

Toezichtsverslag sociale huursector 2005

Een beschrijving van ontwikkelingen in de sociale
huursector

VROM-Inspectie
Regio Zuid (Noord-Brabant en Limburg)

Kennedyplein 5-12
Postbus 850
5600 AW EINDHOVEN

Telefoon 040 - 265 29 11
Fax 040 - 265 30 30
www.vrom.nl





Voorwoord

Voor u ligt het Toezichtsverslag Sociale Huursector 2005 van de VROM-Inspectie waarin gerapporteerd wordt over de in 2005 verrichte werkzaamheden door de, op grond van de Woningwet, toegelaten instellingen. Het Toezichtsverslag Sociale Huursector 2005 is het meest recente deel uit een reeks die in 1997 is gestart door de voormalige Inspectie Volkshuisvesting.

Op grond van artikel 43a van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) wordt vanaf 1998 jaarlijks door middel van het Toezichtsverslag Sociale Huursector aan de Tweede Kamer gerapporteerd. Zowel dit Toezichtsverslag als het 'Verslag financieel toezicht woningcorporaties' van het CFV worden aan de Tweede Kamer aangeboden als bijlage bij de 'Toezichtsbrief' van de Minister van VROM.

Een aantal bevindingen uit dit Toezichtsverslag wil ik hier toch extra onder uw aandacht brengen:

- o De nieuwbouw door toegelaten instellingen is in 2005 toegenomen. Voor de komende jaren voorzien de woningcorporaties een verdere sterke stijging van de nieuwbouwproductie. De totale nieuwbouwproductie is weliswaar met 2.000 woningen toegenomen, maar blijft met een jaarproductie van 67.000 woningen nog steeds laag. De toename van de productie is volledig het gevolg van de toename van de nieuwbouw door toegelaten instellingen in 2005.*
- o De nieuwbouw en verbouwinspanningen leverden 13.000 extra toegankelijke woningen op. Als gevolg van de verdere vergrijzing van de bevolking groeit de behoefte aan dit soort woningen echter sterk. Om op lokaal niveau de behoefte en het aanbod met elkaar in evenwicht te brengen zullen nog forsere inspanningen moeten worden gepleegd.*
- o De investeringen in de leefbaarheid van de woonomgeving zijn in 2005 opnieuw sterk gestegen en daarmee op een historisch hoog niveau gekomen.*
- o De investeringen van toegelaten instellingen in de kwaliteit van hun woningen zijn in 2005 sterk toegenomen. De uitgaven voor planmatig onderhoud en woningverbetering blijven echter wel fors achter bij de eigen verwachtingen.*

Tegenover deze positieve ontwikkelingen staan echter ook een aantal tegenvallende prestaties:

- o Jaarlijks wekken toegelaten instellingen vooraf vrij optimistische verwachtingen ten aanzien van onder andere de nieuwbouw van zowel huur- als koopwoningen, verkoop, sloop en investeringen in de kwaliteit van hun woningen en woonomgeving. Ook in 2005 moet ik constateren dat de toegelaten instellingen hun eigen verwachtingen op veel punten niet hebben waargemaakt.*
- o De woningtoewijzing is ten opzichte van het vorige jaar niet verbeterd, opnieuw moet circa 27% van alle woningtoewijzingen in 2005 als niet passend worden beschouwd. Een gevolg hiervan is dat huishoudens met onnodig hoge woonlasten te maken krijgen, terwijl ook het beroep op huurtoeslag hoger dan noodzakelijk is.*
- o In de woningbouwafspraken met de bouwregio's wordt er vanuit gegaan dat de randgemeenten een grotere bijdrage gaan leveren. Het aandeel van de randgemeenten in de totale productie in de bouwregio's zal volgens de verwachtingen echter dalen van 43% in 2005 tot 31% in 2010.*

Voor de overige bevindingen beveel ik het lezen van dit Toezichtsverslag u van harte aan.

de inspecteur-generaal VROM,

mr. G.J.R. Wolters





Samenvatting	7
1 Inleiding	13
2 Toegelaten instellingen	15
2.1 Aantallen	15
2.2 Bezit	16
2.3 Grootte	17
3 Huisvesten van de doelgroep	19
3.1 Huurverhoging	19
3.2 Huurniveau	20
3.2.1 Huurklassen	20
3.2.2 Gemiddeld huurniveau	22
3.3 Mutaties	23
3.4 (Passende) woningtoewijzing	24
4 Ontwikkelingen in de huurvoorraad	27
4.1 Algemeen	27
4.2 Nieuwbouw	27
4.2.1 Nieuwbouw in bouwregio's	28
4.3 Aankoop	30
4.4 Verkoop	30
4.5 Sloop	31
4.6 Leegstand	32
4.6.1 Huurderving	34
4.7 Woonwagens en standplaatsen	34
5 Bevorderen eigen woningbezit	37
5.1 Verkoop huurwoningen aan toekomstige/huidige bewoners	37
5.1.1 Aantallen	37
5.1.2 Korting	38
5.2 Bouw koopwoningen door toegelaten instellingen	39
5.2.1 Nieuwbouw koopwoningen in bouwregio's	40
6 Wonen & zorg	41
6.1 Geschiktheid voorraad	41
6.2 Zorgarrangementen	43
7 Kwaliteit woningen & woonomgeving	45
7.1 Onderhoud en woningverbetering	45
7.2 Duurzaam bouwen	47
7.2.1 Nieuwbouw	47
7.2.2 Bestaande voorraad	48
7.3 Leefbaarheid	49



8	Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	51
8.1	Overleg	51
8.2	Financiële ondersteuning	51
	Bijlage 1: Begrippen & definities	53
	Bijlage 2: Overzicht bouwregio's	55
	Bijlage 3: Tabellen	57
	Meer informatie	71



Samenvatting

Toegelaten instellingen

Sinds 1997 is het aantal toegelaten instellingen gestaag afgenomen. Deze trend heeft zich ook in 2005 voortgezet; door fusies en overnames zijn er eind 2005 nog 492 toegelaten instellingen overgebleven. Tegenover de afname van het aantal staat een schaalvergroting van de overblijvende toegelaten instellingen. Gemiddeld had een toegelaten instelling eind 2005 ongeveer 4.890 woonegelegenheden in eigendom. Ongeveer 72% van alle toegelaten instellingen is kleiner dan 5.000 woonegelegenheden, zodat de sector op dit moment in aantal nog wordt gedomineerd door relatief kleine ondernemingen. Daartegenover staat echter dat ruim 11% van de toegelaten instellingen meer dan 10.000 woonegelegenheden heeft. Deze 56 grootste toegelaten instellingen (twee meer dan in 2004) bezitten gezamenlijk bijna 49% van de totale sociale huursector. Als de schaalvergroting verder doorzet zal op den duur een klein aantal grote toegelaten instellingen de sociale huursector gaan beheersen.

Huisvesten van de doelgroep

De betaalbare voorraad is met circa 2.155.300 woonegelegenheden (bijna 90% van de totale sociale huursector) in principe voldoende om de doelgroephuishoudens (circa 1.432.000 die een huurwoning bewonen) te huisvesten. De druk op de huurwoningmarkt blijft echter hoog; een aanzienlijk deel van de betaalbare woningen wordt bewoond door huishoudens met een hoger inkomen en de doorstroming van deze huishoudens naar duurdere huur of koopwoningen verloopt al jaren moeizaam. Dit komt ook tot uitdrukking in een relatief lage mutatiegraad. Met name voor startende doelgroephuishoudens zijn de mogelijkheden tot het verkrijgen van passende woonruimte daardoor beperkt.

Het aandeel doelgroephuishoudens, dat qua verhouding van huurprijs en inkomen een passende woning heeft betrokken bedraagt 94%. De overige 6% (8.900 huishoudens) heeft een (te) dure woonegelegenheden toegewezen gekregen. Dat zijn er 2.800 meer dan in 2004. Naar verhouding krijgen ouderen met een laag inkomen vaker een dure woning toegewezen (circa 3.000 maal in 2005). Dit is veelal acceptabel omdat specifieke ouderenwoningen vaak duurder zijn, maar toch bedoeld zijn voor deze doelgroep. Voor de toegelaten instellingen ligt hierin echter ook een uitdaging om voor deze doelgroep te voorzien in goedkope(re) huisvesting.

Daarnaast hebben ongeveer 46.000 huishoudens met een hoog inkomen een goedkope of betaalbare woonegelegenheden toegewezen gekregen. Dat zijn er 1.000 meer dan in 2004.

In totaal betekent dit dat van alle toewijzingen in 2005, net als in 2004, er bij 27% sprake was van een niet passende toewijzing.

De mutatiegraad is in 2005 weer licht gestegen naar 8,4%. De stijging is nog niet van een dusdanige omvang dat daar het oplossen van de verstopping van de woningmarkt uit kan worden afgeleid. In totaal zijn er in 2005 circa 202.000 woonegelegenheden (opnieuw) verhuurd. Naar verhouding komen meer goedkope huurwoonegelegenheden vrij dan betaalbare en dure.

De gemiddelde huurverhoging is met 1,57% in 2005 onder het inflatiepercentage van 1,7% uitgekomen en is daarmee ook net onder de toegestane gemiddelde huurverhoging van 1,6% gebleven.

Bijna 98% van de toegelaten instellingen is er in geslaagd om de huurstijging (afrondingsverschillen daargelaten) op of onder 1,6% te laten uitkomen. 23 instellingen hebben een duidelijk te hoge gemiddelde huurstijging doorgevoerd (tot 3,9%). Deze laatste instellingen hebben van de Minister een aanzegging gekregen dat zij de te hoge gemiddelde huurstijging in de komende twee jaar tijd dienen te compenseren.



De gemiddelde maandhuur bedroeg in 2005 in Nederland € 369. Ten opzichte van 2004 is dat een stijging van ongeveer 3,65%. Deze stijging wordt veroorzaakt door de jaarlijkse huurstijging, huurharmonisatie bij vrijkomende huurwoningen, de (naar verhouding) hoge aanvangshuren bij nieuwbouw en de onttrekking van woningen met lagere huren door sloop en verkoop. Ten opzichte van 1997, dat wil zeggen in acht jaar, is de gemiddelde maandhuur met ruim 32% toegenomen. Flevoland blijft met ruime voorsprong koploper met een gemiddelde maandhuur van € 408, terwijl de gemiddelde maandhuren bij de toegelaten instellingen uit Fryslân en Groningen respectievelijk € 65 en € 72 lager liggen.

Ontwikkelingen in de voorraad

Met circa 2.408.000 woonegelegenheden maakt de sociale huursector bijna 35% uit van de totale woningvoorraad in Nederland. Zowel absoluut als relatief is daarbij al jaren sprake van een afname. Eind 1997 bestond de sociale huursector nog uit circa 45.500 woonegelegenheden meer dan in 2005 en had de sector nog een aandeel van 38% in de totale woningvoorraad. De totale goedkope en betaalbare voorraad daalt in 2005 met een half procentpunt en komt op 89,5% van het bezit van toegelaten instellingen. Deze afname is het resultaat van enerzijds een afname in de goedkope huurvoorraad met 27.500 woningen, anderzijds een toename van de betaalbare huurvoorraad met 12.300 woningen. Een afname van de goedkope voorraad kan betekenen dat huurders vaker een beroep zullen doen op de huurtoeslag. Er ligt dan ook een taak voor toegelaten instellingen om dit zoveel mogelijk te voorkomen.

In 2005 is de nieuwbouwproductie van zowel huur- als koopwoonegelegenheden door toegelaten instellingen opnieuw toegenomen, tot respectievelijk circa 21.800 (+3.000) en 7.200 (+800) woonegelegenheden. Overigens steeg de totale nieuwbouwproductie in Nederland in 2005 met 2.000 woningen tot ruim 67.000 woningen. De stijging komt dus volledig voor rekening van de toegelaten instellingen.

Circa 76% van de nieuwbouw werd in 2005 gerealiseerd in de bouwregio's (in 2004 was dat nog circa 73%), zowel in relatieve als in absolute zin een stijging. De toegelaten instellingen in de G31-gemeenten nemen met circa 9.500 woonegelegenheden ongeveer eenderde van de totale nieuwbouw voor hun rekening.

Ongeveer 76% van de nieuw gebouwde koopwoningen hadden stichtingskosten die onder de € 200.000 lagen. Opvallend is wel dat verhoudingsgewijs veel duurdere koopwoningen gebouwd zijn in de G31-gemeenten en de provincie Zeeland.

Voor de komende jaren voorzien de toegelaten instellingen een sterke stijging van de nieuwbouwproductie, waarbij het hoogtepunt in 2007 en 2008 wordt verwacht met respectievelijk 55.000 en 59.000 nieuwe woonegelegenheden per jaar.

De toegelaten instellingen verwachten zelf dat de nieuwbouwproductie de komende jaren fors zal toenemen. Volgens de prognoses zal het dan gaan om de nieuwbouw van ruim 225.000 huurwoonegelegenheden in de periode 2006 t/m 2010, met een piek van circa 59.000 huurwoonegelegenheden in 2008. Uit de ervaringsgegevens van de afgelopen jaren blijkt echter dat hiervan 65-70% daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Opvallend is dat de geprognosticeerde aantallen koopwoningen wel ongeveer worden gerealiseerd.

In de woningbouwafspraken met de bouwregio's wordt er vanuit gegaan dat de randgemeenten een grotere bijdrage gaan leveren. Het aandeel van de randgemeenten in de totale productie in de bouwregio's zal volgens de verwachtingen van de toegelaten instellingen echter dalen van 43% in 2005 tot 31% in 2010.

De aankoop van woonegelegenheden is in 2005 met 5.500 woonegelegenheden bijna twee keer zo hoog als in 2004. Dit komt overeen met de prognoses uit 2004. De verwachting van de toegelaten instellingen is dat na 2006 het aantal aankopen zal afnemen tot circa 3.000 woonegelegenheden per jaar.

Nadat de verkoop van woonegelegenheden door toegelaten instellingen in 2001 een dieptepunt had bereikt (met circa 13.400 woonegelegenheden), was er tot 2005 sprake van een toename tot circa 17.100 verkopen. Het grootste deel van deze woonegelegenheden is verkocht aan zittende huurders (44%) of nieuwe bewoners (52%). Daarnaast is een gering aantal woonegelegenheden verkocht aan beleggers en overige rechtspersonen (4%). Ongeveer 4.200 woonegelegenheden werden verkocht aan andere toegelaten instellingen. Hier is dus slechts sprake van een verschuiving binnen de sociale huursector. In oktober 2005 werd het Wooninvesteringsfonds (WIF) toegelaten als woningcorporatie, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Deze toegelaten instelling richt zich op het aankopen tegen



marktconforme prijzen van woningen van toegelaten instellingen met grote strategische opgaven (nieuwbouw / stedelijke herstructurering). Hoofddoelstelling van het WIF is het vergroten van de financiële armslag van deze instellingen, door vermogen – vastgelegd in vastgoed – liquide te maken. In 2005 kocht het WIF 1.688 woningen aan.

Het overgrote deel van de verkochte huurwoningen (64%) behoorde tot het betaalbare segment, 24% was goedkoop en 11% was duur.

De toegelaten instellingen verwachten voor 2006 nog een piek in het aantal verkopen (circa 17.700), waarna er een daling wordt voorzien naar circa 14.300 verkopen in 2010.

In absolute zin werden de meeste woonegelegenheden verkocht in Noord-Holland en Zuid-Holland. In relatieve zin werden de meeste woonegelegenheden verkocht in de provincies Limburg en Overijssel. Het aandeel woonegelegenheden dat wordt verkocht met korting kwam in 2005 uit op 30%, dat is vijf procentpunten (of 20%) hoger dan in 2004. In tweederde van de gevallen bedraagt de korting minder dan 10%.

In 2005 zijn circa 14.000 woonegelegenheden gesloopt (0,6% van de sociale huursector). Het aantal gesloopte woonegelegenheden is daarmee slechts 500 achtergebleven bij de prognose in de activiteitenoverzichten 2005 (14.500 te slopen woonegelegenheden), en komt 500 hoger uit dan het voorgaande jaar. Als gevolg van de herstructureringsopgave in veel wijken verwachten de toegelaten instellingen dat het aantal te slopen (goedkope) woonegelegenheden de eerstkomende jaren verder zal toenemen.

Van de gesloopte woonegelegenheden behoorde 77% tot de goedkope voorraad en 18% tot de betaalbare voorraad.

De mutatiegraad is in 2005 met 8,4% opnieuw licht gestegen. De mutatiegraad die vanaf 1997 voortdurend is afgenomen lijkt zich daarmee langzaam te herstellen. Desondanks is er nog steeds sprake van een grote druk op de sociale huurmarkt. In 2005 zijn ongeveer 202.000 woonegelegenheden beschikbaar gekomen voor verhuur (in 1997 lag dat aantal nog op ruim 260.000). De leegstand is tegelijkertijd weer verder toegenomen. In totaal stonden in 2005 circa 26.100 woonegelegenheden geruime tijd leeg (dat is bijna 1,1% van de totale voorraad woonegelegenheden). Ten opzichte van 2004 is de toename 15%. Het grootste deel van de leegstand, 16.500 woonegelegenheden, betreft een periode van 3 tot 12 maanden (toename 8%) In 8.600 gevallen was de leegstand langer dan 12 maanden (toename 33%). Aangezien de leegstand vooral voorkomt in gemeenten met een (grote) herstructureringsopgave is het aannemelijk om te veronderstellen dat de toename van de leegstand verband houdt met sloop- en/of verbouwplannen.

Wonen & zorg

Het aantal toegankelijke woningen in Nederland is gestegen van circa 592.000 in 2004 naar 605.000 woningen in 2005. Dit is een stijging van ruim 2%.

Het aandeel toegankelijke woningen in het totale bezit van de toegelaten instellingen varieert sterk per provincie. Zo ligt het aandeel in de provincies Utrecht en Flevoland op ongeveer 18,5%, terwijl dat in Zuid-Holland op ruim 28,5% ligt

Idealiter zou het aandeel toegankelijke woningen in verhouding moeten zijn met het aandeel huishoudens waarvan de hoofdbewoner 65 jaar of ouder is. Als dat echter met elkaar wordt vergeleken dan blijkt dat bijvoorbeeld de provincies Fryslân en Zeeland in verhouding veel ouderen hebben, maar dat het aandeel toegankelijke woningen in de sociale huursector juist relatief laag is. Daartegenover staat de provincie Noord-Brabant met naar verhouding weinig ouderen en juist veel toegankelijke woningen.

In het actieplan 'Investeren voor de toekomst' is aangegeven dat van 2003 tot en met 2009 door nieuw- en verbouw 133.000 toegankelijke woningen extra beschikbaar moeten komen. In de afgelopen drie jaar is al een toename van het aantal toegankelijke woningen gerealiseerd van bijna 66.000. Voor 2006 verwachten de toegelaten instellingen een toename met ongeveer 12.500 woningen. Op basis van deze cijfers kan niet zonder meer worden aangenomen dat de doelstelling in 2009 gehaald zal worden, de productie zal daarvoor de komende jaren moeten worden opgevoerd.

Het aantal specifiek voor ouderen en/of gehandicapten gelabelde woonegelegenheden is ten opzichte van 2004 toegenomen van 315.100 tot 318.600. In 2004 was er nog sprake van een toename van 5%, in 2005 is die toename gedaald naar 1%.



Woningen voor bijzondere doelgroepen en eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen maken slechts een beperkt deel (2,8%) uit van het bezit van toegelaten instellingen. In 2005 nam dit huursegment met 6.300 woongelegenheden af tot 68.300.

Circa 27% van alle toegelaten instellingen bemiddelt bij zorgarrangementen. In 2005 ging het daarbij om 418 arrangementen, hetgeen overeenkomt met gemiddeld 3,1 arrangementen per toegelaten instelling. Acht toegelaten instellingen met een woningbezit groter dan 20.000 woningen nemen 192 van de arrangementen voor hun rekening. In algemene zin geldt dat naarmate de corporatie groter is, er ook vaker sprake is van één of meer arrangementen. In de G27 hebben de toegelaten instellingen (37%) duidelijk vaker een arrangement afgesloten dan in de G4 en de overige gemeenten (respectievelijk 25 en 26%).

Kwaliteit woningen & woonomgeving

In 2005 zijn de totale uitgaven aan onderhoud uitgekomen op € 3,49 miljard; een stijging van 9%. Circa 54% van de onderhoudsuitgaven heeft betrekking op planmatig onderhoud. Ten opzichte van het vorige verslagjaar zijn de uitgaven voor planmatig onderhoud in 2005 met ruim € 184 miljoen gestegen (11%). De uitgaven voor woningverbetering stegen met circa € 67 miljoen (12%), de uitgaven voor klachtenonderhoud met € 17 miljoen (3%). De uitgaven voor mutatieonderhoud tenslotte zijn, door de hogere mutatiegraad en door een hogere gemiddelde investering bij mutaties (van € 1.680 naar € 1.760), met € 33 miljoen gestegen (10%).

Als de totale onderhoudsuitgaven worden afgezet tegen het totaal aantal woongelegenheden, dan is er in 2005 gemiddeld € 1.448 per woongelegenheid uitgegeven. Dat is een toename met € 127 ten opzichte van 2004. De hoogste gemiddelde uitgaven zijn gedaan door toegelaten instellingen uit Limburg en Noord-Brabant (respectievelijk € 1.760 en € 1.700) en de laagste door die uit Utrecht (bijna € 1.100).

In 2005 zijn circa 6.600 nieuwe woongelegenheden gebouwd met voorzieningen in het kader van duurzaam bouwen (DuBo). In absolute zin is dit een stijging met 10%, maar relatief gezien is er geen sprake van een daadwerkelijke toename. Bij een totale nieuwbouw van bijna 21.800 woongelegenheden betekent dit, dat in circa 30% van de nieuwgebouwde woongelegenheden DuBo-voorzieningen zijn getroffen (in 2004 was dat 32%).

Relatief de meeste DuBo-woongelegenheden zijn in 2005 gebouwd in Overijssel (73%), Limburg (62%) en Noord-Brabant (51%). In de provincie Drenthe is bij geen enkele van de circa 600 nieuwbouwwoningen een DuBo-maatregel getroffen. Overigens blijkt uit praktijkgegevens dat vaak DuBo-maatregelen worden toegepast, zonder dat de extra kosten afzonderlijk worden geregistreerd. Uit de beschikbare gegevens is dat echter niet te herleiden.

Het aantal investeringen in DuBo-voorzieningen in de bestaande voorraad en ook het gemiddelde investeringsbedrag is in 2005 fors gestegen, hetgeen heeft geleid tot een verhoging van de totale uitgaven met 70%, naar € 30 miljoen. In totaal werden 14.000 woongelegenheden aangepakt, met een gemiddelde investering van € 2.100.

De totale investeringen van de toegelaten instellingen in leefbaarheid bedroegen in 2005 € 185 miljoen. Dit betekent ten opzichte van 2004 een toename met € 28 miljoen (18%). Daarmee zijn de uitgaven op het hoogste niveau sinds 1997 uitgekomen. In totaal is ongeveer € 120 miljoen geïnvesteerd in zaken die hoofdzakelijk gerelateerd zijn aan niet-woninggebonden activiteiten ter verbetering van woon- en leefomgeving. Dit betreft net als in 2004 zo'n 65% van de investeringen in leefbaarheid. Van deze uitgaven nemen Noord-Holland (24%) en Zuid-Holland (28%) meer dan de helft voor hun rekening. In deze provincies met veel sociale woningbouw bevinden zich ook de meeste wijken met problematiek op het gebied van leefbaarheid. Kijken we naar het gemiddelde investeringsbedrag per woning in de voorraad woongelegenheden, dan blijken de verschillen minder groot. Gemiddeld wordt € 50 per woning uitgetrokken voor verbetering van de leefbaarheid, Fryslân scoort met € 9 het laagst en Overijssel met € 66 het hoogst.

Betrokkenheid bewoners

In 2005 voerden 486 van de 492 toegelaten instellingen gestructureerd overleg met bewonersorganisaties. Daarmee zijn er net als in 2004 nog zes instellingen die géén gestructureerd overleg voeren. Het gaat daarbij voornamelijk om kleine toegelaten instellingen die maar in één of twee gemeenten werkzaam zijn.



In totaal hebben de toegelaten instellingen in 2005 ongeveer € 13,8 miljoen uitgegeven aan ondersteuning van bewonersorganisaties. Ten opzichte van 2004 is dat een toename van circa 5%, waarmee de uitgaven weer op het niveau van 2003 zijn gekomen.

De toegelaten instellingen hadden in de activiteitenoverzichten, voorafgaand aan het verslagjaar, de verwachting opgenomen dat in 2005 € 16,6 miljoen voor ondersteuning zou worden uitgegeven, hetgeen overeenkomt met een gemiddelde bijdrage per woongelegenheden van € 6,90. Volgens de kerngegevens is de gemiddelde bijdrage per woongelegenheden in 2005 echter uitgekomen op € 5,71. De gemiddeld hoogste bijdragen worden verstrekt door de toegelaten instellingen in Utrecht (€ 9,20), de laagste door de instellingen in Groningen (€ 3,29).





1 Inleiding

Op grond van artikel 43a van het Bbsh dient jaarlijks gerapporteerd te worden aan de Tweede Kamer over de verrichte werkzaamheden door de toegelaten instellingen. De basis voor deze rapportage wordt daarbij gevormd door de cijfermatige kerngegevens over 2005, die de toegelaten instellingen voorzien van een accountantverklaring aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting moeten inzenden. In 2005 waren 508 toegelaten instellingen actief en daarmee formeel inzendplichtig. De gegevens van toegelaten instellingen die in 2005 zijn gefuseerd of overgenomen, zijn over het algemeen geconsolideerd bij de fusiedrager, waardoor het Toezichtsverslag 2005 uiteindelijk is gebaseerd op de gegevens van 492 toegelaten instellingen.

In dit Toezichtsverslag wordt allereerst een beeld geschetst van de ontwikkelingen van de toegelaten instellingen zelf (hoofdstuk 2). Daarna wordt ingegaan op de ontwikkelingen binnen vijf van de zes voorgeschreven verantwoordingsvelden uit het Bbsh, te weten:

- het huisvesten van de doelgroep (hoofdstuk 3);
- wonen & zorg (hoofdstuk 6);
- het waarborgen van de kwaliteit (hoofdstuk 7);
- leefbaarheid (hoofdstuk 7);
- het betrekken van huurders bij beleid en beheer (hoofdstuk 8).

Daarnaast wordt in hoofdstuk 4 aandacht besteed aan de ontwikkelingen in de huurvoorraad en in hoofdstuk 5 aan het bevorderen van het eigen woningbezit door de toegelaten instellingen.

Het zesde verantwoordingsveld in het Bbsh betreft het waarborgen van de financiële continuïteit en komt in een afzonderlijke rapportage van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting aan de orde.

In het Toezichtsverslag 2005 worden de gegevens over 2005, voor zover mogelijk, afgezet tegen de prognoses over de voorgenomen activiteiten door de toegelaten instellingen in 2005 (uit de activiteitenoverzichten 2005) en wordt vooruit gekeken op basis van de prognoses uit de cijfermatige kerngegevens zelf.



