



Monitoring nieuwbouw woningcorporaties

Verkenning voor de Taskforce nieuwbouw woningcorporaties

Johan Conijn en Marcel van Hoorn
April 2024

finance
ideas

Inhoud

1.	Samenvatting en aanbevelingen	2
2.	Inleiding	5
2.1	Aanleiding en vraagstelling	5
2.2	Actuele context monitoring nieuwbouw	5
2.3	Verdere opzet van de rapportage	6
3.	Uitgangspunten en kader	7
3.1	Het CBS als referentiekader	7
3.2	Van 'output' naar 'outcome'	7
3.3	Definities van het CBS	8
4.	Informatie van het CBS in vergelijking met dVi	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Woningvoorraad volgens CBS en dVi	10
4.3	Voorraadmutaties volgens CBS en dVi	11
5.	Verleende omgevingsvergunningen volgens CBS	13
5.1	Inleiding	13
5.2	Hoofdpijnen Statistiek verleende omgevingsvergunningen	13
5.2	Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen voor woningcorporaties	14
6.	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	16
6.1	Inleiding	16
6.2	Fasering en mogelijkheden per fase	16
6.3	Andere gegevens koppelen aan de BAG	18
7.	Monitoringsystemen overheid in ontwikkeling	19
7.1	Inleiding	19
7.2	Interbestuurlijk Samenwerkingsverband voor de InformatiePositie (ISIP)	19
7.3	Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW)	19
8.	De plannen van woningwoningcorporaties	21
8.1	Inleiding	21
8.2	Prognose van woningbouw volgens de dPi's	21
8.3	Aanvullende projectinformatie	22

1. Samenvatting en aanbevelingen

De Taskforce nieuwbouw woningcorporatie wil de beschikking hebben over 'early indicators' die tijdig inzicht bieden in de te verwachten realisatie van de nieuwbouw van huurwoningen van woningcorporaties. Hoe eerder de Taskforce inzicht heeft in de voortgang van de nieuwbouw, des te effectiever kan zij zijn met haar interventies.

In aansluiting hierop is de vraagstelling van dit onderzoek als volgt:

- Welke informatie is beschikbaar over de voortgang van de nieuwbouw van huurwoningen van woningcorporaties?
- Welke mogelijkheden zijn er om de bruikbaarheid van de beschikbare informatie te vergroten? Tot welke aanbevelingen leidt dat?
- Op welke wijze kan de Taskforce de komende jaren de voortgang van de nieuwbouw van huurwoningen het beste volgen?

Het CBS vormt het referentiekader voor een verdere uitbouw van informatie over de voortgang van de woningbouw van woningcorporaties met 'early indicators'. Het startpunt ligt bij de wijze waarop de verandering van de woningvoorraad wordt bepaald, en de definities die daaraan ten grondslag liggen. Sinds 2012 baseert het CBS de definitie van 'woning', de omvang van de woningvoorraad en de veranderingen van de woningvoorraad op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Bij de beoordeling van de voortgang van de woningbouw staat veelal de nieuwbouw centraal. Naast de nieuwbouw, zijn er in de BAG nog meer factoren die tot een verandering van de woningvoorraad leiden. Er zijn overige toevoegingen aan de woningvoorraad, onder meer via transformatie, verbouw en woningsplitsing. Daarnaast worden woningen gesloopt en zijn er overige onttrekkingen, onder meer samenvoegingen en functieverandering. Als het gaat om de doelstelling om over voldoende woonruimte te beschikken zou het goed zijn alle factoren in ogenschouw te nemen. Daarmee ontstaat een compleet beeld van de veranderingen van de woningvoorraad, die aansluit bij de wijze waarop het CBS de verandering van de woningvoorraad bepaalt. Dat geldt ook voor het deel dat betrekking heeft op woningcorporaties. De jaarlijkse Staat van de Volkshuisvesting bevat de kernindicatoren waarmee de voortgang van de beleidsdoelstellingen van de Nationale woon- en bouwagenda kan worden gevolgd. Hierbij sluit de Staat wat betreft de verandering van de woningvoorraad aan bij de definities van het CBS. Bij de beoordeling of de woningvoorraad voldoende in uitgebreid blijft in de Staat de sloop van woningen buiten beschouwing. Het zou goed zijn om ook de sloop te betrekken bij de kernindicator waarmee de toename van de beschikbaarheid van woonruimte wordt gemeten.

Woningcorporaties leveren jaarlijks gegevens aan over hun woningvoorraad en de mutaties van de woningvoorraad. Voor een consistent beeld met de gegevens, die het CBS verstrekt, is het van belang dat woningcorporaties in principe dezelfde definities en indelingen gebruiken als het CBS. Als het gaat om de omvang van de woningvoorraad sluiten de gegevens van het CBS en die van de woningcorporaties qua aantallen goed op elkaar aan. In het verleden waren er grotere verschillen. Deze zijn de laatste jaren grotendeels weggewerkt. Onderliggend is het overigens niet duidelijk of het CBS en de woningcorporaties voor 'woning' dezelfde definitie hanteren. Als het gaat om de verandering van de woningvoorraad is de indeling bij de woningcorporaties anders. Woningcorporaties onderscheiden nieuwbouw, sloop, splitsing en samenvoeging. Door deze andere indeling is een vergelijking met de gegevens van het CBS lastig. De omvang van de nieuwbouw van huurwoningen is in de verantwoordingsinformatie (dVi) van de woningcorporaties hoger dan volgens het CBS. In de periode 2012 – 2022 was de nieuwbouw volgens de dVi's gemiddeld 17.885 per jaar en volgens het CBS gemiddeld 14.341 per jaar. Het CBS rapporteert dus aanmerkelijk minder nieuwbouw van huurwoningen van woningcorporaties. Een verklaring van dit verschil is er niet. Mogelijk dat woningcorporaties ook een deel van de andere toevoegingen meetellen bij de nieuwbouw. Ook de omvang van de sloop verschilt sterk. Via de dVi's hebben woningcorporaties aangegeven dat de sloop in de periode 2012 – 2022 gemiddeld 8.561 woningen per jaar is geweest. Volgens het CBS was dit veel minder, te weten gemiddeld 6.209 woningen per jaar. Mogelijk speelt ook hier mee dat een

deel van de overige onttrekkingen door woningcorporaties bij de sloop worden opgeteld. Het totaal van de veranderingen van de woningvoorraad verschilt per jaar, maar komt ondanks de verschillen op onderdelen gemiddeld over de gehele periode goed met elkaar overeen. Het zou in ieder geval goed zijn als woningcorporaties bij aanlevering van gegevens over de verandering van de woningvoorraad dezelfde indeling en definities hanteren als het CBS. Dan kan een gelijk beeld ontstaan.

Een belangrijke 'early indicator' voor de woningbouw van woningcorporaties is de vergunningverlening voor de nieuwbouw van woningen. Het CBS publiceert maandelijks de statistiek Verleende Omgevingsvergunningen over het aantal vergunde nieuwbouwwoningen. In deze statistiek wordt onderscheid gemaakt naar type opdrachtgever en naar huur/koop. Bij de indeling onderscheidt het CBS woningen, wooneenheden en recreatiewoningen. Deze indeling stamt nog van vóór 2012 en sluit niet aan bij de huidige indeling die gebaseerd is op de BAG. Door deze andere indeling is het lastig aansluiting te vinden bij de BAG. Verder blijkt dat het aantal vergunde nieuwbouwwoningen voor alle opdrachtgevers tezamen lager ligt dan het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen. Rekening houdend met een vertraging van twee jaar tussen de vergunningverlening en de oplevering van de woning blijkt dat in de periode 2014-2022 het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen 13% hoger ligt dan het aantal vergunde woningen. Dat er over zo'n lange periode meer nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd dan er woningen zijn vergund, is niet logisch. Het omgekeerde zou verwacht mogen worden omdat niet alle vergunningen gebruikt worden. De verklaring voor deze situatie is niet duidelijk. Het zou kunnen dat gemeenten niet alle vergunningen aan het CBS aanleveren. Het CBS heeft weliswaar de procedure om ontbrekende gegevens van gemeenten te schatten, maar dat zou onvoldoende kunnen zijn. Een andere verklaring kan zijn dat als gevolg van verschillende definities tussen de vergunningenstatistiek enerzijds en de BAG, waaraan het aantal gerealiseerd nieuwbouwwoningen wordt ontleend, anderzijds, het aantal nieuwbouwwoningen volgens de BAG hoger ligt dan het aantal vergunde woningen. Bij woningcorporaties is het verschil tussen het aantal vergunde nieuwbouw huurwoningen en het aantal gerealiseerde huurwoningen nog veel groter. In de periode 2014-2022 ligt de gerealiseerde nieuwbouw van huurwoningen 84% hoger dan het aantal vergunde huurwoningen met een woningcorporatie als opdrachtgever. Dat dit verschil groter is, zal mede het gevolg zijn van het feit dat woningcorporaties relatief weinig grondposities hebben en daardoor afhankelijk zijn van projectontwikkelaars. Het is mogelijk om met een tijdreeksanalyse op basis van het aantal vergunde huurwoningen in opdracht van woningcorporaties een prognose te maken van het aantal gerealiseerde huurwoningen van woningcorporaties. Een dergelijke prognose heeft een grote mate van onzekerheid omdat de verhouding tussen vergunde en gerealiseerde huurwoningen van jaar op jaar fluctueert.

De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is de centrale Nederlandse overheidsdatabase die alle adressen en gebouwen registreert. Het CBS ontleent de omvang van de woningvoorraad en de veranderingen van de woningvoorraad aan de BAG. Met aanvullende informatie van het Kadaster wordt ook de eigenaar van de woningen bepaald, zodat het CBS ook informatie heeft over de woningvoorraad en de nieuwbouw naar type eigenaar. De BAG bevat meer informatie die van belang is voor het bouwproces dan momenteel via het CBS wordt ontsloten. Zo start de BAG de registratie van een verblijfsobject met de functie wonen met een verleende omgevingsvergunning. Ook vergunningen voor andere toevoegingen aan de woningvoorraad, zoals voor transformatie, verbouw of splitsingen, staan in de BAG geregistreerd. Daarmee heeft de BAG in principe informatie over het aantal vergunde woningen die beter aansluit bij de nieuwbouw van woningen dan de huidige statistiek van het CBS over vergunde nieuwbouwwoningen. Voorts voeren de gemeenten in de BAG ook gegevens in over start van de bouw van de woning en de ingebruikname van de woning. De gegevens over start bouw zijn (nog) niet volledig en daardoor momenteel (nog) niet goed bruikbaar. Daar is dus nog een verbeterslag nodig. Ook bevat de BAG informatie over de verstrekte sloopvergunningen en de feitelijke buitengebruikstelling van de woning door sloop. Omdat relatief veel nieuwbouw van woningcorporaties via sloop/nieuwbouw wordt gerealiseerd,

kan deze informatie over sloop ook als 'early indicator' dienen. De BAG is verder van belang vanwege de mogelijkheid om andere gegevens te koppelen aan de gegevens van de BAG zodat een consistente en samenhangende database kan ontstaan.

