



Severijn

Analyse van de
prestatieovereenkomsten
tussen gemeenten en
woningcorporaties in 2006

en

Analyse van de
voorgenomen activiteiten
van woningcorporaties
2004 - 2006



Analyse van

**A. de prestatieovereenkomsten
tussen gemeenten en
woningcorporaties in 2006**

en

**B. de voorgenomen activiteiten
van woningcorporaties
2004 - 2006**

**In opdracht van het Ministerie van VROM,
Directoraat Generaal Wonen, Directie Stad & Regio**

December 2006



**ir. Cel R.M. Severijn
drs. Emilie E.C.Y.J. Klinkers**

Severijn BV

**Turfberg 37
2716 LV Zoetermeer
06-250.22.605 / 06-218.06.813**

Deelrapport A

Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2006

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding en opzet onderzoek	3
1.2.	De prestatievelden	4
1.3.	De overeenkomsten getypeerd	4
2.	Overeenkomsten in de lokale praktijk	7
2.1.	Overeenkomsten in soorten en maten	7
2.2.	Het aantal prestatieovereenkomsten	7
2.3.	Looptijd van de overeenkomsten	9
2.4.	Geografische spreiding	11
3.	Inhoudelijke afspraken	17
3.1.	De afspraken naar type	17
3.2.	De afspraken naar inhoud	18
3.3.	Enkele thema's nader uitgelicht	23
3.3.1.	Senioren op de woningmarkt	23
3.3.2.	Slaagkansen op de woningmarkt	25
3.3.3.	Herstructurering nader bekeken	28
3.4.	Leefbaarheid	31
4.	Samenvatting en conclusies	41
5.	Bijlagen	43
5.1.	De G31: G4 + G27	43
5.2.	Overzichtstabellen	44

Inleiding

1.1. Aanleiding en opzet onderzoek

Samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties is van groot belang voor het realiseren van de lokale en regionale woonopgave. Met het afsluiten van prestatieovereenkomsten kan die samenwerking worden geïnstitutionaliseerd en een eventueel vrijblijvend karakter worden verlaten. Het gaat daarbij niet alleen om het maken van afspraken over de uitvoering, maar ook om het gezamenlijk formuleren van ambities, het beleid afstemmen, acties formuleren en elkaar daar aan houden.

Het ministerie van VROM heeft haar ambities op het terrein van het wonen beschreven in een aantal prestatievelden (zie 1.2.). De verantwoordelijkheid voor de realisatie van die ambities is voor een belangrijk deel neergelegd bij gemeenten en woningcorporaties. VROM hecht daarom groot belang aan de aanwezigheid van prestatieovereenkomsten. En hoewel het opstellen van een prestatieovereenkomst geen verplichting is, wil VROM deze ontwikkeling wel stimuleren. De prestatieovereenkomsten leveren VROM verder monitorinformatie op met betrekking tot de inspanningen op gemeentelijk en regionaal niveau. Die informatie is relevant als input voor rijksbeleid.

In dit rapport wordt een beeld geschetst van de prestatieovereenkomsten, die rechtskracht hebben voor 2006. Woningcorporaties zijn verplicht te melden of ze prestatieovereenkomsten hebben gesloten en de inhoud van de overeenkomsten dient opgestuurd te worden naar het ministerie van VROM. Voor dit onderzoek is uitgegaan van de bij het ministerie aanwezige overeenkomsten. Op basis van dossieronderzoek zijn de volgende drie vragen beantwoord:

- Welk beleidsterrein betreft de afspraak? Daarbij is aangesloten bij de prestatievelden uit het BBSH en de nota Mensen Wensen Wonen, aangevuld met het grondbeleid. Dit laatste onderwerp is in 2005¹ voor het eerst meegenomen, omdat afspraken over grondbeleid een belangrijke voorwaarde voor succesvol presteren op de overige velden kan zijn. In de praktijk blijken in de overeenkomsten dan ook vaak afspraken over het grondbeleid te worden opgenomen.
- Welk type afspraak is er gemaakt? Hierbij is onderscheid gemaakt naar procesafspraken, inspanningsafspraken (uitspraken en intenties) en resultaatafspraken (afgesproken handelingen, garanties en/of transacties).
- Is de afspraak kwalitatief of kwantitatief van aard?

De resultaten zijn per overeenkomst digitaal opgeslagen ten behoeve van de verdere analyse.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het aantal overeenkomsten en het bi- dan wel multilaterale karakter van de overeenkomsten, de looptijd en de spreiding. In hoofdstuk 3 wordt de aard van de afspraken binnen de overeenkomsten (onderwerp, type, kwantitatief – kwalitatief) beschreven. In hoofdstuk 4 ten slotte worden de hoofdconclusies gepresenteerd. Hieronder wordt eerst nog een nadere typering gegeven van de 9 prestatievelden en de soorten overeenkomsten die zijn aangetroffen.

¹ In dit rapport wordt verwezen naar gegevens uit eerdere jaren: 2004 en 2005. Voor meer informatie zie de rapporten *Prestatieovereenkomsten 2005* en *Prestatieovereenkomsten 2004*.

1.2. De prestatievelden

De volgende onderwerpen (prestatievelden genoemd) zijn meegenomen in dit onderzoek:

- Verruimen van de slaagkansen en keuzemogelijkheden van woningzoekenden met bescheiden inkomen (de doelgroep)
- Beperken van de woonlasten voor de doelgroep
- Creëren van huisvestingsmogelijkheden voor:
 - * *ouderen en gehandicapten of andere personen die zorg of begeleiding nodig hebben*
 - * *andere huishoudens in kwetsbare positie (bijvoorbeeld daklozen)*
 - * *studenten*
 - * *statushouders*
- Versterken van de samenhang tussen woon-, zorg- en welzijnsdiensten en het verbreden van het assortiment aan woondiensten.
- Vergroten van de differentiatie van het woonaanbod en het verhogen van de woonkwaliteit
- Bevorderen van het eigenwoningbezit en in het bijzonder onder lage inkomensgroepen
- Verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving en het versterken van de sociale samenhang
- Bevorderen van duurzaamheid, levensloopbestendigheid en energiezuinigheid van woningen en woonmilieus
- Vergroten van de zeggenschap van bewoners, zowel bij de ontwikkeling van nieuwe als bij het beheer van bestaande woningen en woonmilieus

1.3. De overeenkomsten getypeerd

Overeenkomsten worden onder verschillende namen vastgesteld: een contract, een convenant, een beleidsovereenkomst, een akkoord enzovoort. In deze notitie noemen we al deze documenten *prestatieovereenkomst* of kortweg *overeenkomst*. Elke overeenkomst bevat verschillende (prestatie)afspraken.

In de praktijk komen we een grote variatie aan prestatieovereenkomsten tegen. Vaak wordt onderscheid gemaakt in meerjarige overeenkomsten, al dan niet in de vorm van een raamovereenkomst, en soms is daarbij ook een meer gedetailleerde aanvulling in de vorm van bijvoorbeeld een jaarschijf opgenomen.

De pretentie om op basis van de bij VROM beschikbare prestatieovereenkomsten een volledig beeld te schetsen van de inspanningen die lokaal en regionaal worden ondernomen is niet reëel. Corporaties en gemeenten maken in verschillende verbanden afspraken. Zo wordt woonruimteverdeling vaak geregeld in een regionaal of lokaal convenant, los van andere prestatieovereenkomsten. Afspraken over het aanpakken van een wijk krijgen gestalte in een contract tussen de gemeente en de in de betreffende wijk werkzame partijen. Daartoe behoren corporaties, maar vaak ook andere partners als ontwikkelaars en aanbieders van zorg en welzijn. Afspraken over het beheer van de woonomgeving worden veelal gemaakt in wijkteams en komen lang niet altijd in de prestatieovereenkomst herkenbaar terug.

Typen afspraken

Afspraken kunnen verschillen van karakter, samenhangend met de bedoeling van de afspraak. De afspraken zijn naar zes typen ingedeeld²:

² Aangesloten is bij de terminologie uit de handreiking "Samen meer presteren" van VNG en Aedes.

- Procesafspraken zijn bedoeld om te ordenen en te regelen en structureren de manier van samenwerken. Overleg, planning, monitoring en evaluatie zijn de meest voorkomende activiteiten die hieronder vallen;
- Uitspraken zijn beschrijvend van karakter. Er worden uitgangspunten vastgelegd, posities omschreven, stellingen betrokken, overeenstemming wordt bevestigd etc.
- Intentieafspraken leggen de doelstelling(en) vast van eventueel handelen. Er bestaat nog onzekerheid over de realisatie, maar de wenselijkheid hiervan wordt door alle partijen gedeeld.
- Handelingsafspraken zijn bedoeld om activiteiten te plannen en af te stemmen. Het gaat om het uitvoeren van handelingen of de planning om bedoelde handelingen te gaan uitvoeren.
- Garantieafspraken zijn bedoeld om waarborgen te bieden. De afspraak die wordt gemaakt zal in principe te allen tijde worden nagekomen.
- Een transactieafpraak legt het ruilen of handelen tussen de gemeente en woningcorporaties vast. Om een doelstelling te realiseren wordt vastgelegd wat de respectievelijke bijdrage van de partijen zal zijn om dit te realiseren.

Welk type afspraak voor een bepaald onderwerp wordt gekozen kan samenhangen met de aard van het onderwerp, de verantwoordelijkheden en taken van de partijen op betreffende onderwerp en het moment in de beleidscyclus.

2. Overeenkomsten in de lokale praktijk

2.1. Overeenkomsten in soorten en maten

Er bestaat geen definitie van hoe een overeenkomst eruit zou moeten zien, geen lijst met eisen om te voldoen aan het predikaat “prestatieovereenkomst”. Wel zijn door ons drie noodzakelijke voorwaarden gedefinieerd om prestatieovereenkomsten in dit onderzoek mee te nemen. De eerste voorwaarde is de handtekening van 1 of meer corporaties en 1 of meer gemeenten. Ook dient helder uit de overeenkomst te blijken dat deze een looptijd heeft die ook het jaar 2006 betreft. Tot slot dient de betreffende corporatie of gemeente per 1 januari nog als zelfstandig orgaan te functioneren.

De in het onderzoek meegenomen overeenkomsten zijn uitermate verschillend van aard. Zo zijn er prestatieovereenkomsten die op (vrijwel) alle prestatievelden zowel kwalitatieve en kwantitatieve uitspraken doen en binnen het vaak langer lopende convenant ook door middel van jaarschijven gedetailleerde kwantitatieve afspraken hebben afgesloten, al dan niet uitgesplitst naar de individuele corporatie. Tegelijk zijn er ook prestatieovereenkomsten die veel vage formuleringen kennen en sterk intentioneel van karakter zijn.

2.2. Het aantal prestatieovereenkomsten

Onderstaand wordt ingegaan op de landelijke aanwezigheid van prestatieovereenkomsten. In dit verband wordt onder een bilaterale overeenkomst een verbintenis tussen één gemeente en één corporatie verstaan. Multilaterale overeenkomsten, die door meer gemeenten en/of corporaties worden aangegaan, zijn uitgesplitst in verschillende overeenkomsten tussen individuele corporaties en individuele bezitsgemeenten. Eén document kan in de analyse dus als meer overeenkomsten gelden. In tabel 1 zijn de resulterende kwantitatieve gegevens opgenomen.

In 2006 zijn 342 overeenkomsten geïventariseerd, dat zijn er 84 meer dan in 2005. Daarbij zijn net als vorig jaar de overeenkomsten die voor de 56 wijken zijn afgesloten niet meegeteld. Theoretisch zouden er in Nederland in 2006 maximaal 1454 overeenkomsten kunnen zijn als alle corporaties met alle gemeenten waar zij bezit hebben, een overeenkomst zouden afsluiten. Met een toename van 32,5% van het aantal overeenkomsten en een bijna te verwaarlozen toename van het aantal mogelijke overeenkomsten is het scoringspercentage van bijna 18% in 2005 gestegen naar 23,5% in 2006.

Tabel 1. Overeenkomsten in 2006 vergeleken met 2005, 2004, 2003 en 2002

	2006	2005	2004	2003	2002
Aantal gerealiseerde overeenkomsten	342	258	283	319	319
Aantal mogelijke overeenkomsten	1454	1441	1547	1499	1651
Scoringspercentage	23,5%	17,9%	18,3%	21,3%	19,3%
Aantal corporaties met overeenkomst	231	185	198	219	237
Totaal aantal corporaties	485	514	532	552	580
Scoringspercentage	47,6%	36,0%	37,2%	39,7%	40,9%
Aantal gemeenten met overeenkomst	164	149	159	177	193
Totaal aantal gemeenten	458	467	483	489	496
Scoringspercentage	35,8%	31,9%	32,9%	36,2%	38,9%

NB. In deze telling zijn de overeenkomsten die voor de 56 wijken zijn afgesloten niet meegeteld.

Het aantal corporaties per 1 januari 2006 is met 29 gedaald naar 485 corporaties. Tegelijkertijd zorgden gemeentelijke herindelingen voor een afname van het aantal gemeenten met 9 naar 458. Ondanks die afnamen is het aantal theoretisch mogelijke overeenkomsten licht toegenomen, van 1441 naar 1454. Achtergrond van deze toename is dat de woningcorporaties gemiddeld genomen in steeds meer gemeenten activiteiten ontplooiën. In de berekening van het aantal theoretisch mogelijke overeenkomsten zijn overigens de 50 bezitsgemeenten meegeteld, waarvan volgens de eigen opgave van de woningcorporaties het aantal woningen onbekend of gelijk aan nul is per 1 januari 2006. Volgens de voornemens van de woningcorporaties zal er aan het eind van het jaar veelal wel sprake van woningbezit in deze gemeenten zijn.

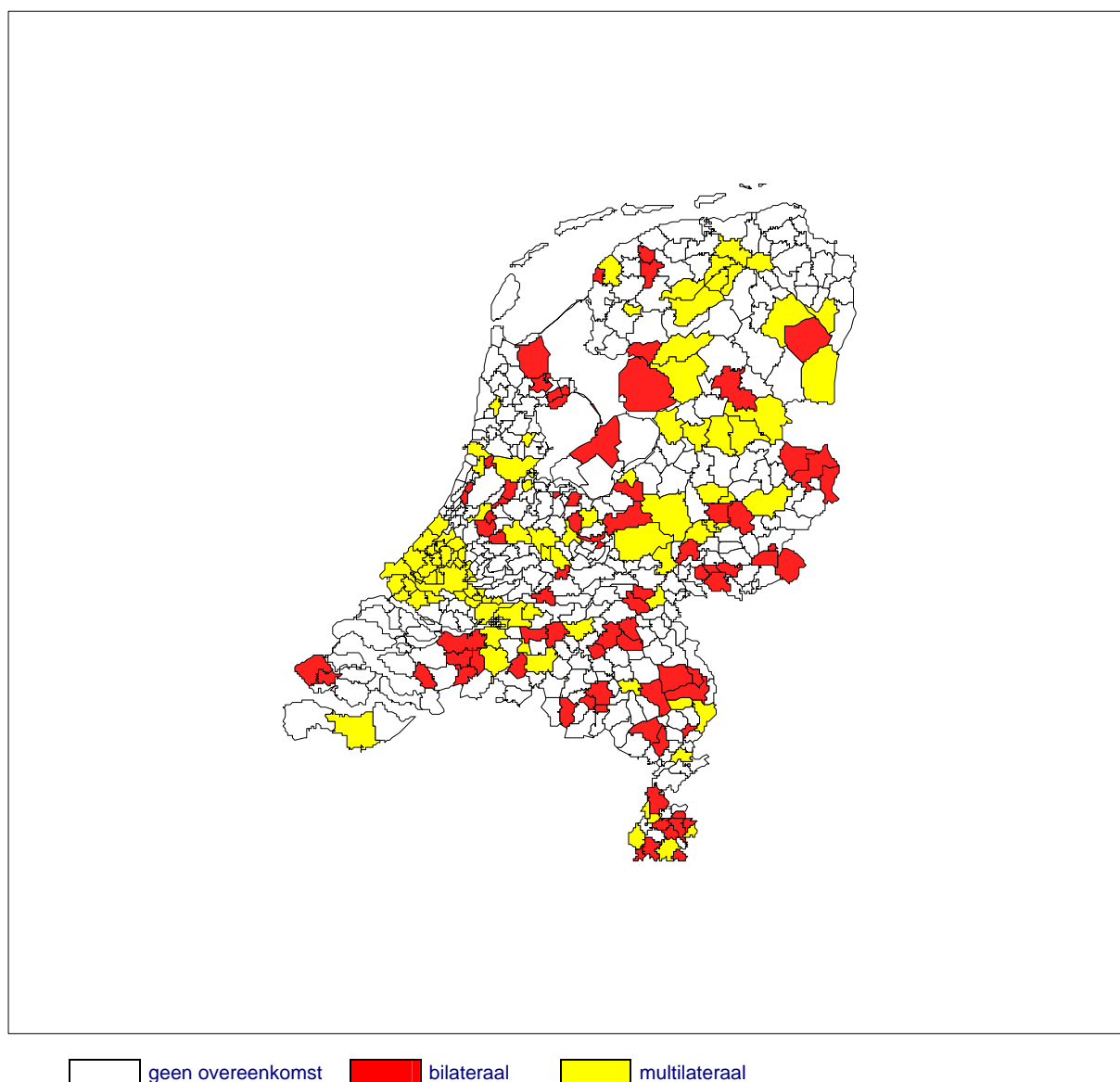
Bij de 342 overeenkomsten over 2006 zijn 231 corporaties en 164 gemeenten betrokken. Vooral bij de corporaties is er sprake van een sterke stijging van het aantal overeenkomsten; het aantal corporaties met een overeenkomst is met 46 gestegen; hetgeen overeenkomt met een stijging van het scoringspercentage met 32%. Bij de gemeenten is sprake van een veel bescheidener ontwikkeling. Het aantal gemeenten met een overeenkomst is met 15 gestegen, het scoringspercentage met 12,2%.