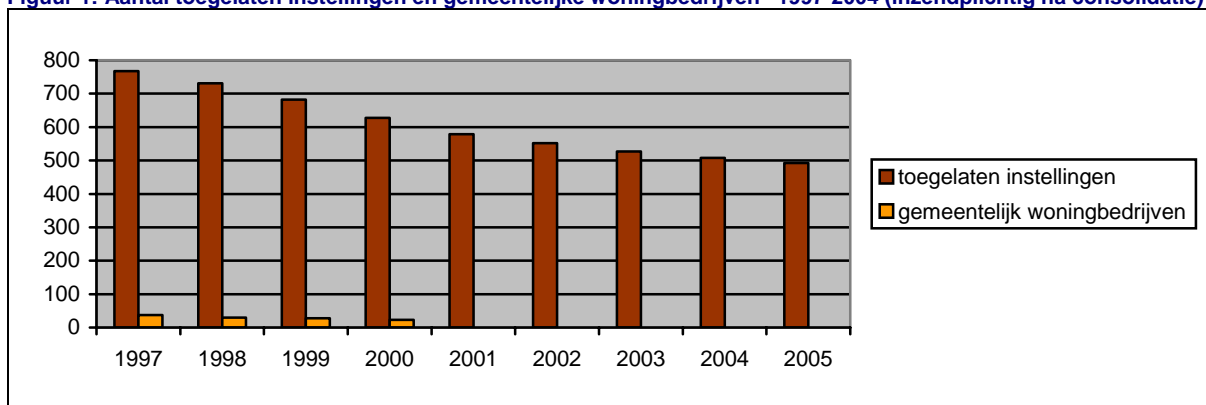


2 Toegelaten instellingen

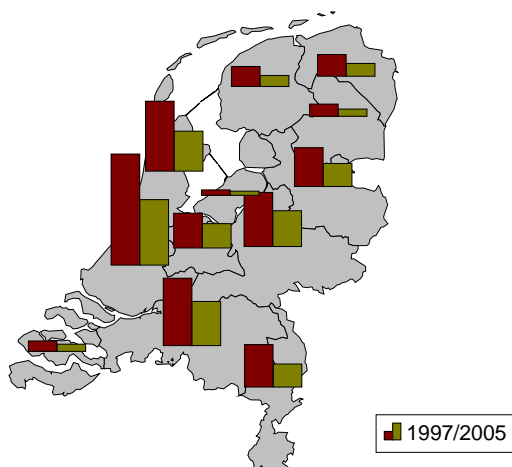
2.1 Aantallen

Gedurende het jaar 2005 waren 508 toegelaten instellingen werkzaam. Na consolidatie zijn daarvan nog 492 toegelaten instellingen overgebleven. De trend dat er jaarlijks enkele tientallen toegelaten instellingen verdwijnen door fusies en overnames, heeft zich daarmee ook in 2005 voortgezet. Het tempo waarmee het aantal toegelaten instellingen afneemt is sinds 2001 wel afgevlakt. Landelijk is sinds 1997 het aantal toegelaten instellingen met 275, oftewel bijna 36%, afgenomen (zie figuur 1).

Figuur 1: Aantal toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven¹ 1997-2004 (inzendplichtig na consolidatie)



Figuur 2: Aantal toegelaten instellingen per provincie 1997-2005



¹ De gemeentelijke woningbedrijven zijn vanaf 2001 niet meer in de rapportage betrokken. Op dat moment waren er nog 23. Hoeveel daarvan er op dit moment nog over zijn is onbekend.



Op provinciaal niveau is sinds 1997 ongeveer hetzelfde beeld zichtbaar (zie figuur 2). De afname in het aantal toegelaten instellingen varieert daarbij van 22% in Flevoland (afname met 2 toegelaten instellingen) tot 46% in Limburg en Friesland (respectievelijk 32 en 15 toegelaten instellingen). De meeste toegelaten instellingen blijven gevestigd in Noord- en Zuid-Holland (respectievelijk 66 en 108 in 2005).

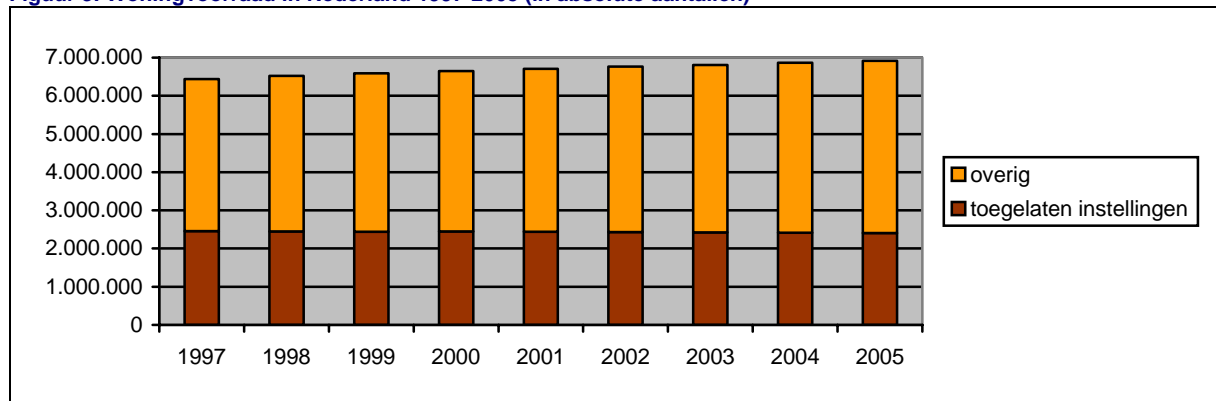
2.2 Bezit

De toegelaten instellingen hadden eind 2005 gezamenlijk circa 2.408.000 woonegelegenheden in eigendom (zie bijlage 3, tabel 1). Ten opzichte van het begin van dat jaar is dat een afname van circa 1.500 woonegelegenheden²; nagenoeg een stabilisatie.

Daarmee blijft de totale afname van de sociale huursector sinds 1997 steken op bijna 46.000 woonegelegenheden. Dit komt overeen met een afname in de sociale huursector met ongeveer 1,9% sinds 1997.

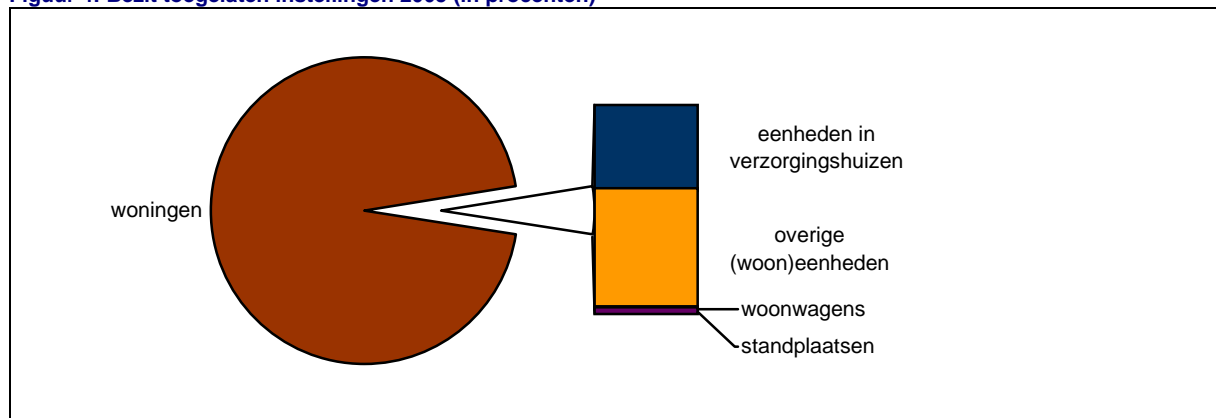
De totale woningvoorraad in Nederland bedroeg eind 2005 circa 6.914.000 woningen. De sociale huursector had met ongeveer 2,4 miljoen woonegelegenheden daar een aandeel in van bijna 35%. Relatief gezien is er daarmee sprake van een lichte afname van het aandeel sociale huursector in de totale woningvoorraad. In 1997 lag dat aandeel namelijk nog op 38% (zie figuur 3).

Figuur 3: Woningvoorraad in Nederland 1997-2005 (in absolute aantallen)³



Toegelaten instellingen hebben vele soorten woonegelegenheden. De basis van het bezit wordt echter gevormd door de huurwoningen. Het aandeel woningen beslaat ruim 95% van het totale bezit. Het aandeel woonwagens en standplaatsen is daarentegen met 0,1% relatief uiterst gering (zie figuur 4). In paragraaf 6.1 zal nader worden ingegaan op dat deel van het bezit van toegelaten instellingen dat specifiek is bedoeld voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven.

Figuur 4: Bezit toegelaten instellingen 2005 (in procenten)



² De afname is berekend op basis van de eindvoorraad die door de toegelaten instellingen in de cijfermatige kerngegevens 2004 is vermeld, vergeleken met de eindvoorraad uit de cijfermatige kerngegevens 2005.

³ Bron: CBS.



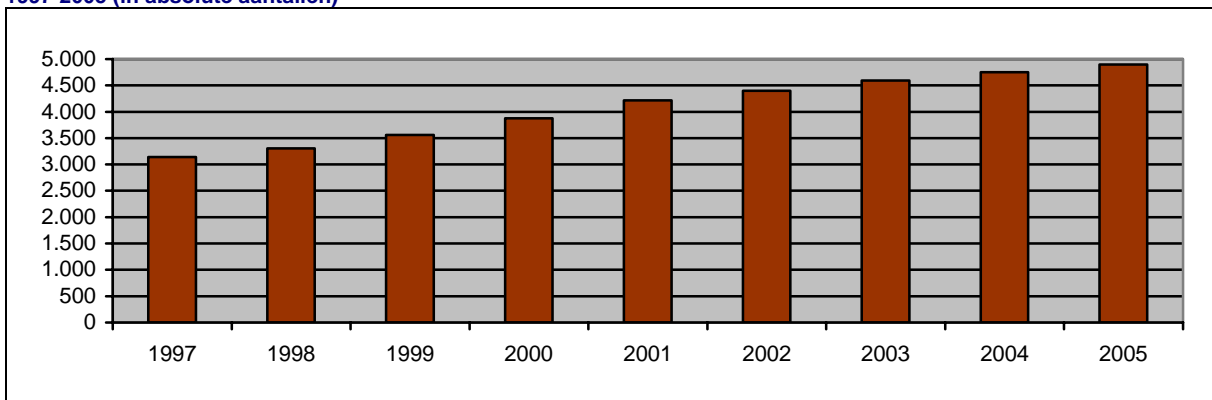
Daarnaast hadden de toegelaten instellingen in 2005 gezamenlijk circa 41.900 woonegelegenheden in beheer voor, onder andere, institutionele beleggers (zie bijlage 3, tabel 2). Dat zijn er 2.500 meer dan in 2004.

Tenslotte verhuren toegelaten instellingen ook niet-woonegelegenheden, zoals garages, bedrijfsruimten en winkels. In 2005 waren dat circa 160.400 niet-woonegelegenheden in eigendom en circa 3.200 niet-woonegelegenheden in beheer. Voor het overgrote deel betreft het hierbij garages (bijna 113.000).

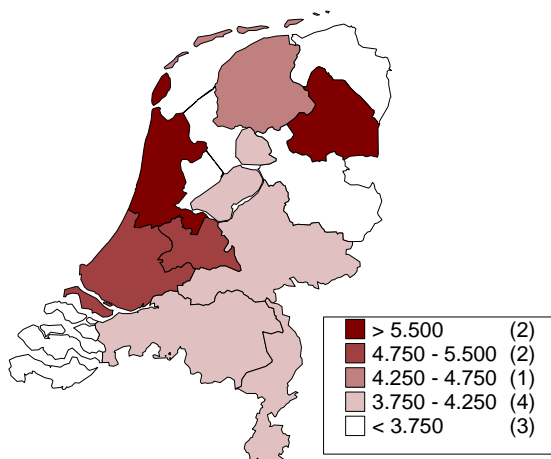
2.3 Grootte

Ondanks een afname van het totale aantal woonegelegenheden is er als gevolg van de vermindering van het aantal toegelaten instellingen nog steeds sprake van een toename van het gemiddeld aantal woonegelegenheden per toegelaten instelling. Sinds 1997 is het gemiddelde aantal woonegelegenheden toegenomen met 56% van circa 3.100 tot 4.900 (zie figuur 5). Op provinciaal niveau is hetzelfde beeld zichtbaar, met uitzondering van de provincie Flevoland.

Figuur 5: Ontwikkeling gemiddeld aantal woonegelegenheden per toegelaten instelling 1997-2005 (in absolute aantallen)



Figuur 6: Gemiddeld aantal woonegelegenheden per toegelaten instelling 2005 (in absolute aantallen)



De toegelaten instellingen die gevestigd zijn in het westen van Nederland hadden in 2004 gemiddeld het grootste aantal woonegelegenheden in eigendom. Uitschieter daarbij is de provincie Noord-Holland. De gemiddelde omvang van de in deze provincie gevestigde toegelaten instellingen is sinds 1997 met circa 79% gestegen tot 8.000 woonegelegenheden. Naast een afname van het aantal toegelaten instellingen in deze provincie met meer dan een derde, is dat tevens een gevolg van de forse toename van het aantal



woongelegenheden sinds 1997. Opvallend is dat Drenthe in dit verband de tweede positie inneemt met toegelaten instellingen die gemiddeld ongeveer 5.500 woongelegenheden bezitten (zie figuur 6).

Wanneer naar de grootte van de toegelaten instellingen wordt gekeken, blijkt daar een zeer grote variatie in te bestaan. De kleinste toegelaten instelling bezit 22 woongelegenheden, terwijl de grootste 72.442 woongelegenheden telt⁴. De grootste toegelaten instelling heeft daarbij wel haar bezit verspreid over 58 gemeenten in het gehele land.

	aantal ti's	percentage	gezamenlijk bezit	percentage totaal bezit
< 1.000 woongelegenheden	129	26,2	63.116	2,6
1.000 – 5.000 woongelegenheden	226	45,9	587.021	24,4
5.000 - 10.000 woongelegenheden	81	16,5	580.451	24,1
10.000 - 20.000 woongelegenheden	38	7,7	526.976	21,9
> 20.000 woongelegenheden	18	3,7	650.517	27,0
Totaal	492	100,0	2.408.081	100,0

Het karakter van de organisaties kan in samenhang met de bezitsgrootte aanzienlijk verschillen. In die zin kan er globaal worden gesproken van een tweedeling in de sector. Ongeveer 72% van alle toegelaten instellingen is kleiner dan 5.000 woongelegenheden, in aantal wordt de sector op dit moment dus nog gedomineerd door relatief kleine ondernemingen. Zij bezitten gezamenlijk ruim een kwart van alle woongelegenheden. Daartegenover staat echter dat ruim 11% van de toegelaten instellingen meer dan 10.000 woongelegenheden heeft. Deze 56 grootste toegelaten instellingen (2 meer dan in 2004) bezitten gezamenlijk bijna de helft van alle woongelegenheden in de sociale huursector (zie tabel 1).

⁴ Zowel de grootste als de kleinste toegelaten instelling is gevestigd in Zuid-Holland.



3 Huisvesten van de doelgroep

De primaire taak van toegelaten instellingen is het huisvesten van huishoudens die op grond van hun inkomen daar niet zelf in kunnen voorzien. In eerste instantie moeten toegelaten instellingen er dan ook voor zorgen dat er voldoende goedkope en betaalbare woonegelegenheden zijn om aan deze doelgroep te kunnen verhuren. Daarnaast moet een toegelaten instelling op basis van het Bbsh⁵ er zorg voor dragen dat haar goedkope en betaalbare woonegelegenheden zo veel mogelijk bij voorrang verhuurd worden aan woningzoekenden met een laag inkomen, waardoor geen onnodig beroep behoeft te worden gedaan op huurtoeslag.

3.1 Huurverhoging

In de jaren 2003 en 2004 kwam de gemiddelde huurverhoging tijdelijk boven het inflatiepercentage uit. De hoofdoorzaak daarvan was de vanaf 2001 sterk dalende inflatie (zie figuur 7). Het inflatiepercentage kwam voor 2005 uit op 1,7%⁶, terwijl de gemiddelde huurstijging 1,57% bedroeg (het laagste niveau vanaf 1997). Daarmee is de gemiddelde huurverhoging weer beneden de inflatie uitgekomen.

Vóór 2005 werd de maximaal toegestane gemiddelde huurverhoging nog bepaald op basis van het vijfjarig gemiddelde inflatiepercentage plus een opslag. In 2005 werd besloten tot een wijziging van de systematiek, zodat nog slechts wordt uitgegaan van het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar. Volgens MG 2005-03 zouden de toegelaten instellingen een gemiddelde huurstijging mogen realiseren van 1,6% (te weten 1,2% inflatie en 0,4% opslag). De MG is op 15 maart 2005 gedateerd, de voorbereidingen voor de reguliere huurverhoging waren toen al (grotendeels) afgerond. Volgens de door de toegelaten instellingen ingezonden activiteitenoverzichten voor 2005 lag het in het voornemen om gemiddeld een huurstijging van 1,92% te realiseren⁷. Bijna 98% van de toegelaten instellingen is er in geslaagd om de huurstijging nog voldoende naar beneden bij te stellen om (af rondingsverschillen daargelaten) nog op of onder 1,6% uit te kunnen komen. Landelijk gemiddeld zijn de toegelaten instellingen precies onder het maximale percentage gebleven. De resterende 2% van de instellingen (23) heeft een duidelijk te hoge gemiddelde huurstijging doorgevoerd (tot 3,9%). Deze laatste instellingen hebben van de Minister een aanzegging gekregen dat zij de te hoge gemiddelde huurstijging in de komende twee jaar tijd dienen te compenseren.

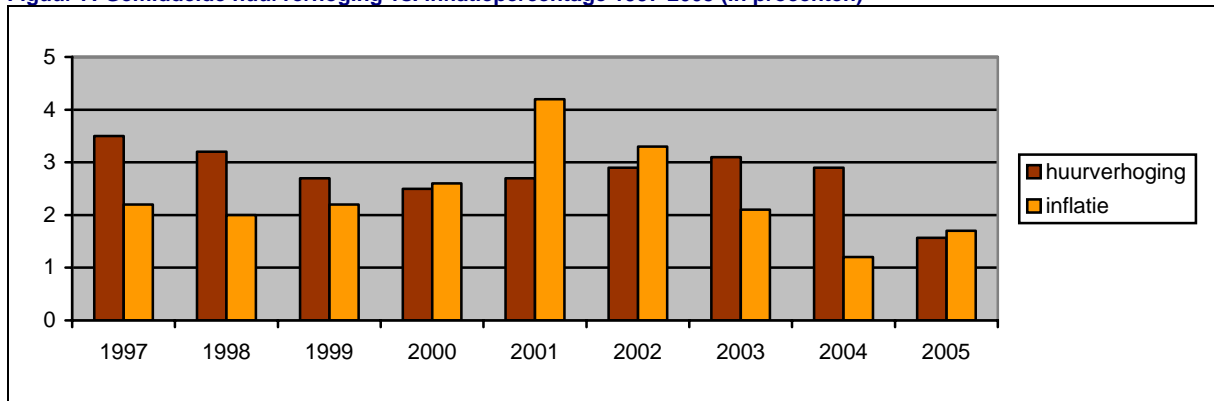
⁵ Artikel 13 BBSH.

⁶ Bron: CBS.

⁷ Bron: Bureau Severijn: "Analyse van de voorgenomen activiteiten van woningcorporaties in 2004 en 2005".



Figuur 7: Gemiddelde huurverhoging vs. inflatiepercentage 1997-2005 (in procenten)



Tabel 2: Ontwikkeling gemiddelde huurverhoging 1997-2005 (in procenten)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	3,3	2,9	2,8	3,2	3,5	3,6	4,1	3,6	3,8	3,2	3,4	3,4	3,5
1998	2,8	2,7	2,5	2,8	3,0	3,2	3,6	3,3	3,5	2,9	3,1	3,1	3,2
1999	2,5	2,5	2,3	2,3	2,7	2,9	3,4	2,9	2,8	2,6	2,6	2,6	2,7
2000	2,4	2,4	2,3	2,4	2,4	2,7	3,2	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5
2001	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	2,6	2,9	2,8	2,7	2,7	2,7	2,6	2,7
2002	2,8	2,9	2,9	2,8	2,9	2,9	3,0	2,9	2,8	2,8	2,9	2,9	2,9
2003	3,0	3,1	3,2	3,1	3,2	3,0	3,4	3,0	3,0	3,1	3,2	3,2	3,1
2004	2,8	2,8	2,6	2,9	2,9	2,9	3,1	3,0	2,8	3,0	2,9	2,9	2,9
2005	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,5	1,5	1,6

De hoogste gemiddelde huurverhoging is terug te vinden bij de toegelaten instellingen die in Zeeland zijn gevestigd (1,7%). Dit wordt vooral veroorzaakt door één van toegelaten instellingen die een gemiddelde huurstijging van 2,5% realiseerde.

De totale huurinkomsten van de toegelaten instellingen zijn van 2004 naar 2005 met circa 365 miljoen euro gestegen (een stijging van 3,5%). Deze huurstijging is de resultante van de reguliere jaarlijkse huurverhoging tezamen met huurverhoging bij mutatie en de huureffecten van nieuwbouw, woningverbetering en onttrekking van woningen door sloop en verkoop.

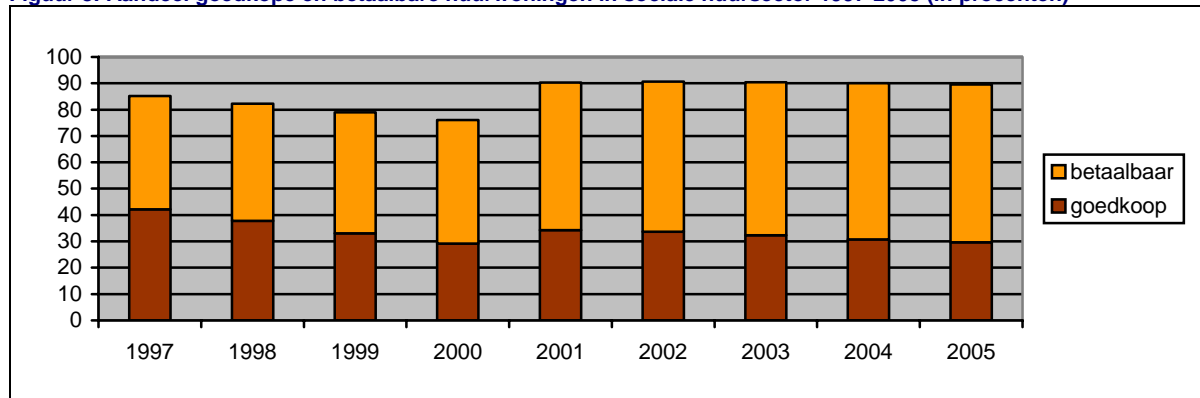
3.2 Huurniveau

3.2.1 Huurklassen

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 omvat de sociale huursector eind 2005 circa 2.408.000 wooneenheden. Hiervan behoren circa 711.900 wooneenheden tot de categorie goedkope huurwoningen en circa 1.443.400 wooneenheden tot de categorie betaalbare huurwoningen. Deze twee categorieën, die in principe bedoeld zijn voor de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen, maken daarmee 89,5% van de sociale huursector uit. De goedkope en betaalbare voorraad is in werkelijkheid echter nog groter dan deze 2.155.300 woningen. Van de 67.400 overige (woon)eenheden zal een aanzienlijk deel ook een lagere huurprijs hebben dan € 508,92 per maand. Binnen deze categorie vallen namelijk de (on)zelfstandige wooneenheden voor onder andere jongeren en studenten. Een uitsplitsing naar huurprijsklassen is in deze categorie echter niet voorhanden, waardoor niet aan te geven is om hoeveel wooneenheden het precies gaat. Overigens is de goedkope huurwoningvoorraad van 2004 op 2005 met bijna 27.500 woningen afgenomen (-4%), terwijl de betaalbare huurwoningvoorraad met 12.300 woningen toenam (+ 1%).



Figuur 8: Aandeel goedkope en betaalbare huurwoningen in sociale huursector 1997-2005 (in procenten)



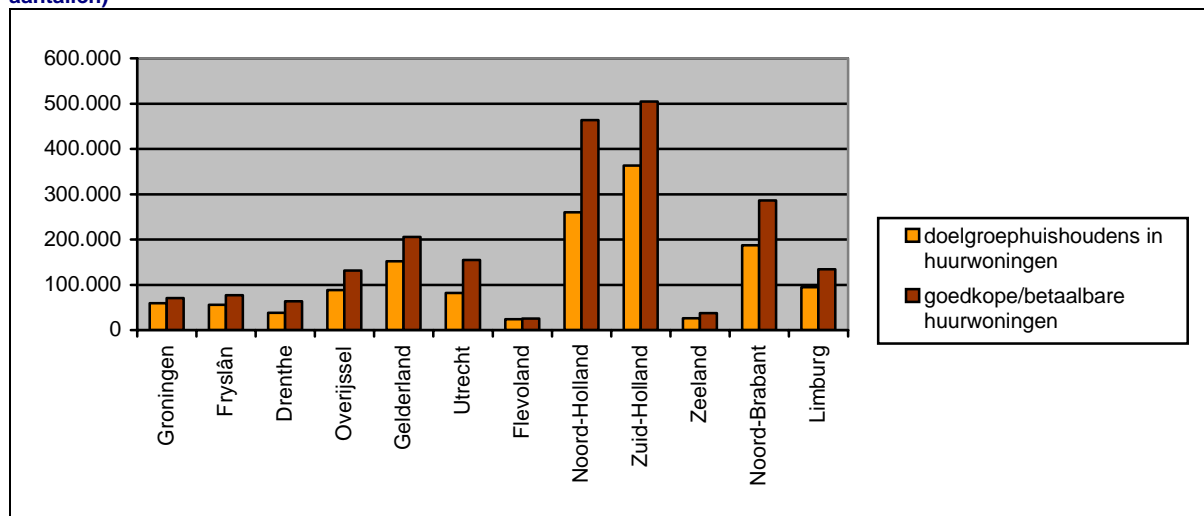
Uit figuur 8 blijkt dat er tot en met 2000 sprake was van een afname van het aandeel goedkope en betaalbare woningen in Nederland. Deze (schijnbare) afname was een gevolg van het niet jaarlijks indexeren van de huurprijsgrenzen. Vanaf 2000 vindt er wel weer een jaarlijkse indexering plaats, waardoor een reëler beeld ontstaat van de ontwikkeling in de omvang van de betaalbare voorraad. De goedkope en betaalbare voorraad als totaal blijft de laatste vier jaar ongeveer 90% van de sociale huursector uitmaken, waarbij wel een lichte verschuiving is waar te nemen van de categorie goedkope huurwoningen naar de categorie betaalbare huurwoningen. Zo is het aandeel goedkope huurwoningen sinds 2001 afgenomen van 34% naar bijna 30%, terwijl het aandeel betaalbare huurwoningen is toegenomen van 56% naar ongeveer 60%.

