Woningcorporaties.nl. <https://www.woningcorporaties.nl/nieuws/stek-en-warmunda-willen-fuseren>
- Woningcorporaties.nl. (2014, 24 juli). *Woningstichting de Kempen en Wooninc bereiden fusie voor*. Woningcorporaties.nl. <https://www.woningcorporaties.nl/nieuws/woningstichting-de-kempen-en-wooninc-bereiden-fusie-voor>
- Woningstichting Nijkerk. (2018, 30 april). *Jaarstukken 2017* (Jaarverslag). Woningstichting Nijkerk. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://www.wsn.nl/media/1147/jaarverslag-2017-wsn.pdf>
- Woningstichting Vecht en Omstreken. (2018, 1 januari). *Fusie Vecht en Omstreken en Wonen Wijdmeren*. Woningstichting Vecht en Omstreken. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://www.vechtenomstreken.nl/nieuws/nieuwsbericht/fusie-vecht-en-omstreken-en-wonen-wijdmeren>
- Woningwet. (2025, 12 februari). *Artikel 19*. Geraadpleegd op 21 mei 2025, van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2025-02-12#HoofdstukIV>
- Woonbond. (2024, 26 januari). *Gemeenten dammen verkoop sociale huur in*. Geraadpleegd op 11 juni 2025, van <https://www.woonbond.nl/nieuws/gemeenten-dammen-verkoop-sociale-huur-in/>
- Woonbron. (2025, 13 mei). *Jaarrekening 2024* [Bestuursverslag en jaarrekening]. Woonbron. <https://woonbron.nl/media/C6B3A9B7-0F9E-41A4-9151-AFC52EBD8E72/Jaarrekening%202024%20-%20Woonbron.pdf>
- Woongood Zeeuws-Vlaanderen. (2016, maart). *WoongoodNieuws 2016-1* [PDF]. Woongood Zeeuws-Vlaanderen. https://www.woongoodzvl.nl/fileadmin/user_upload/Over_Woongood/WoongoodNieuws/WGN_2016_1_definitief.pdf
- Woonin. (2022, 14 november). *Woningcorporaties Mitros en Viveste gaan per 1 januari 2023 samen verder als Woonin*. Woonin. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://www.woonin.nl/nieuws/archief/woningcorporaties-mitros-en-viveste-gaan-per-1-januari-2023-samen-verder-als-woonin/>
- Wooninc. (2022). *WoonincPlusVitalis breidt uit met nieuwe samenwerkingspartners: Woonbedrijf en 'thuis* [Nieuwsbericht]. Wooninc. Geraadpleegd op 9 mei 2025, van <https://www.wooninc.nl/over-ons/actueel/nieuws/woonincplusvitalis-breidt-uit-met-nieuwe-samenwerkingspartners-woonbedrijf-en-thuis/>
- Woonkwartier. (2021). *Uit de buurt: jubileumeditie bij 5-jarig bestaan* [Jubileumboekje]. Woonkwartier. <https://www.woonkwartier.nl/media/1386/jubileumboekje-opzet-v5-def-new-lr.pdf>
- Woonlab. (z.d.). *Begeleiden organisatorische fusie Dynhus*. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van <https://woonlab.nl/fusie-begeleiding-dynhus/>

- Woonservice Urbanus. (2015). *Jaarstukken 2015* [Jaarverslag]. Woonservice Urbanus.
https://www.woonwenz.nl/uploads/tx_dddownload/JAARSTUKKEN_2015_URBANUS_INCLUSIEF_CONTROLERVERKLARING.pdf
- Woonstichting Charlotte van Beuningen. (z.d.). *Over ons*. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van
<https://www.charlottevanbeuningen.nl/over-ons/>
- Woonstichting De Kernen. (2020, 30 juni). *Belanghouders De Kernen en De Goede Woning Neerijnen positief over fusie*. Woonstichting De Kernen. Geraadpleegd op 10 mei 2025, van
<https://www.dekernen.nl/over-ons/nieuws-publicaties/laatste-nieuws/nieuwsbericht/belanghouders-de-kernen-en-de-goede-woning-neerijnen-positief-over-fusie>
- Woonstichting JOOST. (z.d.). *Over JOOST*. Geraadpleegd op 10 mei 2025, van
<https://www.wonenbijjoost.nl/over-joost/onze-organisatie/over-joost/>
- Woonstichting Stek. (2020, 17 februari). *Stek en NWS na fusie verder als Stek*. Stek-wonen.nl. Geraadpleegd op 10 mei 2025, van
<https://www.stek-wonen.nl/Home/Nieuws/2020/Stek-en-NWS-na-fusie-verder-als-Stek.html>
- Woonvizier. (z.d.). *Onze organisatie*. Woonvizier. Geraadpleegd op 9 mei 2025, van
<https://www.woonvizier.net/over-ons/onze-organisatie/>
- Wovesto. (2018). *Naar de fusie / jaarverslag 2017*. Wovesto. Geraadpleegd via Woonmeij:
https://woonmeij.nl/sites/default/files/media/publicaties/4b%20-%2020180507%20JaarverslagWovesto2017_1.pdf
- Zaam Wonen. (2017, 19 december). *Welkom bij Zaam Wonen!*. Zaam Wonen. Geraadpleegd op 11 mei 2025, van
<https://www.zaam-wonen.nl/over-zaam-wonen/nieuws-publicaties/laatste-nieuws/nieuwsbericht/welkom-bij-zaam-wonen>

Bijlage 1: De beleidswaarde

Beleidswaarde

De beleidswaarde is een waarderingsgrondslag die woningcorporaties gebruiken om hun vastgoedportefeuille te beoordelen op basis van maatschappelijke uitgangspunten, zoals het langdurig beschikbaar stellen van betaalbare huurwoningen. In tegenstelling tot de marktwaarde, die gebaseerd is op vrije verkoop, houdt de beleidswaarde rekening met gereguleerde huren, beheerlasten en andere beleidsmatige factoren. Deze aangepaste benadering sluit beter aan bij de rol die corporaties spelen in het publieke domein. (SEO Economisch Onderzoek, 2023) Het rekening houden met de eerder genoemde factoren in de beleidswaarde betekent een drukkend effect op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat. Deze factoren worden vaak onderverdeeld in beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. De afslagen die hierdoor tot stand komen wordt vaak de waterval genoemd. Een schematische weergave van deze waterval is te zien in figuur 13.



Figuur 13: De waterval van marktwaarde naar beleidswaarde (Presentatie AW/WSW, FI-Academy, 2017).

Een belangrijke wijziging in de systematiek voor het berekenen van de beleidswaarde is doorgevoerd in 2024. De disconteringsvoet, die wordt gebruikt om toekomstige kasstromen contant te maken, is losgekoppeld van de marktrente en vervangen door een sector breed vastgesteld percentage. Deze wijziging zorgt voor een stabielere en voorspelbaardere beleidswaarde, die minder gevoelig is voor marktfluctuaties (ILT, 2024a).

De aanpassing van de disconteringsvoet heeft invloed op de uitkomsten van financiële kengetallen, zoals de solvabiliteit en de LTV. Omdat de beleidswaarde bij veel corporaties stijgt, kan dit de financiële ruimte verruimen. Om die reden is tegelijkertijd ook het toezichtkader aangescherpt. De AW en het WSW hebben de maximale LTV voor DAEB-activiteiten verlaagd van 85% naar 70% en de minimale solvabiliteitsnorm verhoogd van 15% naar 30%. Deze normen zijn van toepassing op de dPi 2024 en vormen een belangrijk toetsingskader voor het financieel risicoprofiel van corporaties (Dungelmann, 2024; Tweede Kamer, 2024).