Verschillende partijen zijn momenteel bezig om een monitoringssysteem te ontwikkelen. De VNG is de voortrekker van het Interbestuurlijk Samenwerkingsverband voor de InformatiePositie (ISIP). Het ISIP is een samenwerkingsverband met als doel coherente en uniforme benadering van informatiebeheer en informatie-uitwisseling te borgen. In het verlengde hiervan is de interbestuurlijke Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW). Deze monitor is een uitvloeisel van een van de actielijnen van de Nationale woon- en bouwagenda. De monitor dient informatie te bevatten over onder meer de voortgang van de beleidsdoelstelling wat betreft beschikbaarheid van voldoende woonruimte. Dit betreft verschillende fases in het woningbouwproces: plancapaciteit, voortgang van woningbouwplannen en opgeleverde woningen. Maar ook informatie van de nieuwbouw naar type eigenaar en naar (huur)prijsklasse. Daarmee is deze monitor ook voor de Taskforce zeer relevant. Momenteel is de LMVW nog in ontwikkeling.

Woningcorporaties leveren jaarlijks prognose-informatie op voor het ministerie van BZK, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (dPi). Onderdeel van de dPi is ook de nieuwbouw huurwoningen die de woningcorporaties verwachten, resp. ambiëren op te leveren in het komende begrotingsjaar en de vijf daarop volgende prognosejaren. Deze aantallen blijken echter ieder jaar een forse overschatting te zijn van de feitelijke realisaties. Daarmee zijn de dPi's niet bruikbaar als 'early indicator' voor de nieuwbouw van woningcorporaties. In de laatste dPi is per woningbouwproject aanvullende informatie opgevraagd over de voortgang van het bouwproces. Ook de aantallen woningen die ontleend kunnen worden aan deze projectinformatie lijken wederom geen realistische schatting te zijn van hetgeen woningcorporaties de komende jaren zullen gaan realiseren. Voor de gegevensopvraging bij de komende dPi is ervoor gekozen dat de afzonderlijke projectinformatie geen realistische schatting behoeft te zijn van de aantallen nieuwbouwwoningen die per jaar opgeleverd zullen worden. Alle projecten, ook die met een kleine kans van slagen, kunnen in het afzonderlijke projectenoverzicht worden opgevoerd. In de meerjarenbegroting dienen de investeringen van de projecten wel met een reële slagingskans te worden opgenomen. Het zou wenselijk zijn om ook in het projectenoverzicht aan elk project een slagingskans toe te voegen, zodanig dat per jaar een realistische schatting beschikbaar komt over het aantal opgeleverde woningen. Bovendien kan een koppeling met de BAG gemaakt worden als woningcorporaties bij ieder project met een omgevingsvergunning het documentnummer van de vergunning vermelden. Met behulp van deze koppeling kan vervolgens de voortgang van het project op basis van informatie in de BAG worden gevolgd.

Resumerend kunnen uit deze bevindingen de volgende aanbevelingen worden ontleend:

- *Basis op orde.* Het blijkt dat er geen uniformiteit is wat betreft definities, waardoor de gegevens van de verschillende partijen niet met elkaar overeenstemmen. Het is belangrijk dat alle partijen dezelfde definities hanteren, waardoor de gegevens beter op elkaar aansluiten. Het ligt voor de hand hierbij aansluiting te zoeken bij de BAG.
- *Samenwerking.* Niet alleen de Taskforce heeft behoefte aan 'early indicators' over het woningbouwproces. Met de in ontwikkeling zijnde interbestuurlijke Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw wordt hetzelfde beoogd. Samenwerking voorkomt onnodige overlap en levert een gelijke database op zodat er geen discussie meer behoefte te ontstaan over de 'feiten'.
- *Woningcorporaties.* Voor de Taskforce gaat het met name om meer inzicht in de voortgang van de woningbouw van woningcorporaties. Om dat te bereiken is het belangrijk dat voor alle projecten die een woningcorporatie in de eigen prognose opvoert, op basis van het documentnummer een koppeling gemaakt wordt met de BAG. Ook voor de projecten waarbij de vergunning aan een andere opdrachtgever is verstrekt. Door deze koppeling komt meer informatie beschikbaar over de voortgang van het project.

2. Inleiding

2.1 Aanleiding en vraagstelling

De Taskforce nieuwbouw woningcorporaties bestaat sinds 1 januari 2021. De instelling van de Taskforce is een uitvloeisel van afspraken tussen BZK, Aedes en VNG om de nieuwbouw van huurwoningen van woningcorporaties te versnellen en eventuele obstakels bij de realisatie weg te nemen. Als onderdeel van deze taakopdracht is het voor de Taskforce van belang om inzicht te hebben in de voortgang van de woningbouw bij met name woningcorporaties. Concreet gaat het om te beschikken over 'early indicators' die tijdig inzicht bieden in de te verwachten realisatie van de nieuwbouw van huurwoningen van woningcorporaties. Hoe eerder de Taskforce inzicht heeft in de voortgang van de nieuwbouw, des te effectiever kan zij zijn met haar interventies.

In aansluiting hierop is de vraagstelling als volgt:

- Welke informatie is beschikbaar over de voortgang van de nieuwbouw van huurwoningen van woningcorporaties?
- Welke mogelijkheden zijn er om de bruikbaarheid van de beschikbare informatie te vergroten? Tot welke aanbevelingen leidt dat?
- Op welke wijze kan de Taskforce de komende jaren de voortgang van de nieuwbouw van huurwoningen het beste volgen?

2.2 Actuele context monitoring nieuwbouw

De vraagstelling van de Taskforce staat niet op zichzelf. Ze sluit aan bij een breed gevoelde noodzaak om de voortgang van de uitvoering van de Nationale woon- en bouwagenda, inclusief herijking van deze agenda, te kunnen volgen. Dit vergt een monitoringsysteem. In de Nationale woon- en bouwagenda is de ontwikkeling van een monitoringsysteem voor het programma Woningbouw een belangrijke actielijn. Het gewenste monitoringsysteem moet inzicht bieden in: "de hardheid, betaalbaarheid, woningtype en tempo van de woningbouwplannen op nationaal, provinciaal en regionaal niveau" (Nationale woon- en bouwagenda, 2022, p. 50).

Het Programma woningbouw bevat een nadere uitwerking van de Nationale woon- en bouwagenda. In een afzonderlijk hoofdstuk van dat programma worden de ambities beschreven om halfjaarlijks te rapporteren over de voortgang van de woningbouw. Deze halfjaarlijkse rapportage dient inzicht te bieden "in de voortgang van de woningbouw en de onderliggende factoren die de voortgang of het gebrek eraan kunnen verklaren." "Monitoring wordt dus een ontwikkeltraject." (Programma woningbouw, 2022, p. 45). Sindsdien is eind 2022 en vervolgens eind 2023 de Staat voor de Volkshuisvesting gepubliceerd, die een integrale rapportage over de voortgang van de Nationale woon- en bouwagenda bevat. De eerste stappen naar een monitoringsysteem zijn hierin ook gezet. De doelstellingen uit de agenda zijn geoperationaliseerd op basis van kernindicatoren waarover de voortgang wordt gerapporteerd. Het stelsel van kernindicatoren dat betrekking heeft op de doelstelling Beschikbaarheid, waaronder woningbouw valt, biedt overigens nog weinig nieuwe informatie.

De wens om een monitoringsysteem te ontwikkelen maakt ook onderdeel uit van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Het voornemen bestaat om bij algemene maatregel van bestuur regels te stellen over het periodiek verzamelen van gegevens. "De bedoeling hiervan is dat gemeenten, provincies en Rijk gegevens verzamelen en rapporteren over de ontwikkeling in de plancapaciteit en de realisatie daarvan, de woningvoorraad, de woningmarkt, de raming van de woningbehoefte en de ontwikkelingen in de huursector." Deze gegevens dienen mede als input voor de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw". (Memorie van toelichting Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, 2024, p. 21).

Tot slot zijn de beleidsvoornemens om het investeringsklimaat voor woningen te verbeteren relevant. Onderdeel van het beleid is de ontwikkeling van een periodieke vastgoedrapportage om daarmee betrouwbare en eenduidige cijfers te

krijgen, hetgeen noodzakelijk is voor een goed investeringsklimaat (Brief minister aan Tweede Kamer, 16 februari 2024). Deze wens sluit aan bij de reeds lopende acties voor een monitoringsysteem, en leiden mogelijk tot een verdere verbreding daarvan.

Het in ontwikkeling zijnde monitoringsysteem voor de woningbouw omvat meer informatie dan hetgeen de Taskforce wenst voor haar taak. De woningbouw van woningcorporaties is een onderdeel van zo'n systeem. Het ligt echter voor de hand om de onderzoeksvragen van de Taskforce te beantwoorden in de context van de verschillende initiatieven om via een monitoringsysteem meer inzicht te krijgen in de voortgang van de woningbouw, en daarmee ook die van woningcorporaties. Er zal veel overlap zijn en mogelijk ook aanvullingen vanuit de specifieke behoefte van de Taskforce. Daarnaast is het ook van belang de bestaande statistieken en informatiesystemen, onder meer die van het Centraal Bureau voor de Statistiek, bij de beantwoording van de onderzoeksvragen te betrekken.

2.3 Verdere opzet van de rapportage

Dit rapport vervolgt met een beschrijving van de statistieken en cijfermatige informatie die het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) periodiek publiceert over de woningbouw en de woningvoorraad, in het bijzonder die van woningcorporaties. Ook de definities die het CBS daarbij hanteert, komen aan bod. Vervolgens zullen de statistieken van het CBS worden vergeleken met de gegevens die woningcorporaties jaarlijks aanleveren via de verantwoordingsinformatie (dVi). Hierbij staat de vraag centraal in welke mate de informatie van woningcorporaties aansluit bij en overeenstemt met die van het CBS. De verleende vergunningen voor de bouw van woningen vormen een 'early indicator'. Hoofdstuk vijf bevat een analyse van de bruikbaarheid van deze statistiek. Veel gegevens ontleent het CBS aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De verdere, nog niet benutte mogelijkheden die dit bestand biedt, passeren de revue in hoofdstuk zes. Vervolgens zal hoofdstuk zeven een beeld schetsen van met name de interbestuurlijke Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW). Deze monitor, die nog in ontwikkeling is, beoogt ook informatie over de voortgang van de woningbouw beschikbaar te krijgen. Het laatste hoofdstuk heeft betrekking op de prognose-informatie die woningcorporaties jaarlijks aanleveren. Het gaat over de bruikbaarheid van deze informatie en de aanpassingen om die te verbeteren.