Op provinciaal niveau zijn er duidelijke verschillen waarneembaar in de relatieve omvang van de betaalbare voorraad (zie bijlage 3, tabel 1). De betaalbare voorraad is daarbij het kleinst in de provincie Utrecht met 83% van de totale sociale huursector. Daarentegen is deze het grootst in de provincies Drenthe en Zeeland met respectievelijk 96 en 98%. Als wordt gekeken naar uitsluitend de categorie goedkope huurwoningen dan blijken de verschillen veel groter te zijn. In Flevoland is dit aandeel 12%, terwijl in Fryslân en Groningen dit aandeel circa 41% bedraagt.

Uit het Woningbehoefte-onderzoek 2002 bleek dat in Nederland ongeveer 2.169.000 huishoudens tot de doelgroep van beleid behoren, waarvan circa een half miljoen in een koopwoning woont. Als het totaal aantal doelgroephuishoudens wordt afgezet tegen het aantal goedkope en betaalbare huurwoningen (circa 2.155.300) moet worden geconcludeerd dat deze voorraad in principe voldoende is om al deze huishoudens te huisvesten. Dat beeld gaat niet alleen op voor Nederland als geheel, maar ook voor alle afzonderlijke provincies (zie figuur 9). De problematiek van het passend huisvesten van doelgroephuishoudens is dan ook niet zozeer een probleem van het ontbreken van voldoende goedkope en betaalbare (huur)woningen, maar veel meer een verdelingsprobleem. In paragraaf 3.4 zal hier nader op in worden gegaan.



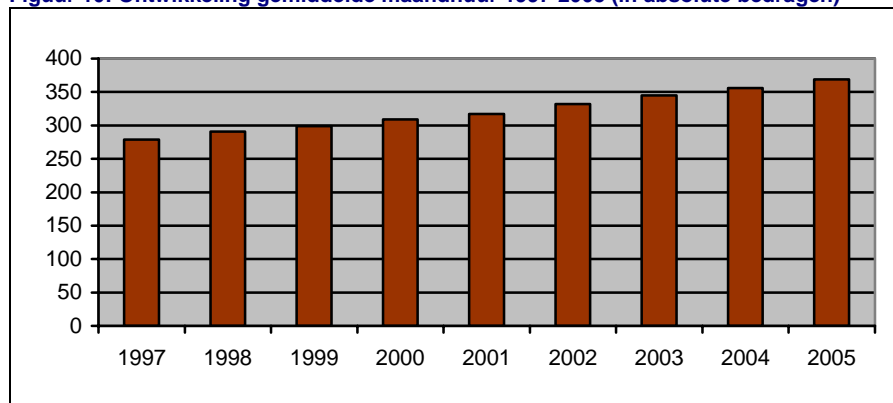
Figuur 9: Doelgroephuishoudens in huurwoningen 2002⁸ vs. goedkope en betaalbare huurwoningen 2005 (in absolute aantallen)



3.2.2 Gemiddeld huurniveau

De gemiddelde maandhuur bedroeg in 2005 in Nederland €369. Ten opzichte van 2004 is dat een stijging van ongeveer 3,65%. Deze stijging wordt veroorzaakt door de jaarlijkse huurstijging, de huurharmonisatie bij vrijkomende huurwoningen, de (naar verhouding) hoge aanvangshuren bij nieuwbouw en de onttrekking van woningen met lagere huren door sloop en verkoop. Ten opzichte van 1997, dat wil zeggen in acht jaar, is de gemiddelde maandhuur met ruim 32% toegenomen (zie figuur 10).

Figuur 10: Ontwikkeling gemiddelde maandhuur 1997-2005 (in absolute bedragen)

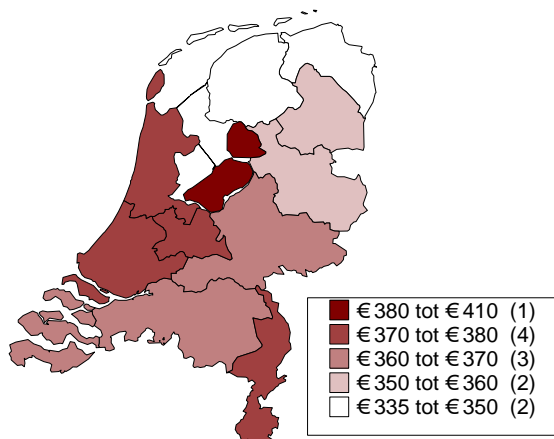


Provinciaal zijn er grote verschillen zichtbaar in de hoogte van de gemiddelde maandhuur (zie figuur 11). Zoals eerder aangegeven ligt daar een duidelijk verschil in samenstelling van de woningvoorraad aan ten grondslag. Zo hebben de toegelaten instellingen uit de provincie Flevoland naar verhouding veruit de meeste betaalbare huurwoningen samenhangend met de overwegend lage leeftijd van het woningbezit, hetgeen tot gevolg heeft dat in deze provincie de gemiddelde maandhuur met €408 met afstand de hoogste in Nederland is. Utrecht en Limburg volgen met respectievelijk €376 en €378. De in de provincies Groningen en Fryslân gevestigde toegelaten instellingen bezitten daarentegen het hoogste aandeel goedkope huurwoningen, waardoor de gemiddelde maandhuur in deze provincies op respectievelijk €336 en €343 uitkomt. In de provincies Drenthe en Overijssel kwam de gemiddelde maandhuur op €356 en €355 uit.

⁸ Bron: Woningbehoefte-onderzoek 2002.



Figuur 11: Gemiddelde maandhuur 2005 (in absolute bedragen)

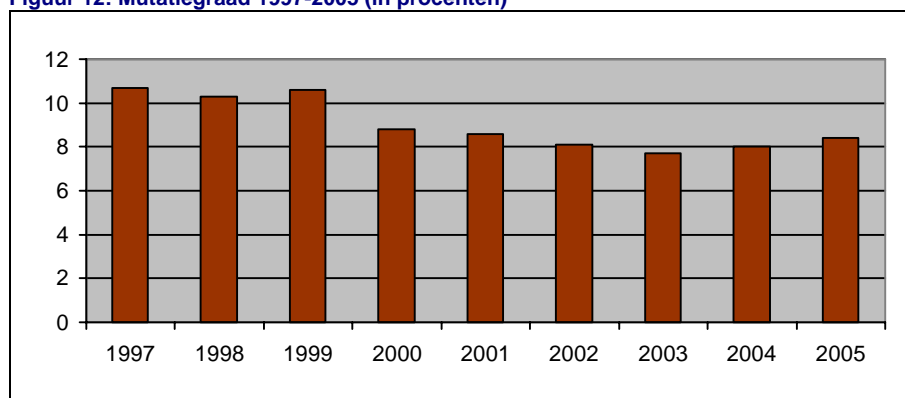


3.3 Mutaties

Het aantal woonegelegenheden dat in het verslagjaar (opnieuw) verhuurd is, uitgedrukt als percentage van het totaal aantal woonegelegenheden, is de mutatiegraad. De mutatiegraad is een belangrijke indicator van de spanning op de huurwoningmarkt. Door een geringe nieuwbouwproductie in het recente verleden en sterk stijgende hogere kooprijzen nam de doorstroming en dus het aantal mutaties af. De mutatiegraad die van 1997 tot 2003 voortdurend afnam lijkt echter langzaam te herstellen. In 2005 is de mutatiegraad met 8,4% opnieuw licht gestegen (zie figuur 12).

Die mutatiegraad betekent dat in 2005 ongeveer 202.000 woonegelegenheden beschikbaar zijn gekomen voor verhuur (in 1997 lag dat aantal nog op ruim 260.000). Door het relatief lage aantal vrijkomende woonegelegenheden verloopt het huren van een nieuwe of een andere huurwoning nog steeds moeizaam. Dit strookt met het beeld van een al jaren gespannen woningmarkt.

Figuur 12: Mutatiegraad 1997-2005 (in procenten)

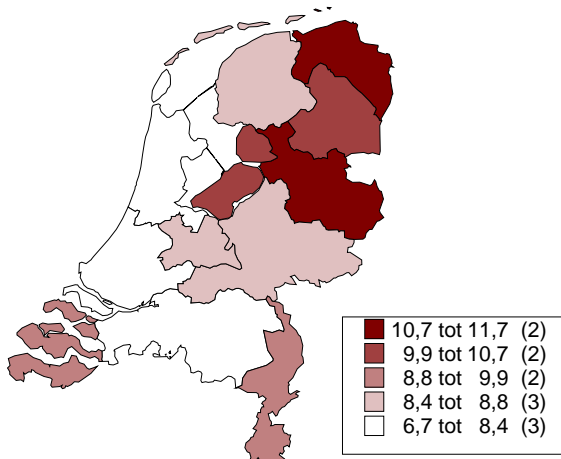


De toegelaten instellingen uit de provincie Overijssel hebben de hoogste mutatiegraad in hun bezit, de mutatiegraad is bovendien ten opzichte van 2004 fors gestegen. Ook de provincies Flevoland en Groningen kennen een mutatiegraad boven 10%. (zie tabel 3 en figuur 13). De toegelaten instellingen uit overige provincies zitten daar al één of meer jaren onder. De provincie Noord-Holland laat al jaren veruit de laagste mutatiepercentages zien. In de meeste provincies is er sprake van lichte stijgingen en/of dalingen van het mutatiepercentage.



	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	15,6	13,9	11,7	13,8	11,5	8,3	13,8	8,6	11,1	12,6	10,0	10,3	10,7
1998	15,6	13,4	11,7	13,9	10,3	9,2	13,7	8,2	10,0	12,1	10,3	9,7	10,3
1999	13,6	12,3	10,9	13,0	10,1	8,6	13,2	7,7	12,8	12,4	9,7	9,4	10,6
2000	12,5	11,7	10,2	10,5	9,0	9,4	11,4	6,5	8,9	11,4	9,2	7,9	8,8
2001	12,3	11,6	8,8	9,8	8,0	9,4	10,8	6,4	8,4	10,0	9,7	7,6	8,6
2002	11,9	10,3	9,1	10,1	8,0	8,4	9,4	6,7	8,4	9,0	7,4	7,7	8,1
2003	11,5	9,5	9,0	8,8	7,6	6,8	10,8	6,6	7,7	9,0	7,6	7,6	7,7
2004	10,8	7,8	9,1	10,4	8,4	8,2	10,5	6,3	7,9	9,0	7,8	8,6	8,0
2005	10,7	8,7	9,9	11,7	8,4	8,5	10,3	6,7	8,2	9,3	8,3	8,8	8,4

Figuur 13: Mutatiegraad 2005 (in procenten)



3.4 (Passende) woningtoewijzing

In 2005 zijn bijna 202.000 wooneenheden voor verhuur vrijgekomen (zie tabel 4). Ten opzichte van het vorige jaar is dat een toename van circa 9.500 vrijkomende wooneenheden, die vrijwel volledig zijn toegewezen aan de laagste inkomensgroepen. Circa 34% van de opnieuw verhuurde woningen had een lage huur, 54% behoorde tot het betaalbare segment en 12% tot het dure segment. Het aandeel dure huurwoningen in de toewijzingen is ten opzichte van 2004 verder toegenomen, tegelijkertijd met een relatieve afname van de toewijzingen van goedkope woningen.

	laag inkomen	hoog inkomen	Totaal	%
goedkope huur	58.554	10.242	68.796	34,1
betaalbare huur	74.005	35.044	109.049	54,0
dure huur	8.883	15.244	24.127	11,9
Totaal	141.442	60.530	201.972	100,0
%	70,0	30,0	100,0	

Een passende toewijzing wil zeggen dat een doelgroep huishouden een wooneenheid krijgt toegewezen uit de goedkope óf betaalbare huurvoorraad en dat een huishouden met een hoog inkomen een wooneenheid krijgt toegewezen uit de dure huurvoorraad:

- o In 2005 werden van de circa 141.000 huishoudens met een laag inkomen er 132.000 passend gehuisvest (dat komt overeen met bijna 94%, een procentpunt minder dan in 2004)
- o Van de 61.000 huishoudens met een hoog inkomen kregen er daarentegen in 2005 slechts 15.000 een dure wooneenheid toegewezen (25%). Het percentage passende toewijzingen is laag gebleven, maar is zowel in absolute als relatieve zin hoger dan in 2004 (respectievelijk 14.000 wooneenheden en 24%).



Dat betekent wel dat bijna 9.000 doelgroephuishoudens een woning hebben betrokken die zij op basis van hun inkomen eigenlijk niet toegewezen hadden moeten krijgen. Daarnaast hebben ook circa 45.000 huishoudens met een hoog inkomen eigenlijk ten onrechte een goedkope of betaalbare woongelegenheden toegewezen gekregen. Er is dan ook net als in 2004 bij 27% van alle toewijzingen sprake van een mismatch tussen inkomen en huurprijs. Daarbij kan niet worden geconcludeerd dat er landelijk te weinig goedkope woongelegenheden vrijkomen, maar wel dat de verdeling op lokaal en/of regionaal niveau qua verhouding tussen inkomen en huurprijs niet goed op elkaar aansluit. Verder moet worden geconcludeerd dat – evenals in de voorgaande jaren - niet in alle gevallen passend wordt toegewezen door toegelaten instellingen.

Van alle toegewezen woongelegenheden is in 2005 circa 85% toegewezen aan een huishouden waarvan de hoofdbewoner jonger dan 65 jaar was (zie tabel 5). Opvallender zijn echter de cijfers als wordt gekeken naar huishoudens waarvan de hoofdbewoner ouder was dan 65 jaar. Deze huishoudens krijgen verhoudingsgewijs veel minder goedkope woongelegenheden toegewezen en veel meer dure woongelegenheden. Dat is in veel gevallen wel acceptabel omdat specifieke ouderenwoningen weliswaar duurder zijn, maar toch voor deze doelgroep bedoeld zijn. Voor de toegelaten instellingen is het echter een uitdaging om ook voor deze groep goedkope(re) huisvesting te realiseren. Bij de toewijzingen aan ouderen is er in 35% van de gevallen sprake van een mismatch, bij de overige huishoudens gaat het om 25% van de toewijzingen, in 2004 ging het nog om respectievelijk 32% en 26% mismatch.

	laag inkomen	hoog inkomen	Totaal
< 65 jaar			
goedkope huur	55.701	9.095	64.796
betaalbare huur	60.203	28.539	88.742
dure huur	5.838	11.969	17.807
> 65 jaar			
goedkope huur	2.853	1.147	4.000
betaalbare huur	13.802	6.505	20.307
dure huur	3.045	3.275	6.320
Totaal	141.442	60.530	201.972

Van alle toegewezen woongelegenheden zijn er net als vorig jaar 55% toegewezen aan een eenpersoonshuishouden (zie tabel 6). Deze eenpersoonshuishoudens krijgen verhoudingsgewijs vaak een goedkope woongelegenheden toegewezen. Dat is verklaarbaar, omdat onder de eenpersoonshuishoudens relatief meer doelgroephuishoudens voorkomen en kleinere woningen doorgaans ook goedkoper zijn. Van deze doelgroephuishoudens is het grootste deel (96%) passend gehuisvest. De eenpersoonshuishoudens met een hoger inkomen worden in 86% van de gevallen niet passend gehuisvest. De meerpersoonshuishoudens krijgen verhoudingsgewijs veel minder vaak een goedkope woongelegenheden toegewezen en relatief meer dure woongelegenheden. In deze categorie huishoudens komen minder doelgroephuishoudens voor, maar die worden ook minder vaak (91%) passend gehuisvest. Bij de meerpersoonshuishoudens wordt ook een flink deel van de huishoudens met een hoog inkomen niet passend gehuisvest (64%), maar dat is aanmerkelijk lager dan bij de eenpersoonshuishoudens.

	laag inkomen	hoog inkomen	Totaal
Eenpersoons			
goedkope huur	47.248	7.572	54.820
betaalbare huur	32.058	17.508	49.566
Dure huur	3.436	3.981	7.417
Meerpersoons			
goedkope huur	11.306	2.670	13.976
betaalbare huur	41.947	17.536	59.483
Dure huur	5.447	11.263	16.710
Totaal	141.442	60.530	201.972



De totale sociale huurvoorraad bestond in 2005 voor circa 30% uit goedkope woningen. Het aandeel goedkope woonegelegenheden dat vrijkomt bij mutaties bedroeg daarentegen ongeveer 34% (zie tabel 7). Hieruit blijkt dat er verhoudingsgewijs veel mutaties plaats hebben gevonden in de goedkope voorraad. De enige uitzondering hierop is de provincie Noord-Holland, waar verhoudingsgewijs duidelijk minder mutaties in de goedkope voorraad plaatsvonden. In Limburg en Drenthe is sprake van een evenwichtsituatie.

Tabel 7: Aandeel vrijkomende goedkope woonegelegenheden 1997-2005 (in procenten)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	61,3	55,2	44,3	53,2	52,1	38,0	19,2	45,2	51,0	42,7	40,9	38,4	47,3
1998	58,4	54,5	42,6	55,0	49,2	36,8	16,9	42,8	43,2	40,2	36,7	34,3	43,6
1999	54,5	54,4	39,7	50,9	47,0	29,1	16,0	41,1	40,2	33,9	34,6	31,8	40,5
2000	51,5	49,7	37,7	46,7	43,0	35,4	15,7	35,8	39,1	32,1	32,2	28,3	38,1
2001	56,1	52,9	48,8	59,7	47,3	37,8	21,2	41,3	42,1	39,8	37,0	33,3	43,2
2002	57,0	51,0	42,2	43,0	42,7	40,1	19,5	36,7	43,1	34,1	35,9	32,3	41,4
2003	56,2	50,5	46,3	44,1	46,6	28,5	19,6	34,3	38,3	43,8	35,7	32,7	38,8
2004	44,0	48,1	39,3	45,6	44,3	35,7	16,0	28,1	36,6	37,4	30,2	26,3	36,1
2005	57,2	46,8	32,6	42,5	45,2	34,7	20,0	24,5	33,3	37,9	29,0	26,0	34,1
Aandeel goedkope woningen in de voorraad													
2005	38,0	40,1	32,7	32,4	25,5	26,0	10,5	34,2	29,0	32,5	25,7	25,5	29,6

Ruim 85% van de vrijgekomen goedkope woonegelegenheden (zie tabel 8) is in 2005 toegewezen aan een huishouden met een laag inkomen. Daarmee is het percentage toewijzingen van goedkope woonegelegenheden aan doelgroephuishoudens opnieuw gestegen. Dit beeld komt echter niet in alle provincies terug. In Groningen was er in 2005 een duidelijke toename van het aandeel toewijzingen van goedkope woonegelegenheden aan doelgroephuishoudens, een duidelijke afname was er in Limburg en Utrecht. De laatstgenoemde provincie scoort echter nog steeds bovengemiddeld. Het is opvallend dat in Noord-Holland relatief weinig goedkope woonegelegenheden aan de doelgroep worden toegewezen, terwijl er ook relatief weinig vrij blijken te komen.

Tabel 8: Aandeel doelgroep in goedkope woonegelegenheden bij toewijzing 1997-2005 (in procenten)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	92,1	88,9	87,8	92,1	93,3	90,2	91,1	81,4	92,3	83,6	86,8	86,4	89,3
1998	93,0	86,8	86,8	90,2	93,6	92,2	92,5	80,3	89,4	80,9	89,5	82,1	88,2
1999	91,9	85,9	86,5	91,6	90,0	91,7	89,8	77,9	90,6	81,2	90,0	86,8	88,1
2000	89,1	84,4	85,4	87,9	91,0	95,0	88,6	74,5	87,2	74,0	89,5	86,3	86,4
2001	87,9	86,0	86,4	88,8	87,1	88,1	86,9	74,1	87,5	63,6	83,8	83,5	84,4
2002	86,5	84,5	81,0	83,8	83,8	90,6	90,1	72,1	85,4	79,2	82,9	82,1	82,8
2003	88,1	84,8	87,5	84,3	87,2	85,0	88,8	74,9	82,6	78,7	83,7	84,6	82,9
2004	73,3	84,6	87,3	87,8	89,2	91,3	90,1	75,1	84,6	81,2	86,2	83,7	84,5
2005	88,1	84,8	87,3	87,3	88,4	87,6	92,5	74,7	86,9	84,1	85,1	80,3	85,1



4 Ontwikkelingen in de huurvoorraad

Op basis van het Bbsh wordt van een toegelaten instelling verwacht dat zij (uitsluitend) werkzaam is op het terrein van de volkshuisvesting⁹. Door het bouwen en aankopen enerzijds en het verkopen en slopen anderzijds moeten toegelaten instellingen er voor zorgen dat er voldoende goedkope en betaalbare woongelegenheden beschikbaar zijn voor de doelgroep.

4.1 Algemeen

Het aantal woongelegenheden in de sociale huursector is in 2005 met circa 3.800 of 0,2% afgenomen (zie paragraaf 2.2), waardoor eind 2005 de toegelaten instellingen nog circa 2.408.000 woongelegenheden in eigendom hadden. In 2004 nam de totale sociale huursector nog met 8.300 woongelegenheden af.

Uitgesplitst naar de verschillende categorieën woongelegenheden ontstaat een gedifferentieerd beeld:

- Het aantal woningen in de sociale huursector is in 2005 afgenomen met ruim 9.700 (- 0,4%). Binnen de voorraad sociale huurwoningen was daarnaast sprake van een verschuiving naar hogere huurklassen. Het aantal goedkope huurwoningen is als gevolg van huurverhogingen, verkoop en sloop afgenomen met 27.500, dat is circa 3,7% van de voorraad goedkope huurwoningen. Het aantal betaalbare huurwoningen daarentegen is, onder meer door nieuwbouw, toegenomen met ruim 12.300 (0,9%). Het aantal dure woningen nam toe met bijna 5.600 (4,4%);
- Het aantal eenheden in verzorgingshuizen is toegenomen met bijna 1.800 (3,8%);
- Het aantal overige wooneenheden nam toe met bijna 3.800 (6,0%);
- Het aantal standplaatsen nam toe met 196 (9,2%) en het aantal huurwoonwagens met 99 (14,3%).

De afname van het aantal woongelegenheden in de sociale huursector in 2005 is de resultante van nieuwbouw, aankoop, sloop, verkoop en overige mutaties (bijvoorbeeld splitsing en samenvoeging) in het bezit.

De toegelaten instellingen verwachten dat de omvang van de sociale huursector weer zal gaan toenemen tot ongeveer 2.467.000 woongelegenheden eind 2010, vooral door een hoge(re) verwachting ten aanzien van de nieuwbouwproductie.

4.2 Nieuwbouw

In de periode 1997-2003 is de totale nieuwbouwproductie in Nederland teruggelopen van ruim 93.000 woongelegenheden in 1997 naar iets minder dan 60.000 in 2003, een achteruitgang met 35%. De productie door de toegelaten instellingen nam tot 2001 nog sterker af, maar vanaf 2002 zette het herstel voorzichtig in. In 2005 is de totale nieuwbouwproductie in Nederland met ruim 1.700 toegenomen tot circa 67.000. De gehele toename kan worden toegeschreven aan de stijging van de productie door de toegelaten instellingen (zie figuur 14).

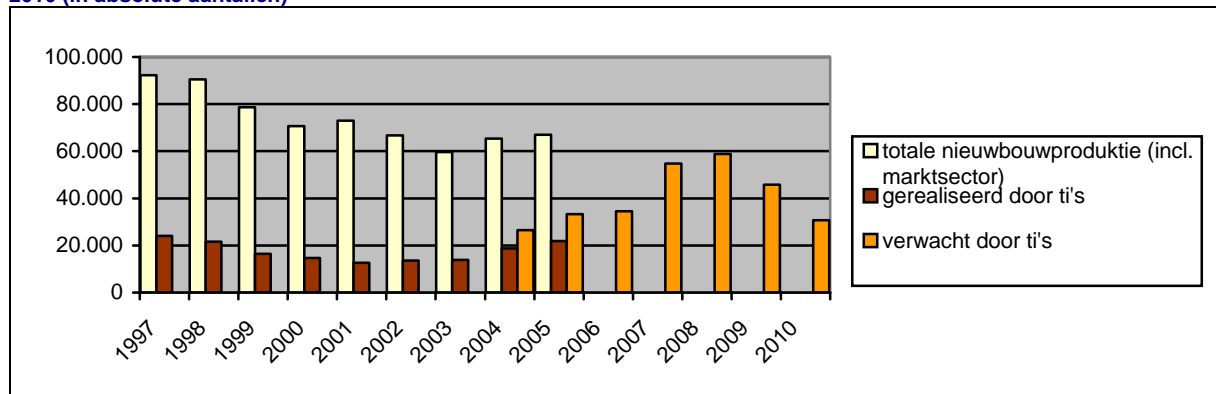
In 2005 zijn door toegelaten instellingen bijna 22.000 woongelegenheden in de huursector gerealiseerd, bijna 3.000 meer dan het jaar daarvoor. In de prognose voor het jaar 2005, gebaseerd op de activiteitenoverzichten 2005, werd nog uitgegaan van ruim 33.000 woongelegenheden.

⁹ Artikel 11 Bbsh.



De komende jaren wordt een sterke stijging van de nieuwbouwproductie voorzien, waarbij het hoogtepunt in 2007 en 2008 wordt verwacht met respectievelijk 55.000 en 59.000 nieuwe woonegelegenheden per jaar. Het dieptepunt in de totale nieuwbouwproductie lag in 2003 (60.000, waarvan 14.000 door toegelaten instellingen). De productie door toegelaten instellingen bereikte haar laagste niveau in 2001 (13.000 bij een totale productie van 73.000). Volgens de toegelaten instellingen zal de productie in 2008 ruim vier keer zo hoog liggen. Daarna wordt weer een afname van de nieuwbouwproductie voorzien. In hoeverre deze prognose realistisch is, is moeilijk vast te stellen. Maar een feit is wel dat de realisatiecijfers in het verleden stelselmatig fors achter zijn gebleven bij de prognoses. In voorgaande jaren – en ook in 2005 - werd ongeveer maar tweederde van de prognose daadwerkelijk gerealiseerd.

Figuur 14: Totaal gerealiseerde nieuwbouw en nieuwbouw -gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 1997-2010 (in absolute aantallen)¹⁰



De gerealiseerde nieuwe (huur)woonegelegenheden bestaan voor 84% uit woningen, voor 5% als eenheden in een verzorgingshuis en voor 11% uit overige woonegelegenheden. Van alle nieuwe huurwoningen valt 60% in de categorie betaalbare huurwoning en 28% in de categorie dure huurwoning. Dat betekent dat 12% van de nieuwe huurwoningen in het goedkope segment wordt gerealiseerd, dit komt overeen met circa 2.200 woningen; een verdubbeling ten opzichte van 2004. De toegelaten instellingen verwachtten dat de nieuwbouw van goedkope huurwoningen in 2005 circa 16% (4.500) van de totale productie van huurwoningen zou bedragen. In absolute zin is die productie bij lange na niet gehaald, in relatieve zin blijft de realisatie beperkt achter bij de verwachtingen. De toevoeging in het goedkope huursegment door nieuwbouw en aankopen (samen 4.200) weegt volstrekt niet op tegen de afname in dit segment door sloop huurverhoging of verkoop (- 31.000 woningen). De afname van het goedkope huursegment valt in 2005 wel ruim 6.000 woningen lager uit dan in 2004.