Bijlage 2: Fusies woningcorporaties

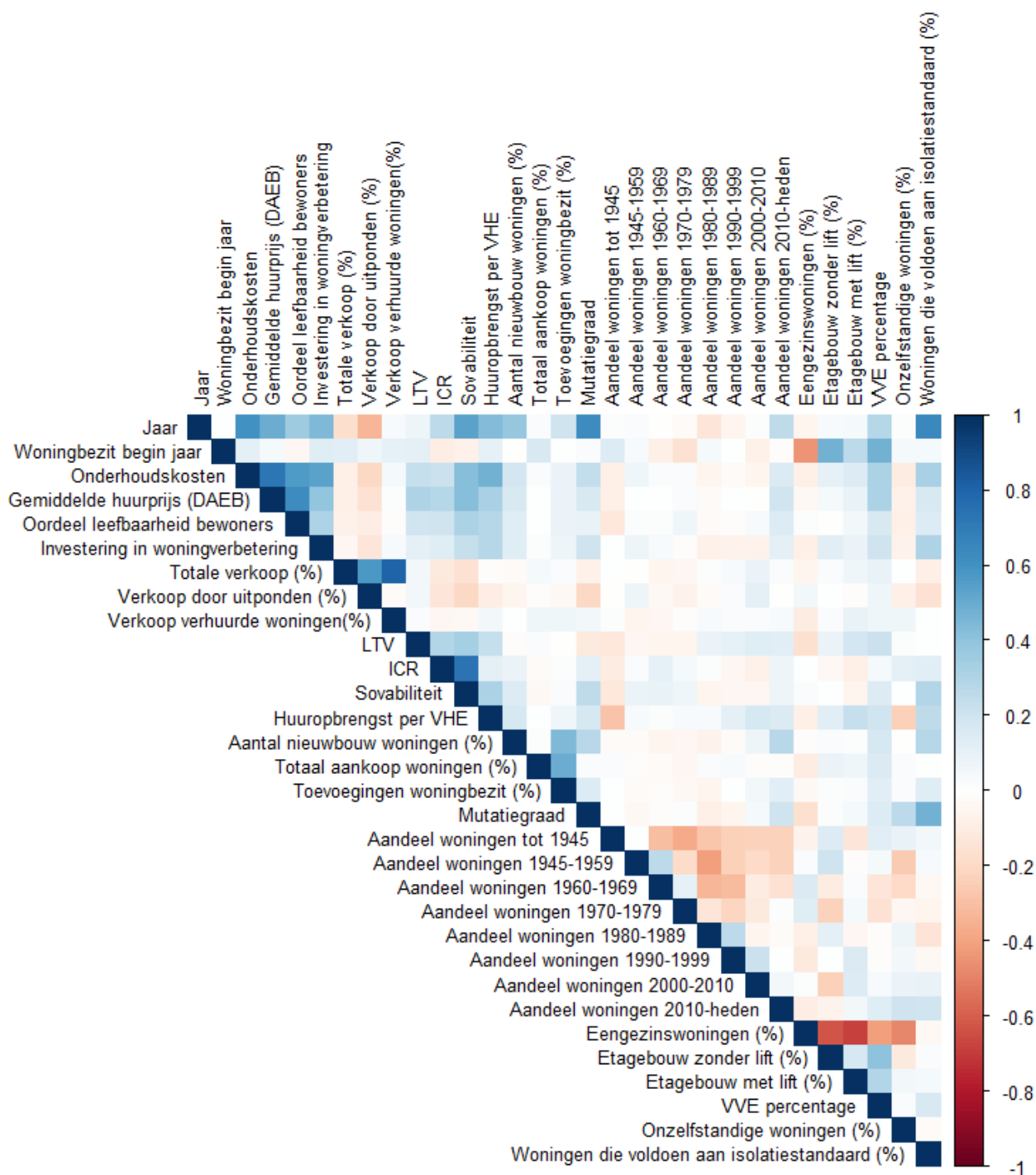
Woningcorporatie	Fusiejaar	Gefuseerd met	Bron
Slagenland Wonen (Fusie: 2014)	2014	Casade	(Dongen Nieuws, 2013)
Bergh (Fusie: 2014)	2014	Plavei	(DeDiemseCourant, 2015)
Laarbeek (Fusie: 2014)	2014	Wocom	(Bewonersraad Laarbeek, z.d.)
Alg. Wbv Monnickendam (Fusie: 2014)	2014	Wooncompagnie	(Stichting Wooncompagnie, 2019)
Volkshuisvesting Tiel (Fusie: 2014)	2014	Thius	(Schönfeld et al., 2016)
de Wieren (Fusie: 2014)	2014	Elkien	(Elkien, 2014)
Vieya (Fusie: 2014)	2014	Casade	(Dongen Nieuws, 2013)
Dinxperlo (Fusie: 2014)	2014	de Woonplaats	(De Woonplaats, 2017)
De Woningbouw (Fusie: 2014)	2014	Ymere	(WeesperNieuws, 2024)
Woonbeheer Borne (Fusie: 2014)	2014	Welbions	(Redactie 1Twente, 2015)
Urmond (Fusie: 2014)	2014	Wonen Limburg	(CorporatieMedia, 2014)
De Kempen (Fusie: 2014)	2014	Wooninc.	(Woningcorporaties.nl, 2014)
SIB Woonservice (Fusie: 2014)	2014	Verwijderen	(Gemeente Veenendaal, 2020)
Wooncentrum voor Ouderen St. Zuidrandflat (Fusie: 2014)	2014	Woonpartners	(Soet & Blank, 2015)
Ouderenhuisvesting Ruijschenbergh (Fusie: 2014)	2014	Verwijderen	(van den Elsen, 2013)
BOM Goes (Fusie: 2015)	2015	Beveland Wonen	(TMC Project, z.d.)
ZorgGoedBrabant (Fusie: 2015)	2015	Brabantwonen	(Van Riet, 2016)
Goed Wonen Zederik (Fusie: 2015)	2015	Fien Wonen	(Vannimwegen, z.d.)
Woonservice Urbanus (Fusie: 2015)	2015	Woonwenz	(Woonservice Urbanus, 2015)
Bernardus Wonen (Fusie: 2015)	2015	Woonkwartier	(Woonkwartier, 2021)
Dinteloord (Fusie: 2015)	2015	Woonkwartier	(Woonkwartier, 2021)
Wbv Slochteren (Fusie: 2015)	2015	Lefier	(Prins et al., 2016)
Vitaal Wonen (Fusie: 2015)	2015	Zo wonen	(Stichting Huurdersbelangen, z.d.)
Wbv Amerongen (Fusie: 2015)	2015	Rhenam Wonen	(Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, 2018)
Verzorgd Wonen SHBB (Fusie: 2015)	2015	Woonservice Drenthe	(Hooimeijer et al., 2019)
Buitenlust (Fusie: 2015)	2015	MeerWonen	(De Teyding, 2015)
Vitalis (Fusie: 2015)	2015	Wooninc.	(Wooninc, 2022)
Goed Wonen - Drimmelen (Fusie: 2016)	2016	Woonvizier	(Woonvizier, z.d.)
Goed Wonen Liempde (Fusie: 2016)	2016	Joost	(Limmen, 2016)
Ws Kessel (Fusie: 2016)	2016	Antares woonservice	(Antares, z.d.)
Bv Ambt Delden (Fusie: 2016)	2016	Viverion	(Stichting Viverion, 2018)

Sprengenland Wonen (Fusie: 2016)	2016	Veluwonen	(De Wilde & Van Leeuwen, 2016)
Warmunda (Fusie: 2016)	2016	Stek	(Woningcorporaties.nl, 2016)
De Woonmaat (Fusie: 2016)	2016	Mozaïek Wonen	(Duivis, 2016)
De Seyster Veste (Fusie: 2016)	2016	Woongroen	(Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, 2019)
BCM Wonen (Fusie: 2016)	2016	Woonservice Drenthe	(RTV Drenthe, 2016)
Zoutvliet (Fusie: 2016)	2016	Woongoed Zeeuws-Vlaanderen	(Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, 2016)
Woningbedrijf Warnsveld (Fusie: 2017)	2017	Ons Huis - Apeldoorn	(Contact Zutphen, 2016)
Stadsherstel Amsterdam (Fusie: 2017)	2017	Eigen Haard	(Stichting Stadsherstel Amsterdam, 2017)
De Goede Woning - Rotterdam (Fusie: 2017)	2017	Rondom Wonen	(Stichting Rondom Wonen, 2017)
Wbv Lopik (Fusie: 2017)	2017	De Woningraat	(Woningbouwvereniging Oudewater, Woningbouwvereniging Goed Wonen & Woningbouwvereniging Lopik, 2017)
Wbv Laren (Fusie: 2017)	2017	Het Gooi en Omstreken	(Het Gooi en Omstreken, 2018)
Ws Kamerik (Fusie: 2017)	2017	Cazas Wonen	(Cazas Wonen, 2023)
Goed Wonen - Lopik (Fusie: 2017)	2017	De Woningraat	(Woningbouwvereniging Oudewater, Woningbouwvereniging Goed Wonen & Woningbouwvereniging Lopik, 2017)
Wonen Wierden-Enter (Fusie: 2017)	2017	Reggewoon	(Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, 2019)
Wonen Wijdemeren (Fusie: 2017)	2017	Vecht en Omstreken	(Woningstichting Vecht en Omstreken, 2018)
Woonburg (Fusie: 2017)	2017	Zeeuwland	(Omroep Zeeland, 2018)
Volksbelang - Wijk bij Duurstede (Fusie: 2017)	2017	Woonin	(Woonin, 2022)
Spaubeek (Fusie: 2017)	2017	ZO Wonen	(Sittard-Geleen Nieuws, 2017)
Ws Etten-Leur (Fusie: 2017)	2017	Alwel	(Internetbode, 2017)
Lek en Waard Wonen (Fusie: 2017)	2017	Lek en Waard Wonen	(Wonen in Molenlanden, 2017)
Trifolium Woondiensten Boskoop (Fusie: 2017)	2017	Woonforte	(Alphens.nl, 2017)
Woningbeheer Born-Grevenbicht (Fusie: 2017)	2017	Zaam Wonen	(Zaam Wonen, 2017)