3. Uitgangspunten en kader

3.1 Het CBS als referentiekader

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is, als het om statistieken en verdere cijfermatige informatie gaat, de centrale organisatie in Nederland. Het CBS heeft ook veel statistieken en cijfermatige informatie die op de woningbouw betrekking hebben, waaronder ook de woningbouw van woningcorporaties. In het kader van dit onderzoek vormen de statistieken en de cijfermatige informatie van het CBS het startpunt. Dat geldt ook voor de definities die het CBS hanteert. Daarmee is het CBS het referentiekader voor dit onderzoek. Dit sluit ook aan bij de meting van de kernindicatoren die het ministerie van BZK gebruikt om de voortgang van de woningbouw te monitoren. Deze meting is ook gebaseerd op de definities en de statistieken van het CBS.

Dat het CBS het referentiekader is, impliceert niet dat de cijfermatige informatie die het CBS publiceert in alle gevallen juist is. Verderop zal blijken dat er bij een enkele statistiek gerede twijfel is over de juistheid. Dat zal dan aanleiding zijn om het CBS te adviseren de betwijfelde statistiek nader op juistheid te onderzoeken en zo nodig te verbeteren. Evenmin is het zo dat de cijfermatige informatie van het CBS volledig is vanuit de behoefte van de Taskforce. Daar waar gewenste informatie ontbreekt, resp. niet (standaard) gepubliceerd wordt, zal bezien worden of het CBS de gerede partij is om deze informatie te gaan verzamelen, resp. (standaard) te publiceren. Ook zal blijken dat definities en cijfermatige informatie van andere partijen, waaronder de prognose- en verantwoordingsinformatie van de corporatiesector (dPi) en dVi), niet altijd goed aansluiten bij definities en cijfermatige informatie van het CBS. In die situaties zal geadviseerd worden om definities en cijfermatige informaties te harmoniseren.

3.2 Van ‘output’ naar ‘outcome’

Als het gaat om het woningtekort te verminderen, ligt in de praktijk de focus op de nieuwbouw van woningen. Het vergroten van de beschikbaarheid van voldoende woningen is echter van meer factoren afhankelijk dan alleen nieuwbouw. Woningen worden ook aan de voorraad toegevoegd, onder meer door transformatie van gebouwen in woningen, het optoppen van woningen en door woningsplitsing. Daar staat tegenover dat de sloop van woningen en functieverandering leiden tot een afname van de woningvoorraad. Vanuit de vraag naar woningen bezien is nieuwbouw een ‘output’ variabele. Het gaat uiteindelijk om het vergroten van de beschikbaarheid van woningen die in de verandering van de woningvoorraad naar voren komt. De verandering van de woningvoorraad is dan de kernindicator, die als de ‘outcome’ variabele beschouwd kan worden.

Het CBS onderscheidt bij de mutatie van de woningvoorraad zes factoren. Deze zes factoren zijn:

- nieuwbouw (+)
- toevoegingen overig, waaronder transformaties (+)
- sloop (-)
- onttrekkingen overig (-)
- correcties positief (+)
- correcties negatief (-)

De jaarlijkse mutatie van de woningvoorraad zoals het CBS die bepaalt, is de som van deze zes factoren. Bezien van de doelstelling om de beschikbaarheid van woningen te vergroten, ligt het voor de hand om het saldo van alle zes factoren als maatgevend te beschouwen voor de mate waarin de doelstelling is gerealiseerd. De afgelopen jaren is het ministerie van BZK hiermee verschillend omgegaan. In de praktijk wordt deze doelstelling om de beschikbaarheid van woonruimte te vergroten, veelal verengd tot nieuwbouw, veelal inclusief de toevoeging van woningen via transformaties, al is transformatie geen nieuwbouw volgens de definitie van het CBS. De monitoring in de Staat van de Volkshuisvesting 2022 sluit hierbij aan. In deze Staat is alleen gekeken naar de som van nieuwbouw plus het deel van de overige toevoegingen,

dat aan transformaties kan worden toegeschreven. Het jaar daarop, in de Staat van de Volkshuisvesting 2023, zijn bij de meting van de kernindicator voor de toename van de beschikbaarheid van voldoende woningen ook de andere toevoegingen, de onttrekkingen en de correcties meegenomen. Daarmee is nog steeds geen volledig beeld geschetst van de verandering van de woningvoorraad, omdat de sloop van woningen niet is meegeteld. Tabel 1 geeft een overzicht van de consequenties.

Tabel 1: De wijze waarop de verandering van de woningvoorraad is bepaald door CBS en BZK

	Staat van volkshuisvesting 2022	Staat van volkshuisvesting 2023	CBS: Mutaties woningvoorraad
Nieuwbouw	X	X	X
Toevoegingen overig	X (alleen transformaties)	X	X
Sloop	-	-	X
Onttrekkingen overig	-	X	X
Correcties positief	-	X	X
Correcties negatief	-	X	X
Totaal aantal 2021	80.700	89.175	79.251
Totaal aantal 2022		90.208	79.649

De tabel laat de wijze zien waarop in de Staat van de Volkshuisvesting achtereenvolgens de netto uitbreiding van de woningvoorraad is bepaald. De verbreding van de meting in de Staat van de Volkshuisvesting in 2023 ten opzichte van 2022, door meer factoren in de beschouwing te betrekken, heeft geleid tot een hogere realisatie. Mede op grond hiervan kon in de Staat van de Volkshuisvesting 2023 geconcludeerd worden dat in 2022 de realisatie 90.208 was en daarmee de doelstelling van 80.000 nieuwe woningen behaald was. De Staat van de Volkshuisvesting liet een uitkomst van 90.208 zien. Als de meting van het CBS voor de verandering van de woningvoorraad volledig zou zijn gevolgd, en ook de sloop zou zijn meegeteld, dan zou echter blijken dat de toename van de woningvoorraad in 2022 uit is gekomen op 79.649.

Het beleidsdoel waar het hier om gaat, heeft betrekking op de beschikbaarheid van voldoende woningen. Bij de beoordeling in welke mate de beschikbaarheid van voldoende woningen is toegenomen, kan de sloop van woningen niet buiten beschouwing blijven. Dit impliceert dat de meting van de betreffende kernindicator mede de sloop van woningen dient te omvatten. Bij de huidige kwantitatieve doelstelling voor de nieuwbouw is rekening gehouden met een geschatte omvang van de sloop van woningen. Het is een bruto getal. Omdat er gemiddeld zo'n 10.000 woningen per jaar worden gesloopt, dient de kwantitatieve doelstelling voor de vergroting van de woningvoorraad met zo'n 10.000 woningen per jaar te worden verlaagd. Dan is de doelstelling een netto getal. Door op deze wijze de verandering van de woningvoorraad te meten, wordt ook rekening gehouden met veranderingen in de omvang van de sloop.

3.3 Definities van het CBS

Als het gaat om de woningvoorraad en de veranderingen daarin, hanteert het CBS de definities die in onderstaande tabel zijn weergegeven. Deze definities gelden vanaf 2012 toen het CBS overging op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) om de omvang en de veranderingen van de woningvoorraad te bepalen.

Woning	De kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, en met basisvoorzieningen keuken, douche en toilet. Kortweg: verblijfsobject met functie voor wonen.
Huurwoning	Een woning die niet wordt bewoond door de eigenaar van de woning. Het CBS maakt onderscheid tussen huurwoningen van een woningcorporatie en huurwoningen van een overige verhuurder.
Woningvoorraad 1 jan	Totaal aantal verblijfsobjecten met minimaal een woonfunctie en een status gelijk aan “in gebruik (niet ingemeten)”, “in gebruik”, per 1 januari.
Nieuwbouw (+)	Verblijfsobject met minimaal een woonfunctie door nieuwbouw aan de woningvoorraad toegevoegd.
Toevoeging overig (+)	Verblijfsobject met minimaal een woonfunctie om andere reden dan nieuwbouw aan de woningvoorraad toegevoegd. Bijvoorbeeld splitsing, verbouwing of verandering van functie.
Sloop (-)	Verblijfsobject met woonfunctie door sloop aan de woningvoorraad onttrokken.
Onttrekking overig (-)	Verblijfsobject met minimaal een woonfunctie om andere reden dan sloop aan de woningvoorraad onttrokken. Bijvoorbeeld samenvoeging of verandering van functie.
Correcties positief (+)	Administratieve correcties die vaak het gevolg zijn van een dubbeltelling of mutaties zoals sloop en nieuwbouw die niet tijdig zijn opgenomen met positief effect.
Correcties negatief (-)	Administratieve correcties die vaak het gevolg zijn van een dubbeltelling of mutaties zoals sloop en nieuwbouw die niet tijdig zijn opgenomen met negatief effect.
Woningvoorraad 31 dec	De woningvoorraad die het resultaat is nadat de weergegeven mutaties verwerkt zijn in de woningvoorraad per 1 januari.

Verder is van belang dat het CBS wat betreft woningcorporaties aansluit bij wat volgens de Woningwet “toegelaten instellingen” zijn. Daarmee komt de lijst van woningcorporaties die het CBS hanteert overeen met die van de Autoriteit woningcorporaties.

4. Informatie van het CBS in vergelijking met dVi

4.1 Inleiding

Op basis van het weergegeven uitgangspunt dat de statistieken en de cijfermatige informatie van het CBS het referentiekader vormen, is het wenselijk dat een monitoringsysteem hierop aangesloten is. De 'early indicators' die ontleend kunnen worden aan een monitoringssysteem, zouden voorspellend moeten zijn voor het aantal aan de woningvoorraad toegevoegde woningen. De verantwoordingsgegevens van de woningcorporaties bevatten ook informatie over de woningvoorraad van de woningcorporaties en de jaarlijkse mutaties van die voorraad. Het gaat hierbij om de informatie die ontleend kan worden aan de zogenaamde dVi's. Het is van belang om te bezien of deze informatie van de woningcorporaties aansluit bij die van het CBS.