Tabel 9: Nieuwbouw door toegelaten instellingen 1997-2005 (in absolute aantallen)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fi	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	581	450	333	2.025	2.742	1.379	899	4.263	6.506	250	2.761	1.899	24.088
1998	801	392	274	1.521	2.609	2.166	792	3.442	4.720	242	3.553	1.134	21.646
1999	365	354	219	1.134	1.809	2.044	851	2.691	3.927	398	2.054	628	16.474
2000	379	263	284	777	1.468	1.397	575	2.775	3.793	182	2.252	563	14.708
2001	287	381	341	973	1.257	1.085	511	1.919	3.615	98	1.543	572	12.582
2002	761	641	332	1.211	1.114	718	733	2.633	3.432	135	1.390	522	13.622
2003	409	294	311	898	1.360	1.015	937	2.181	3.628	143	2.088	563	13.827
2004	549	681	549	1.642	2.010	1.110	238	3.912	3.532	405	3.038	1.125	18.791
2005	965	523	595	1.496	2.281	1.539	527	5.211	3.865	567	3.319	936	21.824

In negen provincies is ten opzichte van 2004 sprake van een toename van de productie. Vooral in Noord-Holland is een omvangrijke productiestijging te zien (+ 1.300). In geen enkele provincie is er sprake van een substantiële afname in absolute zin, in Friesland en Limburg is er wel sprake van een substantiële afname in relatieve zin (-20% en -16%).

4.2.1 Nieuwbouw in bouwregio's

In de twintig stedelijke regio's, waarmee het Ministerie van VROM eind 2004/begin 2005 woningbouwafspraken heeft gemaakt, zijn door de toegelaten instellingen in 2004 16.500 woonegelegenheden gebouwd. Dat is 76% van de totale, landelijke productie van woonegelegenheden (zie

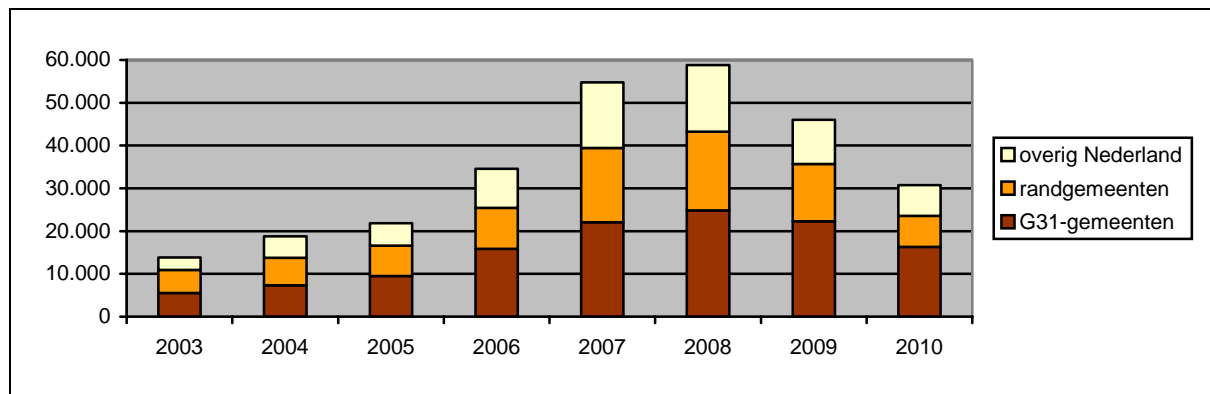
¹⁰ Gegevens over 1997 t/m 2004 betreffen gerealiseerde aantallen. Gegevens voor de periode 2005 t/m 2009 betreffen verwachtingen zoals door de toegelaten instellingen aangegeven in de cijfermatige kerngegevens 2004.



ook bijlage 3, tabel 4a en 4b). De toegelaten instellingen in de G31-gemeenten nemen met circa 9.500 woonegelegenheden ongeveer 33% voor hun rekening. Alleen in Leiden zijn (net als in 2004) in het geheel geen huurwoonegelegenheden gebouwd. Verder is een zeer lage productie van deze woonegelegenheden (35 of minder) te zien in de G31-gemeenten Schiedam, Venlo, Heerlen, 's Hertogenbosch en Lelystad. In de laatste gemeente realiseerden de toegelaten instellingen in de twee voorafgaande jaren geen enkele huurwoonegelegenheden.

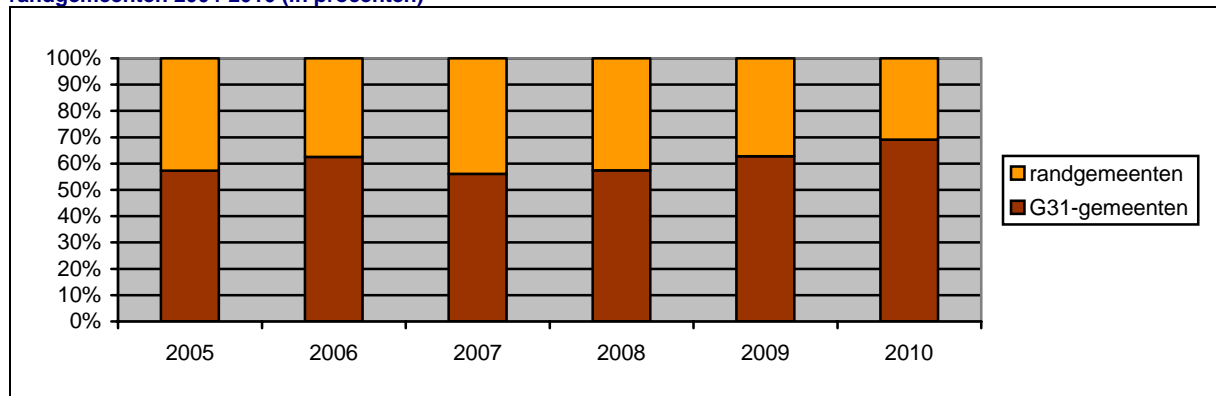
De komende jaren wordt door de toegelaten instellingen in de bouwregio's een aanzienlijke stijging van de nieuwbouwproductie van woonegelegenheden voorzien. Volgens de prognose zal de piek in de productie in de bouwregio's liggen in 2008, voor overig Nederland al in 2007. Het aandeel van de G31-gemeenten in de productie neemt toe van ongeveer 44% in 2005 naar 53% in 2010 (zie figuur 15).

Figuur 15: Nieuwbouw sociale huur –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen uitgesplitst naar G31-gemeenten, randgemeenten en de rest van Nederland 2003-2010 (in absolute aantallen)



Hoewel ook in de randgemeenten de productie in absolute zin zal toenemen, neemt het relatieve aandeel van de randgemeenten af (zie figuur 16). In de woningbouwafspraken met de bouwregio's wordt er vanuit gegaan dat de randgemeenten rond de grote steden een grotere bijdrage dienen te leveren aan de huisvesting van de lagere inkomensgroepen. Dat zal mogelijk moeten worden gemaakt door woningtoewijzing binnen de bestaande voorraad, maar tevens door toevoegingen aan de voorraad van goedkope en betaalbare woonegelegenheden. In de prognosecijfers van de toegelaten instellingen is van een dergelijke omslag nog geen sprake. Integendeel, het aandeel van de randgemeenten in de totale productie in de bouwregio's kwam in 2005 nog uit op 43%, maar zal via schommelingen rond de 40% volgens de verwachtingen in 2010 op 31% uitkomen.

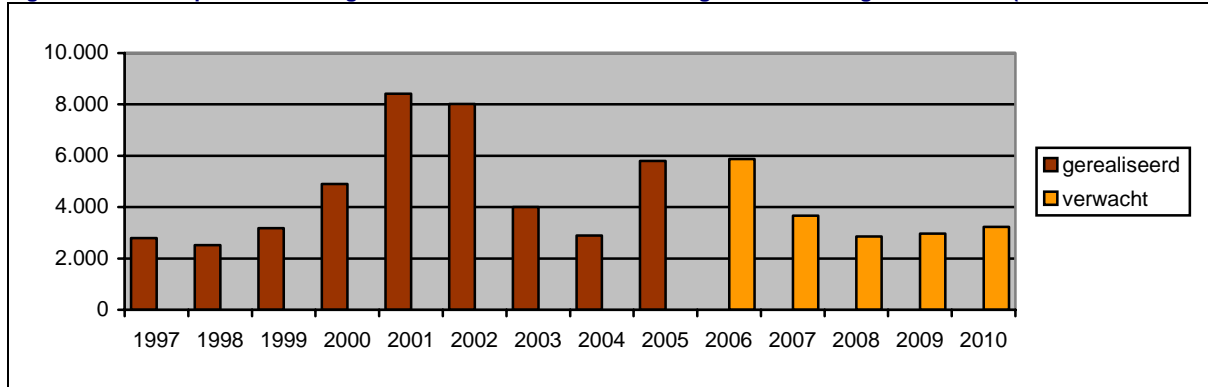
Figuur 16: Verhouding verwachte nieuwbouwproductie sociale huur door toegelaten instellingen in G31-gemeenten en randgemeenten 2004-2010 (in procenten)





4.3 Aankoop

Figuur 17: Aankoop van derden –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 1997-2010 (in absolute aantallen)



De aankoop van wooneenheden blijft relatief beperkt, is veelal afhankelijk van incidenten en daardoor ten opzichte van andere factoren die de omvang van het bezit van toegelaten instellingen beïnvloeden (nieuwbouw, sloop en verkoop) van minder belang. In 2005 is het aantal aangekochte wooneenheden van derden¹¹ bijna verdubbeld ten opzichte van het voorgaande jaar en komt daarmee op ongeveer 5.800. Dit komt ongeveer overeen met het aantal dat in de kerngegevens 2004 werd geprognosticeerd voor 2005. Circa 30% van de wooneenheden is aangekocht in één van de G31-gemeenten. Uit de prognosecijfers kan een dalende tendens worden afgeleid (zie figuur 17). Gelet op de onzekerheden en toevalligheden bij deze activiteit zijn de prognosecijfers echter erg onzeker.

Tabel 10: Aankoop van derden door toegelaten instellingen 1997-2005 (in absolute aantallen)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fi	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	2	197	0	76	179	0	4	1.174	329	236	500	91	2.788
1998	8	19	3	374	221	0	0	1.162	51	1	411	268	2.518
1999	3	181	174	313	140	560	17	814	743	7	200	25	3.177
2000	139	42	7	451	461	11	86	732	1.818	21	981	152	4.901
2001	30	135	7	1.176	313	37	169	828	4.226	5	1.266	227	8.419
2002	336	107	42	324	1.724	272	51	611	2.347	378	1.556	275	8.023
2003	284	338	15	139	322	99	3	477	1.789	5	404	130	4.005
2004	90	144	14	205	618	58	6	683	415	18	291	346	2.888
2005	338	25	362	446	936	769	171	144	2.155	27	342	87	5.802

Van de van derden aangekochte wooneenheden behoorde 18% tot de goedkope woningvoorraad, 38% betrof betaalbare woningen en 9% was duur. Daarnaast zijn zo'n 1.400 wooneenheden in verzorgingshuizen (24%) en 600 overige wooneenheden (11%) overgenomen. De meeste aankopen hebben plaatsgevonden in de provincies Zuid-Holland en Gelderland. In Zuid-Holland deed zich ook de grootste stijging in absolute zin van het aantal aankopen voor (zie tabel 10).

4.4 Verkoop

Nadat de verkoop van wooneenheden door toegelaten instellingen in 2001 een dieptepunt had bereikt (met circa 13.400 wooneenheden), was er tot 2005 sprake van een toename tot circa 17.100 verkopen. Het grootste deel van deze wooneenheden is verkocht aan zittende huurders (44%) of nieuwe bewoners (52%) (zie ook paragraaf 6.1). Daarnaast is een gering aantal wooneenheden verkocht aan beleggers en overige rechtspersonen (4%). Het overgrote deel van de verkochte huurwoningen (64%) behoorde tot het betaalbare segment, 24% was goedkoop en 11% was duur. Ongeveer 4.200 wooneenheden werden verkocht aan andere toegelaten instellingen. Hier is dus slechts sprake van een verschuiving binnen de sociale huursector. In oktober 2005 werd het Wooninvesteringsfonds (WIF) toegelaten als woningcorporatie, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Deze toegelaten instelling richt zich op het aankopen tegen marktconforme prijzen van woningen van toegelaten instellingen met grote strategische opgaven (nieuwbouw / stedelijke herstructurering). Hoofddoelstelling van het WIF is het vergroten van de financiële armslag van deze

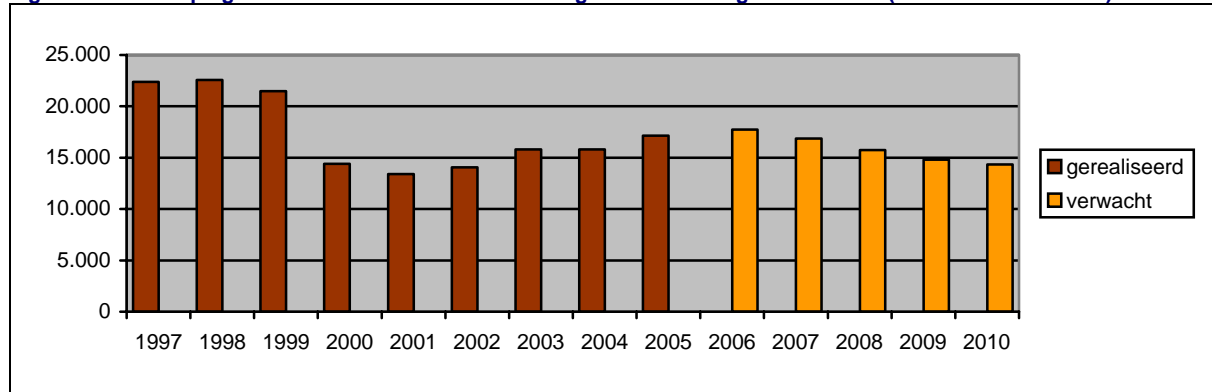
¹¹ Van andere partijen dan toegelaten instellingen.



instellingen, door vermogen – vastgelegd in vastgoed – liquide te maken. In 2005 kocht het WIF in dat kader 1.688 woningen aan.

De omvang van de verkoop is bijna 900 woningen hoger uitgekomen dan geprognoseerd in de activiteitenoverzichten 2005. In totaal verwachten de toegelaten instellingen in de periode 2005-2009 ongeveer 79.500 woonegelegenheden te verkopen. Daarbij zal de verkoop vanaf 2006 volgens de verwachtingen jaarlijks wel afnemen (zie figuur 18).

Figuur 18: Verkoop –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 1997-2010 (in absolute aantallen)



Provinciaal zijn er grote verschillen in aantallen verkochte woonegelegenheden. Het grootste aantal verkopen heeft, evenals in de afgelopen jaren, in Noord- en Zuid-Holland plaatsgevonden (zie tabel 11). Ongeveer 45% van het totale bezit van de toegelaten instellingen ligt in deze provincies en ook ongeveer 45% van de verkopen vinden in deze provincies plaats. In relatieve zin heeft het grootste aantal verkopen in 2004 plaatsgevonden in de provincies Limburg en Overijssel, met 0,9% van de sociale huurvoorraad. Gemiddeld in Nederland nam de sociale huurvoorraad door verkopen met 0,7% af. De G31-gemeenten hebben met 9.600 woonegelegenheden een aandeel van ongeveer 56% in het aantal verkochte huurwoonegelegenheden.

Tabel 11: Verkoop aan zittende huurders, toekomstige bewoners, beleggers en overige rechtspersonen door toegelaten instellingen 1997-2005 (in absolute aantallen)

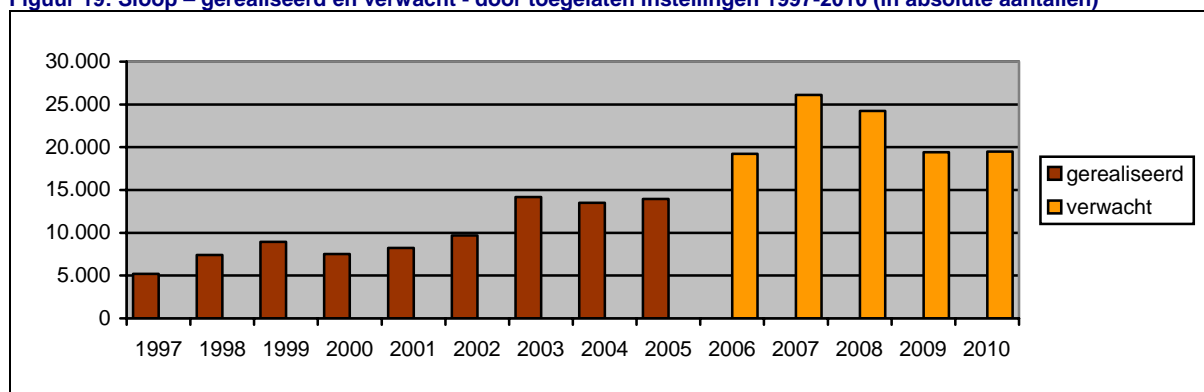
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	1.476	1.636	1.376	1.614	2.162	1.336	1.104	3.511	3.718	590	2.228	1.641	22.392
1998	1.669	2.089	838	2.062	1.675	1.038	1.582	2.243	4.335	829	2.229	1.983	22.572
1999	1.943	1.931	777	1.271	1.815	1.302	1.863	1.708	4.266	1.082	1.893	1.638	21.489
2000	1.337	906	448	915	1.305	1.032	830	1.767	2.834	657	1.227	1.134	14.392
2001	1.076	773	540	1.056	1.024	539	1.167	1.665	2.230	452	1.135	1.755	13.412
2002	735	583	419	1.309	1.371	871	779	2.143	3.343	240	1.156	1.108	14.057
2003	691	1.041	515	1.318	1.647	801	548	2.439	3.831	246	1.379	1.339	15.795
2004	623	733	557	1.262	1.296	798	515	3.186	4.139	174	1.329	1.195	15.807
2005	565	689	450	1.256	1.929	778	334	3.785	4.422	180	1.382	1.372	17.142

4.5 Sloop

In 2005 zijn circa 14.000 woonegelegenheden gesloopt (0,6% van de sociale huursector). Het aantal gesloopte woonegelegenheden is daarmee slechts 500 achtergebleven bij de prognose in de activiteitenoverzichten 2005 (14.500 te slopen woonegelegenheden), en komt 500 hoger uit dan het voorgaande jaar. Als gevolg van de herstructureringstaakstelling zal zich naar verwachting de eerstkomende jaren een stijging van het aantal te slopen woonegelegenheden voordoen (zie figuur 19). Van de gesloopte woonegelegenheden behoorde 77% tot de goedkope voorraad en 18% tot de betaalbare voorraad. Aangezien er aanzienlijk meer goedkope woonegelegenheden worden gesloopt dan nieuw gebouwd resulteert dit in een verlies aan goedkope huurvoorraad.



Figuur 19: Sloop – gerealiseerd en verwacht - door toegelaten instellingen 1997-2010 (in absolute aantallen)



In 2005 bleef het aantal gesloopte woonegelegenheden nagenoeg gelijk aan het niveau van 2004. De grootste daling deed zich voor in Limburg, de grootste stijging in Groningen (zie tabel 12). Overigens zijn in Noord-Holland en Zuid-Holland zowel absoluut als relatief veel woningen gesloopt. Rotterdam en Den Haag nemen met respectievelijk 1.500 en 1.700 bijna tweederde van de sloop in Zuid-Holland voor hun rekening. In de provincie Groningen is - evenals in de voorgaande jaren - met 1,8% van de voorraad in relatieve zin het grootste aantal woonegelegenheden gesloopt. Gemiddeld in Nederland bedroeg het slooopercentage 0,6%.

Ongeveer 56% van alle gesloopte woonegelegenheden stond in één van de G31-gemeenten.

Uitgaande van de prognoses zal het aantal te slopen woningen de komende jaren aanzienlijk boven het niveau van de jaren '90 blijven.

Tabel 12: Sloop door toegelaten instellingen 1997-2005 (in absolute aantallen)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	300	196	298	408	398	496	0	480	1.833	249	269	273	5.200
1998	634	391	281	458	432	258	83	1.334	2.798	43	444	245	7.401
1999	1.212	331	668	943	668	137	54	1.712	2.518	119	425	150	8.937
2000	1.079	346	399	910	328	475	22	877	1.643	588	447	423	7.537
2001	1.255	222	479	475	344	59	38	1.214	2.600	338	637	553	8.214
2002	1.238	299	340	377	659	270	36	958	2.916	227	1.233	1.128	9.681
2003	1.007	333	436	1.020	960	334	89	3.146	3.845	91	2.233	669	14.163
2004	900	542	327	691	791	256	99	2.074	5.299	345	1.268	922	13.514
2005	1.662	441	411	771	1.011	269	25	2.638	4.993	72	1.205	472	13.970

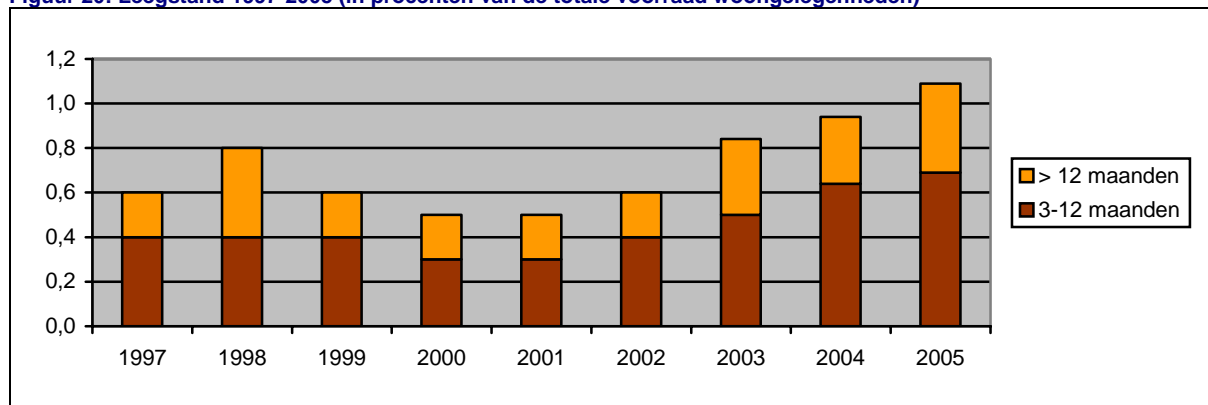
4.6 Leegstand¹²

In 2005 stonden circa 26.100 woonegelegenheden geruime tijd leeg (dat is bijna 1,1% van de totale voorraad woonegelegenheden). Ten opzichte van 2004 is de totale leegstand met 15% toegenomen. Het grootste deel van de leegstand, 16.500 woonegelegenheden, betreft een periode van 3 tot 12 maanden (toename 8%) In 8.600 gevallen was de leegstand langer dan 12 maanden (toename 33%). De kortdurende frictieleegstand als gevolg van verhuizingen is niet meegenomen in de cijfers.

¹² In totaal zijn er 1702 mogelijke combinaties van toegelaten instellingen met een bezitsgemeente volgens de kerngegevens. Bij 683 combinaties wordt kortdurende en/of langdurige leegstand gemeld. Uit de verstrekte cijfers is uiteraard niet op te maken of de opgave volledig is. In deze rapportage wordt steeds uitgegaan van de door de toegelaten instellingen verstrekte gegevens; in de praktijk kan de leegstand groter zijn.



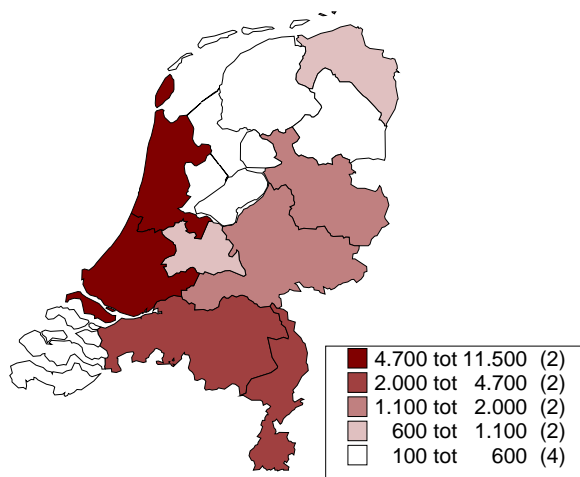
Figuur 20: Leegstand 1997-2005 (in procenten van de totale voorraad woonegelegenheden)



Uit figuur 20 blijkt dat er vanaf 2001 een voortdurende toename van de leegstand is waar te nemen. Uit het feit dat het grootste deel van de langdurende leegstand (langer dan 12 maanden) voortkomt in de gemeenten met een herstructureringsopgave, mag worden afgeleid dat sloop- en verbouwvoornemens de belangrijkste verklarende factor vormen. Zuid-Holland en Noord-Holland – en daarin vooral de grote gemeenten – kennen mede om die reden de grootste aantallen leegstaande woonegelegenheden (zie figuur 21). In Noord-Holland is er ten opzichte van 2004 een afname van de leegstand opgetreden met 1.300 woonegelegenheden, terwijl in Zuid-Holland juist een verdere toename wordt waargenomen (+3.800).

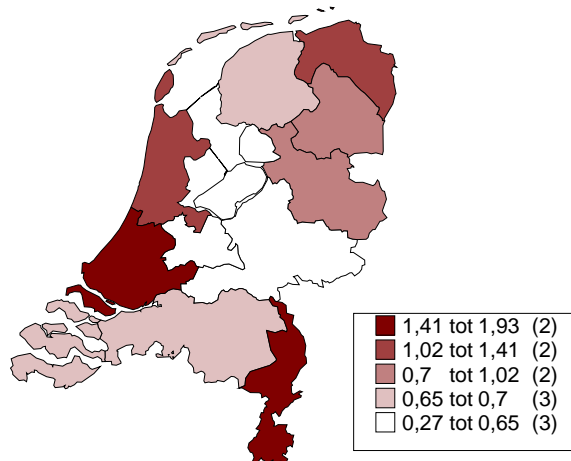
In de G4 bedroeg de leegstand ongeveer 2,1% van de voorraad woonegelegenheden (bijna 11.000). Met name Rotterdam is met 6.800 woonegelegenheden (4,2%) verantwoordelijk voor dit hoge leegstandspercentage. Amsterdam (1,4%), Den Haag (0,8%) en Utrecht (0,5%) scoren aanmerkelijk lager, de laatste twee gemeenten zelfs beneden het Nederlandse gemiddelde. In de G27 lag het leegstandspercentage op 1,1%, terwijl in de overige gemeenten 0,7% werd gescoord.

Figuur 21: Leegstand eind 2005 (in absolute aantallen)





Figuur 22: Leegstand eind 2005 (in procenten van de voorraad woonegelegenheden)



Ook in relatieve zin zijn de verschillen tussen de provincies groot (zie figuur 22). Zuid-Holland (herstructurering) en Limburg (herstructurering en ontspannen woningmarkt) zijn met respectievelijk 1,9% en 1,4% leegstand de koplopers. In Gelderland, Utrecht en Flevoland is de leegstand relatief gering.