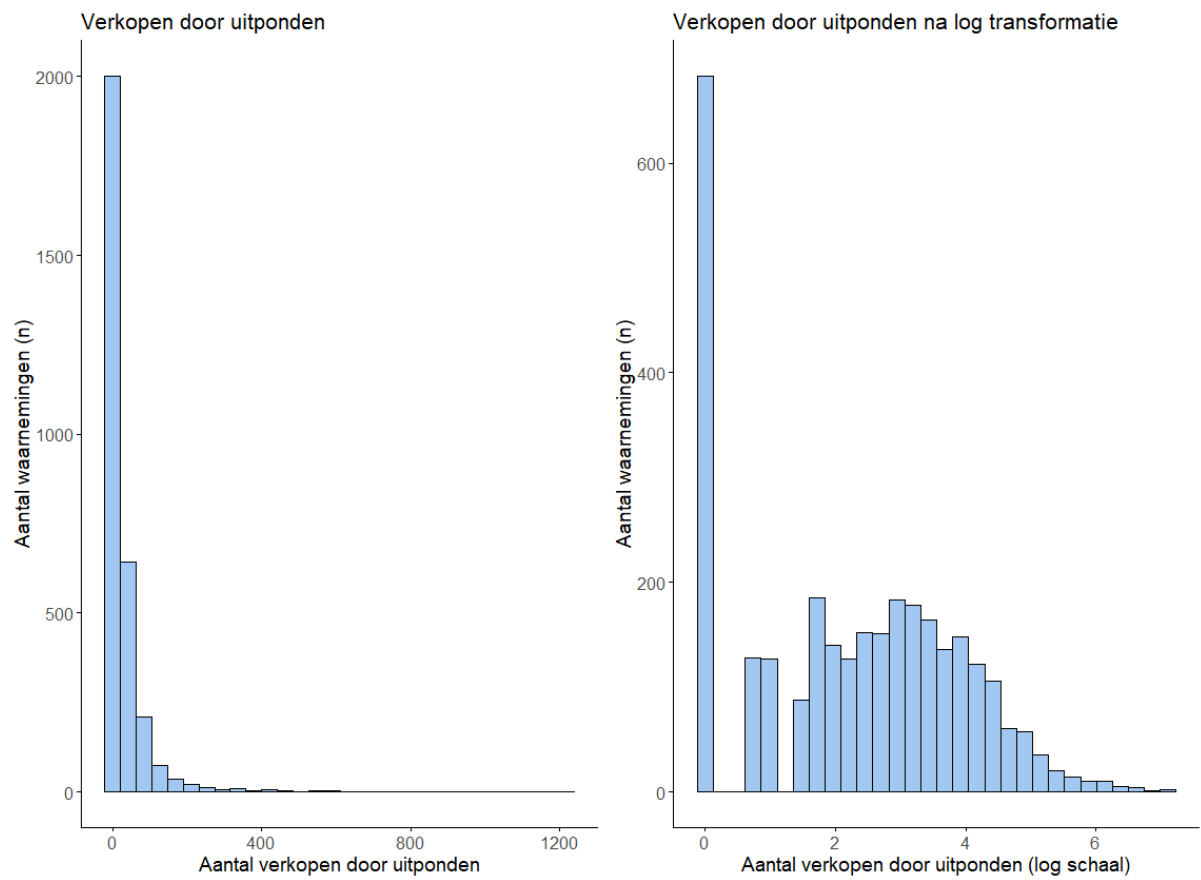
Wovesto (Fusie: 2017)	2017	Woonmeij	(Wovesto, 2018)
Steelande wonen (Fusie: 2017)	2017	Verwijderen	(Groninger Internet Courant, 2016)
De Goede Woning - Driemond (Fusie: 2018)	2018	Eigen Haard	(NUL20, 2018)
Wbv 't Goede Woonhuys (Fusie: 2018)	2018	Het Gooi en Omstreken	(Het Gooi en Omstreken, 2018)
Vooruitgang - Ridderkerk (Fusie: 2018)	2018	Eerst Woonvisie, daarna, Wooncompas	(De Combinatie Ridderkerk, 2018) (De Combinatie Ridderkerk, 2019)
Rijsoord (Fusie: 2018)	2018	Eerst Woonvisie, daarna, Wooncompas	(De Combinatie Ridderkerk, 2018) (De Combinatie Ridderkerk, 2019)
De Goede Woning - Nijkerk (Fusie: 2018)	2018	Ws Nijkerk	(Woningstichting Nijkerk, 2018)
Van Erfgooiers te Laren N.H. (Fusie: 2018)	2018	Het Gooi en Omstreken	(Het Gooi en Omstreken, 2018)
De Gemeenschap (Fusie: 2018)	2018	Woonwaarts	(De Gelderlander, 2019)
Beter Wonen Vechtdal (Fusie: 2018)	2018	Vechtdal Wonen	(Vechtdal Wonen, z.d.)
Ws Gulpen (Fusie: 2018)	2018	Krijtland Wonen	(Krijtland Wonen, 2021)
WSG (Fusie: 2018)	2018	Verwijderen	(Aedes, 2018)
Huisvesting Bejaarden Oosterhout (Fusie: 2018)	2018	Thuisvester	(Van der Moolen et al., 2021)
Beter Wonen - Ooltgensplaat (Fusie: 2019)	2019	Oost West Wonen	(Oost West Wonen, z.d.)
Wonen Zuidwest Friesland (Fusie: 2019)	2019	Dynhus	(Woonlab, z.d.)
Vallei Wonen (Fusie: 2019)	2019	Omnia Wonen	(Omnia Wonen, 2022)
CE van Beuningen Stichting (Fusie: 2019)	2019	Verwijderen	(Woonstichting Charlotte van Beuningen, z.d.)
R&B Wonen (Fusie: 2019)	2019	Beveland Wonen	(De Kok Bouwgroep, z.d.)
Beter Wonen - Goedereede (Fusie: 2019)	2019	Oost West Wonen	(Oost West Wonen, z.d.)
Obbicht en Papenhoven (Fusie: 2019)	2019	Zo wonen	(De Limburger, 2019)
Beter Wonen - Molenwaard (Fusie: 2019)	2019	Lek en Waard Wonen	(Het Kontakt, 2019)
Noordwijkse Woningstichting (Fusie: 2019)	2019	Stek	(Woonstichting Stek, 2020)
Woongoed Goeree-Overflakkee (Fusie: 2019)	2019	Oost West Wonen	(Oost West Wonen, z.d.)
Ws 't Heem (Fusie: 2019)	2019	TBV	(van Lanen, 2019)
Eendracht (Fusie: 2019)	2019	Havensteder	(Paling, 2019)
SCW Tiel (Fusie: 2019)	2019	Thius	(Thius, z.d.)

Kleine Meerij (Fusie: 2019)	2019	JOOST	(Woonstichting JOOST, z.d.)
Vooruitgang - Teylingen (Fusie: 2019)	2019	Stek	(De Teyding, 2020)
Woon Compas (Fusie: 2019)	2019	Wooncompas	(RTV Ridderkerk, 2019)
Humanitas Huisvesting (Fusie: 2019)	2019	Woonbron	(Rijnmond, 2017)
De Goede Woning - Neerijnen (Fusie: 2020)	2020	De Kernen	(Woonstichting De Kernen, 2020)
Kockengen (Fusie: 2020)	2020	Vecht en Omstreken	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
Gouderak (Fusie: 2020)	2020	Mozaïek Wonen	(deGouda, 2020)
Woonservice Meander (Fusie: 2020)	2020	Bazalt Wonen	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
Onze Woning (Fusie: 2020)	2020	Habion	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
Simpelveld (Fusie: 2020)	2020	Krijtland Wonen	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
Domus (Fusie: 2020)	2020	Nester	(Nester, z.d.)
Vredewold (Fusie: 2020)	2020	Wold en Waard	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
Wbs Samenwerking (Fusie: 2021)	2021	QuaWonen	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
Plicht Getrouw (Fusie: 2021)	2021	Woonstede	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
Provides (Fusie: 2021)	2021	Cazas Wonen	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
Cothen (Fusie: 2021)	2021	NabijWonen	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
WoonGenoot (Fusie: 2021)	2021	Talis	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
St. Joseph - Weert (Fusie: 2021)	2021	Woonik	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
Wbv Utrecht (Fusie: 2022)	2022	Woonin	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
De Delthe (Fusie: 2022)	2022	Goud Wonen	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
Veenendaalse Woningstichting (Fusie: 2022)	2022	Veenvesters	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
Ws Leusden (Fusie: 2022)	2022	Omthuis	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
Viveste (Fusie: 2022)	2022	Woonin	(Woonin, 2022)
SSW (Fusie: 2023)	2023	Woongroen	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
R.K. Wbv Zeist (Fusie: 2024)	2024	NabijWonen	(Inspectie Leefomgeving en Transport, z.d.)
Woongroep Marenland (Opgeheven / Fusie: 2023)		Verwijderen	(Aedes, 2025)