4.2 Woningvoorraad volgens CBS en dVi

Een vergelijking van de omvang van de woningvoorraad volgens het CBS met de woningvoorraad op basis van de dVi's is in tabel 2 weergegeven. Uit de tabel blijkt dat de verschillen in het verleden nog fors waren, maar de afgelopen jaren steeds beperkter zijn geworden. In principe zou er verschil mogen zijn. Bij het onderscheid van de woningvoorraad naar eigendom rekent het CBS de toegelaten instellingen volgens de Woningwet tot de categorie 'woningcorporaties'. Alle andere verhuurders vallen onder de categorie 'overige verhuurders'. De informatie op basis van de dVi's is op precies dezelfde populatie gebaseerd.

Tabel 2: De omvang van de woningvoorraad van woningcorporaties volgens CBS en dVi's, 2012 – 2022

jaar	CBS, 1 jan (t)	dVi, 31dec (t-1)
2012	2.269.883	
2013	2.277.246	2.418.433
2014	2.275.389	2.422.496
2015	2.304.505	2.408.011
2016	2.281.742	2.391.939
2017	2.273.731	2.386.813
2018	2.268.383	2.381.247
2019	2.295.414	2.371.327
2020	2.298.885	2.379.611
2021	2.301.737	2.381.691
2022	2.305.772	2.383.420
2023	2.312.981	2.387.814

1) De woningvoorraad van woningcorporaties op basis van de dVi's heeft betrekking op zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden

De verschillen in de omvang van de woningvoorraad zijn terug te voeren op verschillen in de definities en de feitelijke toepassing van de definities. Zoals in het voorafgaande is weergegeven, baseert het CBS de telling van het aantal woningen volgens de BAG. Dat is niet het geval bij woningcorporaties. De opgave van de woningvoorraad door woningcorporaties via de dVi's is gebaseerd op de definities van SBR-wonen. Een verschil kan ontstaan bij de onzelfstandige wooneenheden. Bij de opgaven van de woningcorporaties bevinden zich vermoedelijk ook wooneenheden die niet aan de woningdefinitie van de BAG voldoen. De huidige omvang van het verschil is niet dusdanig dat het een belemmering vormt voor een bruikbaar inzicht in de ontwikkeling van de woningvoorraad van woningcorporaties. Beide bronnen zijn bruikbaar. Dat neemt overigens niet weg dat het zinvol is de oorzaak van het nog resterende verschil te achterhalen.

4.3 Voorraadmutaties volgens CBS en dVi

Jaarlijks publiceert het CBS de mutaties van de woningvoorraad naar type eigenaar en de zes factoren die in het voorafgaande zijn weergegeven. Deze gegevens ontleent het CBS aan de BAG, waarbij de bepaling van de eigendoms categorie is bepaald met gegevens van het Kadaster. Tabel 3 geeft deze mutaties voor woningcorporaties voor de periode 2012 – 2022. De eerste twee jaren wordt het saldo nog erg beïnvloed door correcties. Nadien is het effect van de correcties beperkt. Deze tabel van het CBS laat de verandering van eigendom status buiten beschouwing. Dit betreft verkoop en aankoop van bestaande woningen door woningcorporaties. Hiermee verandert wel de woningvoorraad van woningcorporaties, maar niet de totale Nederlandse woningvoorraad.

Tabel 3: De mutaties van de woningvoorraad van woningcorporaties, excl. veranderingen eigendom status, CBS

Jaar	Nieuwbouw	Overige toevoegingen	Sloop	Overige onttrekkingen	Correcties positief	Correcties negatief	Saldo
2012	18.082	6.495	6.170	2.828	6.684	906	21.357
2013	21.399	5.104	6.904	1.848	1.979	340	19.390
2014	15.537	3.344	6.502	1.781	201	147	10.652
2015	12.134	2.109	7.711	1.621	349	89	5.171
2016	10.149	2.993	5.744	3.475	240	136	4.027
2017	12.173	3.695	6.201	9.868	256	69	-14
2018	12.287	2.338	5.343	1.656	114	86	7.654
2019	12.779	2.153	6.052	2.267	589	29	7.173
2020	13.857	1.930	6.399	895	217	186	8.524
2021	15.307	1.634	5.483	1.312	436	123	10.459
2022	14.043	2.483	5.795	1.221	225	74	9.661

- 1) Het negatieve saldo in 2017 is het gevolg van een hoog aantal woningen bij 'overige onttrekkingen'. Het is niet duidelijk wat hiervoor de verklaring is.

De tabel laat zien dat er een groot verschil is tussen de omvang van de netto toevoeging aan de woningvoorraad ten opzichte van de omvang van de nieuwbouw. Als de eerste twee jaren buiten beschouwing blijven, is voor de jaren daarna de netto toevoeging aan de woningvoorraad 7.034 per jaar en de nieuwbouw gemiddeld 13.141 per jaar. Dit grote verschil illustreert ook dat voor een goed inzicht voor de bijdrage van de woningcorporaties aan de verandering van de woningvoorraad niet volstaan kan worden met alleen de nieuwbouw. Bijna de helft van de nieuwbouw gaat 'verloren' door sloop die over dezelfde periode gemiddeld 6.137 per jaar was. Verder zijn er nog overige toevoegingen, die het gevolg zijn van transformaties, waar weer overige onttrekkingen door samenvoegingen en functieveranderingen tegenover staan.

De jaarlijkse verantwoordingsinformatie van de woningcorporaties (dVi) geeft ook een overzicht van de mutaties van de woningvoorraad. De indeling van de mutaties is anders dan bij het CBS, waardoor een vergelijking wordt bemoeilijkt. In de dVi's wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en sloop. Vanaf 2018 zijn daar de mutaties als gevolg van splitsingen en samenvoegingen aan toegevoegd. Overige toevoegingen en overige onttrekkingen, die het CBS wel onderscheidt, ontbreken. Wellicht dat de overige toevoegingen deels bij de nieuwbouw zijn opgeteld. Voorzover dat niet het geval is, is het onduidelijk waar de woningcorporaties deze mutaties dan wel worden verantwoord. Tabel 4 geeft het overzicht van de mutaties van de woningvoorraad van woningcorporaties. Hierbij zijn de aankopen en verkopen van bestaande corporatiewoningen buiten beschouwing gebleven om een goede vergelijking met de overeenkomstige tabel 3 met gegevens van het CBS te kunnen maken.

Tabel 4: De mutaties van de woningvoorraad van woningcorporaties, excl. aankoop en verkoop van bestaande woningen, dVi's

Jaar	Nieuwbouw	Sloop	Splitsing	Samenvoeging	Saldo
2012	26.298	10.528			15.770
2013	29.930	9.753			20.177
2014	17.247	9.714			7.533
2015	14.978	10.179			4.799
2016	15.280	7.479			7.801
2017	14.439	9.139			5.300
2018	14.349	6.874	1.053	1.810	6.718
2019	15.156	7.863	892	1.404	6.681
2020	16.105	7.020	1.054	1.950	8.189
2021	16.937	8.373	907	1.150	8.321
2022	16.015	7.249	1.318	1.704	8.380

Er zijn duidelijke verschillen tussen de gegevens van het CBS en die gegevens die de woningcorporaties in het kader van de jaarlijkse verantwoording verstrekken. In de dVi's is de omvang van de nieuwbouw over de gehele periode gemiddeld 17.885 per jaar, terwijl het CBS op een gemiddelde van 14.341 uitkomt. Het kan zijn dat dit verschil niet alleen het gevolg is van een andere definitie voor woning, zoals in het voorafgaande al aan de orde is geweest, maar ook mogelijk komt doordat woningcorporaties overige toevoegingen tot de nieuwbouw rekenen. Er is voorts een opvallend groot verschil bij de omvang van de sloop van woningen. Over de gehele periode is volgens het CBS de sloop gemiddeld 6.209 per jaar. Daarentegen geven de woningcorporaties bij de verantwoording op dat het om gemiddeld 8.561 woningen gaat. Het is niet aannemelijk dat dit grote verschil het gevolg is van de sloop van woongelegenheden die het CBS niet tot de woningvoorraad rekent. Waardoor het verschil dan wel wordt verklaard, is onduidelijk. Verrassenderwijs is het saldo van de mutaties van woningvoorraad, exclusief de eerste twee jaren vanwege de grote correcties bij het CBS, nagenoeg gelijk. Volgens het CBS gemiddeld 7.041 per jaar en volgens de dVi's gemiddeld 7.080. De afzonderlijke jaren stemmen niet helemaal met elkaar overeen.

5. Verleende omgevingsvergunningen volgens CBS

5.1 Inleiding

Om een woning te kunnen bouwen is een omgevingsvergunning nodig. Informatie over het aantal vergunde woningen is dan een relevante 'early indicator' om inzicht te hebben in te verwachten nieuwbouw. Het CBS publiceert maandelijks gegevens over de door gemeenten verleende omgevingsvergunningen. Dit hoofdstuk beschrijft deze statistiek. Eerst een algemene beschrijving van de statistiek en vervolgens zal een beeld worden geschetst van de gegevens die betrekking hebben op de woningbouw van woningcorporaties.

5.2 Hoofddijnen Statistiek verleende omgevingsvergunningen¹

Het doel van de Statistiek Verleende Omgevingsvergunningen met de activiteit bouwen is om snel een economische indicator te hebben voor de te verwachten bouwproductie. De statistiek heeft op alle vergunningsplichtige bouwwerken betrekking met bouwkosten van € 50.000 en meer. Over de bouwwerken, waaronder nieuwbouw van woningen, worden verschillende gegevens opgevraagd, zoals datum vergunning, bouwkosten, inhoud in m³, oppervlakte in m², ligging, postcodegebied en type opdrachtgever. Interessant om te weten, maar niet verplicht om in te vullen, is datum start bouw en bouwtijd. Omdat deze velden niet verplicht zijn, is de respons onvoldoende om betrouwbaar te zijn.

In dit verband is van belang dat bij bouwwerken die op nieuwbouw van woonruimte betrekking hebben, ook de volgende informatie wordt opgevraagd:

- Type opdrachtgever, onderscheiden naar 1) Overheid en woningcorporatie 2) Bouwer voor de markt 3) Overig (veelal particuliere zelfbouwers);
- Soort bouwwerk, waarbij voor wonen uit 24 omschrijvingen gekozen kan worden;
- Aantal woonruimten, onderscheiden per type opdrachtgever woningen/wooneenheden/recreatie-woningen en naar huur/koop.