De 342 overeenkomsten hebben betrekking op ongeveer 1.342.000 woningen. Dat is 307.000 woningen meer dan in 2005, ofwel een stijging met bijna 30%. Dit betekent dat in 2006 voor ruim 56% van de sociale huurwoningvoorraad prestatieovereenkomsten van toepassing zijn.

Het is overigens in het geheel niet zeker dat er niet méér corporaties en gemeenten zijn met prestatieovereenkomsten die betrekking hebben op het jaar 2006. Weliswaar zijn de corporaties verplicht om de afgesloten overeenkomsten naar het ministerie VROM te zenden, uit de analyse blijkt echter dat zeker niet alle corporaties aan die verplichting voldoen. Bij de analyse van de overeenkomsten bleek bij multilaterale overeenkomsten bijvoorbeeld meermaals dat, waar meer corporaties hebben ondertekend, niet alle corporaties de overeenkomst hebben ingezonden. Voor deze dossiers zijn de ontbrekende opgaven toch in de analyse meegenomen. Zo zijn er ongetwijfeld ook overeenkomsten afgesloten, waarvan in de dossiers niets is terug te vinden.

Incidenteel geeft een corporatie een volledig overzicht van alle afspraken die met een bezitsgemeente zijn gemaakt. Het totaal van die afspraken beschouwen we in deze analyse als één overeenkomst.

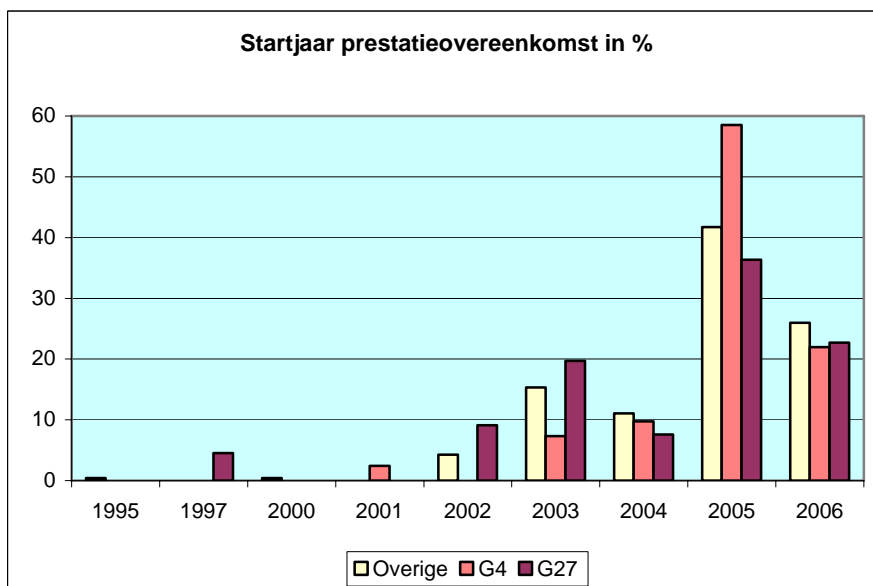
Figuur 1 : bilaterale en multilaterale prestatieovereenkomsten per gemeente



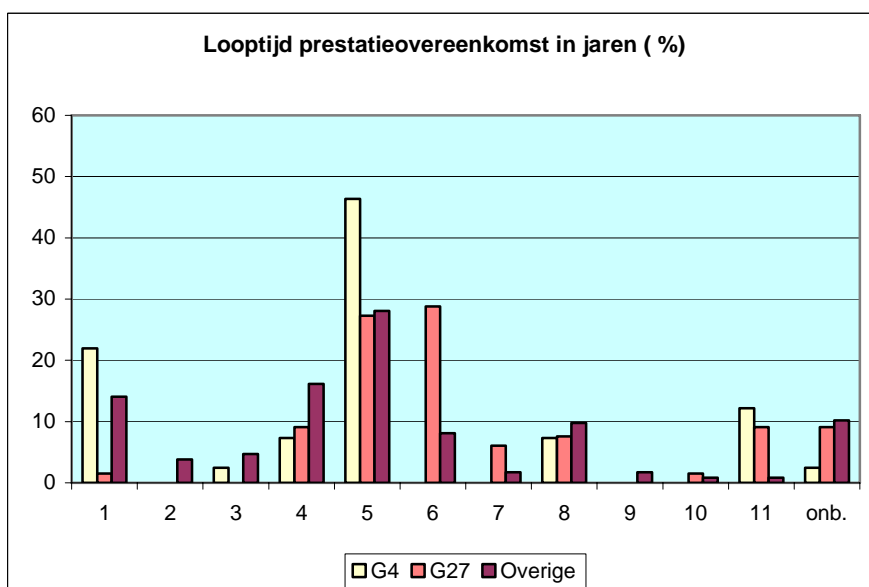
2.3. Looptijd van de overeenkomsten

In 2006 zijn er 85 nieuwe overeenkomsten geldig. In de rapportage over de prestatieovereenkomsten in 2005 gaven wij aan dat er 147 overeenkomsten in 2006 zouden komen te vervallen. Vanuit deze gegevens redenerend zou er in 2006 een afname van het totale aantal overeenkomsten met 62 stuks hebben moeten plaatsvinden. Dat is niet gebeurd, omdat dit jaar stukken naar VROM zijn ingezonden van overeenkomsten die al in eerdere jaren geldend waren. De conclusie kan dan ook luiden dat de woningcorporaties veel meer dan in de afgelopen jaren de bereidheid hebben getoond om de prestatieovereenkomsten naar VROM in te zenden. Dat betekent dat er niet zozeer meer overeenkomsten geldend zijn in 2006, maar wel dat er meer bekend zijn. Het beeld dat in deze rapportage wordt geschetst over 2006 is daardoor nauwkeuriger dan het beeld over 2005.

Figuur 2. Startjaar van prestatieovereenkomsten in % in 2006



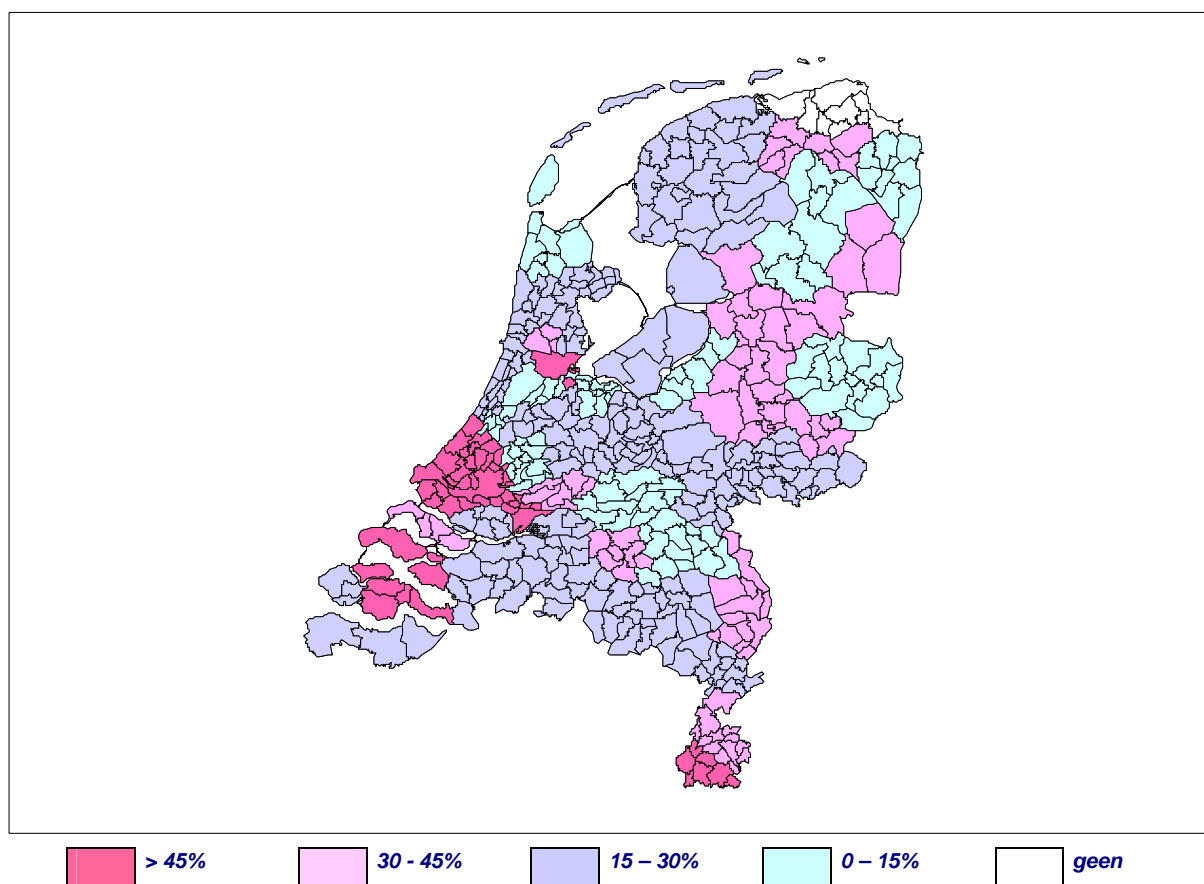
Figuur 3. Looptijd van prestatieovereenkomsten in jaren in % in 2006



Van de 85 nieuwe overeenkomsten hebben er 41 een looptijd van één jaar, 3 van twee jaar, 13 van vier jaar en 22 van 5 jaar. In één geval is een looptijd van 10 jaar afgesproken, terwijl er 5 nieuwe overeenkomsten voor onbepaalde tijd zijn afgesloten. Van de nu geldende overeenkomsten zullen er 68 in 2007 niet meer van toepassing zijn (dat is aanzienlijk minder dan het aantal vervallende overeenkomsten per 2006 – was 147). In de daaropvolgende jaren vervallen volgens de huidige stand van zaken respectievelijk 30 (2008), 20 (2009), 78 (2010) en 97 (2011) overeenkomsten.

2.3. Geografische spreiding

Figuur 4. score prestatieovereenkomsten per regio in %.



Regio's met een hoog scoringspercentage zijn de Stadsregio Amsterdam (87%), Haaglanden (76%), Drechtsteden (74%), Oosterschelde regio (59%), Maastricht en Mergelland (48%) en Stadsregio Rijnmond (46%). In Noord-Groningen zijn in het geheel geen overeenkomsten geldend in 2006.

Overigens moet worden opgemerkt dat de landelijk toegelaten instellingen in zeer veel gemeenten kleine aantallen woningbezit hebben. Het aantal mogelijke overeenkomsten wordt hierdoor fors vergroot, terwijl in de meeste gevallen (vanwege de beperkte bezitsomvang in diverse gemeenten) geen prestatieovereenkomsten worden afgesloten. Het scorepercentage komt daardoor uiteraard lager uit.

In tabel 2 zijn de aantallen overeenkomsten per provincie weergegeven in absolute zin en relatief, afgezet tegen het aantal mogelijke overeenkomsten. Ter vergelijking zijn bovendien de scores per provincie voor 2005 en 2006 in de tabel opgenomen.

Tabel 2. Provinciale verdeling van overeenkomsten 2006, en score 2004 en 2005

	Bilaterale overeenkomst		Multilaterale overeenkomst		Totaal Aantal	Totaal Mogelijk	Score 2006	Score 2005	Score 2004
	aantal	%	aantal	%			%	%	%
Groningen	0	0%	11	100%	11	78	14	27	23
Friesland	4	29%	10	71%	14	71	20	12	7
Drenthe	2	20%	8	80%	10	53	19	4	2
Overijssel	4	19%	17	81%	21	88	24	18	16
Gelderland	16	46%	19	54%	35	199	18	16	14
Utrecht	3	14%	18	86%	21	101	21	21	25
Flevoland	3	100%	0	0%	3	15	20	8	13
Noord-Holland	10	26%	29	74%	39	202	19	23	17
Zuid-Holland	4	4%	86	96%	90	240	38	24	26
Zeeland	2	50%	2	50%	4	36	11	15	11
Noord-Brabant	20	40%	30	60%	50	228	22	17	17
Limburg	22	50%	22	50%	44	143	31	25	25
Nederland	90	26%	252	74%	342	1454	24	20	18

Wat opvalt is dat het aantal bilaterale overeenkomsten gelijk is gebleven terwijl het aantal multilaterale overeenkomsten sterk is toegenomen en ook het scorepercentage is in 2006 opnieuw gestegen, nu naar 24%.

Kijken we naar de scores per provincie dan is er vooral in Zuid-Holland sprake van een sterke stijging, voor een belangrijk deel als gevolg van regionale afspraken in de regio Rotterdam (+48, een stijging van 126% in 2006 ten opzichte van 2005). Ook in de provincies Drenthe, Flevoland, Limburg en Friesland zijn het aantal overeenkomsten sterk toegenomen. Een daling is er te zien in Groningen, Noord-Holland en Zeeland. De grootste afname van de multilaterale overeenkomsten zien we in provincie Groningen (-8), een daling van 42% in 2006 ten opzichte van 2005.

De verschillen per provincie kunnen te maken hebben met het al dan niet actief stimuleren van woonbeleid en het tot stand brengen van prestatieovereenkomsten. Bekend is bijvoorbeeld dat de provincie Groningen het maken van woonvisies en prestatieafspraken als voorwaarde heeft gesteld voor de toedeling van (extra) woningbouwcontingenten, ondanks deze maatregel is het aantal overeenkomsten in Groningen toch flink gedaald.

Het scoringspercentage wordt uiteraard beïnvloed door woningcorporaties die hun bezit sterk verspreid over regio's of zelfs het land hebben liggen. In de onderstaande tabel is voor de corporaties, die in meer dan 20 bezitsgemeenten actief zijn, aangegeven welk scoringspercentage zij bereiken. Uit tabel 3 blijkt dat slechts 5% van de mogelijke overeenkomsten ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Kijken we echter naar de omvang van de woningvoorraad in relatie tot de overeenkomsten die op die voorraad betrekking hebben, dan zien we dat 50% van de woningvoorraad daadwerkelijk in de overeenkomsten betrokken is. Daarvan neemt Vestia-Groep het leeuwendeel voor zijn rekening. De gereformeerde Bouwcorporatie voor Bejaarden en Stichting Habion hebben met een zeer sterk versnipperd bezit in het geheel geen overeenkomsten afgesloten.

Tabel 3. Overeenkomsten van woningcorporaties met meer dan 20 bezitsgemeenten in 2006

	Gemeenten			Woningvoorraad		
	Aantal Bezits gemeenten	Aantal Overeen komsten	Score %	Totaal aantal woningen	Aantal in overeen komsten	Score %
Woonzorg Nederland	184	4	2	43.223	4.673	11
Ger. Bouwcorporatie voor bejaarden	95	-	-	5.409	-	-
Habion	62	-	-	4.466	-	-
Vestia-Groep	58	8	14	72.117	63.564	88
De Woonplaats	38	2	5	18.630	3.584	19
Wonen Limburg	23	6	26	14.850	8.308	56
Woningbeheer Limburg	23	5	22	3.770	945	25
Totaal	483	25	5	162.465	81.074	50

Maken grote woningcorporaties met doorgaans meer mogelijkheden voor een professioneel beleidsapparaat ook meer prestatieovereenkomsten dan kleinere corporaties? In de onderstaande tabel is gekeken naar het scoringspercentage naar omvang van de woningcorporatie. Daaruit komt naar voren dat het scoringspercentage het laagst ligt bij de grootste corporaties (meer dan 20.000 woningen) en het hoogst bij de corporaties met een omvang tussen de 1.000 en 5.000 woningen. Die laatste groep is gemiddeld in niet meer dan 2 gemeenten actief, de grootste corporaties in gemiddeld 19 gemeenten. Ook bij de groep corporaties met minder dan 1.000 woningen is er sprake van een lager gemiddeld scoringspercentage, maar daar moet bij worden aangetekend dat bijna 55% van die corporaties minder dan 500 woningen in bezit heeft en ongeveer 30% zelfs minder dan 250 woningen. De noodzaak voor de gemeente om een overeenkomst af te sluiten neemt daarmee uiteraard ook af.

Tabel 4. Scoringspercentage naar omvang van de woningcorporatie in 2006

Grootteklasse corporaties	Aantal corporaties	Aantal mogelijke overeenkomsten	Aantal mogelijk per corporatie	Aantal overeenkomsten	score (%)
< 1.000	127	162	1,3	32	20
1.000-5.000	224	456	2,0	133	29
5.000-10.000	79	293	3,7	74	25
10.000-20.000	37	220	5,9	57	26
>20.000	18	323	17,9	46	14
Totaal	485	1.454	3,0	342	24

In tabel 5 zijn de 18 grootste woningcorporaties nader belicht. Als uitsluitend wordt gekeken naar het aantal overeenkomsten in relatie tot het aantal mogelijke overeenkomsten, dan scoren de grootste woningcorporaties met 14% erg laag. Veel van deze corporaties zijn actief in meer gemeenten, waarbij het soms gaat om relatief kleine aantallen per bezitsgemeente. Om die reden is afzonderlijk gekeken naar de score bij die gemeenten waar de corporatie meer dan 1.000 woningen in bezit heeft. Dan blijkt deze groep gemiddeld 61% overeenkomsten te scoren. Tenslotte is voor de groep grootste corporaties gezien hoeveel woningen in de overeenkomsten zijn betrokken. Afgezet tegen de totale woningvoorraad van de corporaties blijkt dan dat over 80% van het bezit overeenkomsten geldig zijn in 2006. Landelijk bedraagt dit percentage 56%. De conclusie mag dan ook luiden dat de groep grootste woningcorporaties de mogelijkheden tot het afsluiten van overeenkomsten maar beperkt benut, maar tegelijkertijd wel het grootste deel van haar woningbestand in de overeenkomsten heeft betrokken.