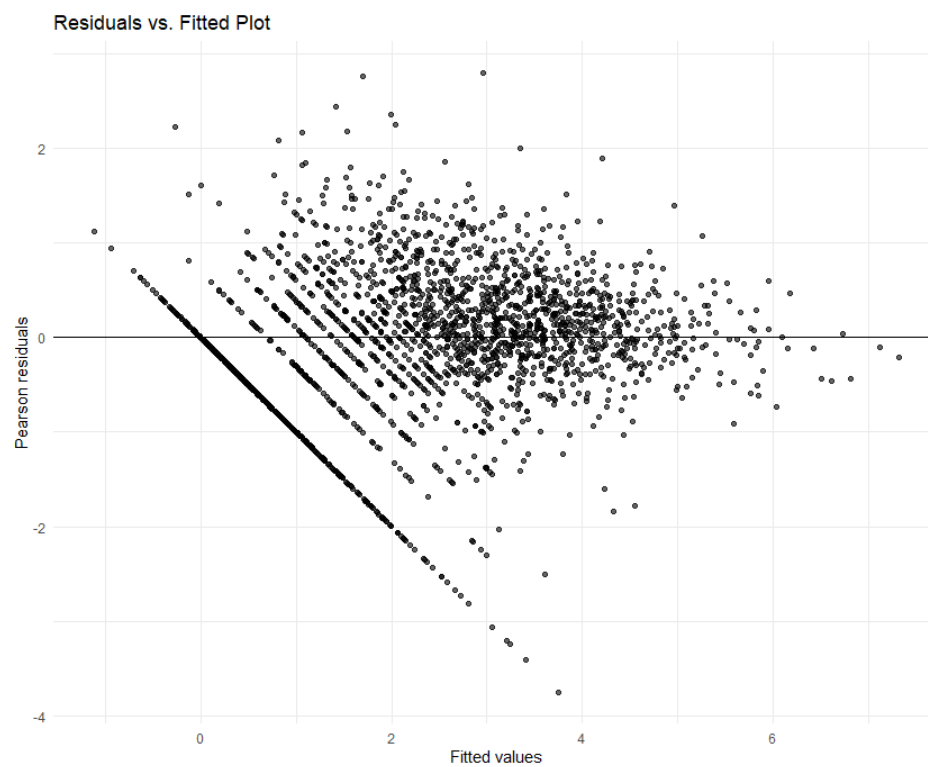
Bijlage 3: Analyse uitpondbeleid



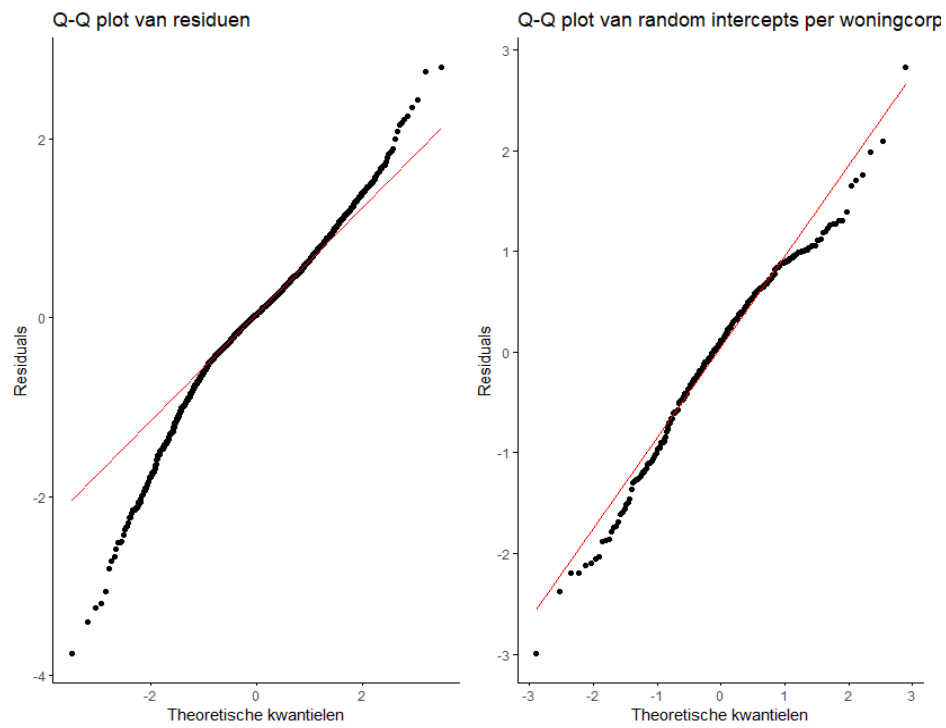
Figuur 14: Correlatiematrix analyse uitpondbeleid



Figuur 15: Log-transformatie verkopen door uitponden



Figuur 16: Residuenplot met Pearson-residuen versus voorspelde waarde



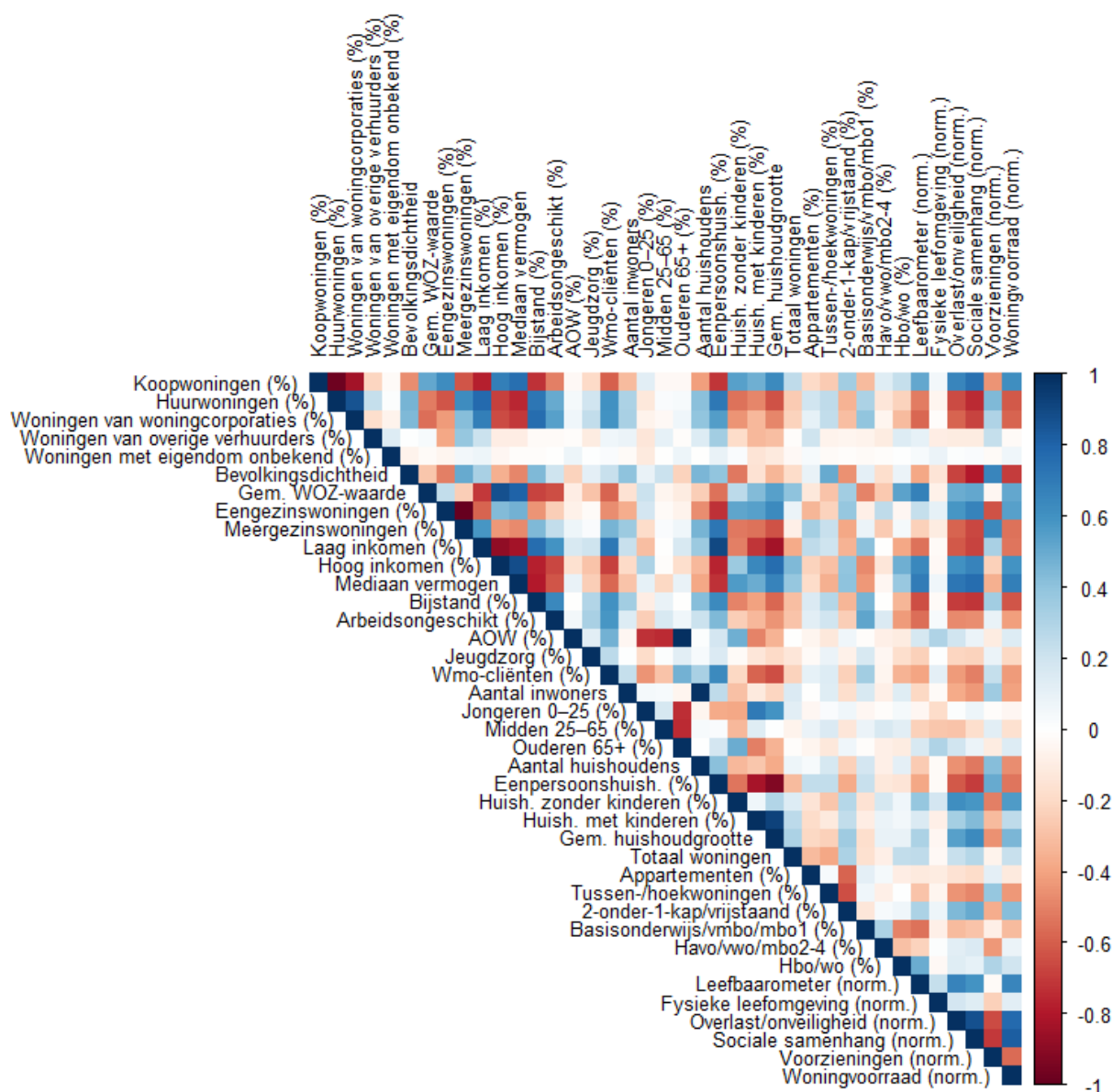
Figuur 17: Q-Q plots

Bijlage 4: Onderbouwing scores Leefbaarometer

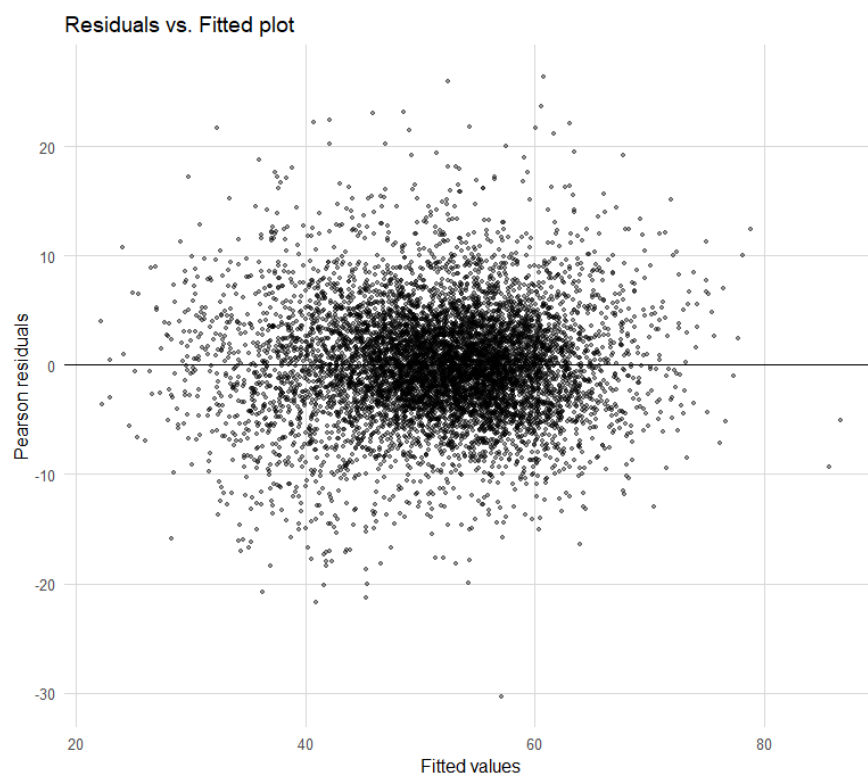
Tabel 11: Onderbouwing Leefbaarometer (Mandemakers et al, 2024).