4.6.1 Huurderving

In 2005 hebben de toegelaten instellingen gezamenlijk een bedrag van ruim € 145 miljoen aan huurderving moeten afschrijven. Dat is 1,4% van de totale huuropbrengst. Ten opzichte van 2004 is de huurderving toegenomen met € 21 miljoen. Omgerekend komt deze huurderving overeen met gemiddeld € 60 per woonelegenheden per jaar, oftewel een stijging met maar liefst 15% (zie tabel 13). Het beeld van de huurderving op provinciaal niveau komt overeen met dat van de leegstand. De toegelaten instellingen uit Gelderland en Flevoland kennen in 2005 met respectievelijk € 38 en € 37 per woning de laagste huurderving. De huurderving is duidelijk het hoogst in Groningen en Limburg met respectievelijk € 79 en € 72; vooral de sterke stijging in Groningen valt op. De verschillen tussen de provincies zijn daarmee toegenomen.

Tabel 13: Gemiddelde huurderving per woonelegenheden 1997-2005 (in absolute bedragen)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	90	64	68	41	16	25	130	33	50	70	25	34	41
1998	99	61	61	45	18	27	147	31	50	76	30	35	42
1999	83	53	65	39	20	31	103	31	51	76	29	43	41
2000	70	44	64	36	19	29	69	34	53	64	29	33	39
2001	70	43	74	35	24	35	37	37	50	52	29	52	41
2002	92	38	79	36	31	36	27	35	53	49	32	56	43
2003	69	39	76	38	28	48	32	45	58	58	32	48	47
2004	66	41	68	49	34	51	39	49	63	58	40	63	52
2005	79	57	67	56	38	58	37	65	69	63	47	72	60

4.7 Woonwagens en standplaatsen

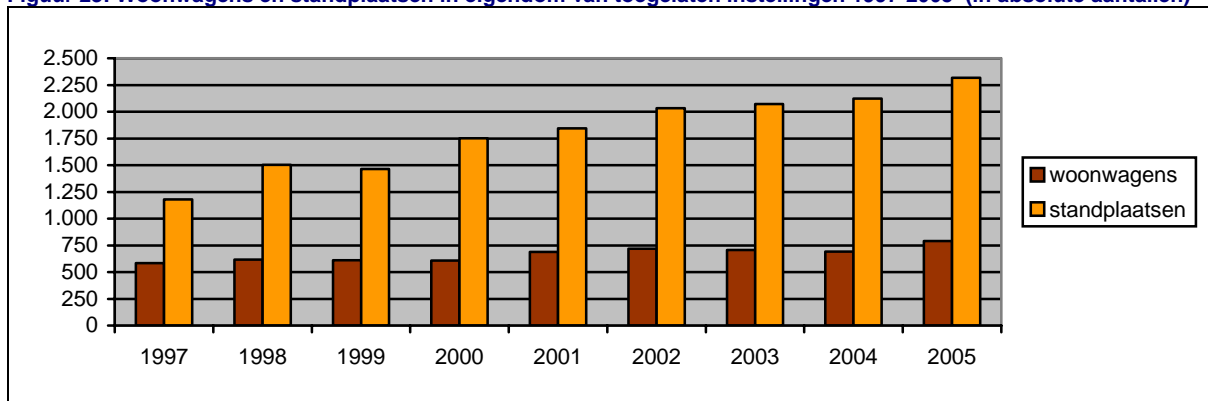
Met het intrekken van de Woonwagewet per 1 maart 1999 zijn de laatste belemmeringen weggenomen voor de overdracht van woonwagens en standplaatsen van gemeenten aan toegelaten instellingen. De verwachting was dan ook dat dit (massaal) zou gaan gebeuren. Sinds 1999 is het aantal woonwagens en standplaatsen in het bezit van toegelaten instellingen echter maar beperkt toegenomen. De grootste toename was daarbij nog te zien in het aantal standplaatsen (+ 850). In totaal hadden de toegelaten instellingen in 2005 ruim 2.300 standplaatsen en bijna 800 woonwagens in eigendom. Daarnaast voerden zij het beheer uit voor ruim 900 standplaatsen en ruim 200 woonwagens.

Het bezit van standplaatsen is in 2005 ten opzichte van 2004 met 187 plaatsen toegenomen, met name veroorzaakt door de 153 aankopen en 35 nieuwbouw. Verkoop, sloop en overige mutaties hadden nauwelijks effect op het totaal. Het aantal woonwagens in eigendom is met 103 wagens gestegen. De toename door aankoop (99) en nieuwbouw (35) werd afgevlakt door verkoop (-15), sloop (-5) en overige mutaties (-11). Per saldo resulteert er zowel voor wat betreft de standplaatsen, als de woonwagens, een duidelijke toename (zie figuur 23).



Het aantal standplaatsen in beheer nam met 72 plaatsen af, het aantal woonwagens in beheer met 59.

Figuur 23: Woonwagens en standplaatsen in eigendom van toegelaten instellingen 1997-2005 (in absolute aantallen)







5 Bevorderen eigen woningbezit

Toegelaten instellingen spelen een (belangrijke) rol bij het bevorderen van het eigen woningbezit door enerzijds het verkopen van huurwoningen en anderzijds het bouwen van koopwoningen. Hiervoor is in het Bbsh vastgelegd dat toegelaten instellingen woongelegenheden kunnen verkopen voor een koopprijs die onder de marktwaarde ligt. Een 'korting' van 10% mag de toegelaten instelling altijd geven. Voor een hogere korting is toestemming van VROM nodig¹³, tenzij gebruik wordt gemaakt van de Wet bevordering eigen woningbezit (BEW) die eind 2000 van kracht is geworden. Op basis van deze wet kunnen huishoudens met een laag inkomen een bijdrage toegekend krijgen ten behoeve van het verkrijgen van een eigen woning¹⁴. In dat geval kan de korting oplopen tot maximaal 30%. Overigens is het effect van deze regeling gering gebleken mede door het geringe aanbod van woningen binnen de koopprijsgrenzen.

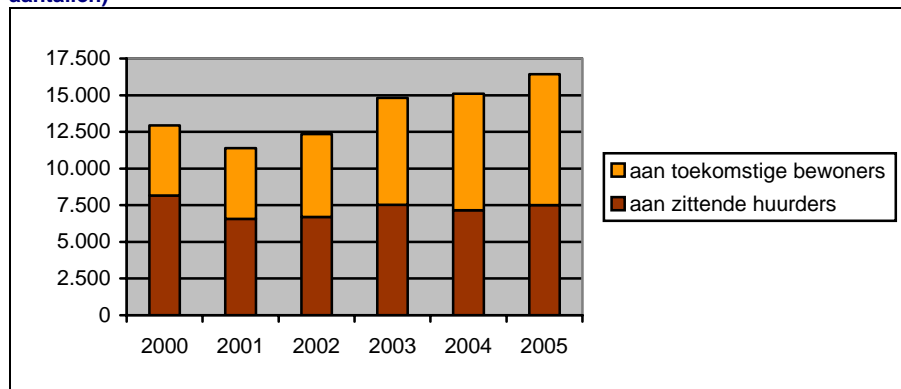
5.1 Verkoop huurwoningen aan toekomstige/huidige bewoners

5.1.1 Aantallen¹⁵

In 2005 hebben de toegelaten instellingen ongeveer 21.300 bestaande woongelegenheden verkocht. Circa 4.200 woongelegenheden veranderden van eigenaar binnen de sociale huursector (verkopen aan toegelaten instellingen). Dat betekent dat 17.100 woongelegenheden buiten de sector werden verkocht, waarvan het overgrote deel (ruim 16.400) aan toekomstige/huidige bewoners. De overige 700 woongelegenheden zijn verkocht aan beleggers en andere (niet-toegelaten) woningexploitanten/rechtspersonen.

Ten opzichte van 2004 was er in 2005 sprake van een toename van 1.300 verkochte woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning (zie figuur 24). Deze toename is de resultante van ongeveer 950 meer verkopen aan toekomstige bewoners en ongeveer 350 meer verkopen aan zittende huurders. Het aantal verkochte woningen ligt ruim boven het niveau van de opgave die de sector zich zelf had gesteld (de verkoop van circa 14.100 woongelegenheden aan natuurlijke personen).

Figuur 24: Verkoop woongelegenheden door toegelaten instellingen 2000-2005 aan natuurlijke personen (in absolute aantallen)



¹³ Artikel 11c BBSH.

¹⁴ Waarbij de maximale kosten van het verkrijgen in eigendom € 133.275 mogen bedragen (bedrag per 1 juli 2005).

¹⁵ Aangezien vóór 2000 een andere categorie-indeling werd gehanteerd kunnen alleen vanaf 2000 gegevens met elkaar vergeleken worden.



Van de verkochte woonegelegenheden aan toekomstige/huidige bewoners valt 66% in de categorie betaalbare huurwoningen. Het aandeel verkochte goedkope huurwoningen bedraagt 23% en dure huurwoningen 10%.

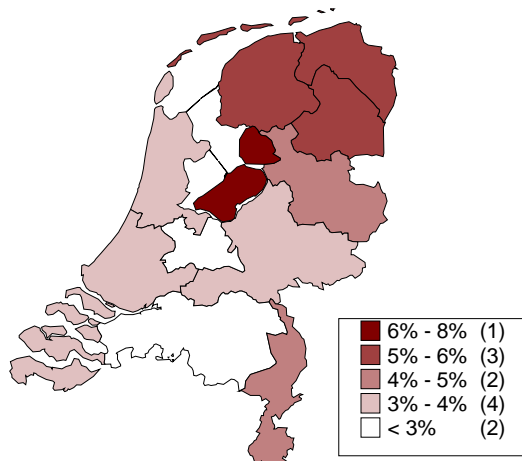
In totaal zijn in de afgelopen vijf jaar ongeveer 83.000 woonegelegenheden verkocht aan toekomstige/huidige bewoners (dit is ruim 3% van de totale sociale huurvoorraad).

Op provinciaal niveau blijven er grote verschillen zichtbaar in de verkoop van woonegelegenheden aan toekomstige/huidige bewoners (zie tabel 14). Veruit de meeste woningen zijn in Noord- en Zuid-Holland verkocht. Deze twee provincies zijn goed voor maar liefst 47% van alle verkopen. Vooral de sterke stijging van verkopen in Noord-Holland is opvallend.

Tabel 14: Verkoop woonegelegenheden 2000-2005 (in absolute aantallen)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
Aan zittende huurders													
2000	874	404	257	673	1.033	346	423	1.086	1.457	389	657	553	8.152
2001	773	290	283	511	819	268	385	772	896	174	591	808	6.570
2002	494	157	242	932	666	304	344	936	1.380	106	547	595	6.703
2003	275	648	318	928	1.029	386	221	1.117	1.285	65	389	862	7.523
2004	155	248	418	842	582	164	149	1.940	1.374	81	504	691	7.148
2005	210	145	217	766	1.252	167	63	1.668	1.473	87	553	914	7.515
Aan toekomstige bewoners													
2000	444	502	191	210	221	416	407	305	1.153	252	482	213	4.796
2001	281	483	223	290	195	251	592	615	1.026	106	506	257	4.825
2002	110	426	176	372	317	453	356	815	1.517	134	576	395	5.647
2003	345	296	192	390	543	410	327	1.236	2.261	91	759	453	7.303
2004	380	359	143	555	471	525	179	1.528	2.524	82	767	442	7.955
2005	235	528	233	488	674	604	271	2.108	2.406	93	808	458	8.906

Als wordt gekeken naar het relatieve aandeel van de sociale huurvoorraad dat aan toekomstige/huidige bewoners wordt verkocht, dan blijkt dat in de afgelopen vijf jaar relatief de meeste woonegelegenheden zijn verkocht in Flevoland (8,7%), gevolgd door relatief ontspannen woningmarkten als Groningen (5,0%), Fryslân (5,1%) en Drenthe (5,0%) (zie figuur 25).

Figuur 25: Verkoop woonegelegenheden aan toekomstige/huidige bewoners door toegelaten instellingen 2000-2005 (als % van de sociale huurvoorraad)



5.1.2 Korting¹⁶

Zoals gezegd kunnen ter bevordering van het eigen woningbezit woonegelegenheden worden verkocht met een koopprijs die onder de marktwaarde ligt. (zie tabel 15). In 2005 werd circa 70% van de woningen zonder korting verkocht, 20% met maximaal 10% korting, 2% met maximaal 20% korting en 8% met een

¹⁶ Gegevens vóór 2001 zijn niet bekend.



korting oplopend tot 30%. In 2004 was het aandeel met korting verkochte woningen nog 25%. In totaal zijn in 2005 ruim 4.800 woningen met korting verkocht, tegenover bijna 3.700 woningen in 2004.

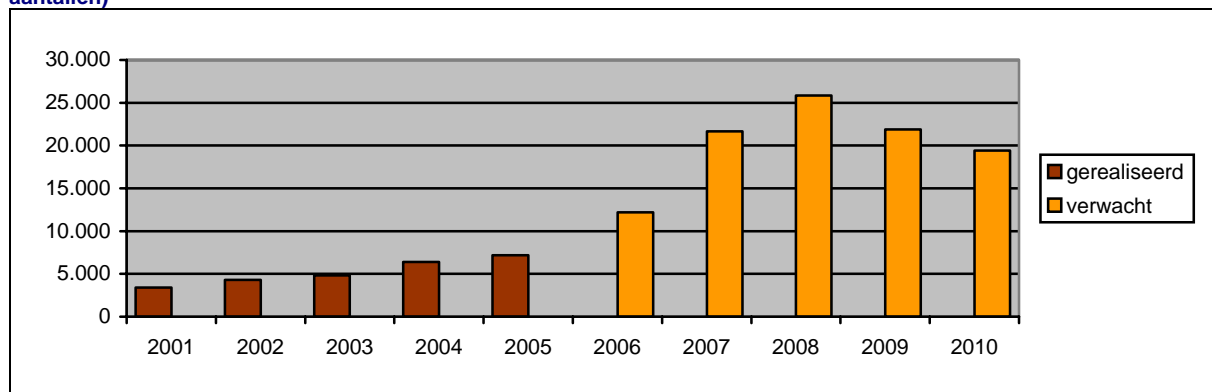
	0% korting	1-10% korting	11-20% korting	21-30% korting	totaal
2001	10.346	521	1.957	522	13.346
2002	12.618	3.120	106	272	16.116
2003	13.572	4.144	286	600	18.602
2004	11.300	2.567	418	697	14.982
2005	11.338	3.213	365	1.251	16.167

5.2 Bouw koopwoningen door toegelaten instellingen¹⁷

Naast de eerder genoemde 21.800 nieuwe huurwoongelegenheden hebben de toegelaten instellingen in 2005 ook nog bijna 7.200 koopwoningen gerealiseerd. Ten opzichte van 2004 een stijging met 800 woningen oftewel 11% (zie figuur 26). De toename die sinds 2001 was ingezet is daarmee in een versnelling gekomen. De toegelaten instellingen hadden als ambitie geformuleerd dat in 2005 in totaal bijna 9.500 nieuwe koopwoningen gebouwd zouden worden. Aan het eind van het verslagjaar blijkt dat die ambitie niet is gerealiseerd.

Net als ten aanzien van het aantal nieuw gebouwde huurwoningen verwachten de toegelaten instellingen ook dat het aantal nieuwe koopwoningen de komende jaren fors zal toenemen. Voor 2006 wordt op basis van de prognosecijfers uit de kerngegevens een stijging van bijna 70% voorzien (naar ruim 12.000 woningen). Overigens laat de analyse van de activiteitenoverzichten¹⁸ een beperktere stijging zien naar 8.100 woningen. Een verklaring voor dit verschil in verwachtingen is uit de cijfers niet rechtsreeks af te leiden. Volgens de prognoses zal de nieuwbouwproductie van koopwoningen door toegelaten instellingen in 2008 haar hoogtepunt bereiken met bijna 26.000 woningen.

Figuur 26: Nieuwbouw koopwoningen –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 2001-2010 (in absolute aantallen)



Bij de realisatie van koopwoningen is het beeld op provinciaal niveau zeer divers. In enkele provincies hebben de woningcorporaties beperkt minder koopwoningen gerealiseerd dan in 2004, in andere beperkt meer. Een sterke stijging zien we alleen in Noord-Holland (bijna 700 woningen meer). In de afgelopen vijf jaar zijn in totaal 26.100 koopwoningen gerealiseerd, waarvan 45% in Noord- en Zuid-Holland is gebouwd (zie tabel 16). Gelderland en Noord-Brabant nemen ieder ongeveer 10% van de totale productie van koopwoningen in de periode 2001-2005 voor hun rekening. De resterende 35% (8.600 koopwoningen) zijn in de overige acht provincies gebouwd.

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2001	59	16	98	135	336	476	423	425	796	25	539	72	3.400
2002	204	82	78	179	263	161	451	1.024	1.185	108	386	174	4.295
2003	190	114	128	392	528	126	371	1.513	698	83	556	139	4.838
2004	339	212	204	409	769	217	483	1.307	1.414	159	631	239	6.383
2005	294	273	157	530	792	321	174	1.992	1.423	174	874	171	7.175

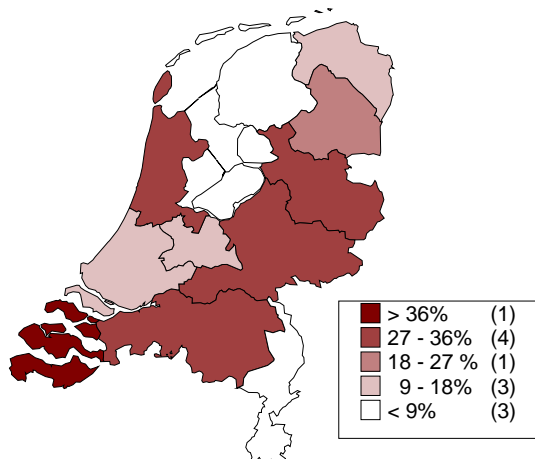
¹⁷ Gegevens vóór 2001 zijn niet bekend.

¹⁸ Bureau Severijn, november 2006: Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en corporaties 2005 en de voorgenomen activiteiten 2004 - 2006.



In 2005 is 76% van de koopwoningen die de toegelaten instellingen hebben gerealiseerd onder de stichtingskostengrens van € 200.000 gebleven. In de meeste provincies ligt dit percentage tussen de 75% en 90%. Opvallend is de productie van duurdere koopwoningen in Zeeland (zie figuur 27). In deze provincie werd 44% van de koopwoningen in de dure categorie boven de € 200.000 gerealiseerd. In Gelderland, Noord-Holland en Noord-Brabant was meer dan 30% van de nieuwe koopwoningen duur. Een lage productie van dure koopwoningen treffen we aan in Flevoland (0%), Friesland (4%) en Limburg (8%).

Figuur 27: Aandeel nieuwbouw koopwoningen > €200.000 in 2005 (als % van totaal aantal nieuwbouw koopwoningen van ti's)



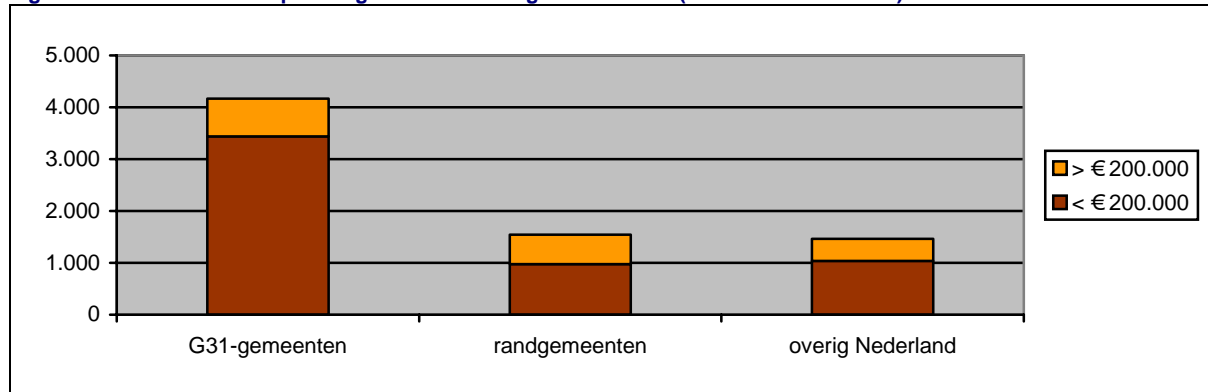
5.2.1 Nieuwbouw koopwoningen in bouwregio's

Het overgrote deel, 5.700 woningen oftewel 80%, is door toegelaten instellingen in de G31-gemeenten en in de bijbehorende randgemeenten gerealiseerd. In de rest van Nederland zijn in 2005 ongeveer 1.500 koopwoningen door toegelaten instellingen gebouwd.

Als alleen naar de G31-gemeenten en randgemeenten wordt gekeken, dan valt een aantal zaken op (zie ook bijlage 3, tabel 4b):

- o De productie van nieuwe koopwoningen in de bouwregio's vindt voor 73% plaats in de G31. De G31 leveren een aandeel van 56% in de totale productie van dure koopwoningen in de bouwregio's en 78% in de productie van goedkope koopwoningen.
- o De toegelaten instellingen in Amsterdam nemen net als in 2004 ongeveer een achtste van de totale Nederlandse productie voor hun rekening. Dat was in 2003 nog bijna een kwart.
- o Verder zijn er net als in 2004 zeven G31-gemeenten waar helemaal geen koopwoningen door toegelaten instellingen zijn gebouwd.

Figuur 28: Nieuwbouw koopwoningen naar stichtingskosten 2005 (in absolute aantallen)





6 Wonen & zorg

Van toegelaten instellingen wordt op grond van het Bbsh verwacht dat zij bijdragen aan de huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. Enerzijds door het bouwen en exploiteren van specifiek voor deze groepen geschikte woonegelegenheden. Anderzijds door het leveren van een bijdrage aan de totstandkoming van arrangementen voor wonen, zorg- en dienstverlening om het zelfstandig wonen te bevorderen. Ten slotte kunnen toegelaten instellingen een bemiddelende rol vervullen voor bewoners met betrekking tot zorg- en dienstverlening¹⁹.

6.1 Geschiktheid voorraad

Het aantal toegankelijke woningen²⁰ in Nederland is gestegen van circa 592.000 in 2004 naar 605.000 woningen in 2005. Dit is een stijging van ruim 2%. Deze landelijk toename is niet terug te vinden in elke provincie (zie tabel 17). De grootste toename van het aantal toegankelijke woningen komt voor rekening van de provincie Noord-Holland, met 8.700 woningen. In Groningen, Drenthe, Overijssel en Gelderland is het aantal toegankelijke woningen in 2004 juist licht afgenomen.

De verwachting van de toegelaten instellingen was dat het aantal toegankelijke woningen in 2005 zou toenemen met 14.300. Volgens de opgaven van de toegelaten instellingen bedraagt de gerealiseerde toename 12.900.

Tabel 17: Toegankelijke woningen 2002-2005 (in absolute aantallen)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fi	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2002	23.414	16.140	14.174	30.353	53.962	22.516	6.144	108.928	159.484	11.902	62.276	30.064	539.357
2003	23.854	16.166	15.208	32.565	61.271	25.081	8.529	107.430	170.974	9.635	79.806	29.543	580.062
2004	24.257	19.317	15.222	33.623	63.833	28.802	7.454	104.878	170.417	9.646	78.648	36.048	592.145
2005	22.154	21.206	14.542	32.790	63.326	29.842	8.000	113.596	171.379	10.423	79.842	37.901	605.001

Toegankelijke woningen spelen in het voorgenomen beleid ten aanzien van wonen en zorg een belangrijke rol. Het aantal ouderen, dat een beroep doet op de woningmarkt, zal sterk toenemen. Verder bestaat de wens om langer zelfstandig te wonen. Vanwege de afnemende mobiliteit op hogere leeftijd ontstaat een grotere behoefte aan woningen zonder trappen en drempels, die ook van buiten zonder trappen bereikbaar zijn. In het actieplan 'Investeren voor de toekomst'²¹ is aangegeven dat van begin 2002 tot eind 2008 255.000 toegankelijke woningen extra beschikbaar moeten komen, waarvan door nieuw- en verbouw 133.000 (dat komt overeen met gemiddeld 19.000 per jaar). In de afgelopen drie jaar is al een toename van het aantal toegankelijke woningen gerealiseerd van bijna 66.000. Voor 2006 verwachten de toegelaten instellingen een toename met ongeveer 12.500 woningen. Op basis van deze cijfers kan niet zonder meer worden aangenomen dat de doelstelling in 2008 gehaald zal worden, de productie zal dan in 2007 en 2008 moeten worden opgevoerd.

Als het aantal toegankelijke woningen wordt afgezet tegen het totale bezit van de toegelaten instellingen blijkt dat daar provinciaal behoorlijke verschillen in zitten. Zo ligt het aandeel in de provincies Utrecht en

¹⁹ Artikel 12b Bbsh. Pas met ingang van 2002 dienen toegelaten instellingen verantwoording af te leggen met betrekking tot het 6^e prestatieveld wonen & zorg, waardoor alleen gegevens vanaf 2002 met elkaar vergeleken kunnen worden.

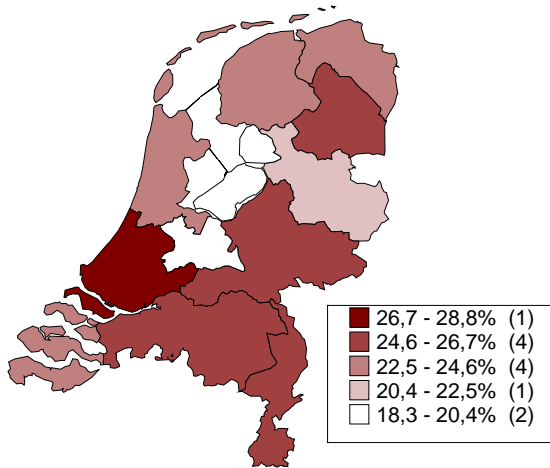
²⁰ Woningen die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn en waarin de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche/bad, toilet en tenminste één slaapkamer) gelijkvloers liggen.

²¹ Ministerie van VROM en VWS, 2004.



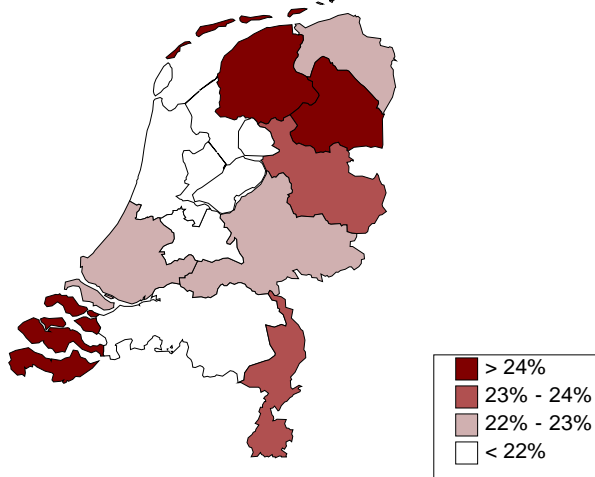
Flevoland op ongeveer 18,5%, terwijl dat in Zuid-Holland op ruim 28,5% ligt (zie figuur 29). In Nederland bedraagt dit aandeel gemiddeld 25,1%.