Tabel 5. Overeenkomsten in de 18 wonincorporaties met meer dan 20.000 woningen in bezit

	over alle bezitsgemeenten			bij > 1.000 woningen in de bezitsgemeenten			in relatie tot de woningvoorraad		
	aantal bezits-gem.	aantal overeenkomsten	score %	aantal bezits-gem.	aantal overeenkomsten	score %	totaal woningen	in overeenkomsten	score %
Stichting Corporatieholding Friesland	20	5	25	4	2	50	21.485	13.798	64
Woningstichting Haag Wonen	1	1	100	1	1	100	22.960	22.960	100
Stichting Vivare	7	1	14	6	1	17	24.177	8.128	34
Stichting de Nieuwe Unie	1	1	100	1	1	100	24.557	24.557	100
Stichting WonenBreborg	3	2	67	2	2	100	27.195	27.178	100
Woonstichting Lieven de Key	5	1	20	2	1	50	27.217	25.486	94
Stichting Woningbedrijf Rotterdam	1	1	100	1	1	100	27.783	27.783	100
Stichting Mitros	3	2	67	2	2	100	29.788	29.787	100
Stichting Com.wonen	4	3	75	2	2	100	31.007	30.918	100
Woningstichting Rochdale	6	3	50	5	3	60	32.774	24.072	73
Vereniging Staedion	1	1	100	1	1	100	32.976	32.976	100
Stichting Woonbron	4	3	75	3	3	100	36.287	36.283	100
Stichting Eigen Haard Olympus Wonen	10	1	10	2	1	50	41.250	37.370	91
Stichting Woonzorg Nederland	184	4	2	2	1	50	43.223	4.673	11
Stichting YMERE	10	1	10	3	1	33	46.396	37.724	81
Stichting Portaal	13	5	38	8	5	63	54.387	37.416	69
Stichting de Alliantie	13	4	31	5	2	40	54.613	33.872	62
Stichting Vestia Groep	58	8	14	7	5	71	72.442	64.261	89
Totaal	344	47	14	57	35	61	650.517	519.242	80

De G4

In de G4 zijn 41 prestatieovereenkomsten geïnventariseerd, waarvan 40 multilateraal en slechts 1 bilateraal. Het aantal multilaterale overeenkomsten is bijna verdubbeld; van 21 overeenkomsten in 2005 naar 40 overeenkomsten in 2006. Was Amsterdam in 2005 nog koploper met 13 multilaterale overeenkomsten in de G4, in 2006 is dat Rotterdam met 15 multilaterale overeenkomsten. Hiermee neemt Rotterdam 37,5% van het totale aantal van de G4 voor haar rekening. Na Amsterdam volgen Den Haag (8) en Utrecht (5). Het aantal bilaterale overeenkomsten is gedaald van 3 in 2005 naar 1 in 2006. Alleen in Amsterdam komt nog een bilaterale overeenkomst voor; tussen de gemeente Amsterdam en Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel NV.

De G27

In alle gemeenten uit de G27 zijn er 1 of meer overeenkomsten afgesloten. In vergelijking met de stijging van het aantal overeenkomsten in de G4 (91%) is de stijging van 10% in de G27 - van 60 naar 66 overeenkomsten - matig te noemen. Van de 66 prestatieovereenkomsten zijn er 57 multilateraal, oftewel 86%. Nog steeds zien we, net als in 2005 een duidelijk verschil tussen het aantal multilaterale afspraken in de G4, de G27 en de overige gemeenten, waarbij het aandeel multilaterale overeenkomsten in de overige gemeenten aanzienlijk lager is. Maar ook in deze gemeenten is het percentage multilaterale overeenkomsten met 20% gestegen van 55% in 2005 naar 66% in 2006.

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste resultaten onderscheiden naar G4, G27 en overige gemeenten nog eens samengevat. De afspraken met betrekking tot de 56 wijken zijn in dit overzicht niet meegenomen.

Tabel 6. Overeenkomsten in de G4, de G27 en de overige gemeenten in 2005 en 2006.

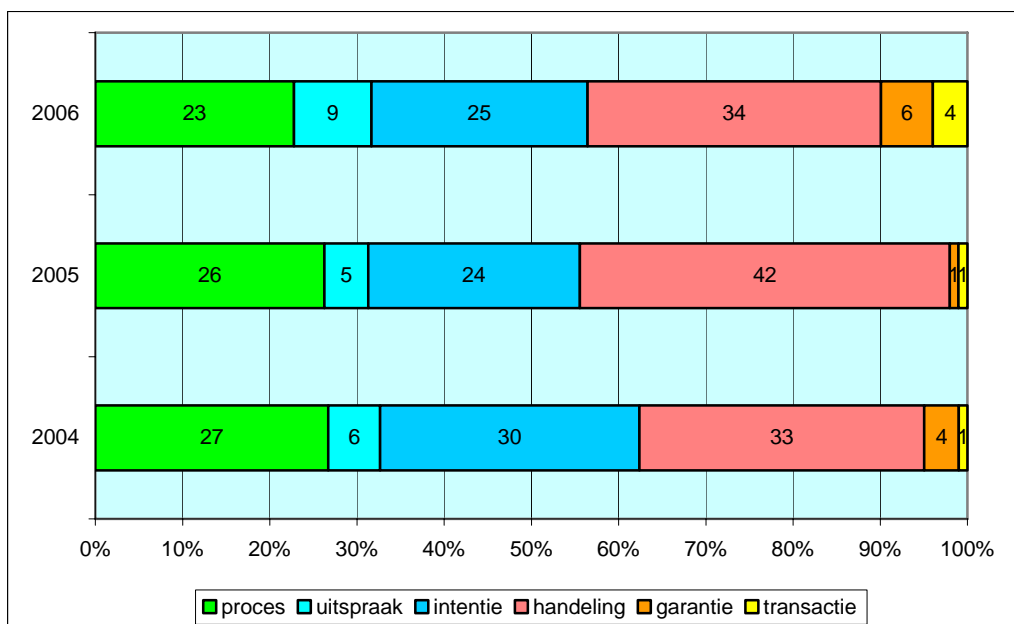
Soort overeenkomst	2006				2005			
	G4	G27	Overige	Totaal	G4	G27	Overige	Totaal
Bilateraal	1	9	80	90	3	9	78	90
Multilateraal	40	57	155	252	21	51	96	168
Totaal	41	66	235	342	24	60	174	258

3. Inhoudelijke afspraken

3.1. De afspraken naar type

De afspraken die in de diverse overeenkomsten zijn opgenomen kunnen variëren van procesafspraken, via uitspraken en intenties, naar de hardere handelingsafspraken, garantieafspraken en transactieafspraken. In figuur 5 zijn de procentuele aandelen van de verschillende typen afspraken voor 2006, 2005 en 2004 weergegeven.

Figuur 5. Prestatieafspraken 2006, 2005 en 2004, procentueel aandeel per type

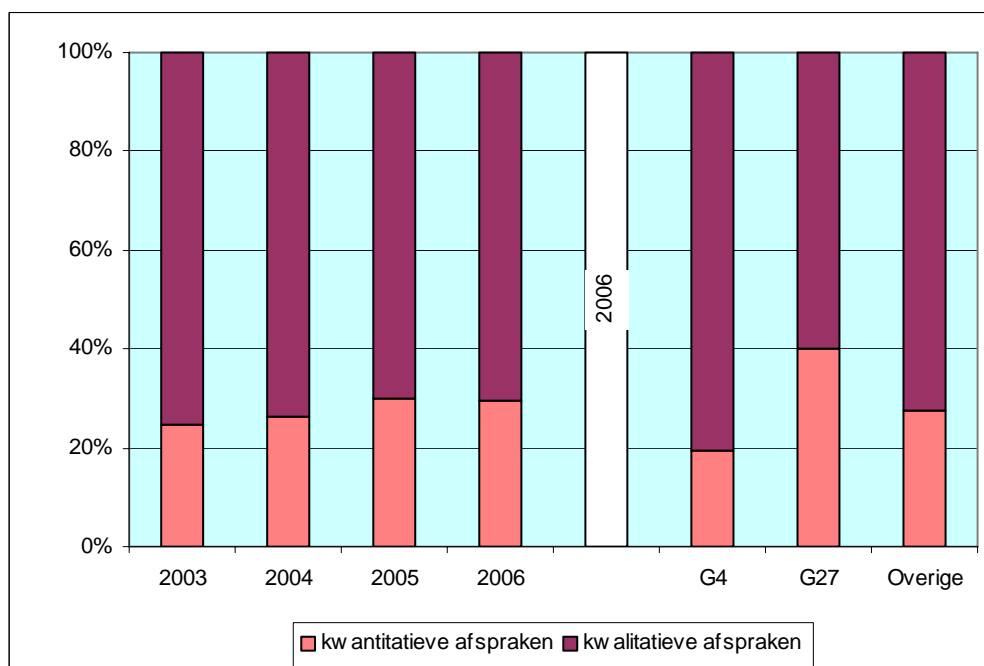


Uit de figuur blijkt dat het aandeel procesafspraken – de afspraken die de manier van samenwerken structureren – is afgenomen. Het aandeel uitspraken en intenties is in 2006 bijna op het niveau van 2004 hetgeen inhoudt dat er meer zachte afspraken van toepassing zijn dan in 2005. Daarbij is het aandeel handelingsafspraken afgenomen. Positief is het toegenomen aandeel in garanties en transacties wat betekent dat naast een toename in zachte afspraken ook meer zeer harde afspraken zijn gemaakt. In totaal is het aandeel concrete afspraken - handelingsafspraken, garantieafspraken en transactieafspraken - gelijk gebleven aan 2005, in beide jaren bedraagt dit aandeel 44%. Ondanks het gelijk gebleven percentage, zet de ontwikkeling in de prestatieovereenkomsten naar meer harde en concrete afspraken, zich in 2006 verder door.

Kwantitatieve en kwalitatieve prestatieafspraken

In de analyse is onderscheid gemaakt naar kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Afspraken zijn alleen dan als kwantitatieve afspraak opgenomen, als de te leveren prestaties door middel van getallen geconcretiseerd en meetbaar gemaakt zijn. In figuur 6 is voor de jaren 2003, 2004, 2005 en 2006 aangegeven in welke mate er sprake is van kwalitatieve of kwantitatieve prestatieafspraken in de overeenkomsten.

Figuur 6. Ontwikkeling kwantitatieve en kwalitatieve afspraken 2003, 2004, 2005 en 2006



In algemene zin valt op dat het percentage kwalitatieve afspraken gemiddeld ruim uitstijgt boven het percentage kwantitatieve afspraken. Het aandeel kwantitatieve afspraken is in 2006 nagenoeg gelijk gebleven aan het aandeel in 2005.

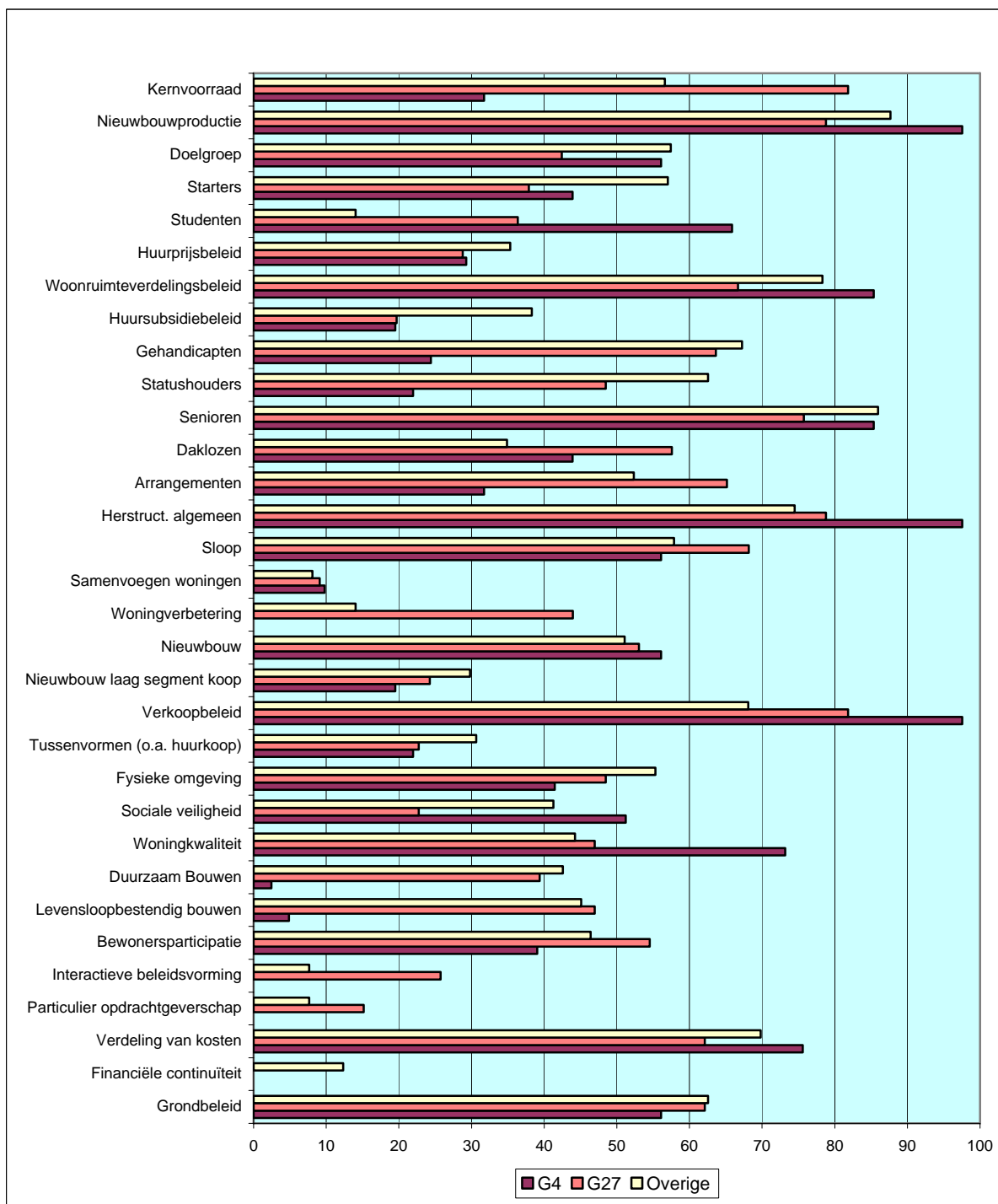
Verder valt op - wanneer een onderscheid wordt gemaakt naar de G4, de G27 en de overige gemeenten - dat het aandeel kwantitatieve afspraken in de G4 sterk is afgenomen. Deze afname wordt verklaard door het toenemende aantal regionale afspraken in de inventarisatie die vaak een procesmatig en kwalitatief karakter hebben. De regionale afspraken dienen als kader voor nadere specifieke afspraken. Daarentegen is het aandeel kwantitatieve afspraken in de G27 sterk toegenomen.

3.2. De afspraken naar inhoud

Onderwerpen in de prestatieovereenkomsten

Uit figuur 7 is af te lezen in hoeverre de verschillende onderwerpen in de prestatieovereenkomsten aan de orde komen. Als naar geheel Nederland wordt gekeken valt op dat er net als vorig jaar relatief veel afspraken worden gemaakt over de onderwerpen kernvoorraad, nieuwbouwproductie, woonruimteverdelingbeleid, senioren, algemeen herstructureringsbeleid, sloop, verkoopbeleid, verdeling van kosten en grondbeleid. Vooral de G4 scoort goed wat betreft deze onderwerpen. Afspraken over woningverbetering zijn in de G4 volgens dit overzicht niet gemaakt, in 2005 waren er nog 7 overeenkomsten met afspraken over woningverbetering. Actuele thema's als duurzaam en levensloopbestendig bouwen scoren in de G4 in dit overzicht ook minder goed dan in 2005.