Omgevingskenmerken fysieke omgeving	Omgevingskenmerken Woningvoorraad
Natuurlijke omgeving	Woningleegstand
Luchtkwaliteit	Funderingsproblemen (paalrot)
Geluidsbelasting	Energetische kwaliteit
Niet-ioniserende straling	Specifieke slecht onderhouden segmenten (eigendom, waarde)
Gevoelstemperatuur/hittestress	Gebruik van zonnepanelen
Wateroverlast	Renovaties van woningen (o.b.v. proxy energetische kwaliteit)
Grondwateroverlast/bodemdaling	Woningtypen (Grootte, bouwjaar, type, hoogte)
Aardbevingen	Dichtheid van de bebouwing
Overstromingsdiepte	Menging van eigendomsverhoudingen
Nabijheid van bos /groene ruimte	Eigenwoningbezit
Nabijheid landschap aantrekkelijk voor recreatie	Eigenwoningbezit i.r.t. onvoldoende inkomen
Variatie aan landschappen	Aandeel monumentale woningen
Infrastructuur	Overbewoning
Nabijheid (doorgaande) wegen	
Nabijheid railinfrastructuur	Omgevingskenmerken Voorzieningen
Verkeersveiligheid	(Openbaar) Vervoer
Autodichtheid	Winkels/detailhandel
Nabijheid windturbines	Onderwijs
Nabijheid hoogspanningsmasten	Zorg en ondersteuning
Kwaliteit wandel- en fietspaden	Horeca/ontmoeting
Functiemenging	Vrije tijd, cultuur, e.d.
Leegstand niet-wonen vastgoed	Sportaccommodaties
Beloopbaarheid	Baanbereikbaarheid
Omgevingskenmerken Overlast en Onveiligheid	Omgevingskenmerken Sociale samenhang
Geregistreerde misdrijven	(Diversiteit naar) levensfase
Ervaren veiligheid	Sociale cohesie
Ervaren overlast	Mutatiegraad
	Dichtheid aan inwoners
	Bevolkingsontwikkeling

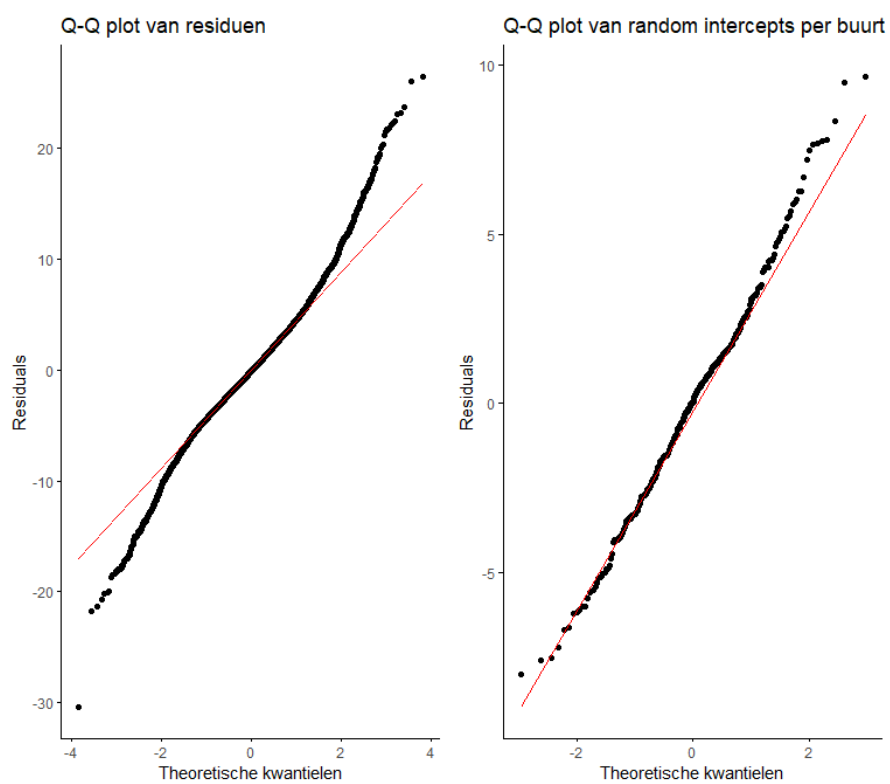
Bijlage 5: Analyse Leefbaarometer



Figuur 18: Correlatiematrix analyse Leefbaarometer



Figuur 19: Residuenplot met Pearson-residuen versus voorspelde waarde



Figuur 20: Q-Q plots

Bijlage 6: Resultaten regressieanalyse uitpondbeleid

Tabel 12: Uitkomst mixed model regressie uitpondbeleid

Variabele	Estimate (log-schaal)	Effect op verkoop (%)	P-waarde	Interpretatie
<u>Kerndoelstellingen woningcorporaties</u>				
Gemiddelde huurprijs (DAEB)	0,042	+4,20%	<0,01	Per 100 euro meer op de huurprijs stijgt de verkoop door uitponden met 4,2%
Woningen dat voldoet aan isolatiestandaard (%)	-0,024	-2,40%	<0,01	Per +1% woningen dat voldoet aan isolatiestandaard daalt de verkoop uitponden met 2,4%
Aantal woningen toegevoegd door nieuwbouw en aankoop (%)	-0,040	-3,88%	<0,01	Per +1% woningen dat wordt toegevoegd, daalt de verkoop uitponden met 3,9%
Nieuwbouwwoningen (2 jaar voorafgaand)	-0,061	-5,91%	0,01	Per +1% meer nieuwbouwwoningen daalt de verkoop uitponden met 5,9%
Leefbaarheidsoordeel door buurt	-0,007	-0.74%	0,24	Per 1 punt hoger oordeel van bewoners over leefbaarheid daalt de verkoop via uitponden met 0,7%
Aantal woningen verkocht in verhuurde staat (%)	-0.074	-7.10%	<0,01	Per +1% meer verkochte woningen in verhuurde staat daalt de verkoop door uitponden met 7,1%
<u>Vastgoedsturing</u>				
Aandeel_tot1945	0,013	1,27%	0,02	Per +1% meer woningen van voor 1945 stijgt de verkoop door uitponden met 1,3%

Aandeel woningen 1945-1959	0,024	2,43%	<0,01	Per +1% meer woningen van 1945-1959 stijgt de verkoop door uitponden met 2,4%
Aandeel woningen 1960-1969	-0,005	-0,48%	0,50	Per +1% meer woningen uit 1960-1969 daalt de verkoop door uitponden met 0,48%
Aandeel woningen 1970-1979	0,005	0,54%	0,41	Per +1% meer woningen van 1970-1979 stijgt de verkoop door uitponden met 0,5%
Aandeel woningen 1980-1989	0,002	0,23%	0,69	Per +1% meer woningen uit 1980-1989 stijgt de verkoop door uitponden met 0,23%
Aandeel woningen 1990-1999	0,015	1,48%	0,12	Per +1% meer woningen uit 1990-1999 stijgt de verkoop door uitponden met 1,5%
Aandeel woningen 2000-2009	0,007	0,65%	0,47	Per +1% meer woningen uit 2000-2010 stijgt de verkoop door uitponden met 0,7%
Onderhoudskosten	-0,025	-2,47%	<0,01	Per 100 euro meer besteedt aan onderhoud, daalt verkoop door uitponden met 2,5%
Investering woningverbetering	-0,080	-7,71%	<0,01	Per 1000 euro meer besteedt aan investeringen, daalt verkoop door uitponden met 7,1%
VVE percentage	0,003	0,29%	0,60	Per +1% meer VVE stijgt de verkoop door uitponden met 0,3%
Aandeel eengezinswoningen	0,016	1,62%	<0,01	Per +1% meer eengezinswoningen stijgt de verkoop door uitponden met 1,6%
Mutatiegraad	-0,024	-2,36%	<0,01	Per +1% meer mutatie daalt de verkoop door uitponden met 2,4%

Weinig stedelijk gebied	0,394	48,27%	0,07	In weinig stedelijk gebied ligt de verkoop per woning 48% hoger dan in niet stedelijk gebied.
Matig stedelijk gebied	0,281	32,43%	0,23	In matig stedelijk gebied ligt de verkoop per woning 32% hoger dan in niet stedelijk gebied.
Sterk stedelijk gebied	0,277	31,74%	0,27	In sterk stedelijk gebied ligt de verkoop per woning 32% hoger dan in niet stedelijk gebied.
Zeer sterk stedelijk gebied	0,462	58,72%	0,15	In zeer sterk stedelijk gebied ligt de verkoop per woning 59% hoger dan in niet stedelijk gebied.