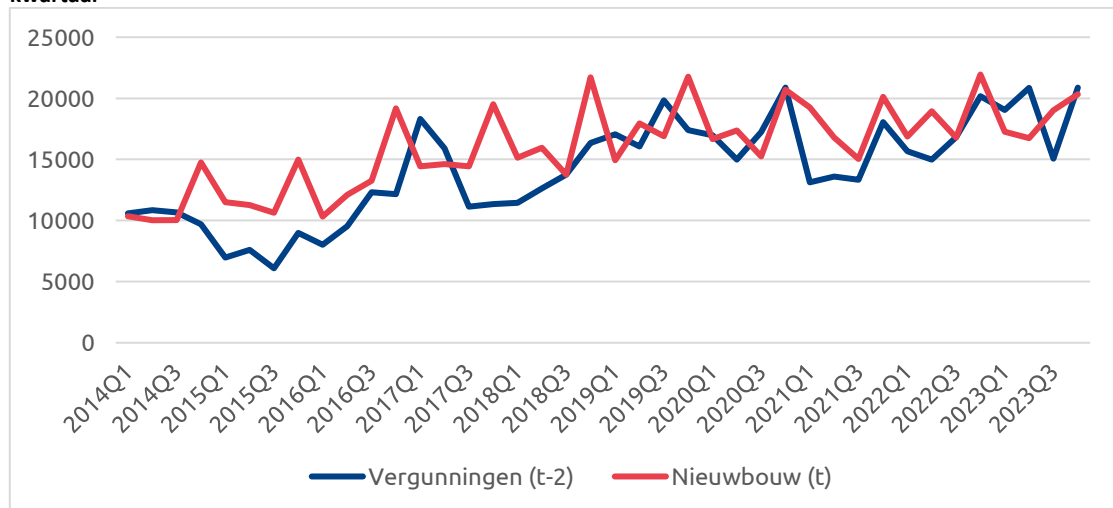
De Statistiek Verleende Omgevingsvergunningen hanteert een indeling van de woonruimten naar woningen, wooneenheden en recreatiewoningen. Deze indeling stamt van vóór 2012 toen het CBS nog geen gebruik maakte van de BAG voor de woningdefinitie. Deze indeling sluit dan ook niet goed aan bij de BAG omdat niet duidelijk is of de wooneenheden volgens de vergunningenstatistiek in de BAG volledig tot de woningvoorraad worden gerekend. De indeling naar huur/koop is vanaf 1995 aan de statistiek toegevoegd. Verder is het aannemelijk dat flexwoningen in de statistiek zijn opgenomen als woningen. Bij de omschrijving van het bouwwerk als het wonen betreft, kan de gemeente uit 25 verschillende omschrijvingen kiezen, variërend van aanleunwoning tot zorgappartement. Helaas ontbreekt de flexwoning in deze lijst zodat de statistiek geen informatie over vergunningen voor flexwoningen biedt. Verder ontbreken in de statistiek ook gegevens van woningtransformaties en andere toevoegingen aan de voorraad.

Het is interessant om het aantal vergunde woningen volgens de Statistiek Verleende Omgevingsvergunningen te vergelijken met de gerealiseerde nieuwbouw, die het CBS ontleent aan de BAG. Aangenomen wordt dat gemiddeld genomen de omgevingsvergunning na twee jaar tot de oplevering van de woning leidt. De volgende figuur vergelijkt per kwartaal de gerealiseerde nieuwbouwwoningen met de verleende vergunningen twee jaar eerder. Het betreft hier alle vergunde woningen voor nieuwbouw, ook van andere opdrachtgevers, en alle gerealiseerde nieuwbouwwoningen. Uit figuur 5 blijkt dat met een vertraging van twee jaar het aantal vergunde nieuwbouwwoningen redelijk goed aansluit bij het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen. Opmerkelijk is wel dat over de gehele periode bezien er meer vergunde woningen zijn dan dat er woningen zijn gerealiseerd. Het totaal aantal vergunde woningen in de periode 2012-2021 is 566.332 en het aantal gerealiseerde woningen bedraagt in de periode 2014-2023 in totaal 638.614. Er zijn 13% meer vergunde woningen. Dat zou niet moeten kunnen. De verwachting is dat een (beperkt) deel van de vergunde woningen niet wordt gerealiseerd, op basis waarvan er juist meer vergunde woningen zouden moeten zijn dan gerealiseerde

¹ CBS: Elektronisch aanleveren van de statistiek Verleende omgevingsvergunningen met activiteit bouwen W011. Handleiding, 30 januari 2023

woningen. Een duidelijke verklaring ontbreekt. Het kan zijn dat het verschil wordt veroorzaakt door verschil in definities of uitwerking daarvan. Bijvoorbeeld de verbouw van gebouwen tot woningen die in de vergunningenstatistiek niet meegeteld worden en bij de nieuwbouwstatistiek wel. Een andere mogelijkheid is dat de gemeenten geen volledige opgave aanleveren, waardoor de vergunningenstatistiek een onderschatting oplevert. Hoe dan ook compliceert dit verschil om op basis van het aantal vergunde nieuwbouwwoningen een uitspraak te doen over het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen.

Figuur 5: Het aantal vergunde woningen, twee jaar eerder, en het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen, per kwartaal

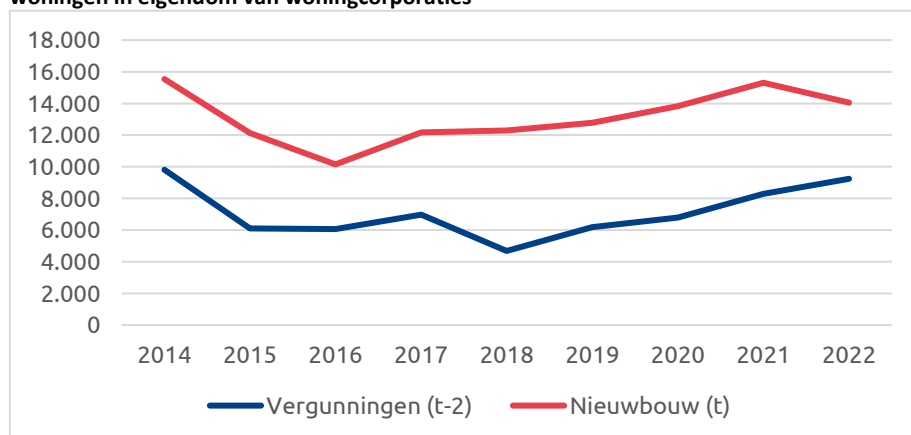


5.2 Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen voor woningcorporaties

Zoals aangegeven maakt de Statistiek Verleende Omgevingsvergunningen bij type opdrachtgever onderscheid naar 'overheid en woningcorporatie' en bij eigendomsvorm naar 'huur/koop'. Aangenomen wordt dat het aantal vergunde woningen in opdracht van de (gemeentelijke) overheid verwaarloosbaar is, zodat alle vergunde woningen kunnen worden toegeschreven aan woningcorporaties. Het onderscheid 'huur/koop' biedt de mogelijkheid om de ontwikkelingen te volgen van het aantal vergunde huurwoningen in opdracht van woningcorporaties. In principe betreft dit een belangrijke 'early indicator' om een beeld te krijgen van de te verwachten nieuwbouw van huurwoningen van woningcorporaties.

Een vergelijking tussen het aantal vergunde huurwoningen in opdracht van woningcorporaties met het aantal gerealiseerde nieuwbouwhuurwoningen is alleen mogelijk op basis van jaarcijfers. Dit komt omdat het CBS alleen op jaarbasis voor de gerealiseerde nieuwbouwwoningen met gegevens van het Kadaster het type eigenaar bepaalt. Figuur 6 geeft de betreffende vergelijking, waarbij wederom rekening is gehouden met de gemiddelde vertraging van twee jaar voordat de vergunde huurwoningen worden gerealiseerd. De figuur laat zien dat er een groot verschil is tussen het aantal gerealiseerde nieuwbouwhuurwoningen van woningcorporaties en het aantal vergunde nieuwbouwhuurwoningen in opdracht van woningcorporaties. Het aantal gerealiseerde huurwoningen ligt veel hoger. Zoals in de vorige paragraaf is gebleken, is dit een verschijnsel dat voor alle woningen geldt. Bij woningcorporaties is het verschil echter nog veel groter. Gemiddeld over de periode ligt het aantal gerealiseerde nieuwbouwhuurwoningen 84% hoger dan het aantal vergunde nieuwbouwhuurwoningen in opdracht van woningcorporaties. Bovendien fluctueert het procentuele verschil in de loop der jaren sterk. In 2018 was het verschil zelfs 162% en in 2022 slechts 52%. Woningcorporaties hebben relatief weinig grondposities. Het ligt dan ook voor de hand te veronderstellen dat een deel van de nieuwbouw van woningcorporaties gerealiseerd is op basis van een vergunning van een projectontwikkelaar. Daar waar sprake is van sloop/nieuwbouw is wel sprake van eigen grond en zal de vergunning aan de woningcorporatie zijn verleend.

Figuur 6: Het aantal vergunde huurwoningen in opdracht van woningcorporaties en het aantal nieuwbouwhuurwoningen in eigendom van woningcorporaties



De vraag is of het mogelijk is op basis van het aantal vergunde nieuwbouwhuurwoningen in opdracht van woningcorporaties, die twee jaar voorop lopen, een prognose te maken van de gerealiseerde nieuwbouwhuurwoningen. Met behulp van een lineair regressiemodel is de relatie geschat. Vervolgens kan met de geschatte relatie een prognose bepaald worden voor het aantal gerealiseerde nieuwbouwhuurwoningen in eigendom bij woningcorporaties. Het resultaat is als volgt:

$$\text{Realisatie (t)} = 7.541 + 0,786 * \text{Vergunningen (t-2)}$$

Prognose realisaties

	2022	2023	2024	2025
Vergunningen	9.106	12.835		
Realisaties (prognose)			14.700	17.629

Doordat in 2023 het aantal vergunde huurwoningen in opdracht van woningcorporaties met 12.835 relatief hoog was, volgt uit het regressieresultaat dat de gerealiseerde nieuwbouw in 2025 zou toenemen tot 17.629. Bij deze uitkomst kunnen wel de nodige kanttekeningen worden geplaatst. De regressievergelijking is op basis van een beperkt aantal waarnemingen (9) geschat waardoor het resultaat kan veranderen met een nieuwe waarneming. Die kans is aanwezig omdat in het voorafgaande is geconstateerd dat het procentuele verschil tussen het aantal vergunde nieuwbouwhuurwoningen en het aantal gerealiseerde nieuwbouwhuurwoningen sterk fluctueert. Ook is in het voorafgaande gezien dat de nieuwbouwhuur op basis van de verantwoordingsinformatie van de woningcorporaties (dVi) afwijkt van de nieuwbouwhuur volgens het CBS. Een prognose van het aantal gerealiseerde nieuwbouw huurwoningen op basis van de verleende vergunningen is indicatief maar op een wankel basis bepaald.

6. Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

6.1 Inleiding

De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is de centrale Nederlandse overheidsdatabase die alle adressen en gebouwen registreert. De BAG is juridisch verankerd in de Wet basisregistratie adressen en gebouwen. De BAG bevat onder andere gedetailleerde informatie over elk pand en verblijfsobject, zoals bouwjaar, oppervlakte, gebruiksdoel, en locatiegegevens. De BAG zorgt voor een uniforme en toegankelijke bron van geografische informatie. Gemeenten zijn de bronhouders van de BAG en zijn in die hoedanigheid verantwoordelijk voor het continu actueel houden van de gegevens. Het Kadaster fungeert als beheerder van de BAG en is verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van gegevens aan de afnemers. De statusveranderingen van verblijfsobjecten en panden in de BAG worden reeds deels voor verschillende CBS statistieken gebruikt. Andere statusveranderingen bieden kansen voor aanscherping van de monitoring van de nieuwbouw. Ook zijn er mogelijkheden met gegevens buiten de BAG ‘early indicators’ te ontwikkelen.

Momenteel is het gebruik van de BAG om inzicht te krijgen in het verloop van het bouwproces nog beperkt. Er zijn nog mogelijkheden onbenut. Bovendien kan informatie uit andere bronnen gekoppeld worden aan de BAG. Hierdoor neemt het inzicht verder toe. In dit hoofdstuk wordt eerst stilgestaan bij het gebruik en de kansen van de BAG. Aansluitend wordt stilgestaan bij de koppeling van andere bronnen aan de BAG.

6.2 Fasering en mogelijkheden per fase

Onderstaande figuur 7 geeft de fasering voor panden en verblijfsobjecten in de BAG weer. Hierna volgt een toelichting van de meest relevante kenmerken ten behoeve van de informatie over de voortgang van het bouwproces. De BAG bevat ook panden en objecten met een andere functie dan wonen. In deze context komen alleen verblijfsobjecten met een woonfunctie aan de orde.

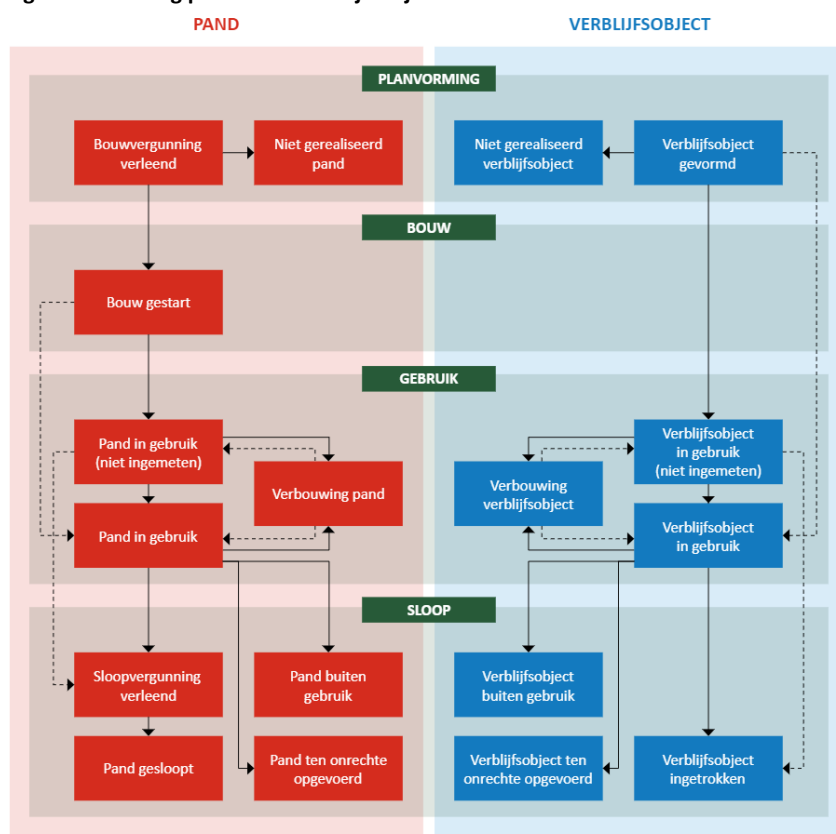
Vergunningen

De BAG start met de vastlegging van vergunde panden met de status ‘bouwvergunning verleend’. Tevens worden dan de verblijfsobjecten in de BAG gevormd die samenhangen met het pand. Verblijfsobjecten in de BAG zijn onderdeel van een bepaald pand, waardoor beide aan elkaar te koppelen blijven gedurende het bouwproces. In een pand kunnen zich meer dan één verblijfsobjecten bevinden. Zoals in het voorafgaande is aangegeven, is op basis van de BAG een verblijfsobject met functie wonen, een woning die meetelt bij de woningvoorraad volgens het CBS. Zowel het vergunde pand als de daarmee vergunde afzonderlijke verblijfsobjecten hebben een unieke code die gebruikt kan worden voor de koppeling met andere bestanden.

Het aantal vergunde verblijfsobjecten met functie wonen in de BAG sluit niet aan bij de het aantal vergunde nieuwbouwwoningen volgens Statistiek Verleende Omgevingsvergunningen. De vergunningen volgens de BAG hebben niet alleen betrekking op nieuwbouw, maar ook op overige toevoegingen aan de woningvoorraad (zoals verbouw, transformatie en splitsingen). Deze toevoegingen gaan voorts deels gepaard met overige onttrekkingen als het oorspronkelijke verblijfsobject de status buiten gebruik krijgt. De vergunningenstatistiek van het CBS heeft alleen betrekking op nieuwbouwwoning. Deze twee geheel verschillende benaderingen compliceren de onderlinge vergelijkbaarheid. Het feit dat de vergunningenstatistiek van het CBS niet goed aansluit bij de BAG leidt ertoe dat die statistiek een onvolledig beeld geeft van de toevoegingen aan de woningvoorraad.

Een relevant punt is dat in de BAG niet bekend is of een woningcorporatie de vergunning heeft ontvangen. Evenmin of het verblijfsobject een huur- dan wel een koopwoning zal worden. Zoals verderop nog zal worden aangegeven, is hiervoor koppeling van de BAG-informatie aan de projectplannen van de woningcorporaties nodig.

Figuur 7: Fasering panden en verblijfsobjecten in de BAG



Start bouw

In de BAG wordt geregistreerd wanneer er sprake is van de start van de bouw van een pand. Deze stap volgt na de stap ‘bouwvergunning verleend’. Daarmee kan gevolgd worden of een bouwvergunning tot start bouw leidt. Dat is immers niet voor alle bouwvergunningen het geval. Verder geeft ‘start bouw’ inzicht over de lengte van de tijdsperiode tussen vergunning en start bouw.² Het Kadaster geeft echter aan dat gemeenten de registratie ‘start bouw’ niet consequent, volledig en juist verwerken. Onbekend is hoe groot dit probleem is.

Pand in gebruik

Het verblijfsobject met functie wonen wordt aan de woningvoorraad toegevoegd als het status “pand in gebruik” of “pand in gebruik (niet ingemeten)” krijgt. Het CBS neemt deze verblijfsobjecten als woning over in de nieuwbouwstatistiek. Het kan dan gaan om nieuwbouw of overige toevoegingen. Door een koppeling met eigendomsgegevens van het Kadaster kan informatie verstrekt worden over de type eigenaar. In paragraaf 3.3 over de definitie, die het CBS voor woning hanteert, is dit nader toegelicht.

Sloopvergunning verleend en pand gesloopt

In de BAG wordt geregistreerd als de gemeente een sloopvergunning voor een woning verstrekt. Ook de daaropvolgende daadwerkelijke sloop van de woning komt in de BAG voor. Het CBS rapporteert in zijn statistieken niet over de status ‘sloopvergunning verleend’ wordt niet gerapporteerd door het CBS. De sloop in de CBS statistieken is gebaseerd op de status ‘pand gesloopt’ in de BAG. De informatie over het verlenen van de sloopvergunning en de feitelijke sloop kan gebruikt worden als (indirecte) indicatie voor toekomstige nieuwbouw van woningcorporaties. Een aanzienlijk deel van de nieuwbouw door corporaties vindt namelijk plaats in de vorm van sloop/nieuwbouw. Het slopen van bezit door corporaties kan hiermee een ‘early indicator’ zijn voor nieuwbouw op termijn.

² Het CBS voert op basis van de BAG momenteel onderzoek uit naar de tijd tussen vergunningverlening en start bouw.

6.3 Andere gegevens koppelen aan de BAG

In de nieuwbouw- en woningvoorraadstatistiek staat informatie over de eigenaar van de woning. Door de eenvoudige toegankelijkheid en ontsluitingsmogelijkheden van de BAG leent deze zich ook voor meer koppelingen, die kunnen bijdragen aan beter inzicht in de (te verwachten) nieuwbouw in het algemeen en van woningcorporaties in het bijzonder. Eerst volgt kort een toelichting ten aanzien van categorisering van panden/verblijfsobjecten, waarna wordt ingegaan op koppelmogelijkheden met andere bronnen.

Bijzondere categorieën bezit in de BAG

Woningen op een tijdelijke locatie (flexwoningen) zijn in principe als woning in de BAG opgenomen. Aan bijzondere woongebouwen, zoals verpleeghuizen of studentenhuizen, wordt niet altijd een woonfunctie toegekend. De afbakening wel of geen woning volgt de wettelijke definitie van woning en de daarbij behorende criteria.³ Als het verblijfsobject in de BAG geen woonfunctie krijgt, vallen deze verblijfsobjecten niet onder de woningen in de rapportages die gebaseerd zijn op de BAG. Dit kan bij een aansluiting van de BAG met andere bronnen tot een complicatie leiden.

Koppeling met bouwplannen

In januari 2024 heeft het CBS een haalbaarheidsonderzoek afgerond over de mogelijke koppeling van verblijfsobjecten in de BAG aan plangebieden in de provincie Noord-Holland. Dit is onderzocht, omdat de koppeling tussen planmonitoring en realisaties nodig is om te kunnen monitoren hoeveel en welke van de bouwplannen in Nederland daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Het onderzoek concludeert dat de uniformiteit en kwaliteit van de plandata het belangrijkste is om dit mogelijk te maken. Uiteindelijk is het mogelijk geweest de aansluiting te maken voor de provincie Noord-Holland, maar hiervoor zijn diverse extra afleidingen nodig geweest. Deze komen vooral voort uit het niet overlappen van planvlakken en de locaties van de verblijfsobjecten. Er zijn forse verschillen per gemeente, indicatief voor het effect van een gebrek aan uniformiteit.