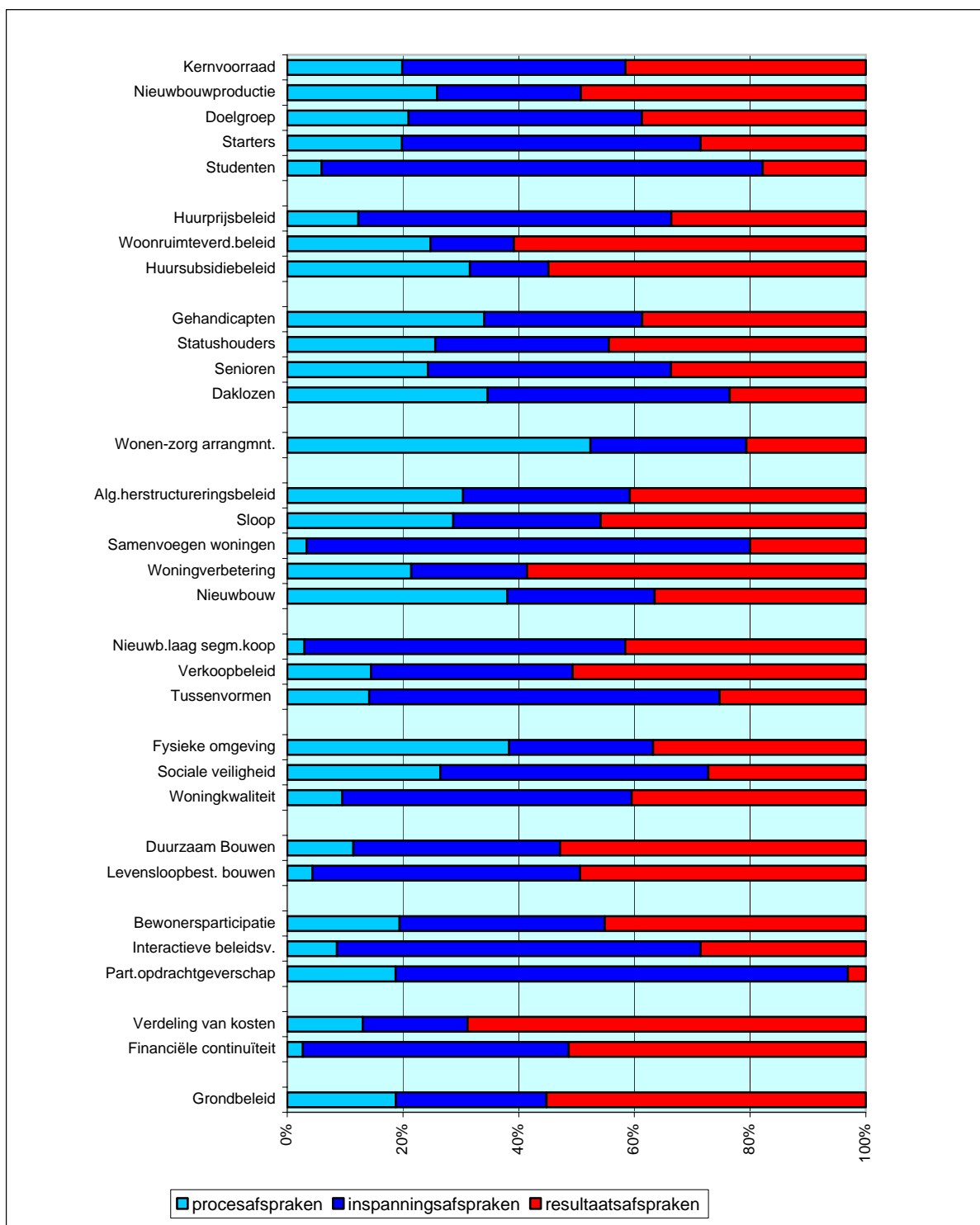
Figuur 7. Onderwerpen in de prestatieovereenkomsten 2006, in procenten



Ook is gekeken naar het type afspraak per onderwerp. In onderstaande figuur is dat voor de overzichtelijkheid aangegeven naar de volgende driedeling in typen afspraken:

- procesafspraken
- inspanningsafspraken: uitspraken en intentieafspraken ('zachte' afspraken)
- resultaatafspraken: handelingsafspraken, garanties en transacties ('harde' afspraken)

Figuur 8. Prestatieafspraken in 2006 per onderwerp en type in procentuele aandelen, landelijk



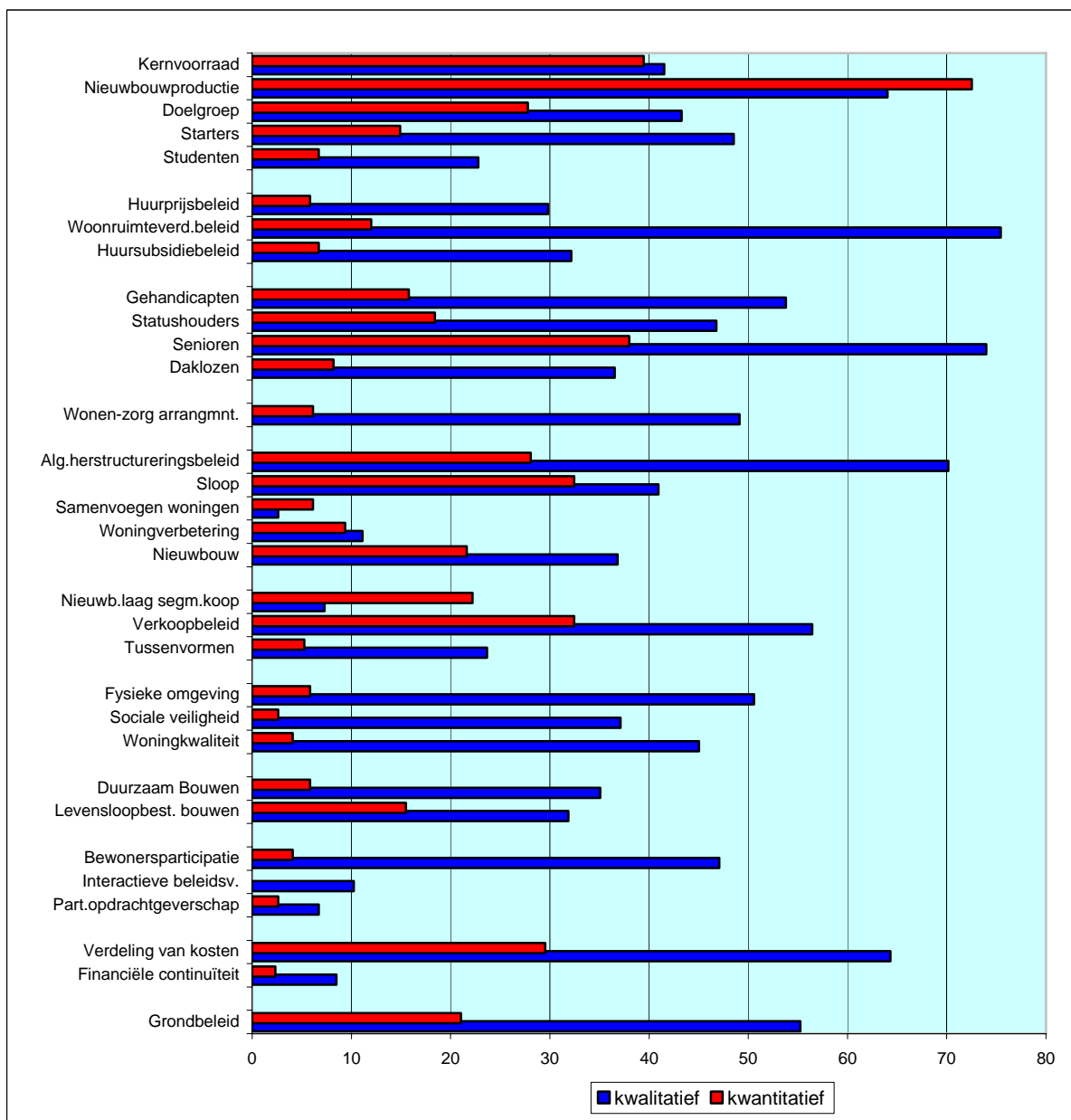
In de figuur valt een aantal zaken op:

- In veel prestatieovereenkomsten zien we harde afspraken terug over de verdeling van kosten (68,8%) en ook over het grondbeleid waarbij het aantal resultaatsafspraken is toegenomen van 44,6% in 2005 naar 55,2% in 2006. Dit zijn ook vaak relatief gedetailleerde afspraken, die door de vaststelling hiervan problemen en vertraging in de uitvoering helpen voorkomen.
- Veel resultaatafspraken zien we terug bij algemene herstructurering (40,8%), voor woningverbetering (58,6%) en in iets mindere mate voor sloop (45,8%). Toch is het percentage resultaatsafspraken ten opzichte van 2005 op het terrein van sloop gedaald met bijna 15%, terwijl woningverbetering een toename laat zien van 6,5%.
- Verder komen in sterke (en toenemende) mate resultaatsafspraken voor betreft de onderwerpen nieuwbouwproductie, doelgroep en verkoopbeleid en woonruimteverdeling. Woonruimteverdeling is een onderwerp waarover vaak heldere, niet zelden apart vastgelegde, afspraken zijn gemaakt. Procesafspraken zijn hier vaak afspraken om het bestaande model te evalueren en aan te passen. Stijgingen van het aantal resultaatsafspraken zijn waar te nemen voor de onderwerpen nieuwbouwproductie (7,6%), doelgroepbeleid (7,9%) en verkoopbeleid (9,2%).
- Opvallend is dat het percentage resultaatsafspraken op het terrein van woonzorg arrangementen achterblijft en zelfs met 9,1% is afgenomen in 2006 (20,6%) ten opzichte van 2005 (29,7%).
- Hoewel in 2005 de afspraken met betrekking tot de verschillende doelgroepen nog sterk intentioneel en verkennend waren, is er in 2006 een toename te zien van resultaatsafspraken, vooral wanneer we kijken naar 'de onderkant van woningmarkt'. Vooral bij de dak- en thuislozen en de statushouders is het aantal resultaatsafspraken toegenomen met respectievelijk 9,8% (dak- en thuislozen) en 13,6% (statushouders). Een afname ten opzichte van 2005 is er daarentegen te zien bij het aantal resultaatsafspraken voor de groepen studenten (-22,2%) en starters (-11,4%).

In figuur 9 is voor het jaar 2006 per inhoudelijk thema aangegeven in hoeveel procent van de overeenkomsten kwantitatieve of kwalitatieve afspraken zijn opgenomen. Daarbij valt meteen het grote aandeel kwantitatieve afspraken over de nieuwbouwproductie op, dat is gestegen van 48% in 2005 naar 73% in 2006. In de bouwregio's zijn in 88% van de overeenkomsten afspraken opgenomen over de nieuwbouwproductie; in 76% van de overeenkomsten zijn kwantitatieve afspraken opgenomen. Afspraken over de nieuwbouwproductie treffen we in de niet-bouwregio's in 85% van de overeenkomsten aan, in 62% van de overeenkomsten zijn kwantitatieve afspraken opgenomen. Hieruit kan worden afgeleid dat in de bouwregio's niet veel meer, maar wel concretere afspraken worden gemaakt.

Ook voor de onderdelen kernvoorraad, senioren, sloop, verkoopbeleid en verdeling van kosten worden veel kwantitatieve afspraken gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat het eenvoudiger blijkt kwantitatieve prestatieafspraken over fysieke of financiële inspanningen te maken. Het maken van afspraken met kwantitatieve streefcijfers op het prestatieveld "leefbaarheid" (fysieke omgeving, sociale veiligheid en woningkwaliteit), "duurzaamheid" (duurzaam bouwen) en "betrekken bewoners" (bewonersparticipatie, interactieve beleidsvorming, particulier opdrachtgeverschap) blijven net als in 2004 en 2005 duidelijk achter. Een uitzondering binnen het prestatieveld "duurzaamheid" vormt levensloopbestendig bouwen, waarvan het aandeel kwantitatieve afspraken met 11% is gestegen, van 4% in 2005 naar 15% in 2006.

Figuur 9. Kwantitatieve en kwalitatieve afspraken in overeenkomsten 2006 (%), landelijk



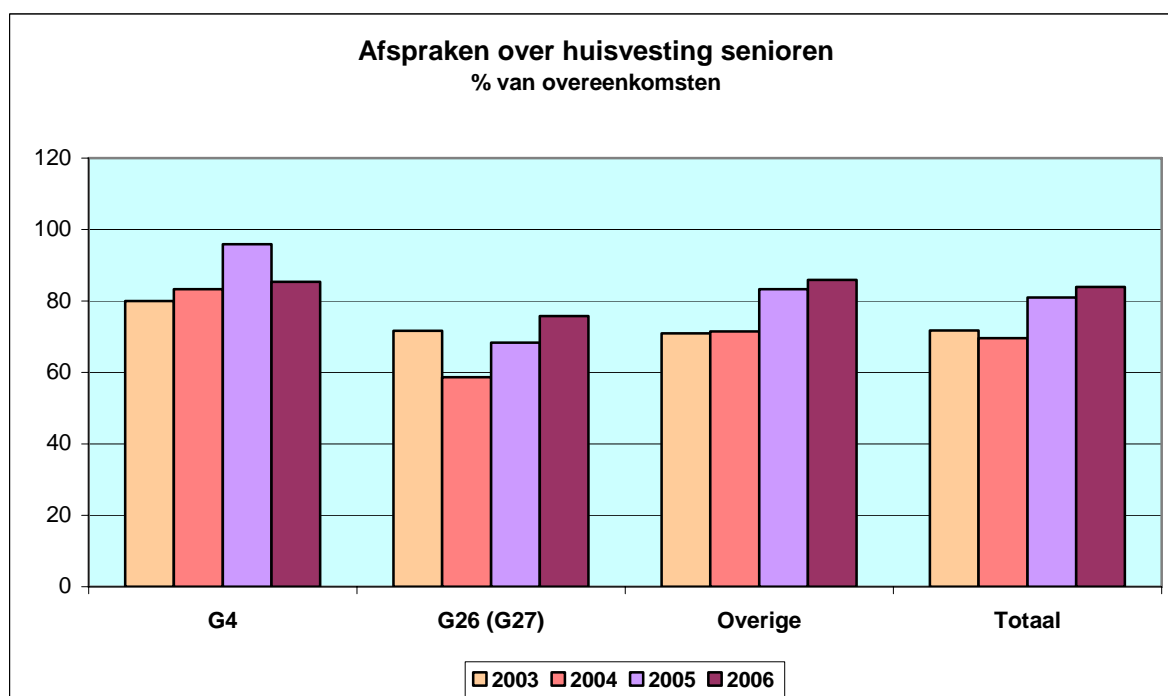
3.3. Enkele thema's nader uitgelicht

Voor een aantal clusters van onderwerpen is ook een vergelijking met de jaren 2003, 2004 en 2005 gemaakt. Hoewel met zo'n korte tijdreeks niet eenvoudig van een trend kan worden gesproken, zijn voor een aantal onderwerpen toch voorzichtige conclusies te trekken.

3.3.1. Senioren op de woningmarkt

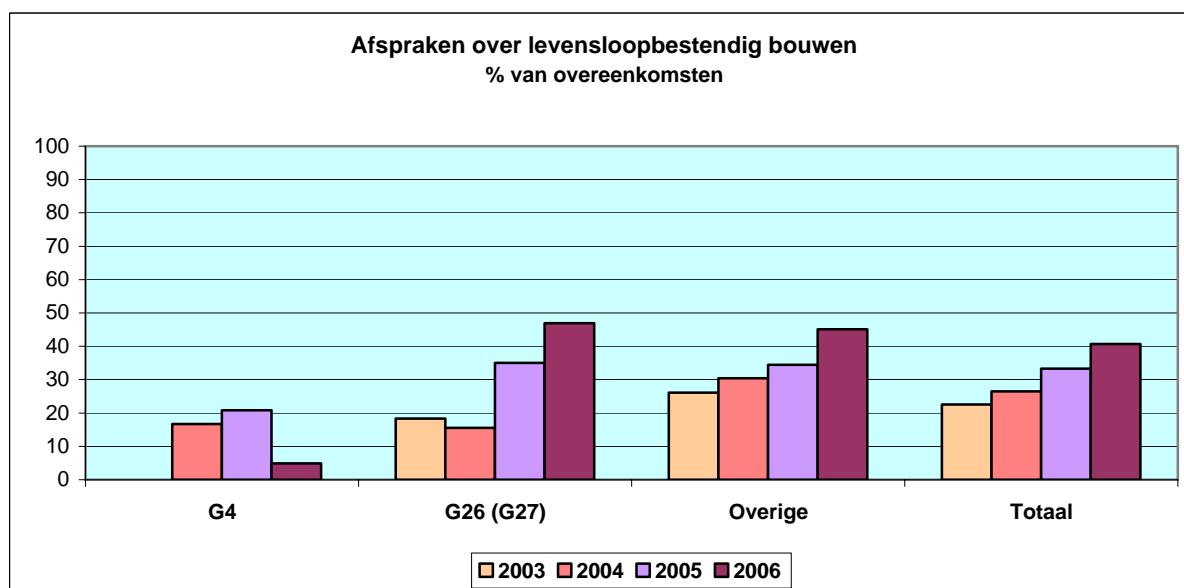
In dit onderzoek is op drie manieren informatie verzameld over de rol van toekomstige en huidige senioren op de woningmarkt. Allereerst is nagegaan in hoeverre senioren als doelgroep genoemd worden in prestatieafspraken. Daarnaast wordt ook het onderwerp levensloopbestendige woningen en niet-fysieke zorgarrangementen gerekend tot de doelstelling om de woningmarkt aan te passen aan de komende vergrijzing die vooral vanaf 2010 in een versnelling komt.