Toezicht AW

LTV	0,004	0,43%	<0,01	Een stijging van 1%-punt in LTV vorig jaar leidt tot een stijging van 0,43% in verkoop dit jaar
ICR	-0.001	-0.14%	0,96	Een stijging van 1%-punt in ICR vorig jaar leidt tot een daling van 0,14% in verkoop dit jaar
Solvabiliteit	-0,009	-0,92%	<0,01	Een stijging van 1%-punt in solvabiliteit vorig jaar leidt tot een daling van 0,93% in verkoop dit jaar

Bijlage 7: Resultaten regressieanalyse Leefbaarometer

Tabel 13: Uitkomst mixed model regressie Leefbaarometerscore

Variabele	Estimate	P-waarde	Interpretatie
Totaal aantal woningen van woningcorporatie (%)	-1.96	< 0,01	Een toename van 1SD in het aantal woningen van woningcorporaties leidt tot een daling van 1.96 SD in de Leefbaarometer score
Bevolkingsdichtheid	-0.71	< 0,01	Een toename van 1 SD in de bevolkingsdichtheid leidt tot een daling van 0.71 SD in de Leefbaarometer score
Laag inkomen (%)	-3.53	< 0,01	Een toename van 1 SD in laaginkomen leidt tot een daling van 3.53 SD in de Leefbaarometer score
Appartementen (%)	-0.51	< 0,01	Een toename van 1 SD in appartement leidt tot een daling van 0.51 SD in de Leefbaarometer score
Tussen- en hoekwoningen (%)	-1.37	< 0,01	Een toename van 1 SD in tussen- en hoekwoningen leidt tot een daling van 1.37 SD in de Leefbaarometer score
Jongeren met jeugdzorg (%)	-1.10	< 0,01	Een toename van 1 SD in jongeren met jeugdzorg leidt tot een daling van 1.10 SD in de Leefbaarometer score
WMO-cliënten (%)	-2.26	< 0,01	Een toename van 1 SD in WMO-cliënten leidt tot een daling van 2.26 SD in de Leefbaarometer score
Totaal aantal woningen	+0.50	< 0,01	Een toename van 1 SD in totaal aantal woningen leidt tot een stijging van 0.50 SD in de Leefbaarometer score
Jongeren (0–25 jaar, %)	-0.96	< 0,01	Een toename van 1 SD in jongeren leidt tot een daling van 0.96 SD in de Leefbaarometer score
Ouderen (65+ jaar, %)	+4.57	< 0,01	Een toename van 1 SD in ouderen leidt tot een stijging van 4.57 SD in de Leefbaarometer score
Laagopgeleiden (%)	-2.23	< 0,01	Een toename van 1 SD in laagopgeleiden leidt tot een daling van 2.23 SD in de Leefbaarometer score
Middelbaar opgeleiden (%)	-0.56	< 0,01	Een toename van 1 SD in middelbaar opgeleiden leidt tot een daling van 0.56 SD in de Leefbaarometer score
Huishoudens zonder kinderen (%)	-2.64	< 0,01	Een toename van 1 SD in huishoudens zonder kinderen leidt tot een daling van 2.64 SD in de Leefbaarometer score

Alle variabelen zijn gestandaardiseerd. De estimates geven aan hoeveel standaarddeviaties de Leefbaarometer-score verandert bij een toename van 1 standaarddeviatie in de betreffende variabele

Tabel 14: Uitkomst mixed model regressie sub score Leefbaarometer overlast en onveiligheid

Variabele	Estimate	P-waarde	Interpretatie
Totaal aantal woningen van woningcorporatie (%)	-0.98	< 0,01	Een toename van 1SD in het aantal woningen van woningcorporaties leidt tot een daling van 0.98 SD in de Leefbaarometer score voor onveiligheid
Bevolkingsdichtheid	-2.70	< 0,01	Een toename van 1 SD in de bevolkingsdichtheid leidt tot een daling van 2.70 SD in de Leefbaarometer score voor onveiligheid
Laag inkomen (%)	-5.64	< 0,01	Een toename van 1 SD in laaginkomen leidt tot een daling van 5.64 SD in de Leefbaarometer score voor onveiligheid
Appartementen (%)	-0.65	< 0,01	Een toename van 1 SD in appartement leidt tot een daling van 0.65 SD in de Leefbaarometer score voor onveiligheid
Tussen- en hoekwoningen (%)	-1.28	< 0,01	Een toename van 1 SD in tussen- en hoekwoningen leidt tot een daling van 1.28 SD in de Leefbaarometer score voor onveiligheid
Jongeren met jeugdzorg (%)	-0.61	< 0,01	Een toename van 1 SD in jongeren met jeugdzorg leidt tot een daling van 0.61 SD in de Leefbaarometer score voor onveiligheid
WMO-cliënten (%)	-1.28	< 0,01	Een toename van 1 SD in WMO-cliënten leidt tot een daling van 1.28 SD in de Leefbaarometer score voor onveiligheid
Totaal aantal woningen	0.12	0.24	Een toename van 1 SD in totaal aantal woningen leidt tot een stijging van 0.12 SD in de Leefbaarometer score (niet significant) voor onveiligheid
Jongeren (0–25 jaar, %)	1.14	< 0,01	Een toename van 1 SD in jongeren leidt tot een stijging van 1.14 SD in de Leefbaarometer score voor onveiligheid
Ouderen (65+ jaar, %)	4.81	< 0,01	Een toename van 1 SD in ouderen leidt tot een stijging van 4.81 SD in de Leefbaarometer score voor onveiligheid
Laagopgeleiden (%)	-1.57	< 0,01	Een toename van 1 SD in laagopgeleiden leidt tot een daling van 1.57 SD in de Leefbaarometer score voor onveiligheid
Middelbaar opgeleiden (%)	1.43	< 0,01	Een toename van 1 SD in middelbaar opgeleiden leidt tot een stijging van 1.43 SD in de Leefbaarometer score voor onveiligheid
Huishoudens zonder kinderen (%)	-0.67	< 0,01	Een toename van 1 SD in huishoudens zonder kinderen leidt tot een daling van 0.67 SD in de Leefbaarometer score voor onveiligheid

Alle variabelen zijn gestandaardiseerd. De estimates geven aan hoeveel standaarddeviaties de Leefbaarometer-score verandert bij een toename van 1 standaarddeviatie in de betreffende variabele

Tabel 15: Uitkomst mixed model regressie sub score Leefbaarometer sociale samenhang

Variabele	Estimate	P-waarde	Interpretatie
Totaal aantal woningen van woningcorporatie (%)	-1.73	< 0,01	Een toename van 1SD in het aantal woningen van woningcorporaties leidt tot een daling van 1.73 SD in de Leefbaarometer score voor sociale samenhang
Bevolkingsdichtheid	-3.80	< 0,01	Een toename van 1 SD in de bevolkingsdichtheid leidt tot een daling van 3.80 SD in de Leefbaarometer score voor sociale samenhang
Laag inkomen (%)	-2.66	< 0,01	Een toename van 1 SD in laaginkomen leidt tot een daling van 2.66 SD in de Leefbaarometer score voor sociale samenhang
Appartementen (%)	-0.22	< 0,01	Een toename van 1 SD in appartement leidt tot een daling van 0.22 5 SD in de Leefbaarometer score voor sociale samenhang
Tussen- en hoekwoningen (%)	-2.03	< 0,01	Een toename van 1 SD in tussen- en hoekwoningen leidt tot een daling van 2.03 SD in de Leefbaarometer score voor sociale samenhang
Jongeren met jeugdzorg (%)	-0.41	< 0,01	Een toename van 1 SD in jongeren met jeugdzorg leidt tot een daling van 0.41 SD in de Leefbaarometer score voor sociale samenhang
WMO-cliënten (%)	-0.39	< 0,01	Een toename van 1 SD in WMO-cliënten leidt tot een daling van 0.39 SD in de Leefbaarometer score voor sociale samenhang
Totaal aantal woningen	-0.97	< 0,01	Een toename van 1 SD in totaal aantal woningen leidt tot een daling van 0.97 SD in de Leefbaarometer score voor sociale samenhang
Jongeren (0–25 jaar, %)	1.46	< 0,01	Een toename van 1 SD in jongeren leidt tot een stijging van 1.46 SD in de Leefbaarometer score voor sociale samenhang
Ouderen (65+ jaar, %)	1.15	< 0,01	Een toename van 1 SD in ouderen leidt tot een stijging van 1.15 SD in de Leefbaarometer score voor sociale samenhang
Laagopgeleiden (%)	-0.42	< 0,01	Een toename van 1 SD in laagopgeleiden leidt tot een daling van 0.42 SD in de Leefbaarometer score voor sociale samenhang
Middelbaar opgeleiden (%)	0.16	0.06	Een toename van 1 SD in middelbaar opgeleiden leidt tot een stijging van 0.16 SD in de Leefbaarometer score voor sociale samenhang (niet significant)
Huishoudens zonder kinderen (%)	-0.63	< 0,01	Een toename van 1 SD in huishoudens zonder kinderen leidt tot een daling van 0.63 SD in de Leefbaarometer score voor sociale samenhang

Alle variabelen zijn gestandaardiseerd. De estimates geven aan hoeveel standaarddeviaties de Leefbaarometer-score verandert bij een toename van 1 standaarddeviatie in de variabele

Bijlage 8: Data en uitgangspunten scenarioanalyse

Data

Data vastgoedportefeuille Staedion

Voor de analyse wordt er gebruik gemaakt van het vastgoedregistratie bestand van Staedion, waarin alle basiskkenmerken van de vastgoedportefeuille op woningniveau zijn vastgelegd. In het vastgoedregistratiebestand zijn ruim 36.000 woningen opgenomen. Dit is een korte opsomming van de belangrijkste data uit het vastgoedregistratiebestand (Staedion, 2024).