Figuur 29: Aandeel toegankelijke woningen binnen het totale bezit van toegelaten instellingen 2005 (in procenten)



Idealiter zou het aandeel toegankelijke woningen in verhouding moeten zijn met het aandeel huishoudens waarvan de hoofdbewoner 65 jaar of ouder is. Als dat echter met elkaar wordt vergeleken dan blijkt dat bijvoorbeeld de provincies Fryslân en Zeeland in verhouding veel ouderen hebben, maar dat het aandeel toegankelijke woningen in de sociale huursector juist relatief laag is. Daartegenover staat de provincie Noord-Brabant met naar verhouding weinig ouderen, maar veel toegankelijke woningen (zie figuur 29 versus figuur 30).

Figuur 30: Aandeel huishoudens met hoofdbewoner 65 jaar of ouder (als aandeel alle huishoudens)²²



Het aantal woningen dat bij het vrijkomen (met voorrang) kan worden toegewezen aan een 55-plusser of gehandicapte is ten opzichte van 2004 toegenomen van circa 315.100 tot 318.600 (zie tabel 18). In 2004 was er nog sprake van een toename van 5%, in 2005 is die toename naar 1% gedaald.

In de provincie Groningen en Zuid-Holland is er sprake van een substantiële daling van het aantal woningen in deze categorie. De overige provincies laten stabiliteit of een stijging zien. De stijging is het grootst in Noord-Holland en Friesland. In de laatste provincie trad in 2004 nog een aanzienlijke daling op. De prognose was dat het aantal toegankelijke woningen zou toenemen met 8.800. De gerealiseerde toename met 3.400 woningen blijft ver bij de verwachtingen achter.

²² Bron: Woningbehoefte-onderzoek 2002.



	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fi	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2002	12.157	13.149	12.400	22.197	31.080	13.499	5.399	36.667	61.748	10.400	46.185	17.937	282.818
2003	14.892	12.617	10.828	21.038	36.031	14.586	6.085	38.139	69.656	9.227	48.288	19.781	301.168
2004	15.009	9.344	10.722	21.096	38.090	15.154	6.105	38.890	72.342	9.979	55.131	23.260	315.122
2005	12.734	11.277	10.725	21.734	38.972	15.689	6.162	43.219	68.503	9.480	55.732	24.333	318.560
% bezit	14,0	12,8	18,7	14,7	15,2	9,6	14,4	9,3	11,5	22,2	17,9	16,5	13,2

Het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen²³ is in 2005 vergeleken met 2004 per saldo nagenoeg gelijk gebleven (zie tabel 19). De ontwikkelingen in de verschillende provincies verschillen echter aanzienlijk. In Groningen en Gelderland is het aantal woningen in deze categorie fors afgenomen, terwijl een sterke toename kan worden geconstateerd in de provincie Noord-Brabant. In totaal maken de woningen voor bijzondere doelgroepen met 0,5% maar een zeer beperkt deel uit van het totale bezit van toegelaten instellingen.

Volgens de activiteitenoverzichten zou het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen landelijk gezien toenemen met ongeveer 900. In werkelijkheid was er sprake van een lichte afname.

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fi	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2002	318	215	167	516	3.317	1.144	58	2.719	3.026	714	743	1.128	14.065
2003	236	173	656	454	1.635	759	103	2.233	4.708	110	768	946	12.781
2004	425	144	83	505	1.265	1.065	106	1.073	6.100	157	787	985	12.695
2005	69	281	83	560	775	1.196	213	1.140	5.943	183	1.173	979	12.595
% bezit	0,1	0,3	0,1	0,4	0,3	0,7	0,5	0,2	1,0	0,4	0,4	0,7	0,5

Het aantal eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen is in 2005 met 6.200 afgenomen. Eind 2005 bezaten de toegelaten instellingen circa 55.600 van dergelijke eenheden (zie tabel 20). De afname komt voor een belangrijk deel (4.700 eenheden) voort uit de ontwikkeling in Noord-Brabant. In 2004 werd hier juist een scherpe stijging gesignaleerd. Mogelijk is hier sprake geweest van administratief schuiven tussen categorieën. Een grotere daling van het aantal eenheden zien we verder in Zuid-Holland. In de overige provincies is sprake van lichte schommelingen.

Volgens de prognoses op basis van de activiteitenoverzichten zou het aantal eenheden van 2003 naar 2005 toenemen met ongeveer 4.600, in de praktijk blijkt over deze jaren de verwachte uitbreiding voor de helft te zijn gerealiseerd (2.300). Het aandeel eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen in de totale huurvoorraad ligt in Groningen en Drenthe ruim boven het landelijk gemiddelde, Utrecht en Zuid-Holland scoren het laagst.

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fi	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2002	4.203	3.148	3.132	4.328	5.699	2.130	1.229	9.041	11.155	1.319	4.500	2.414	52.298
2003	4.599	2.858	1.972	3.938	6.169	2.271	1.167	9.793	11.104	1.377	4.670	3.476	53.394
2004	4.594	2.342	3.129	3.999	6.290	2.425	1.297	10.504	11.937	1.199	10.345	3.829	61.890
2005	4.874	2.534	3.066	4.421	6.779	2.622	1.411	10.548	9.739	790	5.599	3.279	55.662
% bezit	5,3	2,9	5,3	3,0	2,6	1,6	3,3	2,3	1,6	1,8	1,8	2,2	2,3

6.2 Zorgarrangementen

Van de 492 toegelaten instellingen in Nederland hebben er 135 in het verslagjaar bemiddeld bij arrangementen voor wonen, zorg- en dienstverlening. Dit is circa 27% van het totaal aantal toegelaten instellingen. In totaal zijn er in 2005 418 arrangementen van toepassing (17 minder dan in 2004), hetgeen overeenkomt met gemiddeld 3,1 arrangementen per toegelaten instelling. Acht toegelaten instellingen met een woningbezit groter dan 20.000 woningen nemen 192 van de arrangementen voor hun rekening. In algemene zin geldt dat naarmate de corporatie groter is, er ook vaker sprake is van één of meer arrangementen. In de G27 hebben de toegelaten instellingen (37%) duidelijk vaker een arrangement afgesloten dan in de G4 en de overige gemeenten (respectievelijk 25 en 26%).

²³(Ex-)psychiatrische patiënten, ex dak- en thuislozen, ex-verslaafden, ex-gedetineerden, etc.



Het aantal toegelaten instellingen dat bemiddelt is ten opzichte van 2004 in een aantal provincies licht afgenomen en in andere provincies licht toegenomen (zie tabel 21). Het aantal toegelaten instellingen dat bemiddelt bij zorgarrangementen is in Drenthe relatief het grootst (60%).

Verhoudingsgewijs hebben Groningen en Noord-Holland het kleinste aantal toegelaten instellingen dat bemiddelt bij arrangementen (17% en 14%), maar het gemiddeld aantal arrangementen per toegelaten instelling is hier wel het hoogst (respectievelijk 5,2 en 6,4).

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2002	4	7	8	12	12	6	3	9	34	6	27	10	138
2003	3	6	7	13	13	10	2	13	36	6	33	8	150
2004	4	6	6	12	13	11	3	10	33	6	29	10	143
2005	5	6	6	10	15	11	5	8	30	3	31	5	135
% t'i's	17,2	31,6	60,0	25,6	23,8	29,7	45,5	13,8	27,8	23,1	45,6	13,5	27,4
gemid.	5,2	4,0	3,5	2,9	3,9	3,0	1,6	6,4	2,3	4,3	2,1	4,2	3,1



7 Kwaliteit woningen & woonomgeving

Toegelaten instellingen moeten op basis van het Bbsh hun (financiële) middelen zodanig inzetten dat de kwaliteit van woonegelegenheden voldoet aan de eisen die in het belang van de huisvesting van de bevolking daaraan gesteld worden. Bovendien heeft de toegelaten instelling de taak om bij te dragen aan de leefbaarheid van de buurten, vanuit haar verantwoordelijkheid als bouwer en beheerder van woonegelegenheden²⁴. De zorg voor de leefbaarheid van de buurten is en blijft echter primair een verantwoordelijkheid voor de gemeente.

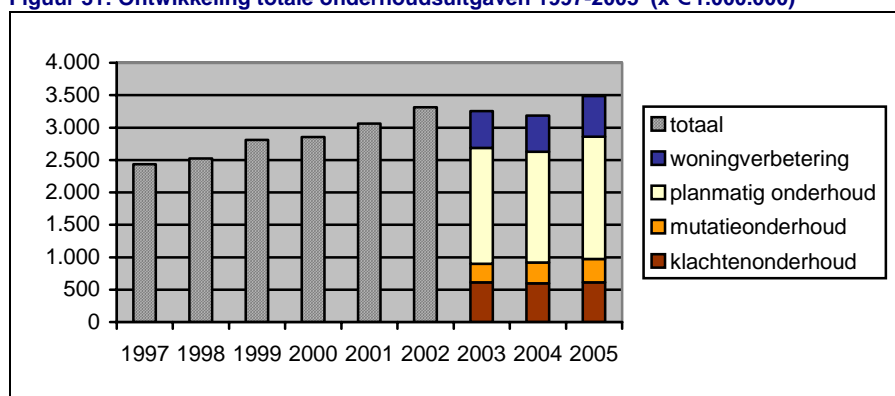
7.1 Onderhoud en woningverbetering

In de periode 1997-2002 zijn de totale uitgaven voor onderhoud en woningverbetering van jaar op jaar gestegen. In 2003 en 2004 was er een beperkte daling in de uitgaven te zien. Volgens de realisatiecijfers over het verslagjaar 2005 zijn de onderhoudsuitgaven weer fors gestegen met ruim 9% (zie figuur 31). In 2005 is door de toegelaten instellingen in totaal aan onderhoud €3,49 miljard uitgegeven.

De toegelaten instellingen hadden zelf verwacht dat de totale onderhoudsuitgaven circa €4,17 miljard zouden bedragen. Met name de investeringen in woningverbetering (ruim €538 miljoen lager) en planmatig onderhoud (bijna €295 miljoen lager) blijven sterk bij de verwachtingen achter. De uitgaven voor klachtenonderhoud en mutatieonderhoud kwamen respectievelijk 83 en 65 miljoen euro boven de verwachtingen uit.

Ten opzichte van het vorige verslagjaar zijn de uitgaven voor planmatig onderhoud in 2005 met ruim €184 miljoen gestegen (11%). De uitgaven voor woningverbetering stegen met circa €67 miljoen (12%), de uitgaven voor klachtenonderhoud met €17 miljoen (3%). De uitgaven voor mutatieonderhoud zijn, door de hogere mutatiegraad en door een hogere gemiddelde investering bij mutaties (van €1.680 naar €1.760) met €33 miljoen gestegen (10%).

Figuur 31: Ontwikkeling totale onderhoudsuitgaven 1997-2005 (x €1.000.000)²⁵



De totale onderhoudsuitgaven bij de toegelaten instellingen stijgen ten opzichte van 2004 in alle provincies, met uitzondering van het (nagenoeg) stabiel blijvende uitgavenniveau in Flevoland en Fryslân.

²⁴ Artikel 12 en 12a Bbsh.

²⁵ In 2003 is een nieuwe indeling van onderhoudscategorieën gehanteerd, waardoor een vergelijking met voorgaande jaren alleen adequaat op het niveau van de totale onderhoudsuitgaven kan worden weergegeven.

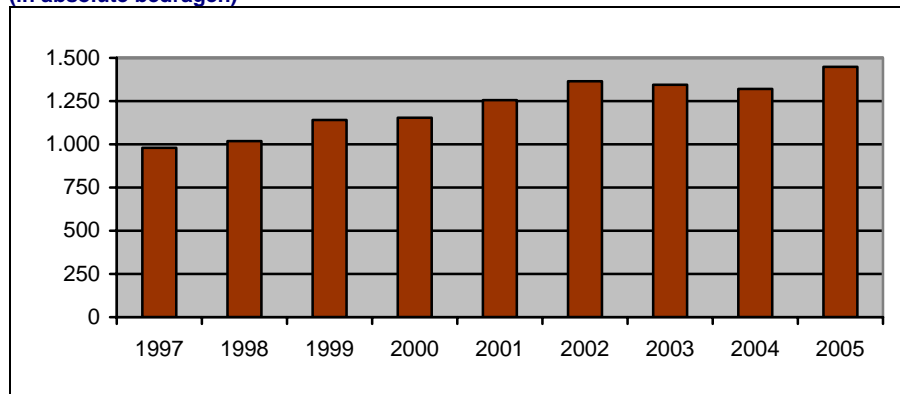


De grootste absolute toename is te zien bij de toegelaten instellingen uit Zuid-Holland en Noord-Holland, die ruim € 70 miljoen meer uitgaven. (zie tabel 22). De in relatieve zin hoogste stijgingen van de onderhoudsuitgaven treden op in Zeeland (18%) en Noord-Brabant (13%).

Tabel 22: Uitgaven onderhoud 1997-2004 (x € 1.000.000)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	86	98	78	171	240	150	32	485	562	44	335	155	2.437
1998	87	96	72	172	261	166	47	479	583	41	358	160	2.521
1999	83	90	71	176	283	166	47	615	650	48	402	180	2.811
2000	102	96	84	160	334	169	52	602	630	49	397	181	2.855
2001	86	94	103	170	313	192	44	719	661	57	423	203	3.065
2002	91	115	105	177	344	222	47	735	756	58	443	224	3.317
2003	102	110	111	176	301	215	28	714	761	55	456	226	3.254
2004	88	103	96	177	307	203	44	693	724	52	466	231	3.185
2005	97	104	103	196	325	214	44	763	796	61	528	254	3.486

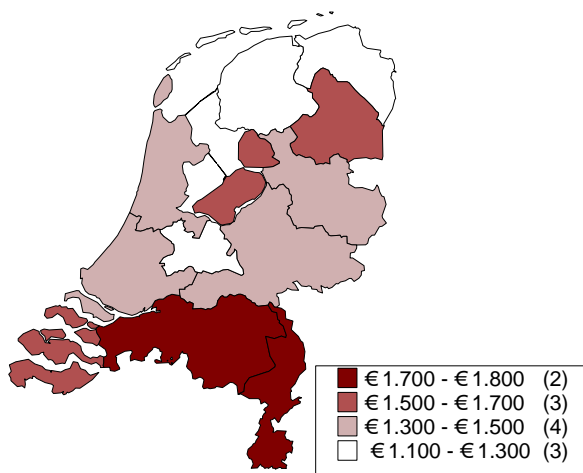
De gemiddelde uitgaven per wooneenheid zijn in 2005 fors toegenomen (zie figuur 32).

Figuur 32: Ontwikkeling gemiddelde onderhoudsuitgaven per wooneenheid 1997-2005 (in absolute bedragen)



In 2005 is gemiddeld € 1.448 per wooneenheid aan onderhoud en verbetering uitgegeven. In 2004 was dat gemiddeld nog € 1.321. De gemiddelde uitgaven per wooneenheid verschillen duidelijk per provincie (zie figuur 33). De toegelaten instellingen in Limburg (€ 1.766) en Noord-Brabant (€ 1.702) geven aanzienlijk meer uit dan het gemiddelde. De toegelaten instellingen uit Groningen, Fryslân en Utrecht liggen qua uitgaven duidelijk onder het gemiddelde, waarbij Utrecht met € 1.137 het laagste gemiddelde kent.

Figuur 33: Uitgaven onderhoud 2005 (gemiddeld bedrag per wooneenheid)





Voor de analyse van de uitgaven voor onderhoud wordt onderscheid gemaakt in uitgaven voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud, planmatig onderhoud en woningverbetering (zie tabel 23). De verhouding tussen de onderscheiden categorieën verschilt per provincie, maar het algemene beeld is dat het planmatig onderhoud de helft van de uitgaven beslaat. Dat geldt in 2005 niet in Limburg. De hoge gemiddelde uitgaven per woning lijken hier vooral te worden veroorzaakt door een relatief groot aandeel woningverbeteringen (31%). In Flevoland is het aandeel woningverbetering met 34% nog steeds hoog, maar toch 16 procentpunten gedaald ten opzichte van 2004.

Het aandeel mutatieonderhoud is in de landelijke onderhoudsuitgaven in 2005 exact gelijk aan 2004. Het aandeel klachtenonderhoud is licht gedaald.

Opvallend zijn opnieuw de geringe uitgaven voor woningverbetering en de ruime uitgavenpost voor planmatig onderhoud door de toegelaten instellingen uit Utrecht. De scheidslijn tussen beide uitgavenposten, die in elkaars verlengde liggen, is in de boekhouding van de toegelaten instellingen echter niet altijd even helder te maken. Een onjuiste boeking van de uitgaven kan daardoor makkelijk plaatsvinden.

Tabel 23: Uitgaven onderhoud 2005 (procentuele verdeling over de onderhoudscategorieën)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
klachtenonderhoud	29,4	20,9	16,9	14,9	17,0	19,8	11,6	18,0	17,2	14,9	17,1	16,0	17,6
mutatieonderhoud	6,9	8,8	10,5	10,1	8,9	8,8	6,7	10,4	10,6	9,9	12,2	9,7	10,2
planmatig onderhoud	51,3	55,5	65,3	51,2	60,1	66,0	47,3	52,2	57,4	46,1	50,1	43,1	54,2
woningverbetering	12,4	14,7	7,2	23,8	14,1	5,4	34,4	19,4	14,8	29,1	20,5	31,2	17,9
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

7.2 Duurzaam bouwen

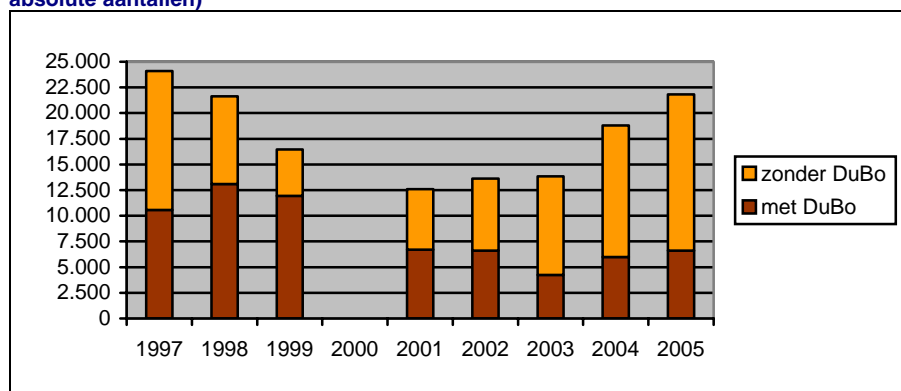
7.2.1 Nieuwbouw

In 2005 zijn circa 6.600 nieuwe wooneenheden gebouwd met voorzieningen in het kader van duurzaam bouwen (DuBo). In absolute zin is dit een stijging met 10%, maar relatief gezien is er geen sprake van een daadwerkelijke toename. Bij een totale nieuwbouw van bijna 21.800 wooneenheden betekent dit, dat in circa 30% van de nieuwgebouwde wooneenheden DuBo-voorzieningen zijn getroffen (in 2004 was dat 32%). In relatieve zin is er sinds 1999 sprake van een duidelijke afname (zie figuur 34).

Volgens de voorgenomen activiteiten voor 2005 gingen de toegelaten instellingen er nog vanuit dat bij ongeveer 16.800 nieuwbouwooneenheden DuBo-maatregelen zouden worden getroffen. Met een totaal verwachte nieuwbouwproductie van 33.300 zou daarvan bijna 50% gerealiseerd worden met DuBo-voorzieningen. De realisatie blijft zo bezien duidelijk bij de verwachtingen achter.

Overigens blijkt uit praktijkgegevens dat vaak DuBo-maatregelen worden toegepast, zonder dat de extra kosten afzonderlijk worden geregistreerd. DuBo is bij veel toegelaten instellingen "normaal" geworden. Uit het beschikbare cijfermateriaal kan dit echter niet worden afgeleid.

Figuur 34: Nieuwbouw met/zonder investeringen in DuBo-voorzieningen 1997-2005²⁶ (in absolute aantallen)

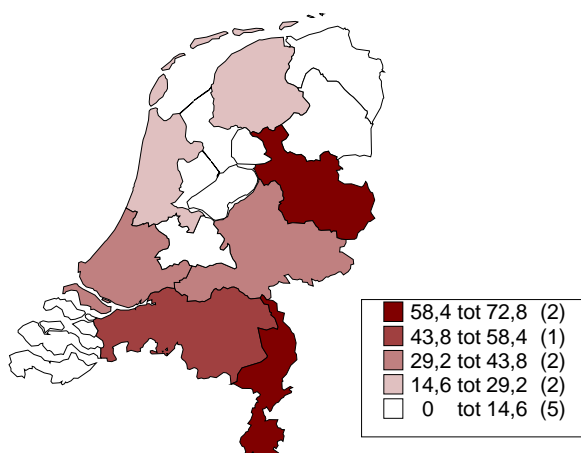


²⁶ Gegevens over 2000 onbekend.



Op provinciaal niveau zijn de provincies Overijssel (73% van de gerealiseerde nieuwbouw), Limburg (62%) en Noord-Brabant (51%) de positieve uitschieters in 2005 (zie figuur 35). Ook in voorgaande jaren scoorde Overijssel hoog, tot zelfs 87% in 2001. In de provincie Drenthe is volgens de gegevens bij geen enkele van de circa 600 nieuwbouwwoningen een DuBo-maatregel getroffen.

Figuur 35: Nieuwbouw met investeringen in DuBo-voorzieningen 2005 (als aandeel totale nieuwbouw door ti's)



De totale investering bij nieuwbouw ten behoeve van duurzaam bouwen bedroeg in 2005 bijna € 37 miljoen. Dat is gemiddeld € 5.600 per nieuwe wooneenheid, € 200 hoger dan in 2004. De in de provincie Overijssel gevestigde toegelaten instellingen investeerden het hoogste bedrag per woning (€ 9.700), het investeringsbedrag is in Flevoland opnieuw het laagst met € 400.

Tabel 24: Nieuwbouwwoningen met investeringen in DuBo-voorzieningen 2005

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
aantal woningen	107	100	0	1089	765	81	70	842	1227	47	1705	578	6.611
gemiddelde investering per woning (in €) ²⁷	3.400	8.500	-	9.700	5.700	7.300	400	1.300	5.500	2.200	5.000	5.900	5.600

7.2.2 Bestaande voorraad

Naast nieuwbouw zijn er ook DuBo-voorzieningen getroffen aan bestaande wooneenheden (zie figuur 36 en tabel 25). Het betreft in totaal ruim 14.000 wooneenheden met een investering van in totaal bijna € 30 miljoen. Dit is gemiddeld € 2.100 per wooneenheid. Zowel qua aantallen als qua gemiddeld investeringsbedrag is dit een forse stijging; een verhoging van de totale uitgaven met bijna 70%. Opvallend is dat in Groningen en Zeeland, net als in 2004, in het geheel geen DuBo-maatregelen bij bestaande wooneenheden zijn getroffen. In Zeeland was dat in 2003 eveneens het geval. Op basis van de activiteitenoverzichten voor 2005 werd verwacht dat de toegelaten instellingen ruim 18.000 wooneenheden zouden aanpakken. De realisatie blijft daar bij achter.

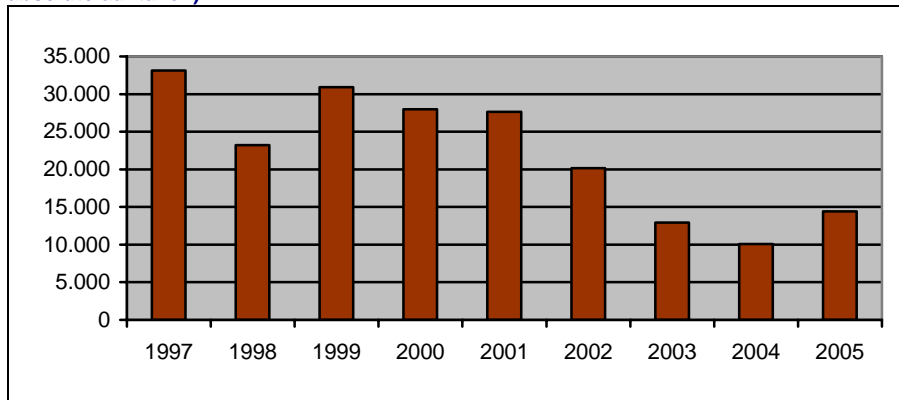
Sinds 1997 was er duidelijk sprake van een afname in het aantal bestaande wooneenheden waaraan DuBo-voorzieningen worden getroffen. In 2005 is er voor het eerst sinds jaren weer een stijging te zien. In totaal zijn sinds 1997 aan circa 200.000 bestaande wooneenheden DuBo-maatregelen getroffen. Daarnaast zijn in diezelfde periode nog circa 75.000²⁸ nieuwe wooneenheden gebouwd met DuBo-voorzieningen (zie paragraaf 7.2.1). In totaal is daarmee ruim 11% van het totale bezit van de toegelaten instellingen aan te merken als een wooneenheid met DuBo-voorzieningen.

²⁷ Investeringsbedragen betreffen slechts de meerkosten als gevolg van DuBo-maatregelen (op basis van het Nationaal Pakket Woningbouw), opgenomen in de cijfermatige kerngegevens.

²⁸ Het aantal nieuwbouw met DuBo-voorzieningen is voor het jaar 2000 geschat op 9.300, dit is het gemiddelde van het voorgaande en het opvolgende jaar.



Figuur 36: Bestaande woningen met investeringen in DuBo-voorzieningen 1997-2005 (in absolute aantallen)



Uit tabel 25 blijkt dat in 2005 door de in Overijssel, Utrecht en Flevoland gevestigde toegelaten instellingen per aangepakte bestaande wooneenheid, beduidend meer is geïnvesteerd dan door de toegelaten instellingen in de rest van Nederland. De aantallen zijn soms (bijvoorbeeld Utrecht) dermate laag, dat het moeilijk is om trends te onderkennen. In 2004 scoorden drie andere provincies (Fryslân, Zuid-Holland en Limburg) het hoogst qua uitgaven per woning.

Tabel 25: Bestaande woningen met investeringen in DuBo-voorzieningen in 2004

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
aantal woningen	0	149	669	1.622	1.234	25	360	1.682	3.634	0	3.193	1.867	14.435
gemiddelde investering per woning (in €)	-	899	1.073	5.170	2.024	5.000	4.350	336	1.036	-	1.866	3.307	2.071

7.3 Leefbaarheid

De totale investeringen van de toegelaten instellingen in leefbaarheid bedroegen in 2005 € 185 miljoen (zie tabel 26). Dit betekent ten opzichte van 2004 een toename met € 28 miljoen (18%). Daarmee zijn de uitgaven op het hoogste niveau sinds 1997 uitgekomen.