Figuur 10. Afspraken over huisvesting van senioren, 2003 t/m 2006



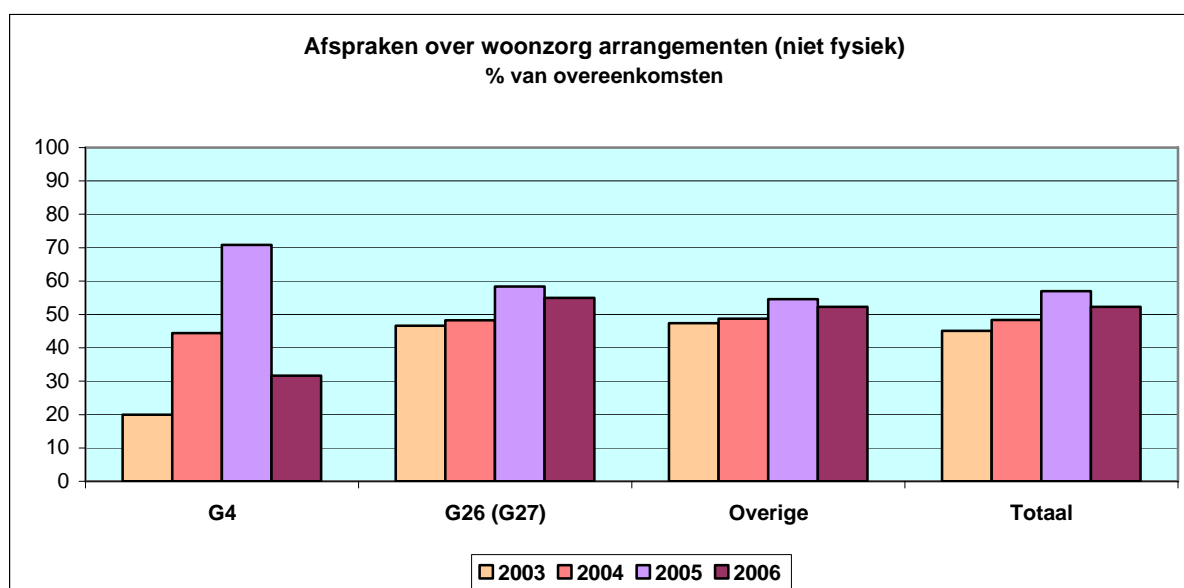
Over de gehele onderzoeksperiode 2003-2006 is er een relatieve stijging te zien van het aantal afspraken over huisvesting van senioren. De stijging bij de G27 is opvallend (7,5%) in vergelijking met de daling in de voorafgaande jaren (2003-2004). De G4 vertoont een afname van 10,4% ten opzichte van 2005, toch bedraagt dit percentage in 2006 binnen de G4 nog ruim 85%. Ten behoeve van de interpretatie van deze en de volgende figuren zij nogmaals vermeld, dat het in de G4 gaat om in totaal 41 overeenkomsten, in de G27 om 66 en in de overige gemeenten om 235 overeenkomsten, samen 342 overeenkomsten.

Figuur 11 . Afspraken over levensloopbestendig bouwen, 2003 t/m 2006



Hoewel het aantal overeenkomsten over levensloopbestendig wonen relatief laag blijft is de stijging evident en, met uitzondering van de G4, bijna in alle gemeenten terug te vinden. De lage score kan een aandachtspunt vormen bij de actualisatie van de vigerende prestatieovereenkomsten.

Figuur 12. Afspraken over niet fysieke woonzorg arrangementen, 2003 t/m 2006

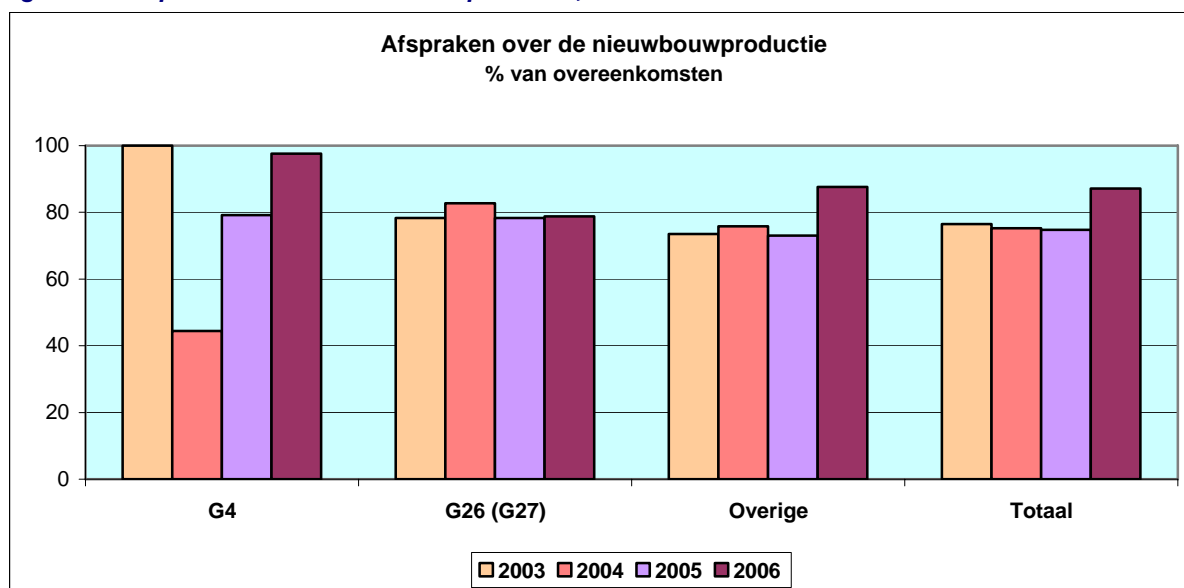


Bij de afspraken over woonzorg arrangementen is over het algemeen, maar vooral bij de G4, een daling te zien. Opmerkelijk, want door de scheiding van wonen en zorg en ook door de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) dienen de woonzorg arrangementen sterk aan belang te winnen. Hoewel steeds vaker zorgaanbieders medeondertekenaar zijn van prestatieovereenkomsten, zal dit terrein de komende jaren nog flinke uitdagingen kennen. Voor zowel gemeente als corporatie zal het belangrijk worden om hier ook meer resultaatafspraken af te sluiten (vergelijk figuur 8).

3.3.2. Slaagkansen op de woningmarkt

De slaagkansen op de woningmarkt worden primair bepaald door de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw kan echter de slaagkansen vergroten. Of daarbij de kansen van bijvoorbeeld starters en studenten direct of via doorstroomketens wordt vergroot, is afhankelijk van de toe te voegen typen woningen. Zoals te zien is in de volgende figuur is het aantal afspraken over nieuwbouw na een aantal jaren van stilstand weer toegenomen in het afgelopen jaar. In 2006 is in 87,1% van de overeenkomsten een afspraak gemaakt over de nieuwbouwproductie.

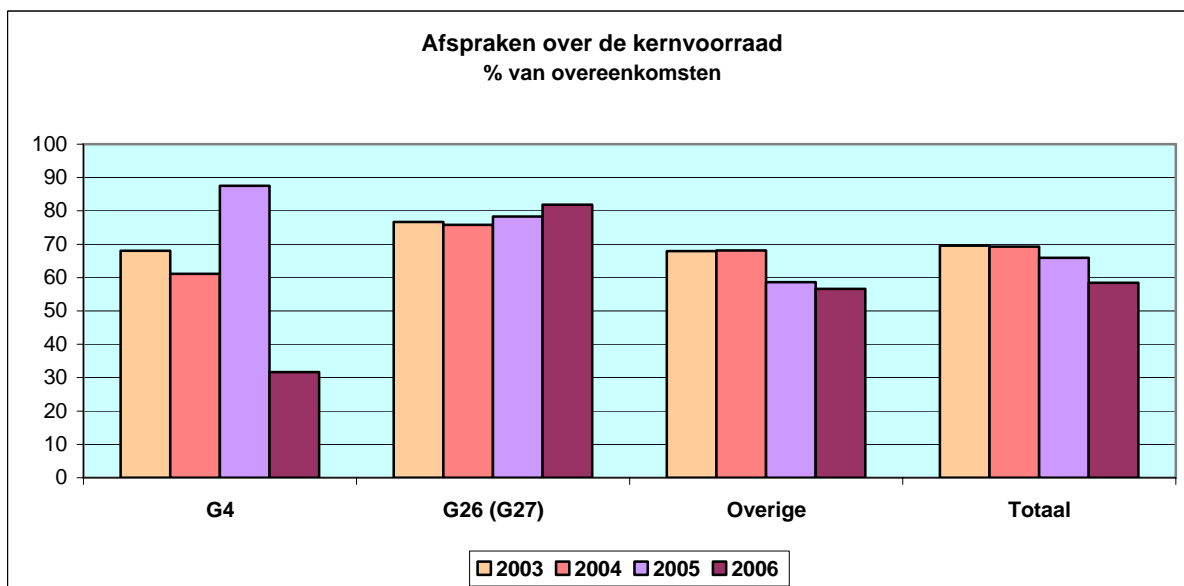
Figuur 13. Afspraken over de nieuwbouwproductie, 2003 t/m 2006



Het is interessant om te kijken of er significante verschillen zijn op het punt van de nieuwbouwproductie, tussen de overeenkomsten in de bouwregio's en de niet-bouwregio's. Een vergelijkende analyse leert dat de corporaties met gemeenten in niet-bouwregio's in 85% van de gevallen afspraken maken over de nieuwbouwproductie, in de bouwregio's ligt dat percentage met 88% licht hoger. In de bouwregio's blijken wel vaker kwantitatieve afspraken te worden gemaakt: 77% t.o.v. 62%. Bovendien is het aandeel resultaatsafspraken in de bouwregio's hoger; 73% respectievelijk 53%. Al met al kan worden geconcludeerd dat in de bouwregio's niet zozeer meer, maar wel concretere afspraken over de te leveren nieuwbouwproductie worden gemaakt.

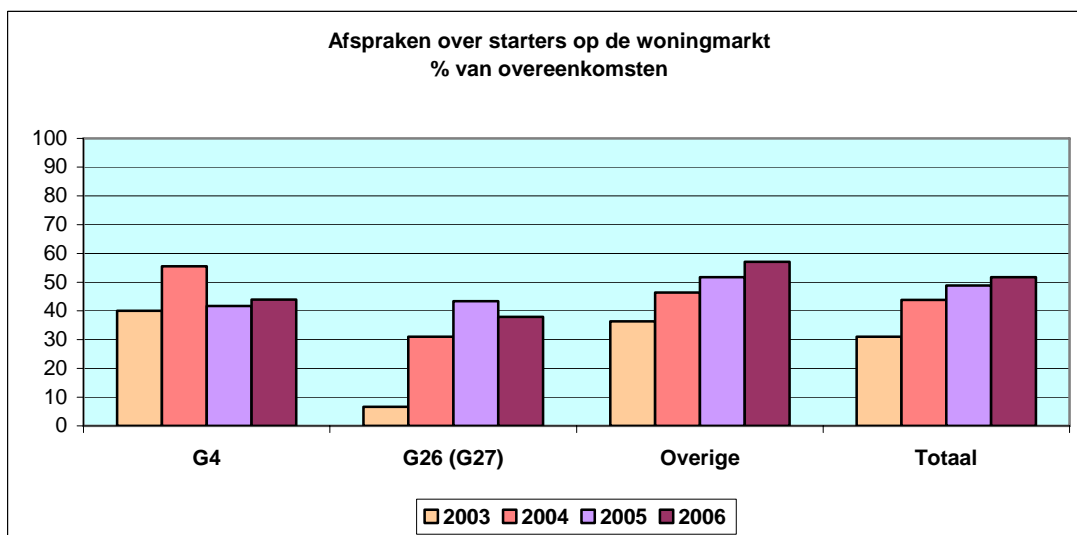
In ruim 58% van de overeenkomsten worden afspraken over de kernvoorraad gemaakt (zie figuur 14). In 2006 is er wel sprake van een lichte afname (-7,4%). Vaak zijn de afspraken over de kernvoorraad sterk kwantitatief gericht (39%) en behelzen ze het garanderen of verzorgen van een minimum voorraad aan goedkope (en betaalbare) woningen. Doorgaans ligt deze afgesproken minimumvoorraad overigens beneden het niveau van de bestaande kernvoorraad.

Figuur 14 . Afspraken over de kernvoorraad, 2003 t/m 2006

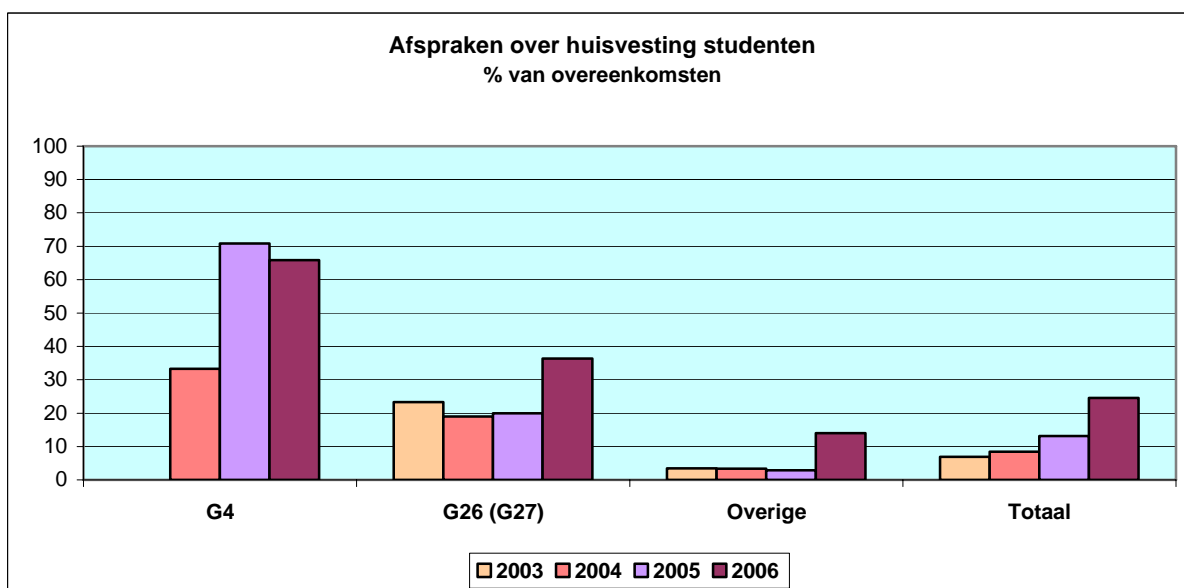


De stijgende lijn die te zien is bij het aantal afspraken met betrekking tot de nieuwbouwproductie (figuur 13) kan deels worden toegeschreven aan de toename van afspraken gemaakt voor de starters op de woningmarkt, waaronder geormerkte starterswoningen. Inmiddels worden in bijna 52% van de overeenkomsten ook afspraken over starters gemaakt, deze hebben nog wel vaak een kwalitatief karakter (71%). Het aantal resultaatsafspraken is bovendien gedaald van 39% in 2005 naar 28,6% in 2006.

Figuur 15 . Afspraken over starters op de woningmarkt, 2003 t/m 2006



Figuur 16. Afspraken over de huisvesting van studenten, 2003 t/m 2006



Het tot stand brengen van huisvestingsmogelijkheden voor studenten neemt in belang toe; over het algemeen is er in 2006 een duidelijke stijging zichtbaar (11,4%) van het aantal afspraken. De stijging is af te leiden van het toenemende aantal maatregelen dat vooral in de studentensteden wordt genomen om doorstroming te bevorderen. Zo zijn er in Nijmegen maatregelen genomen om te voorkomen dat afgestudeerden nog langer in een studentenkamer blijven wonen. Ook wordt er steeds vaker gekozen voor een flexibele tussenoplossing om het tekort op te lossen; zo worden in Utrecht in samenwerking met de SSHU gebouwen met voorheen een andere functie, bijvoorbeeld kantoorpanden en een voormalig bejaardentehuis, omgebouwd tot studentenhuisvesting. De 'mobiele studentenkamers' blijken ook een effectieve oplossing om het probleem op korte termijn te verhelpen. Overigens, een groot aantal initiatieven op dit gebied wordt doorgaans niet in de prestatieovereenkomsten vastgelegd.

VROM onderscheidt in Nederland 18 studentensteden, naast 6 steden met een onderwijsinstelling voor hoger onderwijs. Van de 24 genoemde steden hebben er 10 een afspraak met één of meer corporaties, althans voorzover uit de prestatieovereenkomsten valt af te lezen. Onderstaand is een volledig overzicht opgenomen.