- Adres en buurt
- Type woning, aantal kamers, metrage
- Woningwaarderingpunten
- Marktwaaarde, leegwaarde, beleidswaaarde en WOZ-waaarde
- Toegankelijkheid voor senioren
- Actuele huurprijzen, puntenhuur, markthuur en mutatiehuur
- Mutatiegraad
- Energieprestatie en isolatieniveau
- VVE ja of nee

Data leegwaarde corporatiebezit Nederland

Voor het vertalen van de uitkomsten van de scenario analyse naar nationaal corporatieniveau wordt er gebruik gemaakt van een dataset van Ortec Finance (2024). In de dataset is op COROP niveau aangegeven wat de gemiddelde leegwaarde is, uitgesplitst naar type EGW of MGW. Daarnaast is ook de verdeling van deze leegwaarde aanwezig, bijvoorbeeld een x percentage van de woningen heeft een leegwaarde tussen de €300.000,- en €400.000,-. Per type is op COROP niveau ook de mutatiegraad aanwezig en het aantal woningen waarop de informatie is gebaseerd. In het totale bestand zijn ruim 1 miljoen woningen aanwezig. Dit zijn allemaal woningen die getaxeerd worden op basis van een full taxatiemethode, door een externe taxateur.

Uitgangspunten

Economische parameters

Een langjarige doorrekening is sterk afhankelijk van de economische parameters die worden gebruikt. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de economische parameters van Ortec Finance (2025) Q1 2025. In tabel 16 zijn de getallen inzichtelijk gemaakt.

Overig uitgangspunten

- Voor een nieuwbouwwoning wordt een bedrag aangehouden van € 270.000,- (Autoriteit woningcorporaties, 2025).
- Voor een duurzaamheidsinvestering wordt een bedrag aangehouden van € 25.000,- per woning (Staedion, 2025).

- Per verkoop wordt een bedrag aangehouden van € 5.000,- aan verkoopkosten (Staedion, 2025).
- De beheernorm bij nieuwbouw is gelijk aan het bedrag bij bestaand bezit (Staedion, 2025).
- De onderhoudsnorm van nieuwbouw is € 2.880,- gebaseerd op een gemiddelde grootte van een woning tussen de 65m2 en 80m2 GO. De onderhoudsnorm van de bestaande voorraad is ingerekend op € 3.200,- per woning (Staedion, 2025).

Tabel 16: Economische parameters Ortec Finance (2025) Q1 2025

Jaar	Prijsinflatie	Looninflatie	Bouwindex	Onderhoudsindex	Marktindex	Korte rente	Opslag kort	Lange rente	Opslag lang
2023	4,63%	5,80%	10,08%	3,90%	1,98%	3,91%	-0,04%	2,50%	0,37%
2024	3,10%	6,61%	0,71%	4,36%	12,76%	2,67%	0,15%	2,39%	0,82%
2025	2,99%	4,58%	4,00%	3,50%	6,50%	2,39%	-0,03%	2,40%	0,70%
2026	2,73%	3,46%	3,00%	3,00%	4,40%	2,05%	-0,05%	2,45%	0,65%
2027	2,67%	3,11%	2,64%	2,80%	3,83%	2,18%	0,01%	2,53%	0,61%
2028	2,75%	3,26%	2,91%	3,00%	3,50%	2,24%	0,10%	2,63%	0,62%
2029	2,73%	3,30%	3,12%	3,10%	3,41%	2,35%	0,18%	2,74%	0,64%
2030	2,67%	3,26%	3,16%	3,13%	3,40%	2,38%	0,23%	2,86%	0,62%
2031	2,50%	3,10%	3,16%	3,10%	3,38%	2,44%	0,27%	3,01%	0,61%
2032	2,42%	3,02%	3,12%	3,03%	3,29%	2,45%	0,28%	3,16%	0,57%
2033	2,32%	2,89%	3,03%	2,93%	3,08%	2,49%	0,27%	3,32%	0,51%
2034	2,26%	2,83%	2,96%	2,83%	2,93%	2,50%	0,22%	3,48%	0,44%
2035	2,19%	2,76%	2,85%	2,76%	2,76%	2,50%	0,20%	3,54%	0,39%
2036	2,15%	2,70%	2,79%	2,69%	2,66%	2,51%	0,20%	3,55%	0,40%
2037	2,13%	2,68%	2,73%	2,64%	2,64%	2,47%	0,19%	3,53%	0,39%
2038	2,13%	2,68%	2,73%	2,63%	2,66%	2,45%	0,21%	3,50%	0,40%
2039	2,16%	2,69%	2,73%	2,64%	2,69%	2,44%	0,19%	3,46%	0,39%
2040	2,19%	2,72%	2,76%	2,66%	2,76%	2,42%	0,19%	3,43%	0,39%

Bijlage 9: Resultaten scenarioanalyse

Tabel 17: Legenda scenarioanalyse

Legenda

Nummer	Beschrijving
1	Portefeuille Steadion. Alleen standaard huurbeleid.
2	Portefeuille Steadion. Standaard huurbeleid + uitbreiding 2.500 nieuwbouw
3	5.000 verkoop boven 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Huur verkoop en nieuwbouw gelijk
4	5.000 verkoop boven 300K leegwaarde. 7.500 verduurzamingen van 25K, zonder huureffect.
5	5.000 verkoop boven 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Waarbij huur nieuwbouw lager is dan huur verkoop.
6	5.000 verkoop boven 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Waarbij huur nieuwbouw lager is dan huur verkoop en 7.500 verduurzamingen van 25K zonder huureffect
7	5.000 verkoop onder 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Huur verkoop en nieuwbouw gelijk
8	5.000 verkoop onder 300K leegwaarde. 7.500 verduurzamingen van 25K, zonder huureffect.
9	5.000 verkoop onder 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Waarbij huur nieuwbouw lager is dan huur verkoop.
10	5.000 verkoop onder 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Waarbij huur nieuwbouw lager is dan huur verkoop en 7.500 verduurzamingen van 25K zonder huureffect
11	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna weer VOV boven 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Huur verkoop en nieuwbouw gelijk
12	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna weer VOV boven 300K leegwaarde. 7.500 verduurzamingen van 25K, zonder huureffect.
13	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna weer VOV boven 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Waarbij huur nieuwbouw lager is dan huur verkoop.
14	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna weer VOV boven 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Waarbij huur nieuwbouw lager is dan huur verkoop en
15	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna weer VOV onder 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Huur verkoop en nieuwbouw gelijk
16	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna weer VOV onder 300K leegwaarde. 7.500 verduurzamingen van 25K, zonder huureffect.
17	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna weer VOV onder 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Waarbij huur nieuwbouw lager is dan huur verkoop.
18	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna weer VOV onder 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Waarbij huur nieuwbouw lager is dan huur verkoop en
19	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna reguliere verkoop, boven 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Huur verkoop en nieuwbouw gelijk
20	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna reguliere verkoop, boven 300K leegwaarde. 7.500 verduurzamingen van 25K, zonder huureffect.
21	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna reguliere verkoop, boven 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Waarbij huur nieuwbouw lager is dan huur ver
22	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna reguliere verkoop, boven 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Waarbij huur nieuwbouw lager is dan huur ver
23	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna reguliere verkoop onder 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Huur verkoop en nieuwbouw gelijk
24	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna reguliere verkoop onder 300K leegwaarde. 7.500 verduurzamingen van 25K, zonder huureffect.
25	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna reguliere verkoop onder 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Waarbij huur nieuwbouw lager is dan huur verk
26	5.000 verkoop VOV 25% korting en winstdeling, daarna reguliere verkoop onder 300K leegwaarde. 7.500 nieuwbouw. Waarbij huur nieuwbouw lager is dan huur verk
27	5.000 verkoop boven 300K leegwaarde. Doelgezoekt op aantal nieuwbouw (9.300), tot dezelfde ICR in jaar 2040 (15 jaar) wordt bereikt als in basisvariant 1. Huur nieu

Tabel 18: Uitkomsten scenarioanalyse: ICR

nummer	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	1,72	1,83	1,80	1,80	1,83	1,94	2,05	2,11	2,26	2,35	2,42	
2	1,72	1,84	1,82	1,81	1,82	1,92	2,00	2,03	2,13	2,17	2,21	
3	1,72	1,76	1,76	1,79	1,85	1,98	2,12	2,20	2,38	2,51	2,61	
4	1,72	1,81	1,76	1,73	1,73	1,81	1,88	1,90	2,00	2,05	2,06	
5	1,72	1,75	1,74	1,76	1,80	1,91	2,03	2,10	2,26	2,36	2,44	
6	1,72	1,75	1,74	1,76	1,80	1,91	2,03	2,10	2,26	2,36	2,44	
7	1,72	1,76	1,75	1,71	1,72	1,82	1,89	1,92	2,02	2,06	2,09	
8	1,72	1,82	1,77	1,75	1,76	1,84	1,93	1,96	2,07	2,13	2,16	
9	1,72	1,76	1,75	1,71	1,72	1,81	1,88	1,91	2,00	2,04	2,07	
10	1,72	1,76	1,74	1,68	1,68	1,75	1,81	1,82	1,89	1,90	1,91	
11	1,72	1,76	1,76	1,75	1,78	1,90	2,00	2,06	2,19	2,27	2,35	
12	1,72	1,81	1,76	1,73	1,73	1,81	1,88	1,90	2,00	2,05	2,06	
13	1,72	1,75	1,74	1,72	1,73	1,83	1,91	1,95	2,05	2,10	2,14	
14	1,72	1,75	1,74	1,69	1,69	1,77	1,84	1,85	1,92	1,95	1,96	
15	1,72	1,76	1,73	1,67	1,66	1,72	1,77	1,76	1,82	1,82	1,81	
16	1,72	1,82	1,77	1,75	1,76	1,84	1,93	1,96	2,07	2,13	2,16	
17	1,72	1,76	1,73	1,67	1,65	1,71	1,76	1,75	1,81	1,81	1,79	
18	1,72	1,76	1,72	1,64	1,62	1,67	1,70	1,68	1,71	1,70	1,67	
19	1,72	1,76	1,76	1,75	1,79	1,92	2,03	2,12	2,28	2,40	2,49	
20	1,72	1,81	1,76	1,73	1,73	1,81	1,88	1,90	2,00	2,05	2,06	
21	1,72	1,75	1,74	1,72	1,74	1,85	1,94	2,00	2,13	2,21	2,28	
22	1,72	1,75	1,74	1,69	1,70	1,79	1,86	1,89	2,00	2,05	2,10	
23	1,72	1,76	1,73	1,67	1,66	1,73	1,78	1,79	1,86	1,88	1,88	
24	1,72	1,82	1,77	1,75	1,76	1,84	1,93	1,96	2,07	2,13	2,16	
25	1,72	1,76	1,73	1,67	1,66	1,72	1,77	1,78	1,85	1,86	1,87	
26	1,72	1,76	1,72	1,64	1,62	1,67	1,71	1,70	1,75	1,75	1,73	
27	1,72	1,74	1,75	1,75	1,80	1,93	2,06	2,14	2,30	2,41	2,52	