Op provinciaal niveau loopt de ontwikkeling van de uitgaven voor leefbaarheid nogal uiteen. De uitgaven zijn van jaar op jaar aan zeer sterke schommelingen onderhevig. Zo is er dit jaar in Noord-Holland en Limburg een zeer sterke stijging van de uitgaven te zien, terwijl de uitgaven in Gelderland na een sterke stijging in 2004 nu juist scherp dalen. De sterke fluctuaties in de totale investeringen in leefbaarheid vinden hun oorsprong vooral in het aantal aankopen van niet-woongebouwen in een jaar.

Tabel 26: Investeringen in leefbaarheid 1997-2005 (x €1.000)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	8.065	3.628	2.398	3.285	6.380	6.587	67	13.228	11.854	1.486	11.943	8.432	77.355
1998	4.129	4.651	1.112	7.170	6.534	6.262	1.135	12.343	15.882	726	18.106	7.351	85.401
1999	9.794	14.694	2.296	11.800	11.345	3.336	497	33.621	23.202	1.230	22.527	11.398	145.739
2000	7.282	4.961	8.162	11.598	13.313	3.284	533	25.663	41.638	1.870	30.689	8.289	157.281
2001	1.161	3.810	4.135	16.816	11.789	3.942	392	30.863	52.632	2.247	25.679	7.611	161.077
2002	2.036	4.634	4.904	5.022	15.301	3.827	621	44.302	44.630	783	23.917	7.052	157.029
2003	1.557	9.042	2.827	10.185	12.732	2.949	932	16.063	40.158	1.220	22.588	6.849	127.102
2004	2.276	1.699	2.865	11.053	32.567	6.308	1.394	21.112	35.671	2.247	32.536	6.926	156.654
2005	3.570	758	1.787	16.254	15.888	6.801	2.952	58.043	37.818	759	26.973	12.991	184.594

De activiteiten van de toegelaten instellingen met betrekking tot leefbaarheid zijn zeer divers. Uit de analyse van de activiteitenoverzichten blijkt vooral veel aandacht voor het verbeteren van de veiligheid van woning en woonomgeving, waarbij in veel gevallen het verbeteren of aanbrengen van verlichting van achterpaden en het aanbrengen van inbraakbestendig hang- en sluitwerk (Politiekeurmerk) als voornemen is opgenomen. Verder worden veelvuldig huismeesters, buurtbeheerders, buurtconciërges en wijkmeesters ingezet. Zij dragen onder meer zorg voor het acuut verhelpen van vernielingen, vandalisme en graffiti. Bovendien kunnen zij letten op leefregels en het preventief toezicht in de wijken uitvoeren. Andere veel genoemde activiteiten zijn verder: het betrekken van bewoners bij het beleid ten aanzien van leefbaarheid, het ondersteunen van buurtactiviteiten, activiteiten voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld



voorzieningen voor jongeren / ouderen), buurtbemiddeling en samenwerking in strategische allianties (o.a. ten aanzien van overlastgevend panden en onrechtmatige bewoning).

Naast deze activiteiten investeren de toegelaten instellingen ook in het bevorderen van de leefbaarheid via het verwerven van niet-woongebouwen.

Financieel vertaald ziet de verdeling er als volgt uit:

In totaal is ongeveer € 120 miljoen geïnvesteerd in zaken die hoofdzakelijk gerelateerd zijn aan niet-woninggebonden activiteiten ter verbetering van woon- en leefomgeving (zie bijlage 3, tabel 9). Dit betreft net als in 2004 zo'n 65% van de investeringen in leefbaarheid. Van deze uitgaven nemen Noord-Holland (24%) en Zuid-Holland (28%) meer dan de helft voor hun rekening. In deze provincies met veel sociale woningbouw bevinden zich ook de meeste wijken met achterstanden op het gebied van leefbaarheid. Kijken we naar het gemiddelde investeringsbedrag per woning in de voorraad woonegelegenheden, dan blijken de verschillen minder groot. Gemiddeld wordt € 50 per woning uitgetrokken voor verbetering van de leefbaarheid, Fryslân scoort met € 9 het laagst en Gelderland met € 66 het hoogst.

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2004	29	16	39	59	58	33	14	34	50	53	44	33	42
2005	44	9	27	61	66	36	20	55	59	20	44	39	50

Verder is in 2005 € 64,4 miljoen in het kader van de leefbaarheid besteed aan de verwerving van niet-woongebouwen. In 2005 werden 92 gebouwen verworven (tegen 307 gebouwen in 2004). De gemiddelde verwervingskosten per gebouw komen in 2005 uit op € 700.000. Dit hoge gemiddelde bedrag komt vooral voort uit een drietal aankopen in Noord-Holland voor € 9,7 miljoen.

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2001	0	49	0	159	40	0	0	268	341	2	29	3	891
2002	0	22	0	53	253	2	0	109	292	0	40	454	1.225
2003	0	302	0	3	1	0	0	13	117	0	23	2	461
2004	0	2	2	2	151	1	4	13	56	1	71	4	307
2005	28	0	0	21	1	0	0	3	3	0	19	17	92

In de activiteitenoverzichten 2005 was de verwachting uitgesproken dat de verwerving van gebouwen ongeveer op € 31 miljoen aan investeringskosten zou uitkomen. De realisatie blijkt aanzienlijk hoger uit te vallen.

Tevens was door de toegelaten instellingen aangegeven dat in 2005 in totaal ruim € 182 miljoen in de leefbaarheid zou worden geïnvesteerd. Uiteindelijk blijkt € 185 miljoen ook daadwerkelijk geïnvesteerd te zijn.

²⁹ Gegevens vóór 2001 onbekend.



8 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Toegelaten instellingen moeten op basis van het Bbsh (en de Wet op het overleg huurders-verhuurder) hun huurders informeren over onderwerpen van beleid of beheer die voor de huurders van belang kunnen zijn. Tevens dient een toegelaten instelling hierover overleg te voeren met haar huurders. Ook moet een toegelaten instelling er zorg voor dragen dat een door bewoners in het leven geroepen bewonerscommissies haar werkzaamheden kan verrichten³⁰.

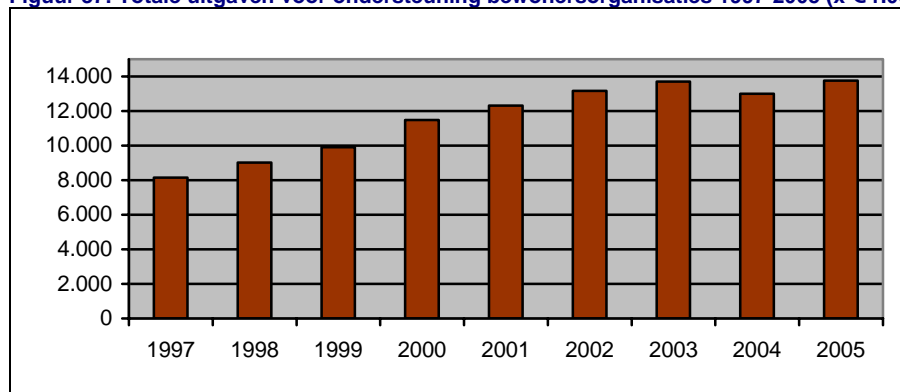
8.1 Overleg

In 2003 voerden 486 van de 492 toegelaten instellingen gestructureerd overleg met hun bewoners, dat is bijna 99%. Waren er in 1997 nog 38 toegelaten instellingen die geen structureel overleg voerden met hun bewoners, in 2005 zijn dat er net als in 2004 nog maar zes. In 2005 is er één toegelaten instelling bijgekomen zonder overleg met haar bewoners, maar tegelijkertijd ook één verdwenen. Het gaat om kleine toegelaten instellingen: vier van de zes toegelaten instellingen hebben minder dan 1.000 woonegelegenheden, en de twee andere instellingen beschikken over minder dan 2.000 woonegelegenheden. Geografisch zijn deze toegelaten instellingen verspreid over heel Nederland.

8.2 Financiële ondersteuning

In totaal hebben de toegelaten instellingen ongeveer € 13,8 miljoen uitgegeven aan ondersteuning van bewonersorganisaties. Hierbij moet worden opgemerkt dat toegelaten instellingen op zeer verschillende manieren bewonersgroepen of huurdersbelangenverenigingen ondersteunen. Zo is het gebruikelijk dat kantoor- of vergaderruimte om niet ter beschikking wordt gesteld, dat er sprake is van administratieve ondersteuning en dat gebruik gemaakt kan worden van telefoon-, post- en kopieerfaciliteiten. Verder zijn ook grote verschillen zichtbaar in de financiële verantwoording van deze ondersteuning.

Figuur 37: Totale uitgaven voor ondersteuning bewonersorganisaties 1997-2005 (x €1.000)



De uitgaven voor ondersteuning van bewonersorganisaties zijn na de daling in 2004 weer op het niveau van 2003 (zie figuur 37). De uitgaven zijn wel aanzienlijk lager dan het bedrag dat de toegelaten

³⁰ Artikel 17 t/m 19 Bbsh.



instellingen in de voorgenomen activiteiten voor het jaar 2005 hebben aangegeven (ongeveer € 16,6 miljoen).

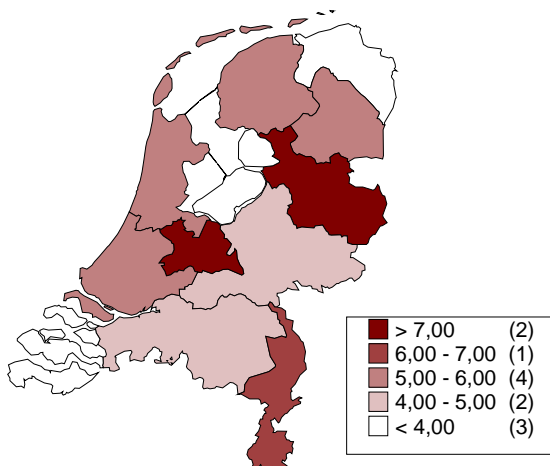
Gemiddeld hebben de toegelaten instellingen in 2005 € 5,71 per woonegelegenheid aan financiële ondersteuning van bewonersorganisaties uitgegeven. De provinciale verschillen in de gemiddelde bijdrage per woonegelegenheid zijn toegenomen ten opzichte van 2004; van € 3,29 in Groningen tot € 9,20 in Utrecht (zie figuur 38).

Van 1997 tot 2003 was er landelijk sprake van een toename van de gemiddelde bijdrage per woonegelegenheid van € 3,40 naar € 5,66. In 2004 daalde de gemiddelde bijdrage met bijna 5% naar € 5,39. In 2005 komt de gemiddelde bijdrage met € 5,71 weer iets boven het niveau van 2003 uit.

De gemiddelde bijdrage per woonegelegenheid is ook aanmerkelijk lager dan de toegelaten instellingen zich hadden voorgenomen. In de activiteitenoverzichten 2005 is de verwachting uitgesproken dat er gemiddeld € 6,90 per woonegelegenheid aan bewonersparticipatie zou worden uitgegeven.

Voor geheel Nederland kan tenslotte worden opgemerkt dat circa 16% van de instellingen géén financiële bijdrage levert, 60% stelt gemiddeld een bedrag tot en met € 5,- beschikbaar, 21% komt tussen de € 5,- en € 8,- uit en 19% van de toegelaten instellingen besteedt een bedrag hoger dan € 8,-. In die laatste categorie zijn er twaalf instellingen die meer dan € 20,- per woonegelegenheid uitgeven, waarbij opvalt dat het relatief vaak om kleine toegelaten instellingen en instellingen voor ouderenhuisvesting gaat.

Figuur 38: Gemiddelde bijdrage aan bewonersorganisaties 2005 (in € per woonegelegenheid)





Bijlage 1: Begrippen & definities

Activiteitenoverzichten:

Op basis van artikel 25b van het Bbsh stelt iedere toegelaten instelling jaarlijks een samenvatting op van voorgenomen activiteiten, overeenkomstig bijlage I bij het Bbsh. Deze samenvatting is van toepassing op het eerstvolgende kalenderjaar.

Bbsh:

Besluit beheer sociale-huursector. Besluit van 9 oktober 1992, houdende regels betreffende instellingen, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Laatst gewijzigd op 1 juli 2002.

Bezitsgemeente:

Een bezitsgemeente is een gemeente waar een toegelaten instelling onroerende zaken heeft of voorziet.

In het Toezichtsverslag zijn de gegevens in de hoofdstukken 3 (paragraaf 2.1), 4, 5 en 6 gebaseerd op gegevens die de individuele toegelaten instellingen hebben aangeleverd voor elke gemeente afzonderlijk waar zij bezit hebben.

Bouwregio:

Stedelijke regio's waarmee de Minister van VROM eind 2004 woningbouwafspraken heeft gemaakt. Deze twintig regio's bestaan over het algemeen uit één of meerdere G31-gemeenten met bijbehorende randgemeenten (zie voor een totaal overzicht Bijlage 2).

Bijzondere doelgroepen:

(Ex-)psychiatrische patiënten, ex dak- en thuislozen, ex-verslaafden, ex-gedetineerden, etc..

Doelgroephuishoudens:

Huishoudens die vanwege een laag inkomen tot de aandachtsgroepen van beleid horen. De gehanteerde grenzen voor een laag inkomen sluiten aan op de definities uit de Huursubsidiewet:

- o Eenpersoonshuishouden, jonger dan 65 jaar: per 1 juli 2005 een inkomen tot € 18.925,- (tot 1 juli 2005 € 18.700,-);
- o Meerpersoonshuishouden, jonger dan 65 jaar: per 1 juli 2005 een inkomen tot € 25.375,- (tot 1 juli 2005 € 25.075,-);
- o Eenpersoonshuishouden, vanaf 65 jaar: per 1 juli 2005 een inkomen tot € 16.825,- (tot 1 juli 2005 € 16.625,-);
- o Meerpersoonshuishouden, vanaf 65 jaar: per 1 juli 2005 een inkomen tot € 21.925,- (tot 1 juli 2005 € 21.675,-).

Consolidatie:

De verantwoordingsgegevens van een niet meer bestaande toegelaten instelling die geïntegreerd zijn in de verantwoordingsgegevens van de toegelaten instelling die deze heeft overgenomen.

Cijfermatige kerngegevens:

Op basis van artikel 26, lid 3 van het Bbsh stelt iedere toegelaten instelling jaarlijks een overzicht op met cijfermatige kerngegevens over het verslagjaar en prognoses over die gegevens. Het overzicht wordt ingericht overeenkomstig bijlage II bij het Bbsh.

Gehandicaptenwoningen:

Woningen die bij vrijkomen (met voorrang) worden toegewezen aan een gehandicapte.

Huurklassen:

De gehanteerde grenzen in het Bbsh sluiten aan op de definities uit de Huursubsidiewet :

- o Goedkope huurwoningen: per 1 juli 2005 een huurprijs tot € 331,78 (tot 1 juli 2005 € 325,91);
- o Betaalbare huurwoningen: per 1 juli 2005 een huurprijs van € 331,78 tot € 508,92 (tot 1 juli 2005 respectievelijk € 325,91 en € 499,92);
- o Dure huurwoningen: per 1 juli 2005 een huurprijs vanaf € 508,92 (tot 1 juli 2005 € 499,92).

**Inzendplichtig:**

Iedere toegelaten instelling die in het verslagjaar werkzaam was is op grond van artikel 30 Bbsh verplicht voor 1 juli van het daaropvolgende jaar een overzicht met cijfermatige kerngegevens over het verslagjaar te doen toekomen aan, onder andere, de Minister van VROM.

Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE):

Vorm van verkoop waarbij de toegelaten instelling afsprekt met de koper de woning bij (door)verkoop als eerste weer aan te bieden aan de toegelaten instelling, waarna de winst of het verlies wordt gedeeld.

Mutatiegraad:

Het aantal woongelegenheden dat in het verslagjaar (opnieuw) verhuurd is als percentage van het totaal aantal woongelegenheden.

Onderhoudsposten:

De onderhoudsposten zijn in het Toezichtsverslag voor het verslagjaar 2005 in vier categorieën onderverdeeld:

- o *Klachtenonderhoud*: onderhoud dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van klachten/reparatieverzoeken van bewoners of gebruikers;
- o *Mutatieonderhoud*: onderhoud dat noodzakelijk is om een woongelegenheden na mutatie weer verhuurbaar te maken;
- o *Planmatig onderhoud*: onderhoud dat in een meerjarenonderhoudsplanning is opgenomen, waaronder ook 'groot onderhoud' valt, waarbij diverse activiteiten uit de onderhoudsplanning worden samengevoegd;
- o *Woningverbetering*: het treffen van maatregelen aan een woongelegenheden die strekken tot verhoging van het woongerief, of tot splitsing of samenvoeging van woongelegenheden.

Ouderenwoningen:

Woningen die bij vrijkomen (met voorrang) worden toegewezen aan een 55-plusser.

Toegankelijke woningen (nultredenwoningen):

Woningen die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn en waarin de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche/bad, toilet en tenminste één slaapkamer) gelijkvloers liggen. Een andere naam voor dit soort woningen is 'nultredenwoning'.

Het betreft in het Toezichtsverslag het aantal toegankelijke woningen inclusief toegankelijke woningen voor bijzondere doelgroepen, maar exclusief woningen in bijzondere woonvormen.

Toegelaten instellingen:

Een toegelaten instelling (ti) is een privaatrechtelijke instelling die zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en die als zodanig door de Kroon is toegelaten (ex artikel 70 Woningwet).

Vestigingsgemeente:

De gemeente waar een toegelaten instelling volgens haar statuten gevestigd is.

In het Toezichtsverslag zijn de gegevens in de hoofdstukken 2, 3 (paragraaf 1, 2.2, 3 en 4), 7 en 8 gebaseerd op gegevens die de individuele toegelaten instellingen hebben aangeleverd voor de instelling als geheel.

Woongelegenheden:

Woongelegenheden is de overkoepelende term die in het Toezichtsverslag wordt gehanteerd. Woongelegenheden kunnen onderverdeeld worden in vijf categorieën, te weten:

- o *Woningen*: hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie huurklassen (goedkoop, betaalbaar en duur);
- o *Eenheden in verzorgingshuizen*: verzorgingshuizen vallen conform de 'Handleiding voor de administratieve woningtelling' (versie 2, CBS, 1992) onder categorie 'Bijzondere woongebouwen'. Een bijzonder woongebouw is een gebouwencomplex, gebouw of deel van een gebouw, dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een huishouden. Deze categorie betreft uitsluitend eenheden in verzorgingshuizen;
- o *Overige (woon)eenheden*: het betreft wooneenheden, exclusief verzorgingshuizen, in zowel bijzondere woonvormen (o.a. psychiatrische inrichtingen, verpleeghuizen, gezinsvervangende tehuizen, begeleid wonen) als in studentenflats, flats voor verplegend personeel, onzelfstandige HAT-eenheden alsmede kamergewijze verhuur;
- o *Woonwagens*;
- o *Standplaatsen*.

Zorgarrangementen:

De contractueel vastgelegde levering van één of meer al dan niet gecombineerde woon-, zorg- of welzijnsdiensten aan bewoners van toegelaten instellingen door andere organisaties dan de toegelaten instelling, waarbij de toegelaten instelling een intermediaire rol speelt tussen de aanbieders van genoemde diensten en de bewoners. Het gaat hierbij zowel om arrangementen ten behoeve van de bewoners in bijzondere woonvormen als arrangementen voor andere bewoners.



Bijlage 2: Overzicht bouwregio's

Bouwregio	Bijbehorende G31-gemeenten	Bijbehorende randgemeenten
BRU (Bestuur Regio Utrecht)	Utrecht	Bunnik, De Bilt, Driebergen-Rijssenburg, Houten, IJsselstein, Maarssen, Nieuwegein, Vianen en Zeist
Drechtsteden	Dordrecht	Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht
Emmen	Emmen	-
Flevoland	Lelystad	Almere
Fryslân	Leeuwarden	Boarnsterhim, Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Menaldumadeel en Tytsjerksteradiel
Groningen-Assen	Groningen	Assen, Bedum, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn
Haaglanden	's-Gravenhage	Delft, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer
KAN (Knooppunt Arnhem-Nijmegen)	Arnhem en Nijmegen	Beuningen, Doesburg, Duiven, Groesbeek, Heumen, Lingewaard, Millingen a/d Rijn, Mook en Middelaar, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Ubbergen, Westervoort, Wijchen en Zevenaar
Limburg	Heerlen, Maastricht, Venlo en Sittard-Geleen	Brunsum, Eijsden, Kerkrade, Landgraaf
Noord-Brabant overig	Breda, 's-Hertogenbosch en Tilburg	Bernheze, Dongen, Etten-Leur, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Loon op Zand, Maasdonk, Oosterhout, Oss, Vught en Waalwijk
Noord-Holland overig	Alkmaar en Haarlem	Bennebroek, Bergen, Beverwijk, Blaricum, Bloemendaal, Bussum, Castricum, Graft-De Rijk, Haarlemmerliede c.a., Heemskerk, Heemstede, Heerhugowaard, Heiloo, Hilversum, Huizen, Langedijk, Laren, Naarden, Schermer, Uitgeest, Velsen, Weesp, Wijdmeren en Zandvoort
Stadsregio Amsterdam	Amsterdam en Zaanstad	Aalsmeer, Amstelveen, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zeevang
SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven)	Eindhoven en Helmond	Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Laarbeek, Neunen c.a., Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre
SRR (Stadsregio Rotterdam)	Rotterdam en Schiedam	Albrandswaard, Barendrecht, Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bernisse, Bleiswijk, Brielle, Cappele a/d IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen a/d IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rozenburg, Spijkenisse, Vlaardingen en Westvoorne
Stadsgewest Amersfoort	Amersfoort	Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg
Stedendriehoek	Deventer	Apeldoorn, Brummen, Voorst en Zutphen
Twente	Almelo, Enschede en Hengelo (Ov.)	Borne, Dinkelland, Haaksbergen, Hellendoorn, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen/Holtten, Tubbergen, Twenterand en Wierden
Zeeland	-	Middelburg en Vlissingen
Zuid-Holland overig	Leiden	Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Sassenheim, Valkenburg, Voorhout, Voorschoten, Warmond en Zoeterwoude
Zwolle-Kampen	Zwolle	Kampen





Bijlage 3: Tabellen

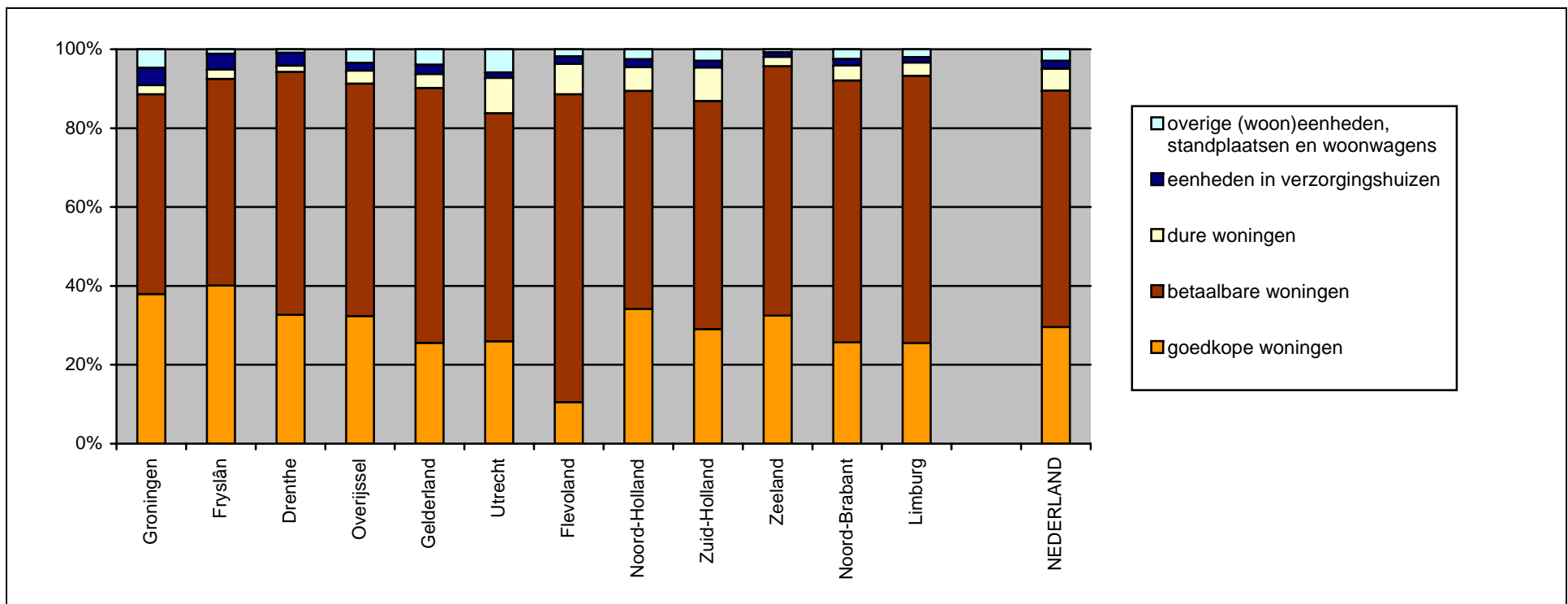
- Tabel 1: Huurvoorraad in eigendom 2005 (bezitsgemeente)
- Tabel 2: Huurvoorraad in eigendom en beheer eind 2005 (vestigingsgemeente)
- Tabel 3: Ontwikkelingen in de huurvoorraad in 2005
- Tabel 4a: Nieuwbouw in bouwregio's 2005
- Tabel 4b: Nieuwbouw in G31-gemeenten 2005
- Tabel 5: Ontwikkelingen –gerealiseerd en verwacht- in de huurvoorraad 1997-2010
- Tabel 6a: Verwachte nieuwbouw in bouwregio's 2006-2010
- Tabel 6b: Verwachte nieuwbouw in G31-gemeenten 2006-2010
- Tabel 7: Onderhoudsinvesteringen 2005
- Tabel 8: Investerings in duurzaam bouwen 2005
- Tabel 9: Investerings in leefbaarheid 2005





Tabel 1: Huurvoorraad in eigendom 2005 (absolute aantallen naar bezitsgemeente)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
goedkope woningen	34.612	35.314	18.754	47.718	65.686	42.428	4.507	158.799	172.678	13.870	80.013	37.509	711.888
betaalbare woningen	46.176	46.153	35.391	86.881	166.258	94.517	33.452	256.653	344.208	27.033	206.919	99.769	1.443.410
dure woningen	2.099	2.060	894	4.834	9.063	14.734	3.288	27.760	50.436	1.005	11.895	4.962	133.030
eenheden in verzorgingshuizen	4.047	3.557	1.893	2.925	6.151	2.267	838	9.661	10.253	510	5.079	2.035	49.216
overige (woon)eenheden	4.224	828	259	4.695	9.664	9.320	742	11.247	16.677	317	6.872	2.584	67.429
Standplaatsen	16	142	162	267	249	181	10	195	380	0	506	210	2.318
Woonwagens	0	11	73	106	95	33	0	41	98	0	234	99	790
TOTAAL eind 2004	91.174	88.065	57.426	147.426	257.166	163.480	42.837	464.356	594.730	42.735	311.518	147.168	2.408.081
Totaal begin 2004	91.926	87.404	57.616	145.528	257.175	162.386	42.692	465.437	598.236	42.659	310.571	147.952	2.409.582
Af/-toename	-752	661	-190	1.898	-9	1.094	145	-1.081	-3.506	76	947	-784	-1.501