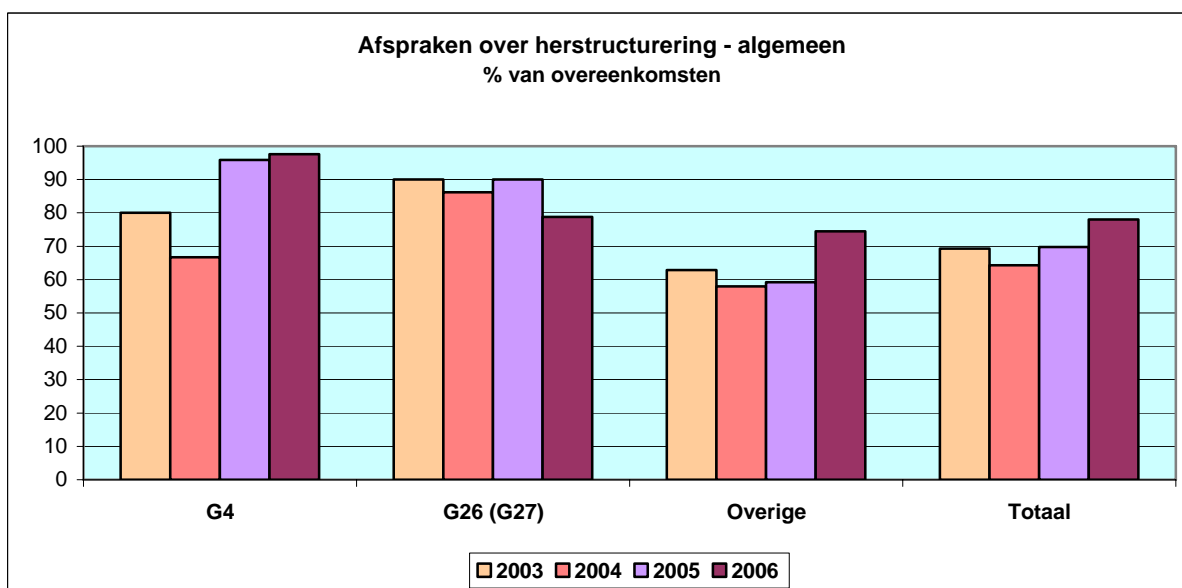
Schema studentenhuysvesting 2006

Wel afspraken binnen de 24 studenten- en HBO-steden		Geen afspraken binnen de 24
Amsterdam	12 kwalitatieve inspanningsafspraken	Alkmaar
Arnhem	3 kwantitatieve resultaatsafspraken	Delft
Breda	1 kwalitatieve resultaatsafspraken	Den Bosch
Eindhoven	1 kwantitatieve inspanningsverplichting	Den Haag
Groningen	5 kwalitatieve resultaatsafspraken	Deventer
Maastricht	1 kwantitatieve resultaatsafpraak	Diemen
Nijmegen	1 kwantitatieve resultaatsafpraak	Enschede
Sittard-Geleen	1 kwantitatieve resultaatsafpraak	Haarlem
Utrecht	5 resultaatsafspraken, zowel kwalitatief als kwantitatief.	Heerlen
Zwolle	3 kwantitatieve resultaatsafspraken	Leeuwarden
Afspraken buiten de 24		Leiden
Amersfoort	2 kwalitatieve resultaatsafspraken	Tilburg
Apeldoorn	4 kwalitatieve inspanningsafspraken	Wageningen
Doetinchem	1 kwalitatieve inspanningsafpraak	
Ede	2 kwalitatieve inspanningverplichtingen	
Helmond	4 kwalitatieve inspanningsafspraken	
Krimpena/d ijssel	2 kwalitatieve inspanningverplichtingen	
Leeuwarderadeel	1 kwantitatieve resultaatsafpraak	
Middelburg	1 kwantitatieve inspanningsverplichting	
Regio Rijnmond	20 kwalitatieve inspanningverplichtingen	
Zoetermeer	3 kwalitatieve resultaatsafspraken	

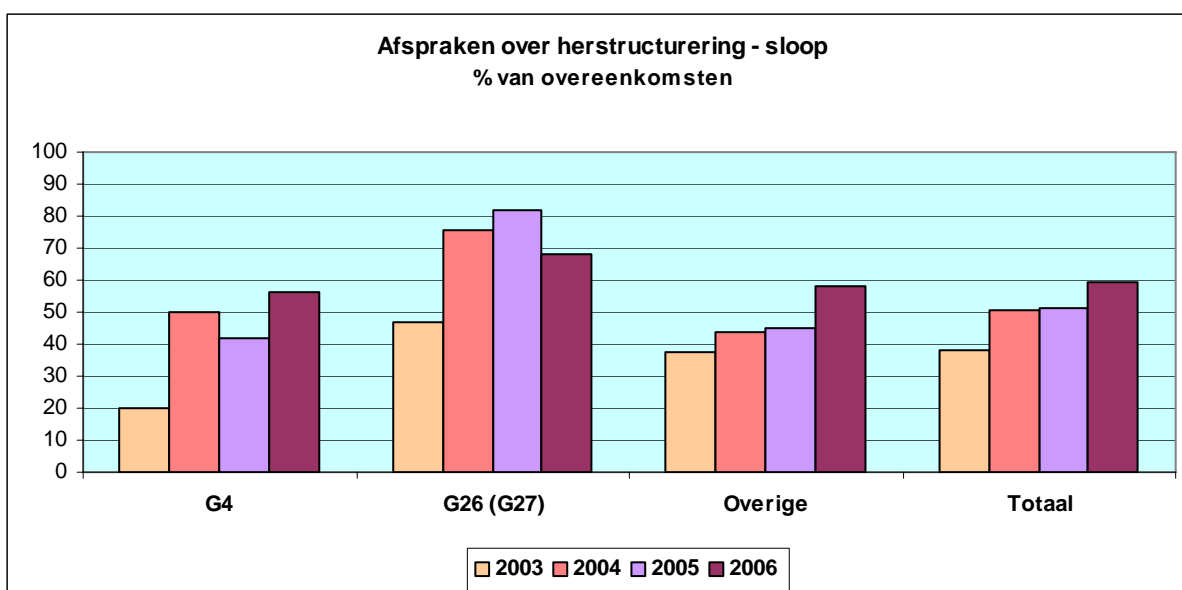
3.3.3. De herstructurering nader bekeken

Herstructurering is één van de belangrijkste onderwerpen binnen het fenomeen prestatieovereenkomsten; vooral bij de G4 en in mindere mate bij de G27 zijn hierover afspraken gemaakt. Over het algemeen is er een stijging te zien van 8,3% in 2006 ten opzichte van 2005. De G4 steekt er, net als in 2005, bovenuit met afspraken in bijna alle overeenkomsten (98% van de overeenkomsten). Op deze plaats gaan we nader in op de aspecten nieuwbouw, sloop en woningverbetering.

Figuur 17. Afspraken over de herstructurering algemeen, 2003 t/m 2006

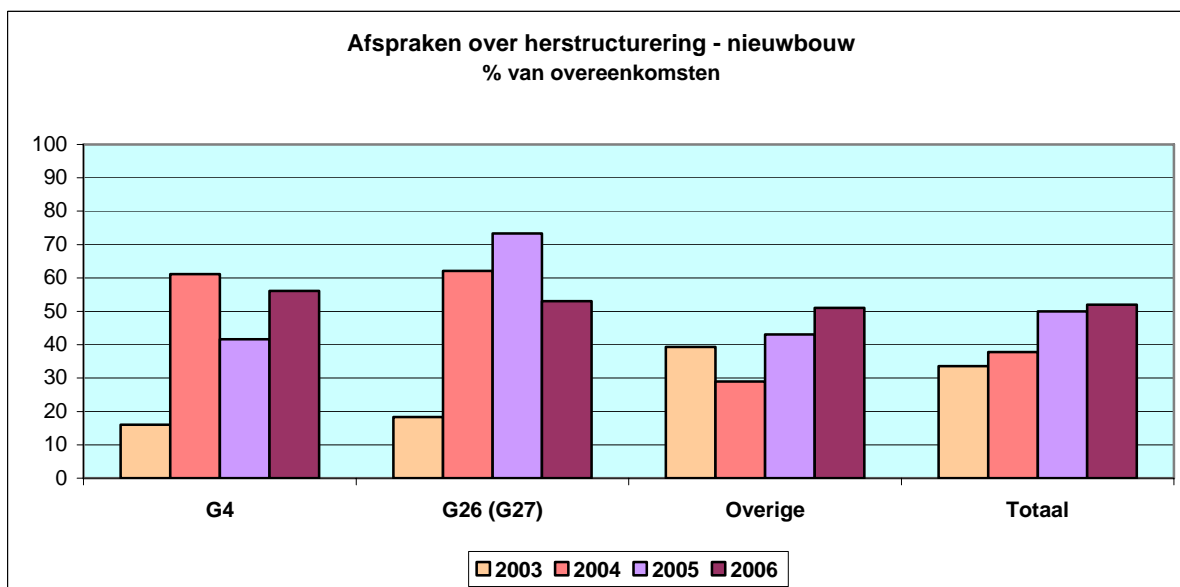


Figuur 18. Afspraken over sloop van woning in de herstructurering, 2003 t/m 2006

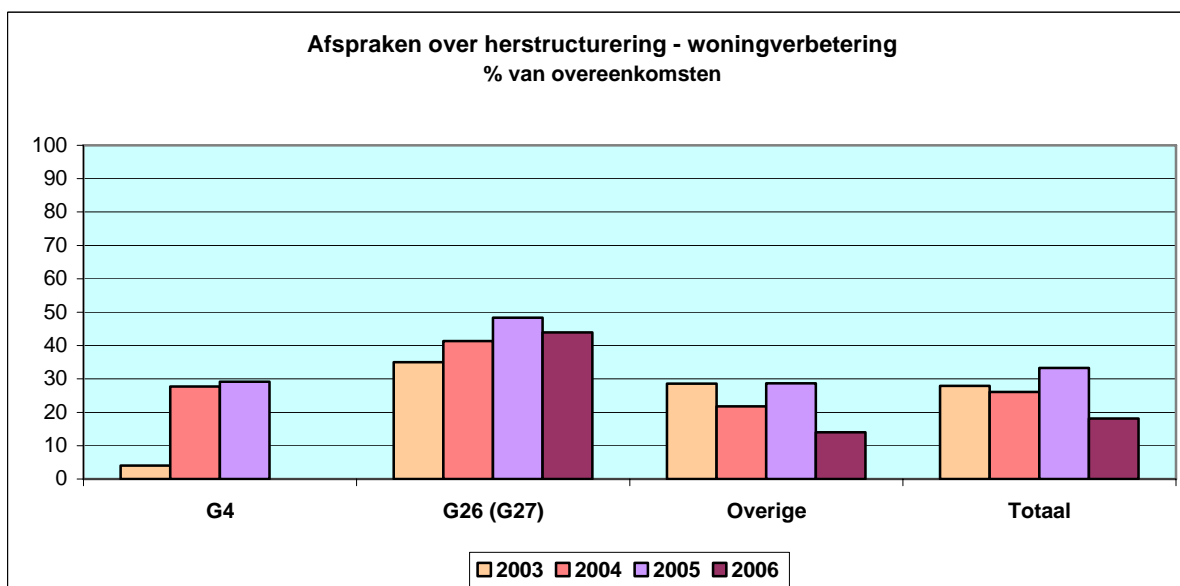


Sloop en nieuwbouw zijn in het kader van herstructurering vaak aan elkaar gekoppeld. In 2006 komen de percentages afspraken over sloop en nieuwbouw dan ook bij elkaar in de buurt, met bijna 60% voor sloop en 52% voor nieuwbouw. In vergelijking met de voorafgaande jaren zijn vooral meer afspraken gemaakt over nieuwbouw. Voor de G4 en G27 geldt natuurlijk dat naast deze algemene gemeentelijke prestatieovereenkomsten ook in het kader van de 56 wijkenaanpak veel afspraken over sloop en nieuwbouw zijn gemaakt.

Figuur 19. Afspraken over nieuwbouw in de herstructurering, 2003 t/m 2006



Figuur 20. Afspraken over woningverbetering in de herstructurering, 2003 t/m 2006



Er zijn relatief weinig afspraken over woningverbetering in de prestatieovereenkomsten opgenomen. Waar voor sloop en nieuwbouw in meer dan de helft van de overeenkomsten afspraken zijn vastgelegd, geldt dat voor woningverbetering (in het kader van herstructurering) slechts in circa 18% van de gevallen; een sterke afname ten opzichte van de ruim 30% in het voorafgaande jaar. Bij de G4 zijn in 2006 geen afspraken gemaakt over woningverbetering in het kader van herstructurering.

3.4. Leefbaarheid

Bij de analyse van de prestatieovereenkomsten 2006 is afzonderlijk ingezoomd op het thema leefbaarheid. Voor de volgende twaalf stellingen is per overeenkomst bekeken of er afspraken zijn opgenomen die de stelling onderschrijven: ***De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door...***

- bij te dragen aan de realisatie van gedifferentieerde woonmilieus
- mee te praten over een gebiedsgerichte aanpak van de leefbaarheid op plaatsen waar zij woningbezit heeft.
- de eigen fasering van nieuwbouwactiviteiten en woningverbetering af te stemmen op de plannen van de gemeente en/of andere partijen.
- bij te dragen aan plannen voor de verbetering van de niet directe woonomgeving.
- de bouw of aanschaf van panden ter verbetering van de leefbaarheid van de buurt. Daarbij gaat bijvoorbeeld om de realisatie van wijkcentra of opvanghuizen.
- activiteiten te ondernemen die de sociale leefbaarheid moeten vergroten. In dit kader vallen onder meer afspraken over de aanpak van overlast, het omgaan met moeilijk plaatsbaren en het tweede kans beleid.
- de veiligheid te bevorderen, door bijvoorbeeld: huismeester, flatwacht, toezichthouders en fysieke maatregelen zoals achterpad verlichting.
- het verbeteren van de inbraakbestendigheid van woningen.
- het bevorderen van de betrokkenheid van bewoners bij hun buurt.
- het ondersteunen van wijk- en buurtactiviteiten.
- het belonen van goed woongedrag.
- het aangaan van strategische allianties.

Onderstaand zijn tevens voorbeelden opgenomen van teksten uit de prestatieovereenkomsten, waarin de genoemde onderwerpen aan de orde komen. De voorbeelden variëren in mate van uitwerking en concreetheid.

1. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door bij te dragen aan de realisatie van gedifferentieerde woonmilieus.

Uit de analyse blijkt dat er in 151 overeenkomsten (44%) tussen gemeente en wooncorporatie afspraken zijn gemaakt over het bijdragen aan de realisatie van gedifferentieerde woonmilieus. In de G4 en G27 treffen we hierover in relatieve zin duidelijk meer afspraken aan dan in de overige gemeenten.

Tilburg³: "Om de stad meer in balans te krijgen of te houden willen we maximaal mogelijke woningdifferentiatie per gebied. In een gebied dus sociale en niet-gesubsidieerde woningbouw. Maar ook woningen voor senioren – voorzover woningen onvoldoende 'levensloopbestendig' zijn. Woningen die geschikt zijn voor gezinnen met kinderen, en woningen die vooral gewenst worden voor één- en tweepersoons huishoudens. Woningen die toegankelijk zijn voor jongeren (dus ook studenten) en starters. En woningen waarbij bedrijvigheid aan huis de normaalste zaak van de wereld is". "Het gebiedsniveau waarbinnen sprake moet zijn van aanboddifferentiatie heeft ruwweg de omvang van 10.000 tot 15.000 inwoners, en kenmerkt zich door een min of meer compleet aanbod van 'dagelijkse' voorzieningen (winkels voor dagelijkse boodschappen, eerste lijnszorg, basisonderwijs, buurtcafé, e.d.)". Inplaatsingsbeleid wordt in Tilburg afgewezen, maar wel: "optimale informatie over het woon- en leefklimaat van gebieden, wijken, buurten en straten. Zodat mensen bewust kunnen kiezen voor de woning die het beste bij hen past". "Dat betekent niet dat het principe van maximale differentiatie van het woningaanbod op gebiedsniveau onschuldig

³ Tilburg: Convenant Wonen 2005-2010. Afspraken tussen de Tilburgse woningcorporaties (WonenBrebreg, TIWOS, TBV Wonen) het Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg en de gemeente.

is". "... wens van bewoners heeft in onze optiek soms minder prioriteit dan het realiseren van de 'stad in balans' ". "Realisering van het hier beschreven principe betekent dat we bewust rekening houden bij de inrichting van uitleglocaties om aanboddifferentiatie mogelijk te maken. Maar ook dat bij herstructurering van buurten of wijken goed nagegaan wordt of het aanbod van het gebied waarin zo'n buurt ligt voldoende gedifferentieerd is. En dat geldt zelfs voor nog kleinere projecten in de bestaande stad". "We spreken dus voortaan liever van een 'stad in balans'. Op basis van dit leidmotief hebben de partners van het convenant hun afspraken gemaakt".

's-Hertogenbosch⁴: "Partijen beschouwen een gedifferentieerde opbouw van wijken als een belangrijke dimensie van kwaliteit. Dit betekent variatie in woningtypen, eigendomsvormen en prijsklassen, zowel stedelijk als per wijk, zowel in bestaande als in nieuwe wijken."

Den Haag⁵: "vitaal, duurzaam en ongedeeld. Dat is het hoofdthema van het meerjarenontwikkelingsprogramma "De kracht van Den Haag". In de komende jaren staat Den Haag voor een omvangrijke kwalitatieve opgave, zoals het vergroten van de differentiatie in het aanbod van woningen en het verbeteren van de kwaliteit".

2. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door mee te praten over een gebiedsgerichte aanpak van de leefbaarheid op plaatsen waar zij woningbezit heeft.

In 40% van de overeenkomsten hebben de gemeente en de corporatie afspraken gemaakt over het gezamenlijk ontwikkelen van een aanpak van de leefbaarheid. In de G4 gebeurt dat minder dan gemiddeld (32%) en in de G27 juist meer (48%).

3. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door de eigen fasering van nieuwbouwactiviteiten en woningverbetering af te stemmen op de plannen van de gemeente en/of andere partijen.

In 15% van de overeenkomsten worden afspraken aangetroffen over de afstemming van de eigen nieuwbouw- en verbeteractiviteiten van de corporatie op de plannen van de gemeente en andere partijen. In de G4 is hierover geen enkele afspraak aangetroffen, terwijl in de G27 in 36% van de overeenkomsten wel een dergelijke afspraak is opgenomen.

Amersfoort⁶:

- Bij geconstateerde leefbaarheidsproblemen leggen corporaties de te treffen maatregelen vast in concrete complex-, buurt- of wijkbeheersplannen.
- Bij ingrijpende onderhoud- en beheerwerkzaamheden, zoals renovaties en herinrichting van het groen, voert de gemeente vooraf overleg met betrokken woningcorporaties en bewoners.
- Gemeente en corporaties stemmen de planning van (meerjaren)onderhoud- en beheerwerkzaamheden op elkaar af.
- Voor een aantal aan te pakken gebieden (binnenstedelijke vernieuwing Amersfoort – BVA) stellen de gemeente en corporatie samen een sociaal en fysiek Ontwikkelingsplan op.
- De gemeente stelt (voor andere wijken) Wijkprogrammaboeken met jaarplannen op in samenspraak met corporaties.
- Elk der partijen zorgt voor realisatie van de eigen programmaonderdelen uit de (in het verleden opgestelde) Wijkperspectieven, de Ontwikkelingsplannen (BVA) en Wijkprogrammaboeken en neemt de komende jaren de daartoe benodigde investeringsbeslissingen.