Tabel 19: Uitkomsten scenarioanalyse: LTV

1	56%	54%	55%	53%	51%	50%	49%	47%	46%	44%	42%	41%
2	56%	55%	55%	53%	52%	51%	50%	49%	48%	47%	46%	45%
3	56%	57%	57%	54%	52%	50%	48%	46%	44%	42%	40%	36%
4	56%	54%	56%	54%	53%	53%	52%	51%	50%	49%	48%	47%
5	56%	57%	57%	55%	53%	52%	50%	48%	46%	44%	43%	39%
6	56%	57%	57%	55%	53%	52%	50%	48%	46%	44%	43%	39%
7	56%	57%	57%	56%	55%	54%	53%	52%	51%	50%	49%	48%
8	56%	54%	56%	54%	53%	52%	51%	50%	49%	47%	46%	45%
9	56%	57%	57%	56%	55%	54%	53%	52%	51%	50%	49%	48%
10	56%	57%	57%	57%	56%	56%	55%	55%	54%	53%	53%	52%
11	56%	57%	57%	55%	54%	52%	51%	49%	47%	46%	44%	42%
12	56%	54%	56%	54%	53%	53%	52%	51%	50%	49%	48%	47%
13	56%	57%	57%	56%	55%	54%	53%	52%	51%	49%	48%	47%
14	56%	57%	57%	56%	56%	55%	55%	54%	53%	53%	52%	51%
15	56%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	56%	56%	56%	55%	55%
16	56%	54%	56%	54%	53%	52%	51%	50%	49%	47%	46%	45%
17	56%	57%	58%	57%	57%	57%	57%	57%	56%	56%	56%	56%
18	56%	57%	58%	58%	58%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	60%
19	56%	57%	57%	55%	53%	52%	50%	48%	46%	44%	42%	39%
20	56%	54%	56%	54%	53%	53%	52%	51%	50%	49%	48%	47%
21	56%	57%	57%	56%	55%	53%	52%	51%	49%	47%	45%	43%
22	56%	57%	57%	56%	56%	55%	54%	53%	52%	50%	49%	47%
23	56%	57%	57%	57%	57%	57%	56%	56%	55%	54%	53%	53%
24	56%	54%	56%	54%	53%	52%	51%	50%	49%	47%	46%	45%
25	56%	57%	58%	57%	57%	57%	56%	56%	55%	55%	54%	53%
26	56%	57%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	57%
27	56%	58%	57%	55%	53%	52%	50%	48%	46%	43%	41%	39%

Tabel 20: Uitkomsten scenarioanalyse: Solvabiliteit

1	46%	48%	49%	51%	53%	54%	56%	58%	59%	61%	63%	65%
2	46%	48%	49%	51%	52%	53%	54%	55%	56%	57%	58%	60%
3	46%	47%	49%	51%	53%	55%	57%	59%	61%	64%	65%	68%
4	46%	48%	50%	53%	55%	58%	60%	62%	64%	66%	68%	70%
5	46%	47%	49%	51%	53%	54%	56%	58%	60%	62%	63%	66%
6	46%	47%	48%	51%	52%	54%	55%	57%	59%	61%	63%	65%
7	46%	47%	48%	49%	50%	52%	53%	54%	55%	56%	57%	59%
8	46%	48%	50%	52%	54%	56%	58%	60%	62%	65%	66%	68%
9	46%	47%	48%	49%	50%	51%	52%	54%	55%	56%	57%	58%
10	46%	47%	48%	49%	50%	50%	51%	52%	53%	53%	54%	55%
11	46%	47%	47%	48%	48%	48%	49%	49%	49%	50%	50%	50%
12	46%	48%	49%	50%	51%	51%	52%	53%	53%	54%	54%	55%
13	46%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%
14	46%	47%	47%	47%	46%	46%	46%	46%	46%	45%	45%	45%
15	46%	47%	47%	47%	47%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	45%
16	46%	48%	49%	50%	51%	52%	53%	54%	55%	56%	56%	57%
17	46%	47%	47%	47%	47%	46%	46%	46%	46%	45%	45%	45%
18	46%	47%	47%	46%	46%	45%	45%	44%	44%	43%	43%	42%
19	46%	47%	47%	48%	49%	49%	50%	51%	52%	53%	54%	55%
20	46%	48%	49%	50%	51%	52%	53%	54%	55%	56%	58%	59%
21	46%	47%	47%	47%	48%	48%	48%	49%	50%	50%	51%	52%
22	46%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	48%	48%	49%	50%
23	46%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	48%	48%	48%	49%
24	46%	48%	49%	50%	52%	52%	54%	55%	56%	58%	59%	60%
25	46%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	48%	48%	48%
26	46%	47%	47%	46%	46%	46%	45%	45%	45%	45%	46%	46%
27	46%	46%	48%	50%	52%	54%	56%	57%	59%	61%	63%	65%

Bijlage 10: Verkoop onder voorwaarden doelgroep

In tabel 21 is een overzicht te zien van het benodigde inkomen voor het verkrijgen van een hypotheek die past bij een gemiddelde woning boven de €300.000,- leegwaarde in de portefeuille van Staedion. De bedragen zijn berekend door middel van de tool van de ING bank (2025). In de tabel is ook inzichtelijk gemaakt wat het benodigde inkomen is bij één van de duurste woningen in de portefeuille van Staedion, € 500.000,-.

De inkomensgrens voor de sociale doelgroep is voor een eenpersoonshuishouden € 49.669,- en voor een meerpersoonshuishouden € 54.847,- (Rijksoverheid, 2025). In de tabel is te zien dat het afhankelijk is van het energielabel of de sociale doelgroep de gemiddelde woning boven de € 300.000,- kan betalen. In de meeste gevallen ligt het gemiddelde net te hoog. Dit betekent dat woningen onder de gemiddelde leegwaarde van € 376.000,- wel geschikt zouden zijn voor de sociale doelgroep. De overige woningen, tot en met de duurste woningen van Staedion, zijn geschikt voor de middeninkomens. Voor eenpersoonshuishoudens ligt de grens op € 62.191,- en voor meerpersoonshuishoudens ligt de grens op € 82.921,- (Volkshuisvesting Nederland, z.d.). In het theoretisch kader is omschreven dat het de belangrijkste verplichting van een woningcorporatie is om te zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen en/of kwetsbare positie op de woningmarkt. Middeninkomens hebben op dit moment een kwetsbare positie op de woningmarkt, waardoor deze ook onder de doelgroep van de woningcorporatie vallen.

Tabel 21: Overzicht leegwaardes en inkomens

Gemiddelde leegwaarde		
Gemiddelde leegwaarde boven 300.000	€	376.000
Gemiddelde leegwaarde onder 300.000	€	230.500
Duurste woning 500.000	€	500.000
25% korting		
Gemiddelde leegwaarde boven 300.000	€	282.000
Gemiddelde leegwaarde onder 300.000	€	172.875
Duurste woning 500.000	€	375.000
Situatie	Inkomen	Maximale hypotheek
Alleenstaand, energielabel E - F - G	€ 62.200	€ 282.000
Alleenstaand, energielabel D	€ 60.900	€ 282.000
Alleenstaand, energielabel C	€ 60.600	€ 282.000
Alleenstaand, energielabel B	€ 59.200	€ 282.000
Alleenstaand, energielabel A	€ 59.000	€ 282.000
Alleenstaand, energielabel A+ - A++	€ 56.450	€ 282.000
Alleenstaand, energielabel A+++	€ 54.150	€ 282.000
Alleenstaand, energielabel A++++	€ 51.900	€ 282.000
Alleenstaand, energielabel A++++ met EPG	€ 49.600	€ 282.000
Samenwonend, energielabel E - F - G	€ 65.000	€ 282.000
Samenwonend, energielabel D	€ 63.500	€ 282.000
Samenwonend, energielabel C	€ 63.200	€ 282.000
Samenwonend, energielabel B	€ 63.000	€ 282.000
Samenwonend, energielabel A	€ 62.900	€ 282.000
Samenwonend, energielabel A+ - A++	€ 60.400	€ 282.000
Samenwonend, energielabel A+++	€ 58.100	€ 282.000
Samenwonend, energielabel A++++	€ 55.800	€ 282.000
Samenwonend, energielabel A++++ met EPG	€ 53.500	€ 282.000
Samenwonend, energielabel B	€ 78.000	€ 375.000
Alleenstaand, energielabel B	€ 76.000	€ 375.000