Tabel 2: Huurvoorraad in eigendom en beheer eind 2005 (absolute aantallen naar vestigingsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fi	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
WOONGELEGENHEDEN IN EIGENDOM													
Goedkope woningen	31.823	33.836	22.838	46.916	56.521	47.545	3.293	167.887	170.053	12.628	81.478	37.070	711.888
betaalbare woningen	38.878	43.520	40.461	84.533	149.351	107.507	21.881	295.811	334.537	24.845	204.547	97.539	1.443.410
dure woningen	1.880	1.874	786	4.363	7.288	17.078	1.503	34.005	47.449	957	11.293	4.554	133.030
Eenheden in verzorgingshuizen	1.512	1.887	1.678	966	2.216	6.053	348	20.872	7.720	0	4.320	1.644	49.216
overige (woon)eenheden	3.737	812	240	4.518	9.310	9.535	418	9.037	20.143	317	6.781	2.581	67.429
standplaatsen	9	142	191	263	204	55	0	352	386	0	506	210	2.318
woonwagens	0	11	74	113	69	15	0	74	101	0	234	99	790
Totaal 2005	77.839	82.082	66.268	141.672	224.959	187.788	27.443	528.038	580.389	38.747	309.159	143.697	2.408.081
<i>totaal 2004</i>	<i>78.857</i>	<i>81.642</i>	<i>66.151</i>	<i>141.592</i>	<i>226.780</i>	<i>185.929</i>	<i>27.129</i>	<i>529.635</i>	<i>583.343</i>	<i>38.436</i>	<i>307.999</i>	<i>144.320</i>	<i>2.411.863</i>
WOONGELEGENHEDEN IN BEHEER													
Goedkope woningen	313	298	14	478	415	161	0	3.360	1.775	30	352	863	8.059
betaalbare woningen	92	3.197	140	746	1.551	859	55	3.510	4.247	0	1.562	1.413	17.372
dure woningen	0	37	0	139	169	131	57	640	4.643	0	188	279	6.283
Eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	140	0	268	0	408
overige (woon)eenheden	0	305	0	3.180	565	1.742	0	624	2.949	0	37	382	9.784
standplaatsen	4	0	5	95	140	20	0	113	188	0	279	89	933
woonwagens	0	0	0	47	41	1	0	25	76	0	33	4	227
Totaal 2005	409	3.837	159	4.685	2.881	2.914	112	8.272	14.018	30	2.719	3.030	43.066
<i>totaal 2004</i>	<i>343</i>	<i>2.007</i>	<i>152</i>	<i>2.421</i>	<i>2.613</i>	<i>3.003</i>	<i>134</i>	<i>8.954</i>	<i>14.105</i>	<i>30</i>	<i>2.776</i>	<i>2.812</i>	<i>39.350</i>
NIET-WOONGELEGENHEDEN													
garages in eigendom	3.613	3.622	4.528	7.590	9.661	3.162	817	25.328	20.607	2.467	20.017	9.463	110.875
bedrijfsruimten/winkels in eigendom	373	224	177	633	772	1.400	144	8.072	7.382	94	1.158	604	21.033
overig bezit in eigendom	1.285	567	354	1.859	1.224	3.930	134	5.538	8.287	450	1.921	2.978	28.527
Subtotaal	5.271	4.413	5.059	10.082	11.657	8.492	1.095	38.938	36.276	3.011	23.096	13.045	160.435
niet-woongelegenheden in beheer	30	32	0	352	400	182	102	1.972	2.576	24	254	560	6.484
Totaal 2005	5.301	4.445	5.059	10.434	12.057	8.674	1.197	40.910	38.852	3.035	23.350	13.605	166.919
<i>Totaal 2004</i>	<i>5.511</i>	<i>4.336</i>	<i>4.931</i>	<i>10.367</i>	<i>11.752</i>	<i>8.137</i>	<i>1.143</i>	<i>39.421</i>	<i>38.394</i>	<i>2.954</i>	<i>22.936</i>	<i>12.888</i>	<i>162.770</i>



Tabel 3: Ontwikkelingen in de huurvoorraad in 2005 (absolute aantallen naar bezitsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
NIEUWBOUW													
goedkope woningen	66	26	20	69	141	25	113	1369	220	116	45	7	2.217
betaalbare woningen	615	244	375	759	1.427	761	373	2.419	1.844	246	1.467	426	10.956
dure woningen	52	231	36	553	636	316	41	963	1.173	113	723	350	5.187
eenheden in verzorgingshuizen	99	22	108	34	76	193	0	155	58	76	220	18	1.059
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	133	0	56	81	1	244	0	305	570	16	864	135	2405
Totaal nieuwbouw	965	523	595	1.496	2.281	1.539	527	5.211	3.865	567	3.319	936	21.824
AANKOOP VAN DERDEN													
goedkope woningen	15	0	1	16	252	147	0	51	530	13	25	20	1.070
betaalbare woningen	4	20	3	182	110	438	13	47	1.323	10	33	28	2.211
dure woningen	3	1	3	114	74	21	8	45	183	2	35	36	525
eenheden in verzorgingshuizen	291	0	195	101	317	53	150	0	88	0	194	0	1.389
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	25	4	160	33	183	110	0	1	31	2	55	3	607
Totaal aankoop	338	25	362	446	936	769	171	144	2.155	27	342	87	5.802
VERKOOP AAN ZITTENDE HUURDER													
goedkope woningen	78	50	67	121	186	32	0	662	151	23	67	72	1.509
betaalbare woningen	125	93	149	604	968	95	53	774	1.123	63	432	684	5.163
dure woningen	7	2	0	38	95	39	10	228	196	1	49	37	702
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120	120
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	0	1	3	3	1	0	4	3	0	5	1	21
Totaal zittende huurder	210	145	217	766	1.252	167	63	1.668	1.473	87	553	914	7.515
VERKOOP AAN TOEKOMSTIGE BEWONER													
goedkope woningen	36	134	24	117	163	162	6	932	436	29	130	75	2.244
betaalbare woningen	198	364	205	332	469	295	221	1.057	1.612	63	564	323	5.703
dure woningen	1	30	4	39	42	147	44	119	357	1	103	59	946
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	11	1	13
Totaal toekomstige bewoner	235	528	233	488	674	604	271	2.108	2.406	93	808	458	8.906



VERKOOP AAN BELEGGER													
goedkope woningen	0	0	0	0	2	0	0	0	38	0	7	0	47
betaalbare woningen	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	4	0	5
dure woningen	0	0	0	0	0	0	0	0	249	0	0	0	249
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal belegger	0	0	0	0	3	0	0	0	287	0	11	0	301
VERKOOP OVERIG													
goedkope woningen	12	11	0	0	0	7	0	1	242	0	3	0	276
betaalbare woningen	0	5	0	0	0	0	0	2	13	0	7	0	27
dure woningen	0	0	0	2	0	0	0	6	0	0	0	0	8
eenheden in verzorgingshuizen	108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Totaal overig	120	16	0	2	0	7	0	9	256	0	10	0	420
Totaal verkoop	565	689	450	1.256	1.929	778	334	3.785	4.422	180	1.382	1.372	17.142
SLOOP													
goedkope woningen	1.305	344	223	600	736	133	0	1.884	4.204	31	843	438	10.741
betaalbare woningen	337	57	187	94	140	58	25	729	427	41	351	33	2.479
dure woningen	20	0	1	0	1	0	0	13	5	0	0	1	41
eenheden in verzorgingshuizen	0	40	0	77	128	77	0	12	357	0	0	0	691
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	0	0	0	6	1	0	0	0	0	11	0	18
Totaal sloop	1.662	441	411	771	1.011	269	25	2.638	4.993	72	1.205	472	13.970



Tabel 4a: Nieuwbouw in bouwregio's 2005 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)									
	HUUR						KOOP	TOTAAL	
	goedkope woningen	betaalbare woningen	dure woningen	eenheden in verzorgingsh.	overige (woon)eenh., standpl. en woonwagens	Subtotaal huurwoongeleg eenheden	woningen		
BRU	0	476	58	104	244	882	130	1.012	
Drechtsteden	2	264	4	0	0	270	132	402	
Emmen	0	192	0	0	56	248	44	292	
Flevoland	107	232	34	0	0	373	174	547	
Fryslân	0	2	67	0	0	69	131	200	
Groningen-Assen	86	271	15	99	126	597	248	845	
Haaglanden	163	450	480	17	12	1.122	504	1.626	
KAN	41	647	307	0	0	995	485	1.480	
Limburg	3	118	199	18	45	383	12	395	
Noord-Brabant overig	0	424	289	210	475	1.398	403	1.801	
Noord-Holland overig	87	1.048	428	60	0	1.623	527	2.150	
ROA	1.247	1.106	428	0	305	3.086	1.340	4.426	
SRE	45	701	328	0	358	1.432	164	1.596	
SRR	25	748	447	9	0	1.229	640	1.869	
Stadsgewest Amersfoort	19	178	186	0	0	383	138	521	
Stedendriehoek	14	101	91	0	0	206	160	366	
Twente	66	383	400	0	33	882	200	1.082	
Zeeland	116	82	53	0	16	267	96	363	
Zuid-Holland overig	12	166	171	8	553	910	79	989	
Zwolle-Kampen	0	230	6	0	0	236	102	338	
Totaal Bouwregio's	2.033	7.819	3.991	525	2.223	16.591	5.709	22.300	
<i>Waarvan in de G31-gemeenten. Zie voor nadere uitsplitsing tabel 4b)</i>	<i>1.367</i>	<i>3.936</i>	<i>2.500</i>	<i>147</i>	<i>1.554</i>	<i>9.504</i>	<i>4.164</i>	<i>13.668</i>	
	<i>67,2%</i>	<i>50,3%</i>	<i>62,6%</i>	<i>28,0%</i>	<i>69,9%</i>	<i>57,3%</i>	<i>72,9%</i>	<i>61,3%</i>	
Overig Nederland	184	3.137	1.196	534	182	5.233	1.466	6.699	
TOTAAL	2.217	10.956	5.187	1.059	2.405	21.824	7.175	28.999	

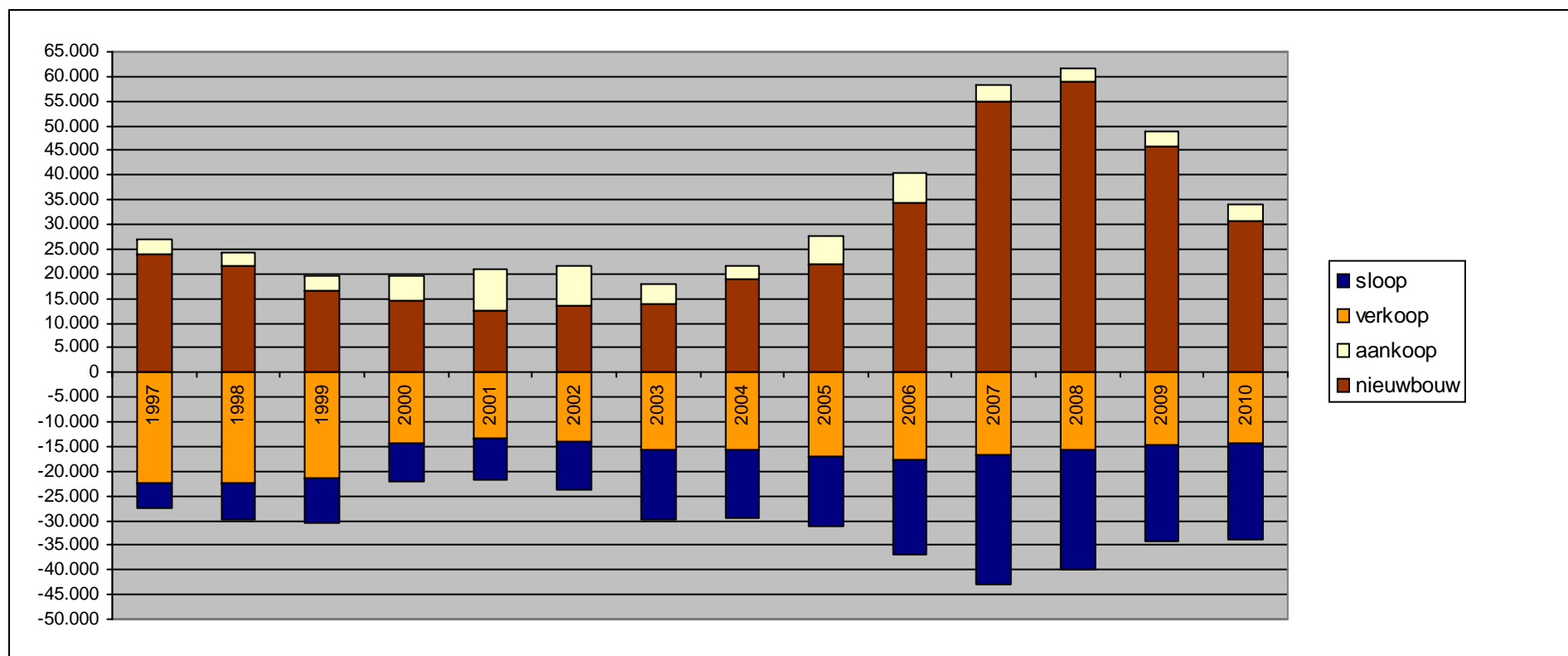


Tabel 4b: Nieuwbouw in G31-gemeenten 2005 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)								
	HUUR					Subtotaal huurwoonge- genheden	KOOP	TOTAAL
	goedkope woningen	betaalbare woningen	dure woningen	eenheden in verzorgingsh.	overige (woon)eenh. standplaatsen en woonwagens		woningen	
Alkmaar	0	91	68	0	0	159	5	164
Almelo	0	101	0	0	0	101	26	127
Amersfoort	19	128	145	0	0	292	92	384
Amsterdam	1.109	460	254	0	272	2.095	892	2.987
Arnhem	24	168	50	0	0	242	209	451
Breda	0	51	56	0	15	122	18	140
Deventer	1	29	60	0	0	90	96	186
Dordrecht	0	75	4	0	0	79	130	209
Eindhoven	25	305	204	0	303	837	0	837
Emmen	0	192	0	0	56	248	44	292
Enschede	51	117	144	0	0	312	152	464
Groningen	66	24	0	0	126	216	191	407
Haarlem	0	320	193	0	0	513	117	630
Heerlen	0	0	9	18	0	27	0	27
Helmond	0	112	43	0	0	155	15	170
Hengelo	0	44	166	0	0	210	10	220
Leeuwarden	0	0	61	0	0	61	110	171
Leiden	0	0	0	0	0	0	0	0
Lelystad	0	0	24	0	0	24	0	24
Maastricht	0	18	27	0	17	62	4	66
Nijmegen	17	267	185	0	0	469	142	611
Rotterdam	7	473	316	0	0	796	610	1.406
Schiedam	0	1	3	0	0	4	0	4
's-Gravenhage	4	149	197	17	0	367	434	801
's-Hertogenbosch	0	35	0	0	0	35	86	121
Sittard-Geleen	0	15	128	0	28	171	0	171
Tilburg	0	51	74	112	460	697	248	945
Utrecht	0	346	34	0	244	624	110	734
Venlo	0	2	10	0	0	12	0	12
Zaanstad	44	171	39	0	33	287	321	608
Zwolle	0	191	6	0	0	197	102	299
Totaal G31-gemeenten	1.367	3.936	2.500	147	1.554	9.504	4.164	13.668



Tabel 5: Ontwikkelingen – gerealiseerd en verwacht – in de huurvoorraad 1997-2010 (absolute aantallen)³¹

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
nieuwbouw	24.088	21.646	16.474	14.708	12.582	13.622	13.827	18.791	21.824	34.542	54.769	58.839	45.802	30.749
aankoop	2.788	2.518	3.177	4.901	8.419	8.023	4.005	2.888	5.802	5.876	3.666	2.851	2.962	3.231
verkoop	22.392	22.572	21.489	14.392	13.412	14.057	15.795	15.807	17.142	17.740	16.863	15.743	14.803	14.348
sloop	5.200	7.401	8.937	7.537	8.214	9.681	14.163	13.514	13.970	19.229	26.092	24.221	19.418	19.504



³¹ 1997 t/m 2005 betreft daadwerkelijke realisatie, 2006 t/m 2010 betreft prognose uit de Cijfermatige Kerngegevens 2005



Tabel 6a: Verwachte nieuwbouw in bouwregio's 2006-2010 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)

	2006	2007	2008	2009	2010	Totaal 2006-2010
BRU (Bestuur Regio Utrecht)	2.131	1.672	1.792	1.878	796	8.269
Drechtsteden	201	405	592	581	254	2.033
Emmen	102	356	507	371	365	1.701
Flevoland	370	514	383	361	455	2.083
Fryslân	571	1.819	527	451	297	3.665
Groningen-Assen	1.559	2.285	1.869	2.544	1.187	9.444
Haaglanden	1.495	3.312	4.457	2.729	2.119	14.112
KAN (Knooppunt Arnhem- Nijmegen)	1.562	1.849	2.610	2.421	1.591	10.033
Limburg	1.940	2.669	1.820	1.112	927	8.468
Noord-Brabant overig	1.118	3.097	3.658	3.786	2.355	14.014
Noord-Holland overig	1.814	1.782	2.836	2.772	988	10.192
ROA (Regionaal Orgaan Amsterdam)	4.509	6.131	7.110	5.280	5.089	28.119
SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven)	1.590	2.222	3.412	2.238	1.810	11.272
SRR (Stadsregio Rotterdam)	2.408	3.967	4.693	3.518	1.531	16.117
Stadsgewest Amersfoort	250	857	893	421	774	3.195
Stedendriehoek	654	1.597	1.803	1.421	1.025	6.500
Twente	1.705	2.814	2.218	2.010	1.033	9.780
Zeeland	135	566	321	215	100	1.337
Zuid-Holland overig	746	816	1.083	558	436	3.639
Zwolle-Kampen	553	667	631	855	433	3.139
Totaal bouwregio's	25.413	39.397	43.215	35.522	23.565	167.112
<i>(waarvan in de G31-gemeenten. Zie voor nadere uitsplitsing tabel 6b)</i>	<i>15.883</i>	<i>22.105</i>	<i>24.829</i>	<i>22.281</i>	<i>16.283</i>	<i>101.381</i>
	<i>62,5%</i>	<i>56,1%</i>	<i>57,5%</i>	<i>62,7%</i>	<i>69,1%</i>	<i>60,7%</i>
overig Nederland	9.129	15.372	15.624	10.280	7.184	57.589
TOTAAL	34.542	54.769	58.839	45.802	30.749	224.701



Tabel 6b: Verwachte nieuwbouw in G31-gemeenten 2006-2010 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)

	2006	2007	2008	2009	2010	Totaal 2006-2010
Alkmaar	45	153	135	114	39	486
Almelo	267	282	497	361	115	1.522
Amersfoort	150	660	567	339	505	2.221
Amsterdam	3.044	3.893	4.615	3.107	4.106	18.765
Arnhem	290	619	814	1.106	324	3.153
Breda	131	380	724	1.287	946	3.468
Deventer	324	574	346	648	433	2.325
Dordrecht	0	116	63	216	165	560
Eindhoven	418	540	1.411	1.064	1.051	4.484
Emmen	102	356	507	371	365	1.701
Enschede	557	1.062	782	846	447	3.694
Groningen	826	1.192	1.250	1.432	577	5.277
Haarlem	498	203	653	633	310	2.297
Heerlen	178	429	143	139	210	1.099
Helmond	431	694	409	314	280	2.128
Hengelo (Ov.)	266	306	313	362	169	1.416
Leeuwarden	521	1.451	405	269	269	2.915
Leiden	280	165	368	222	60	1.095
Lelystad	164	149	140	0	275	728
Maastricht	763	852	381	271	87	2.354
Nijmegen	702	325	628	396	587	2.638
Rotterdam	1.547	1.871	2.421	2.245	731	8.815
Schiedam	120	262	74	0	77	533
's-Gravenhage	689	1.560	1.995	1.333	1.507	7.084
's-Hertogenbosch	94	469	703	511	207	1.984
Sittard-Geleen	249	577	347	226	375	1.774
Tilburg	253	297	780	1.223	455	3.008
Utrecht	1.784	1.312	1.181	1.393	510	6.180
Venlo	314	288	678	321	204	1.805
Zaanstad	474	511	1.131	975	480	3.571
Zwolle	402	557	368	557	417	2.301
Totaal G31-gemeenten	15.883	22.105	24.829	22.281	16.283	101.381



Tabel 7: Onderhoudsinvesteringen 2005 (x €1.000,- naar vestigingsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
KLACHTENONDERHOUD													
in eigen beheer	8.668	11.101	5.909	8.099	9.889	9.055	923	24.967	26.338	3.807	21.102	4.514	134.372
door derden	19.995	10.734	11.592	21.237	45.309	33.140	4.222	112.524	110.763	5.300	69.325	36.109	480.250
Subtotaal	28.663	21.835	17.501	29.336	55.198	42.195	5.145	137.491	137.101	9.107	90.427	40.623	614.622
<i>Gemiddeld per woongelegenhed (absolute bedragen)</i>	368	266	264	207	245	225	187	260	236	235	292	283	255
MUTATIEONDERHOUD													
in eigen beheer	3.189	3.363	3.765	5.014	2.203	2.930	979	8.994	14.037	2.772	9.215	1.597	58.058
door derden	3.553	5.864	7.132	14.724	26.712	15.902	2.021	70.256	70.256	3.293	55.257	23.008	297.978
Subtotaal	6.742	9.227	10.897	19.738	28.915	18.832	3.000	79.250	84.293	6.065	64.472	24.605	356.036
<i>Gemiddeld per mutatie</i>	809	1.292	1.661	1.191	1.530	1.180	1.061	2.240	1.771	1.683	2.513	1.946	1.760
<i>Gemiddeld per woongelegenhed (absolute bedragen)</i>	87	112	164	139	129	100	109	150	145	157	209	171	148
PLANMATIG ONDERHOUD													
in eigen beheer	2.485	6.476	1.362	4.452	3.089	11.116	30	10.143	5.739	1.000	7.802	557	54.251
door derden	47.491	51.431	66.135	96.144	192.083	129.905	20.992	388.469	450.920	27.247	256.882	108.709	1.836.408
Subtotaal	49.976	57.907	67.497	100.596	195.172	141.021	21.022	398.612	456.659	28.247	264.684	109.266	1.890.659
<i>Gemiddeld per woongelegenhed (absolute bedragen)</i>	642	705	1019	710	868	751	766	755	787	729	856	760	785
WONINGVERBETERING													
in eigen beheer	798	3.661	390	824	47	2.356	1	1.532	1.842	842	1.068	5	13.366
door derden	11.288	11.702	7.012	45.846	45.671	9.182	15.280	146.321	115.643	17.007	107.177	79.200	611.329
Subtotaal	12.086	15.363	7.402	46.670	45.718	11.538	15.281	147.853	117.485	17.849	108.245	79.205	624.695
<i>Gemiddeld per verbetering</i>	5.080	6.170	3.520	6.562	5.534	2.019	10.339	17.184	8.039	7.641	8.734	10.241	8.305
<i>Gemiddeld per woongelegenhed (absolute bedragen)</i>	155	187	112	329	203	61	557	280	202	461	350	551	259
TOTALE INVESTERING 2005													
Subtotaal	97.467	104.332	103.297	196.340	325.003	213.586	44.448	763.206	795.538	61.268	527.828	253.699	3.486.012
<i>Gemiddeld per woongelegenhed (absolute bedragen)</i>	1252	1270	1559	1385	1445	1137	1619	1445	1370	1582	1707	1765	1447
VOORGENOMEN INVESTERING 2005													
Subtotaal	118.721	125.931	126.483	292.507	466.479	263.340	65.876	765.381	1.020.255	73.224	597.724	254.182	4.170.103



Tabel 8: Investerings in duurzaam bouwen 2005 (x €1.000,- naar vestigingsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
REALISATIE DUURZAAM BOUWEN													
aantal nieuwbouwwoningen	107	100	0	1089	765	81	70	842	1.227	47	1705	578	6.611
aantal bestaande woningen	0	149	669	1.622	1.234	25	360	1682	3.634	0	3.193	1.867	14.435
VOORGENOMEN REALISATIE 2005													
aantal nieuwbouwwoningen	832	366	271	1.425	1.656	664	70	2.401	3.398	261	4.117	1332	16.793
aantal bestaande woningen	50	1447	874	955	2.242	723	0	1.930	2.674	0	3.436	4.152	18.483
INVESTERING DUURZAAM BOUWEN													
investerings nieuwbouw	360	851	0	10.531	4.387	593	27	1.134	6.735	103	8.587	3.434	36.742
investerings voorzieningen	0	134	718	8.386	2.497	125	1.566	565	3.765	0	5.957	6.175	29.888
TOTALE INVESTERING 2005	360	985	718	18.917	6.884	718	1.593	1.699	10.500	103	14.544	9.609	66.630
VOORGENOMEN INVESTERING 2005													
investerings nieuwbouw	3.760	1.228	1.192	3.629	8.253	2.592	73	5.863	18.214	694	18.990	3.143	67.631
investerings voorzieningen	125	4.403	2.874	2.727	10.324	1.595	0	4.597	7.247	0	7.362	4.289	45.543
TOTAAL	3.885	5.631	4.066	6.356	18.577	4.187	73	10.460	25.461	694	26.352	7.432	113.174

Tabel 9: Investerings in leefbaarheid 2005 (x €1.000,- naar vestigingsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
INVESTERING LEEFBAARHEID													
verwerving gebouwen	136	0	0	7.547	1.044	0	2.396	29.138	3.369	0	13.419	7.376	64.425
overige activiteiten	3.434	758	1.787	8.707	14.844	6.801	556	28.905	34.449	759	13.554	5.615	120.169
TOTALE INVESTERING 2005	3.570	758	1.787	16.254	15.888	6.801	2.952	58.043	37.818	759	26.973	12.991	184.594
VOORGENOMEN INVESTERING 2005													
verwerving gebouwen	0	7.800	0	2.523	3.280	100	0	5.900	1.218	6375	2.784	555	30.535
overige activiteiten	8.125	1.738	3.767	13.082	12.972	5.370	2.084	13.712	61.785	830	21.057	7.620	152.142
TOTAAL	8.125	9.538	3.767	15.605	16.252	5.470	2.084	19.612	63.003	7.205	23.841	8.175	182.677





Meer informatie

Dit is een publicatie van het Ministerie van VROM

VROM-Inspectie

Regio Zuid (Noord-Brabant en Limburg)

Bezoekadres : Kennedyplein 5-12

Postadres : Postbus 850, 5600 AW EINDHOVEN

www.vrom.nl

Publicatiedatum: december 2006

Dit rapport bevat een zeer beknopte en vrije weergave van de wettelijke bepalingen.
Bij een geschil kunt u zich niet op deze publicatie beroepen.
Raadpleeg in zo'n geval altijd de wetten en regelingen zelf.