⁴ 's-Hertogenbosch: Prestatieovereenkomst 2005-2010: afspraken tussen de gemeente 's-Hertogenbosch en de corporaties SWH, Brabant Wonen, SSW, De Kleine Meijerij, Omnia Wonen, Woonzorg Nederland, Vestia, Woonmaatschappij Maasland.

⁵ Den Haag: Prestatieafspraken 2003-2010. Afspraken tussen de gemeente Den Haag en de Haagse samenwerkende woningcorporaties: Staedion, HaagWonen en Vestia.

Nieuwegein⁷: “Gemeente en corporaties stemmen jaarlijks op wijkniveau hun voorgenomen ingrepen in de woningvoorraad en de openbare ruimte op elkaar af. Deze afstemming omvat zowel de uitvoering van en informatievoorziening aan bewoners over ingrepen op korte termijn als de planning op middellange termijn.”

4. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door bij te dragen aan plannen voor de verbetering van de niet directe woonomgeving.

Afspraken over het bijdragen aan plannen voor verbetering van de niet-directe woonomgeving zijn in 85 overeenkomsten (25%) vastgesteld. Dergelijke afspraken worden het meest gemaakt in de G4 (37%) en de G27 (45%), in de overige gemeenten is slechts in 17% van de gevallen een afspraak opgenomen.

5. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door de bouw of aanschaf van panden ter verbetering van de leefbaarheid van de buurt. Daarbij gaat bijvoorbeeld om de realisatie van wijkcentra of opvanghuizen.

De bouw of aanschaf van panden ter verbetering van de leefbaarheid van de buurt is een afgesproken activiteit in gemiddeld bijna één op de vijf overeenkomsten. In de G27 treffen we een dergelijke afspraak in 44% van de overeenkomsten aan, in de G4 en de overige gemeenten in respectievelijk 10% en 13% van de gevallen. Vaak gaat het hierbij om het bevorderen van sociale activiteiten in de buurt en stelt de woningcorporatie een pand beschikbaar voor het wijkplatform, de buurt of jongerenvereniging.

Lemsterland⁸:

“In 2006 wordt een winkel gebouwd in Oosterzee. In het kader van de leefbaarheid wordt het tekort op de kostendekkende huur, gedurende vijf jaar voor rekening genomen van de Windgroep en Lyaemer Wonen, ieder voor de helft.”

6. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door activiteiten te ondernemen die de sociale leefbaarheid moeten vergroten. In dit kader vallen onder meer afspraken over de aanpak van overlast, het omgaan met moeilijk plaatsbaren en het tweede kans beleid.

Over activiteiten gericht op het verbeteren van de sociale leefbaarheid zijn in 50% van de overeenkomsten afspraken vastgelegd. Op dit aspect zijn er nauwelijks verschillen naar gemeentegrootte gesignaleerd. De afspraken zijn met name gericht op de aanpak van overlast (vooral hennepsteelt), het plaatsen van ‘moeilijke’ doelgroepen (verslaafden, (ex-)psychiatrisch patiënten, vrouwen die uit het blijf-van-mijn-lijf huis komen, etc.) en activiteiten met betrekking tot het tweede of laatste kans beleid. Een voorbeeld van een concrete afspraak op dit gebied is een convenant tussen de gemeente, woningcorporatie, politie en Essent om de (overlast van) hennepsteelt tegen te gaan. Ook worden er regelmatig afspraken gemaakt over de aanpak van illegale bewoning.

Tilburg: “Bij buurtregie zitten wijkpartners als gemeente, corporaties, politie en het welzijnswerk aan tafel om gericht afspraken te maken over wie wat doet bij overlastsituaties en (individuele) sociale problematiek. Buurtregie is inmiddels vrijwel stadsdekkend aanwezig in Tilburg. Doorontwikkeling en optimalisering van buurtregie is echter van belang. Er wordt gewerkt

⁶ Prestatieafspraken tussen Portaal Eemland, de Alliantie Eemvallei en de gemeente Amersfoort.

⁷ Prestatieovereenkomst Wonen 2003-2006, tussen de gemeente Nieuwegein en de woningcorporaties Stichting Mitros, Jutphaas Wonen en Portaal Utrecht

⁸ Prestatieafspraken 2006, gemeente Lemsterland en Stichting Lyaemer Wonen

aan een handhavingmodule, waarin per veelvoorkomend probleem een stappenplan met rolverdeling (wie doet wat wanneer) wordt opgenomen. Buurtregie werkt samen met het Veiligheidshuis en Stichting Symfonie, een samenwerkingsverband van twee corporaties en zorginstellingen. Stichting Symfonie is bezig met de opzet van 'bemoeizorgteams' voor een snelle aanpak van complexe individuele problematiek (zorgmijders, stille armoede)".

In Tilburg is verder een ketenaanpak overlast opgesteld, waarin de corporaties een belangrijke rol spelen. De ketenaanpak maakt een onderscheid naar:

- persoonsgerichte aanpak: uitgewerkte procedure van melding tot uitzetting,
- gebiedsgerichte aanpak: wijze van signalering / aanpak met fysieke maatregelen (politiekeurmerk, verlichting achterpaden, schuttingen, afsluitbare achterpaden, andere bouwkundige voorzieningen) / probleemaanpak in overleg met andere partijen (convenant hennepsteelt, aanpak illegale bewoning en onderhoud),
- delictgerichte aanpak: in samenwerking met politie, gemeente en anderen participeren in zowel de uitvoering als in projectgericht overleg met betrekking tot illegale bedrijfsvoering in en om de woning: hennepsteelt, prostitutie, dealen van drugs, illegale onderhoud.

Veere⁹:

Sociaal beheer:

- Woningstichting Walcheren (WSW) pakt geluidsoverlast, burenruzie, echtelijke ruzies e.d. adequaat en snel op en beschikt over een netwerk, waarbinnen het maatschappelijk werk, Riagg, politie en gemeente een belangrijke rol spelen. Continuïteit van het LaatsteKansProject (LKP) is voor WSW belangrijk. De gemeente zal het LKP met een aflopend bedrag subsidiëren tot en met 31 december 2007.
- WSW zal toezien op het tinonderhoud, achterpaden en brandgangen en zal beleid opstellen om het onderhoud te stimuleren.
- Ten aanzien van illegale verhuringen wil WSW strenger optreden. Hiervoor zal een signaleringssysteem met de gemeente worden opgezet om onderverhuur tegen te gaan. Ook ten aanzien van recreatieverhuur worden verdere afspraken gemaakt."

Den Haag. Ten aanzien van overlast zijn de volgende afspraken opgenomen:

- "Corporaties voorkomen uitzettingen van huurders, die overlast bezorgen én die onderdeel uitmaken van het programma begeleid wonen, door het bieden van contractueel vastgelegde hulp bij het veranderen van hun woongedrag.
- Op basis van de resultaten van het project in de afgelopen jaren onderzoeken de corporaties hoe zij verder invulling geven aan het project. Daarbij worden tevens de mogelijkheden onderzocht voor een uitbreiding van het project met modules voor schuldsanering."

Ede¹⁰: "De komende jaren zal de prioriteit worden gelegd bij ...:

Kernthema vitale wijken:

- Vergroten sociale cohesie tussen bewoners van wijken en buurten;
- Voorkomen van sociale scheiding, met name door segregatie in de woningbouw;
- Werken aan een breed, samenhangend, flexibel aanbod van basisvoorzieningen welzijn;
- Versterken van voorzieningen/accomodaties voor zorg, welzijn en onderwijs in stadswijken;
- Voorkomen en terugdringen van maatschappelijke uitsluiting;

Kernthema veilige stad:

- Integrale aanpak van huiselijk geweld;
- Bevorderen van veiligheid en veiligheidsgevoel en bevorderen van leefbaarheid;
- Preventieve integrale aanpak van risicovolle jongeren;"

⁹ Prestatieafspraken 2005-2008, gemeente Veere met Woningstichting Walcheren

¹⁰ Prestatiecontract 2005 t/m 2010: gemeente Ede, Stichting Woonstede, Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw, Huurdersbond Ede en Omgeving

7. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door de veiligheid te bevorderen, door bijvoorbeeld huismeester, flatwacht, toezichthouders en fysieke maatregelen zoals achterpad verlichting.

Afspraken over het bevorderen van de veiligheid, door bijvoorbeeld huismeesters, flatwachten en toezichthouders of door fysieke maatregelen als bijvoorbeeld achterpad verlichting, zijn in 90 overeenkomsten (26%) aangetroffen. De variatie is erg groot; slechts in 7% van de overeenkomsten in de G4 zijn dergelijke afspraken opgenomen tegenover 44% in de G27.

Nijmegen¹¹:

Afspraak over budgetten:

- Talis garandeert dat haar budget leefbaarheid in de periode 2006-2009 minimaal € 550.000 zal zijn; daarnaast zal Talis minimaal 11 huismeesters inzetten.
- De gemeente heeft op stedelijk niveau in het programma wijkaanpak in 2006 tot en met 2009 € 33.750.000 gereserveerd voor de integrale verbetering van de leefbaarheid op wijkniveau.
- De gemeente en Talis overleggen jaarlijks over de inzet van hun budgetten leefbaarheid.

Voor 2006 zijn in de prestatieovereenkomst dertien concrete projecten benoemd, ter hoogte van 70% van het beschikbare budget. Als onderwerpen binnen de projecten worden onder meer genoemd: verbeteren groenvoorziening, verbetering voorzieningenniveau (sociale activiteiten en ontspanningsmogelijkheden), betrekken bewoners bij wijkaanpak, verbeteren sociale contacten in de buurt, bestrijden drugsoverlast, creëren jongeren ontmoetingsplek, voorkomen c.q. bestrijden rommel, zwerfvuil, brommeroverlast.

8. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het verbeteren van de inbraakbestendigheid van woningen.

Het bevorderen van de inbraakbestendigheid van woningen als onderdeel van het verbeteren van de leefbaarheid wordt in 20% van de overeenkomsten genoemd. In de G27 bedraagt dit percentage 38% in de G4 10%. In veel gevallen wordt het Politiekeurmerk nagestreefd bij woningverbetering en nieuwbouw.

Amersfoort:

- "Bij veiligheid / het politiekeurmerk veilig wonen (pk-vw) ligt de verantwoordelijkheid voor de woning bij de eigenaar/ontwikkelaar, die voor de woonomgeving bij de gemeente
- Corporaties treven bij nieuwbouw naar 100% pk-vw.
- In de bestaande voorraad is de inzet op veiligheid gericht op aan te pakken complexen en gebieden (binnenstedelijke vernieuwing Amersfoort – BVA), waarbij partijen ernaar streven medio 2006 afspraken te maken over pk-vw en over veiligheidsmaatregelen bij renovatie; de gemeente neemt hiertoe het initiatief.
- Corporaties besteden in hun huisorganen en in het informatiepakket voor nieuwe huurders aandacht aan het belang van rookmelders.
- De gemeente stelt ISV-gelden beschikbaar voor veilig wonen in de prioriteitswijken."

Den Haag:

- Voor het programma Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) en het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) streven partijen ernaar dat alle woningen, complexen en de openbare ruimte in de aangewezen gebieden (beleidsimpuls Wonen en Wijkveiligheid) beveiligd worden volgens de eisen van het PKVW.
- Partijen zullen nagaan welke inspanningen nodig zijn om dit streven te realiseren en op basis daarvan gezamenlijk programma's ontwikkelen.
- Als onderdeel van deze aanpak zullen in de aangewezen gebieden per corporatie jaarlijks 500 individuele woningen

¹¹ Prestatieovereenkomst 2006-2009: tussen enerzijds de gemeente Nijmegen en anderzijds de Stichting Talis

worden beveiligd volgens het PKVW. De gemeente verstrekt daarbij een financiële bijdrage.

Alphen aan den Rijn¹²:

“In het verleden is reeds met Wonen Centraal overeengekomen dat haar woningen zullen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Onderstaande afspraak formaliseert dit.

Type: *handelingsafpraak*

Bij nieuwbouw, ingrijpende renovatie of herstructurering draagt WonenCentraal er zorg voor dat de woningen voldoen aan de eisen gesteld in het Politiekeurmerk Veilig Wonen.”

Schiedam¹³:

Project: Politiekeurmerk Veilig Wonen

Projectomschrijving: Inbraakpreventie, voortzetting bestaande regeling, waarbij 33% van de daarvoor in aanmerking komende kosten wordt gesubsidieerd (2500 woningen met politiekeurmerk).

Jaarschijf 2006: € 100.000

Midden-Delfland¹⁴:

Prestatie woningstichtingen

Dragen partieel bij aan de aanlegkosten voor het verlichten van achterpaden bij huurwoningen

Dragen 50% bij in de kosten voor het, op verzoek van de huurder, aanbrengen van sloten met politiekeurmerk (volgens het inbraakpreventieplan). Zorgen ervoor dat deze voorzieningen daadwerkelijk aangebracht worden

Prestatie gemeente

Stelt, in overleg met woningstichtingen, een verlichtingsplan voor achterpaden op en neemt de aangelegde voorzieningen over

Verstrekt wijkgericht informatie over sociale veiligheid

Halderberge¹⁵:

“Bernardus Wonen zal vanaf 2005 starten om binnen vier jaar 2.400 woningen te laten voldoen aan de eisen van het politiekeurmerk voor ‘Veilige Woning’. De gemeente streeft ernaar om per project te voldoen aan de eisen van het politiekeurmerk voor ‘Veilige Omgeving’.”

9. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het bevorderen van de betrokkenheid van bewoners bij hun buurt.

Het bevorderen van de betrokkenheid van buurtbewoners is in 27% van de overeenkomsten als afspraak opgenomen. In de G27 geldt dat in 38% van de gevallen, in de G4 15%.

Culemborg¹⁶:

- “Gemeente en Betuwse Combinatie Woongoed (BCW) stellen gezamenlijk plannen op voor wijken waarin leefbaarheid een centraal aspect van de visie vormt. Op basis van de leefbaarheidplannen stellen partijen een uitvoeringsprogramma op waarin tevens een planning en een verdeling van inzet en inbreng van middelen is opgenomen.....”
- Leefbaarheidplannen komen tot stand in samenspraak met bewoners en betrokken instanties en maatschappelijke organisaties.

¹² Prestatieafspraken 2006 t/m 2009, Alphen aan den Rijn en Wonen Centraal

¹³ Prestatieafspraken 2006, gemeente Schiedam en Woonplus Schiedam

¹⁴ Prestatieafspraken Midden-Delfland 2005-2006, tussen Gemeente Midden-Delfland en Algemene Woningstichting Maasland en Woningstichting St. Willibrordus.

¹⁵ Prestatieafspraken 2004-2007 ‘Samen meer Presteren’ Een convenant tussen gemeente Halderberge en Bernardus Wonen.

¹⁶ Prestatieafspraken Culemborg 2004-2007, gemeente Culemborg en Betuwse Combinatie Woongoed

- Om bewoners adequaat te betrekken bij de ontwikkeling en uitvoering van de plannen, is goede ondersteuning van maatschappelijke organisaties nodig. Gemeente en BCW stellen samen een wensenpakket op om de kwaliteitseisen te formuleren. Gemeente maakt afspraken met deze instanties over prestaties ten aanzien van inzet, kwaliteit en kosten.
- BCW wil in wijken waarin zij een groot aandeel woningen heeft, eventueel ook maatregelen in de woonomgeving uitvoeren in het kader van de leefbaarheid. Dit vormt onderdeel van het uitvoeringsplan bij het leefbaarheidplan.

10. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het ondersteunen van wijk- en buurtactiviteiten.

Afspraken over het ondersteunen van wijk- en buurtactiviteiten als middel om de leefbaarheid te vergroten worden in 8% van de overeenkomsten genoemd. In de G4 in het geheel niet en in de overige gemeenten 4%. In 24% van de overeenkomsten in de G27 zijn dergelijke afspraken opgenomen. Voorbeelden van afspraken zijn het ondersteunen van activiteiten van het wijkplatform en de buurtverenigingen, zoals het (financieel) bijdragen aan de organisatie van buurtfeestjes en toernooien.

Schiedam:

De gemeente Schiedam formuleert als doelstelling de burger bij de leefomgeving te betrekken. Daartoe wordt per wijk budget vrij gemaakt met als doel: "investeren in de sociale kwaliteit van de woon- en leefomgeving door ondersteuning en stimulering van bewonersinitiatieven met als doel de leefbaarheid in de wijk en de sociale cohesie te verbeteren." Per wijk wordt door de gemeente € 25.000 beschikbaar gesteld. Als concrete afspraken tussen gemeente en corporatie zijn in de Buurt Nieuwland onder meer de volgende activiteiten benoemd:

- Muziek en Danstaptoe Nieuwland. Gemeente initiëren, Woonplus ondersteunen. Beide middelen beschikbaar stellen
- Buurtbemiddeling. Gezamenlijke uitvoering en toezicht.
- Buurtcontactdagen. Het gezamenlijk (mede-) organiseren van minimaal 5 buurtcontactmiddagen.
- De dag van de dialoog. Biede actief deelnemen in de organisatie en uitvoering van de dag, en middelen beschikbaar stellen.
- Project ken uw burens in Nieuwland. Beide actief meewerken in het project om de sociale cohesie te bevorderen. Bewoners bezoeken en ontmoeten voor buurtgesprekken.
- Eindejaarsbijeenkomst bewoners in Nieuwland. Beide partijen zijn verantwoordelijk voor het organiseren en uitvoeren van de eindejaarsbijeenkomst.