Met koppeling aan (voorgenomen) bestemmingsplannen kan een verdere stap gezet worden ten aanzien van het vormen van '(very) early indicators' ten aanzien van de nieuwbouw en kan worden gemonitord welke plannen wel en niet van de grond komen.

Koppeling corporatiedata

In de CBS-gegevens over nieuwbouw van woningcorporaties wordt gebruik gemaakt van de gegevens uit de BAG. De nieuwbouwgegevens worden gekoppeld aan informatie over het type eigenaar. Dit gebeurt door een koppeling aan de basisregistratie van het Kadaster (BRK) en aan het bestand Toegelaten instellingen van de Autoriteit woningcorporaties. Met deze gegevens is het pas achteraf mogelijk een koppeling te maken, omdat eigendom pas na oplevering bekend is. Om eerder uitspraken te kunnen doen over de voortgang van het bouwproces van nieuwbouw van corporaties, is het nodig projectinformatie van woningcorporaties te koppelen aan de BAG.

³ Zie bijvoorbeeld Kadaster: Stappenplan en voorbeeld afbakening studentencomplexen, 17 juni 2014

7. Monitoringsystemen overheid in ontwikkeling

7.1 Inleiding

In het voorafgaande is uiteengezet dat er een hoge prioriteit is voor een monitoringsysteem. De doelstellingen van het Nationale woon- en bouwagenda zijn vertaald naar indicatoren. Momenteel worden er stappen gezet om op basis van deze indicatoren met een interbestuurlijke Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW) de voortgang in de uitvoering van de agenda te kunnen volgen. Het ligt voor de hand dat de Taskforce met haar informatiebehoefte aansluit bij deze ontwikkeling. Voorzover de Taskforce behoefte heeft aan aanvullende informatie, kan dat mogelijk ingebracht worden bij de ontwikkeling van de LMVW.

De LMVW kan ook een breder kader worden geplaatst. In november 2023 publiceerde de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het rapport 'Verkenning Informatiepositie Fysiek Domein'. Hierin wordt geconstateerd dat er sprake is van versnipperde en inconsistente aanpak van data- en monitoringsinitiatieven. Centrale coördinatie en standaarden ten aanzien van gegevens(verwerking) zijn noodzakelijk. Er worden nu vervolgstappen gezet om meer samenhang te bewerkstelligen.

In dit hoofdstuk volgen enkele relevante ontwikkelingen ten aanzien van monitoring van de nieuwbouw vanuit overheden en welke kansen hier liggen voor de Taskforce om inzicht te krijgen in de voortgang van de woningbouw van woningcorporaties. Ten eerste het ISIP, als overkoepelend samenwerkingsverband en daarna de LMVW als een monitoringsysteem toegespitst op de voortgang van de woningbouw.

7.2 Interbestuurlijk Samenwerkingsverband voor de InformatiePositie (ISIP)

Een van de voornaamste aanbevelingen uit het rapport 'Verkenning Informatiepositie Fysiek Domein' is het opzetten van een Interbestuurlijk Samenwerkingsverband voor de InformatiePositie (ISIP). Dit wordt momenteel opgezet. Het ISIP is een verband met als doel coherente en uniforme benadering van informatiebeheer en informatie-uitwisseling te borgen. Het verband bestaat uit overheden in de eerste ring (gemeenten, provincies, waterschappen, rijk en provincie) en andere betrokken organisaties in de tweede ring, zoals CBS, Aedes en Kadaster. De werkagenda is nog in ontwikkeling (stand ultimo maart 2023). Het beeld voor de eerste periode is vooral de aanbodkant te evalueren, hoe ziet het bestaande datalandschap eruit. In het vervolg kan dan worden gestuurd op de gewenste data(standaarden). Het doel van het ISIP is om ook "sturend te zijn in het datalandschap van de woonopgave".

Verwachte tijdlijnen van het ISIP zijn:

- In mei 2024 het nemen van het besluit over de werkagenda voor de komende vijf jaar
- In januari 2025 het nemen van het besluit over de werkagenda tot 2030

Voor de Taskforce is het van belang om bij dit traject aangehaakt te zijn en hier de datawensen van de Taskforce naar voren te kunnen brengen.

7.3 Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW)

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) werken gezamenlijk aan een monitor voor woningbouwplannen: de interbestuurlijke Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW). Deze monitor is momenteel in ontwikkeling en zal, zoals in het voorafgaande is weergegeven, de monitor dienen te worden, waarmee de voortgang van het Programma woningbouw gevolgd kan worden. De LMVW beoogt een database over woningbouwplannen te worden die voorziet in informatie over diverse aspecten van de woningbouw. Dit betreft verschillende fases in het woningbouwproces: plancapaciteit (woningbouwplannen), voortgang van woningbouwplannen en opgeleverde woningen. Maar ook informatie van de nieuwbouw naar type eigenaar en naar (huur)prijsklasse.

Gegevensaanlevering

Verzameling van gegevens is beoogd vanuit de gemeenten te komen. De gegevens zullen tweemaal per jaar worden aangeleverd. De Datahub Interne Woningbouw-informatie (DIWI) biedt hiervoor een softwareoplossing voor gemeenten. In de basis is het een tool voor en door gemeenten om projecten in te monitoren. Het vervangt een veelheid aan opslaglocaties van informatie, zoals Excelbestanden met lijsten, persoonlijke notities en informatie in de hoofden van medewerkers bij de gemeente. Het biedt daarmee ook brede mogelijkheden voor de informatievoorziening over nieuwbouw(projecten). DIWI bevindt zich nog in de beginfase. Onlangs hebben de koplopergemeenten het systeem in gebruik genomen.

DIWI biedt verschillende mogelijkheden. Bijvoorbeeld aanlevering van gegevens voor bijvoorbeeld de planmonitor en voor LMVW wordt met DIWI eenvoudiger. De data zijn namelijk zo gestructureerd dat deze direct aansluiten op de gegevensstructuur die daarvoor nodig is en daarmee gemakkelijk beschikbaar zijn. Kwaliteitscontrole is mogelijk op basis van patroonherkenning. Hiermee wordt de datakwaliteit van de projectinformatie en beter geborgd. Ook wordt er een controle uitgevoerd ten aanzien van aanpassingen in DIWI en de status in de BAG. Door deze aansluiting is het mogelijk om inconsistenties te voorkomen.

Inhoud (basisset)

De LMVW sluit kent een 'basisset'. Deze basisset bevat een overzicht van de opgenomen onderwerpen met eenduidige definities en wijzen van inventariseren. Deze wordt momenteel ook gehanteerd in de halfjaarlijkse planmonitoren. De aan te leveren gegevens hebben onder meer betrekking op het aantal te bouwen en te slopen woningen, locatie, plantype, prijssegment, eigendom, geplande oplevering, planologische planstatus en woningtypologieën. In de data wordt nog niet vastgelegd of het om sociale huur gaat.

Uitbreiding van de basisset staat reeds op de planning. De exacte invulling van de basisset 2.0 is nog niet definitief (begin april 2024). Er wordt gekeken naar diverse mogelijkheden die kwaliteit bevorderen en/of extra kenmerken weergeven. Een mogelijke uitbreiding van de basisset is het toevoegen van de betrokken partij bij een project. Dit kenmerk is voor de Taskforce van belang voor inzicht in de voortgang van de nieuwbouw door woningcorporaties. In de basisset 1.0 wordt slechts geclassificeerd hoeveel woningen in de categorieën koop, huurwoning particulier, huurwoning woningcorporatie en overig vallen. Ook het kunnen onderscheiden van flexwoningen, woningkenmerken in verband met geschiktheid voor ouderen en de realisaties staan op de mogelijke uitbreidingslijst.

Koppelingen

Er wordt reeds gekeken naar koppelmogelijkheden voor de LMVW aan verschillende reeds bestaande databronnen. Voornaamste koppelmogelijkheden die onderzocht worden zijn de BAG, BRK en ruimtelijke plannen. Ook naar data van projectontwikkelaars wordt gekeken. Gegevens van woningcorporaties die in het kader van de verantwoording (dVi), resp. de prognoses (dPi) worden opgesteld, lenen zich ook voor het leggen van een koppeling met de LMVW. In de dPi kunnen kenmerken gebruikt worden die aansluiten op de gegevens vanuit de LMVW. Als de projecten van woningcorporaties voorzien worden van de IMRO-code van het bestemmingsplan en de documentcode van de omgevingsvergunning, is het mogelijk de koppelingen te maken. Op deze wijze kan er met de BAG, de LMVW en corporatiedata een samenhangend monitorsysteem ontstaan met informatie van de planfase tot bestemmingsplan tot vergunning tot start bouw tot oplevering van het woningbouwproces van woningcorporaties.

8. De plannen van woningwoningcorporaties

8.1 Inleiding

Woningcorporaties stellen jaarlijks een meerjarenprognose op. Deze prognose bevat de voorgenomen activiteiten, waaronder de plannen voor de nieuwbouw van huurwoningen. In principe sluiten deze plannen aan bij de prestatieafspraken die met de gemeente(n) zijn gemaakt. Voor deze prestatieafspraken vormt de woonvisie van de gemeente(n) een belangrijk uitgangspunt. Als de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt aangenomen, zal dit afstemmingsproces tussen woningcorporatie en gemeente(n) verstrekt worden. Van de gemeenten zal gevraagd worden een volkshuisvestingsplan op te stellen dat aansluit bij het rijksbeleid, waaronder de Nationale prestatieafspraken. Het format voor dit volkshuisvestingsplan zal veel meer voorgeschreven en veel concreter zijn dan nu gangbaar is. Dit zal ertoe leiden dat ook de prestatieafspraken tussen woningcorporatie en gemeente(n) concreter worden. Ook de uitvoering van de plannen en de eventuele belemmeringen die zich daarbij voordoen, zullen beter gemonitord worden dan nu het geval is.

Een toegankelijke bron voor deze plannen van de woningcorporaties zijn de dPi's, die ze jaarlijks aan het einde van het jaar aanleveren aan het ministerie van BZK, Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De dPi's hebben betrekking op de eerste vijf prognosejaren en sluiten aan bij de meerjarenprognoses van de woningcorporaties. De afgelopen jaren waren de plannen in de dPi's niet zo goed bruikbaar om daarop verwachtingen voor realisaties te baseren. De zogenaamde 'realisatiegraad' was laag. Er is bij woningcorporaties door het ministerie en Aw op aangedrongen realistischer te begroten, zodat de plannen een beter inzicht bieden in de te verwachten realisaties. Ook is de aan te leveren informatie aangepast. In de laatste aanlevering van de dPi eind 2023 bevat meer projectinformatie. Voor de komende dPi eind 2024 zal de projectinformatie verder uitgebreid worden. Met deze uitgebreidere projectinformatie is het ook mogelijk om in de toekomst koppelingen te leggen met andere informatiebestanden, waaronder de BAG. Deze ontwikkelingen impliceren dat de plannen van de woningcorporaties voor de nieuwbouw van huurwoningen een belangrijke 'early indicator' kunnen gaan worden voor de realisatie van de nieuwbouw van corporatiewoningen.

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de informatie in de dPi's de laatste jaren over nieuwbouw. Vervolgens komen de aanpassingen in de gegevensopvraging over woningprojecten jaren aan de orde. De eerste aanpassing eind 2023, met de resultaten en vervolgens de tweede aanpassing die op stapel staat voor eind 2024. Tot slot zal verkend worden op welke wijze de projectinformatie uit de dPi's gekoppeld kan worden aan de BAG. Met die koppeling kan een samenhangend beeld over de voortgang van de woningbouw bij woningcorporaties gevormd worden.

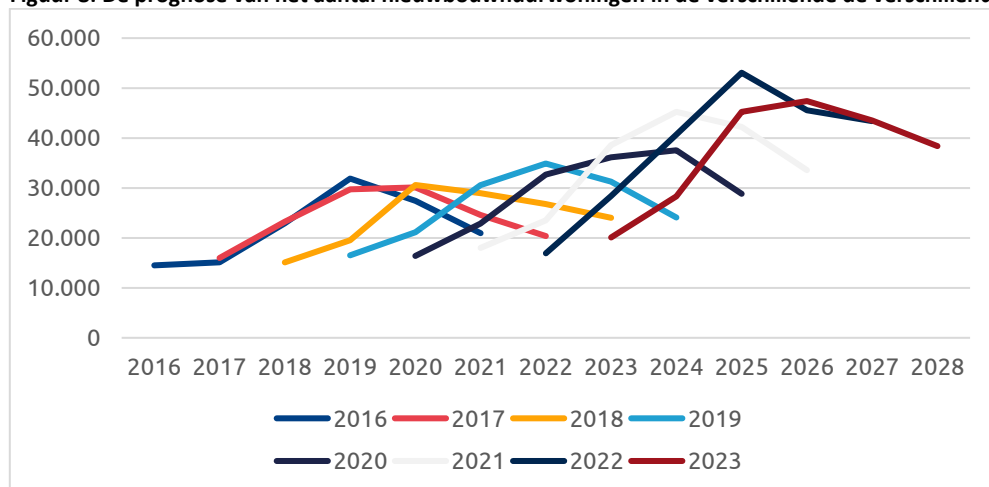
8.2 Prognose van woningbouw volgens de dPi's

Jaarlijks aan het einde van jaar stellen de woningcorporaties de dPi op. Daarin geven ze onder meer aan hoeveel woningen ze denken te zullen realiseren, dan wel wat de ambitie is. Het gaat hierbij om het aantal huurwoningen in het nagenoeg afgeronde jaar als in december de dPi wordt aangeleverd, het aantal huurwoningen in het daarop volgende begrotingsjaar en de aantallen voor de aansluitende vier prognosejaren. Het is bekend dat deze verwachtingen, resp. ambities niet worden gerealiseerd. Voor de dPi-jaren 2016 tot en met 2023 zijn de aantallen nieuwbouw huurwoningen in figuur 7 weergegeven.

Er is sprake van een bestendig patroon. Steeds is er sprake van een sterke toename van het verwachte, resp. geambieerde aantal nieuwbouw huurwoningen. Bovendien schuift de boeggolf steeds op en kent over het algemeen een steeds hogere top. De laatste dPi van december doorbreekt dat patroon enigszins. De aantallen liggen iets lager dan in de vorige dPi. Mogelijk is dit het resultaat van de druk van de kant van het ministerie en van Aw om realistischer te

begroten. De gerealiseerde aantallen nieuwbouw huurwoningen zijn de afgelopen jaren maar in beperkte mate gestegen. Daaruit kan worden geconcludeerd dat het niet realiseren van de boeg golf geen uitstel maar afstel is.

Figuur 8: De prognose van het aantal nieuwbouwhuurwoningen in de verschillende de verschillende jaren, dPi



Dat de verwachtingen, resp. ambities weinig tot geen voorspellende waarde hebben, wordt nader geïllustreerd met de gegevens in tabel 5. Elk jaar in december wordt de dPi aangeleverd. De geprognosticeerde aantallen van het begrotingsjaar hebben betrekking op het daaropvolgende jaar. Bij het opstellen van de dPi zou een tamelijk nauwkeurige schatting gemaakt moeten kunnen worden van het aantal nieuwbouw huurwoningen dat in het begrotingsjaar gerealiseerd gaat worden. In principe zijn de meeste woningen al in aanbouw genomen. Een vergelijking met de feitelijke gerealiseerde aantallen laat zien dat dit de afgelopen jaren niet het geval is geweest. Met uitzondering van 2017 zijn de gerealiseerde aantallen fors lager dan de aantallen uit de begroting.

Tabel 5: Het aantal nieuwbouw huurwoningen op basis van het begrotingsjaar en de feitelijke realisatie

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prognose begrotingsjaar	15.093	23.227	19.557	21.140	22.863	23.482	28.386
Feitelijke realisatie	14.439	14.349	15.156	16.105	16.937	16.015	n.b.

8.3 Aanvullende projectinformatie

De noodzaak om meer en beter inzicht te hebben in de omvang van de te verwachten nieuwbouw van woningcorporaties, heeft geleid tot aanpassingen in de dPi. Over projecten in de pijplijn is vanaf dPi2023 aanvullende informatie opgevraagd. Deze uitvraag is vervolgens voor dPi2024, die de woningcorporaties december 2024 moeten aanleveren, verder aangepast.

8.3.1 Projectinformatie dPi2023

Vanaf dPi2023 dienen woningcorporaties informatie te verstrekken over alle (geplande) nieuwbouwprojecten. Als uitvloeisel van de Nationale prestatieafspraken (NPA) is het wenselijk om bij woningcorporaties de plannen, de voortgang en eventuele knelpunten te kunnen monitoren. Tevens kan de aanvullende informatie mogelijk een meer realistische prognose van de nieuwbouw van huurwoningen opleveren. Omdat de NPA weer onderdeel vormt van de Nationale woon- en bouwagenda, is deze monitoring ook van belang voor de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw. De nieuwe opvraag over nieuwbouw van woongelegenheden heeft onder meer betrekking op gemeente, postcodegebied, status projectvoortgang, status grond en jaar van oplevering. Tabel 6 geeft een beeld van de projectinformatie die aan dPi2023 ontleend is.

Tabel 6: Voortgang nieuwbouw huurwoningen woningcorporaties op basis van dPi2023

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Bouw gestart	125	17.268	8.626	1.003	149	0	27.171
Opdracht bouw definitief verstrekt	0	1.418	3.359	885	282	75	6.019
Omgevingsvergunning verstrekt	0	2.270	3.879	2.871	840	122	9.982
Omgevingsvergunning aangevraagd	18	1.903	6.197	4.142	1.440	824	14.524
Nog acties van gemeente nodig	46	2.649	12.022	22.083	23.182	18.942	78.924
Overig	268	2.017	9.493	15.279	16.706	17.061	60.824
Totaal	457	27.525	43.576	46.263	44.626	37.024	197.444

In de tabel is van alle projecten met huurwoningen de status weergegeven met peildatum 1 oktober 2023. Het jaar in de tabel is per kolom het jaar van verwachte oplevering. Zo laat de tabel zien dat de verwachting is dat er in 2024 in totaal 27.525 nieuwe huurwoningen zullen worden opgeleverd, waarvan op 1 oktober voor 17.268 woningen de status start bouw was. De totale aantallen per jaar komen redelijk overeen met de aantallen die eerder in figuur 8 zijn weergegeven. Het zou een spectaculaire ontwikkeling zijn als de woningcorporaties in 2024 in totaal 27.525 huurwoningen zouden opleveren. En dat het aantal de jaren daarna meer dan 40.000 zou zijn. Er stijging valt te verwachten, maar zo veel...? Het lijkt erop dat de aanvullende projectinformatie met betrekking tot de fasering van het project, niet heeft geleid tot een groter realisme. De boeggolf die dPi2023 laat zien is niet zo veel anders dan de eerdere boeggolven.

8.3.2 Projectinformatie dPi2024

De ervaringen met de opvraag van projectinformatie op basis van dPi2023 hebben geleid tot aanpassingen in dPi2024. In de eerste plaats is de software aangepast waardoor de projecten in het projectenoverzicht losgekoppeld zijn van de meerjarenbegroting. De financiële meerjarenbegroting dient realistisch te zijn. De haalbaarheid van projecten dient meegewogen te worden bij het opstellen van de meerjarenbegroting. Om dat te bereiken dient rekening te worden gehouden met slaagkansen van projecten en de mogelijkheid van vertragingen.

De keerzijde is dat het projectenoverzicht in de praktijk niet realistisch zal zijn. Een project met een slaagkans van 25% staat voor 25% in de meerjarenbegroting en voor 100% in het projectenoverzicht. Er is wel een aantal criteria geformuleerd waaraan een project moet voldoen om in het projectenoverzicht opgenomen te worden:

- Er dient een reële kans te zijn dat het project in de dPi-periode van vijf jaar zal worden gerealiseerd.
- De woningcorporatie heeft wel al voorbereidende werkzaamheden voor het project gedaan.
- De kans dat het project wordt gerealiseerd dient minimaal 25% te zijn.

Deze criteria laten duidelijk zien dat het aantal woningen, dat in het projectenoverzicht is opgenomen, niet bruikbaar zal zijn voor monitorsysteem dat beoogt een realistische prognose geven voor de (in de nabije toekomst) te verwachten omvang van de nieuwbouw van corporatiewoningen. De bruikbaarheid kan vergroot worden door de slagingskans van de projecten, zoals die in de meerjarenbegroting is opgenomen, ook in het projectenoverzicht op te nemen. Daarmee wordt het probleem overigens wel verlegd naar het opstellen van een realistische meerjarenbegroting.



Auteurs

Johan Conijn

Marcel van Hoorn

Finance Ideas B.V.

Weg der Verenigde Naties 1

3527 KT Utrecht

Telefoon: 030 – 232 0480

info@finance-ideas.nl

finance-ideas.nl