Waalwijk¹⁷: Mogelijk Makers

"Mogelijk Makers is een project waarmee wordt beoogd de potenties van buurten te mobiliseren door bewoners uit te dagen activiteiten in hun straat te organiseren. Het is de bedoeling deze activiteiten met name te bevorderen in de aandachtsbuurten. Naast de financiële ondersteuning treffen Casade en de gemeente maatregelen in de financiële sfeer."

Den Haag:

Buurtbeheerbedrijven (prestatieafspraken):

- Gemeente en corporaties stimuleren de inzet van Buurtbeheerbedrijven door bij hiervoor in aanmerking komende werkzaamheden Buurtbeheerbedrijven als 'preferent suppliers' de mogelijkheid te bieden een offerte uit te brengen.
- Op stadsdeelniveau worden de mogelijkheden voor gezamenlijke opdrachtverstrekking aan buurtbeheerbedrijven besproken.
- Partijen geven aandacht aan de mogelijke rol van Buurtbeheerbedrijven bij buurtontwikkelingsprojecten en -activiteiten.

Besluit B&W Den Haag, oktober 2006 (bron internet):

De activiteiten van de buurtbeheerbedrijven die worden aangewezen als diensten van algemeen economisch

¹⁷ Prestatiecontract gemeente Waalwijk en Casade aangaande wijk- en buurtbeheer in de gemeente Waalwijk over de periode 2005 tot en met 2009.

belang, richten zich op ontwikkelingsprojecten en integraal beheer in de wijk. Hieronder worden de daarbij behorende activiteiten nader omschreven.

- **Maatschappelijke activering en ontwikkeling:** Een buurtbeheerbedrijf heeft als doelstelling om de leefbaarheid in de wijk en de betrokkenheid van bewoners en bedrijven te verbeteren. Wijkplanwinkels en buurtpunten zijn daarbij een laagdrempelig aanspreekpunt voor bewoners die vragen, problemen, klachten of plannen hebben en zij fungeren tevens als locatie voor verschillende buurtactiviteiten die de gemeenschapsbanden kunnen versterken. De wijkplanwinkels en buurtpunten dragen zorg voor maatschappelijke activering en voor buurtinitiatieven die de leefomgeving verbeteren. Zij stimuleren en begeleiden in het kader hiervan vrijwilligerswerk en het werk van stichtingen en zijn als zodanig een waardevol aanspreekpunt voor overheidsinstanties en andere maatschappelijke organisaties.
- **Beheer locaties en panden:** Buurtbeheerbedrijven zorgen voor locaties en het beheer en verhuur van panden en voorzieningen die van belang zijn voor de leefbaarheid van de wijk. Onder meer gaat het om integraal beheer (combinaties van onderhoud, schoonmaak, toezicht, activiteiten en conciërgewerksaamheden) in de openbare ruimte en het beheren/exploiteren van voorzieningen in de buurt. Zo zorgen buurtbeheerbedrijven voor dierenweides en stadsboerderijen. Daarbij gaat het om de verzorging van de aanwezige dieren, het dagelijkse beheer van de gebouwen, het voeren van toezicht op de locatie, het dienen als aanspreekpunt en het actief informeren van geïnteresseerden over onder meer de ecologische werkwijzen.
- **Leefbaarheidsprojecten:** Het organiseren van projecten ten behoeve van het opknappen van de omgeving op verzoek van, in samenspraak met en samen met de bewoners. Deze projecten kunnen onder meer het opknappen en schoonmaken van braakliggende terreinen, kaalslaglocaties, speeltuinen, sportfaciliteiten, pleinen, straten en parken en het verwijderen van graffiti omvatten.
- **Integratieprojecten:** Het uitvoeren van projecten ter bevordering van de integratie, samenlevingsopbouw en maatschappelijke participatie van omwonenden. Onder deze projecten vallen onder meer seniorenprojecten, stimulatie van sociaal-culturele vrijwilligersparticipatie, eetprojecten, kantoorvoorzieningen, spreekuren voor migranten en vertaalactiviteiten.
- **Veiligheidsprojecten:** Het uitvoeren van projecten ter bevordering van de veiligheid in de buurt. Onder deze projecten vallen bijvoorbeeld de instelling van buurtwachten, de verbetering van toezicht in wijken en rond bejaardentehuizen.
- **Projecten sociaal kwetsbaren:** Hieronder vallen projecten ten behoeve van verslaafden, en andere sociaal kwetsbaren. Met deze projecten wordt een dagstructuur aangeboden en worden de sociaal kwetsbaren ingezet voor werkzaamheden in het kader van schoon, heel en veilig.

Lemsterland:

In geval van overlast en dreiging van huisuitzetting door huurachterstand, coördineren corporatie en gemeente hun klachten in overleg met de politie, maatschappelijk werk en stichting Profiel. Deze overlegvorm is bekend onder de naam sociaal team. Alle zaken die Lyaemer Wonen overdraagt aan de deurwaarder in verband met huurachterstand worden gemeld in het sociaal team. Het doel hiervan is om tijdig maatregelen te treffen teneinde huisuitzettingen te voorkomen.”

11. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het belonen van goed woongedrag.

Het belonen van goed woongedrag is een afspraak die in slechts twee overeenkomsten wordt teruggevonden.

Het gaat om de gemeenten Groenlo en Winterswijk en in beide gevallen is de overeenkomst afgesloten met woningstichting De Woonplaats.

De Woonplaats¹⁸

Werken aan leefbaarheid

De Woonplaats introduceerde Gold Service in 2000 als eerste in Nederland. De filosofie achter Woonplaats Gold Service is dat de woningcorporatie zich niet alleen met wonen bezighoudt, maar ook met zaken als leefbaarheid en het vergroten van kansen

¹⁸ Ontleend aan website de-woonplaats.nl

op een betere toekomst. Zo kunnen Gold Serviceleden in aanmerking komen voor een studietoelage van De Woonplaats, als dit de kans op een betere toekomst vergroot. Verder kunnen buurtgroepen sparen voor buurtverbeteringsprojecten. De Irischeques van €10,- die alle leden drie keer per jaar ontvangen, worden hiervoor ingezet. De Woonplaats verdubbelt het gespaarde bedrag.

Voorwaarden voor deelname

Leden van Woonplaats Gold Service zijn klanten die willen profiteren van de voordelen en bovendien voldoen aan een paar voorwaarden. Ze betalen de huur automatisch en veroorzaken geen overlast in hun omgeving. Met Gold Service wil De Woonplaats hiervoor waardering tonen. Deelname aan Woonplaats Gold Service kost niets, het levert alleen maar wat op. Uiteraard blijft De Woonplaats in de toekomst producten ontwikkelen, zodat Gold Serviceleden op nog meer voordeel kunnen rekenen.

12. De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door het aangaan van strategische allianties.

Het aangaan van strategisch allianties zien we in vier overeenkomsten met de G27 en 11 overeenkomsten met de overige gemeenten als afspraak terug. Tezamen gaat het om 4% van de overeenkomsten. Voorbeelden van allianties zijn onder meer gevonden op het gebied van wijkbeheer tussen woningcorporaties, gemeenten en buurtbewoners.

Samenvattend

In de prestatieovereenkomsten worden veelvuldig afspraken gemaakt over de wijze waarop gemeente en woningcorporatie met het thema leefbaarheid binnen hun werkgebied om zullen gaan. In de helft van de overeenkomsten zijn afspraken opgenomen over activiteiten die de sociale leefbaarheid moeten verbeteren: aanpak overlast, plaatsing 'moeilijke' doelgroepen en tweede/laatste kans beleid. Doorgaans het hier om meer concrete afspraken. Afspraken over de instandhouding of totstandkoming van gedifferentieerde woonmilieus worden eveneens veelvuldig gemaakt (44%). Deze afspraken zijn doorgaans minder concreet, maar wel van groot belang, omdat hiermee de gedifferentieerde woonmilieus als uitgangspunt worden genomen bij de ontwikkeling van verder beleid en bijbehorende activiteiten. Gemeenten en woningcorporaties brengen voorts in 40% van de overeenkomsten tot uitdrukking dat zij samen willen werken bij de ontwikkeling van een aanpak van de leefbaarheid.

Het verbeteren van de inbraakbestendigheid van woningen troffen wij in 20% van de overeenkomsten als afspraak aan. Uit de prestatievoornemens van de woningcorporaties blijkt echter dat ruim de helft van de woningcorporaties van plan is om de veiligheid van woning en woonomgeving te verbeteren, waarbij het aanbrengen van inbraakbestendig hang- en sluitwerk het vaakst wordt genoemd.

Afspraken over initiatieven ter bevordering van betrokkenheid van bewoners bij hun buurt zijn in 27% van de overeenkomsten opgenomen, het in datzelfde kader ondersteunen van wijk- en buurtactiviteiten is in 15% van de overeenkomsten een item.

Relatief weinig afspraken worden verder gemaakt over activiteiten door de woningcorporatie ter verbetering van de niet directe woonomgeving (25%). Dat geldt ook voor de aanschaf van panden ter bevordering van de leefbaarheid (20%).

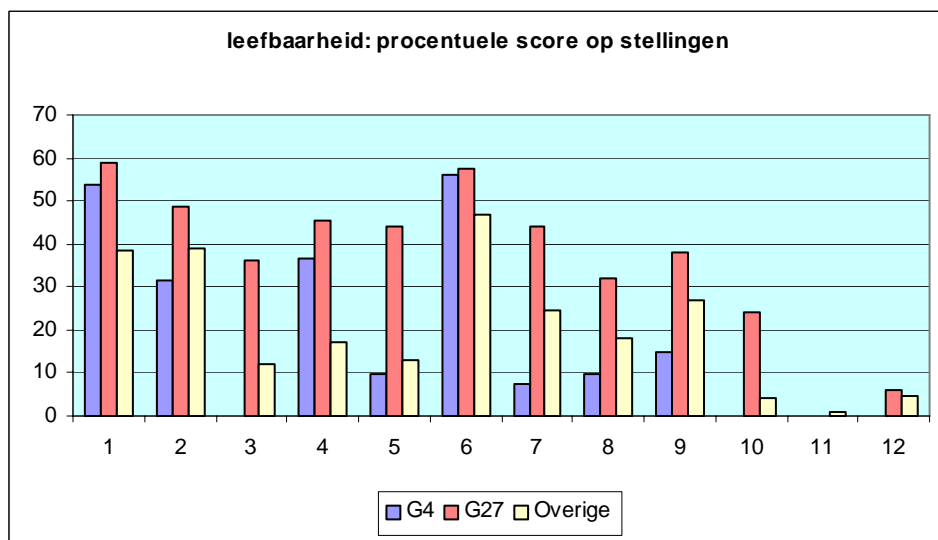
Slechts in 15% van de gevallen is in de overeenkomsten aangetroffen dat de woningcorporatie nieuwbouwactiviteiten en woningverbetering afstemt op de plannen van de gemeente en/of andere partijen.

In de overeenkomsten in de G27 zijn duidelijk meer afspraken opgenomen over leefbaarheid, dan in de G4 en de overige gemeenten. Dit geldt voor alle stellingen, met uitzondering van het belonen van goed woongedrag (slechts één woningcorporatie). Dit is niet verwonderlijk, omdat de stedelijke problematiek doorgaans

omvangrijker en van een andere aard zal zijn dan de problematiek in kleinere gemeenten. Dat er in de overeenkomsten in de G4 niet meer afspraken over leefbaarheid worden aangetroffen kan te maken hebben met het feit dat de 56 herstructureringswijken in deze analyse niet zijn meegenomen. Uit eerder onderzoek blijkt dat het bevorderen van de leefbaarheid juist een belangrijke schil in de herstructurering van die wijken is.

In de onderstaande figuur zijn de afspraken over leefbaarheid in de overeenkomsten per stelling weergegeven. Het gaat hier omwille van de onderlinge vergelijkbaarheid om de relatieve aandelen.

Figuur 21. Stellingen leefbaarheid: percentage afspraken naar G4, G27 en overige gemeenten.



4. Samenvatting en conclusies

Prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties zijn en blijven een belangrijk instrument om de inspanningen van beide partijen af te stemmen en te richten. Verwacht mag worden dat het instrument prestatieovereenkomst de komende jaren een verdere opwaardering zal krijgen.

De corporaties sturen jaarlijks voor 1 maart de op dat moment geldende prestatieovereenkomsten naar VROM. Op basis van de ingezonden overeenkomsten is in 2006, net als de drie voorgaande jaren, een inventariserend onderzoek uitgevoerd. De meeste overeenkomsten zijn algemeen van aard. Naast procesafspraken over de wijze van samenwerking, bevatten deze overeenkomsten doorgaans afspraken over diverse beleidsthema's en onderwerpen daarbinnen. Daarnaast zijn er specifieke overeenkomsten tussen gemeenten en corporaties waarin afspraken over één thema zijn vastgelegd. Voorbeelden daarvan zijn herstructureringscontracten of convenanten over de woonruimteverdeling in een bepaald gebied. Lang niet alle specifieke, maar ook zeker een aantal algemene overeenkomsten zijn niet naar VROM gestuurd. Wel is voor wat betreft het inzendgedrag van de woningcorporaties een duidelijke verbetering ten opzichte van eerdere jaren te zien. Het beeld dat in dit inventariserend rapport wordt geschetst zal echter niet volledig zijn. Uiteraard ondernemen corporaties en gemeenten in urgente gevallen ook gezamenlijk actie zonder direct een prestatieovereenkomst af te sluiten. De initiatieven met betrekking tot studentenhuisvesting zijn daarvan een voorbeeld.

Ongeveer 48% van de corporaties en 36% van de gemeenten beschikt over een prestatieovereenkomst die (ook) betrekking heeft op 2006. Dat is een duidelijke toename ten opzichte van het voorgaande jaar. In totaal zijn er 342 overeenkomsten afgesloten die betrekking hebben op ongeveer 1.342.000 woningen. Dat is een stijging van het aantal overeenkomsten met bijna 30% ten opzichte van 2005. In totaal zijn in 2006 voor ruim 56% van de sociale huurwoningvoorraad prestatieovereenkomsten van toepassing, een stijging van bijna 11% ten opzichte van 2005.

Prestatieovereenkomsten die kort geleden zijn afgesloten bevatten duidelijk meer concrete afspraken voor het jaar 2006. Oudere prestatieovereenkomsten hebben vaak een meer gedateerd karakter. Steeds meer gemeenten sluiten met hun corporaties jaarlijks nieuwe prestatieafspraken af. Hiermee worden deze overeenkomsten een logisch onderdeel van de eigen planning- en begrotingscyclus van zowel gemeenten als corporaties.

Het aantal afgesloten prestatieovereenkomsten verschilt sterk per provincie. In de provincies Zuid-Holland, Limburg, Overijssel, Noord-Brabant, Utrecht, Friesland en Flevoland zijn de meeste overeenkomsten afgesloten, 20% of meer van het aantal mogelijke overeenkomsten. In de provincies Zeeland en Groningen zijn daarentegen relatief en absoluut erg weinig overeenkomsten afgesloten. Het totaal aantal afgesloten overeenkomsten is ten opzichte van 2005 gestegen van circa 18% naar 24% van het aantal mogelijk overeenkomsten.

Multilaterale overeenkomsten komen vooral voor in de G4 en G27 (92% van de afspraken binnen de G4 en G27), maar ook bij de overige gemeenten is de meerderheid multilateraal (66% van de afspraken). Het aantal bilaterale overeenkomsten is in 2006 met circa 9 procentpunten gedaald.

De typen afspraken die het meest voorkomen zijn net als in 2005 procesafspraken, intentieafspraken en handelingsafspraken. De meer 'harde' afspraken (bestaande uit handelingsafspraken, garantieafspraken en transactieafspraken) zijn in verhouding tot 2005 gelijk gebleven, in beide jaren gaat het om 44%. Wel is er bij de

'harde' afspraken een groei te zien van het aantal 'zeer harde' afspraken (garantie en transactieafspraken) van 2% naar 10%. Het aandeel kwantitatieve afspraken is in 2006 nagenoeg gelijk gebleven aan dat van 2005.

Net als in 2005 zijn relatief veel afspraken gemaakt over de onderwerpen kernvoorraad, nieuwbouwproductie, woonruimteverdelingbeleid, senioren, algemeen herstructureringsbeleid en verkoopbeleid. Andere onderwerpen waarover in verhouding tot 2005 meer afspraken zijn gemaakt zijn sloop, verdeling van kosten en het grondbeleid. In het algemeen geldt dat harde en kwantitatieve afspraken vooral worden teruggevonden op het terrein van fysieke of financiële inspanningen.

Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen per inhoudelijk onderwerp weergegeven.

Senioren, arrangementen wonen en zorg en levensloopbestendig bouwen

In de voorafgaande jaren (2003-2005) is er in de onderzochte overeenkomsten over al deze onderwerpen een duidelijke stijging van afspraken waar te nemen, in 2006 zijn er echter wat schommelingen te zien. Over het algemeen is er een (lichte) stijging te zien bij de onderwerpen senioren en levensloopbestendig bouwen, hoewel bij de G4 een duidelijke afname in afspraken opvalt. Toch worden over het onderwerp senioren in 2006 in circa 84% van de overeenkomsten afspraken gemaakt, voor levensloopbestendig bouwen is dit percentage 40,6%. Afspraken over niet-fysieke woonzorg arrangementen nemen ten opzichte van 2005 af met 5 procentpunten tot 52%. Deze afspraken zijn vaak nog intentioneel of procesmatig van karakter, dit geldt in mindere mate voor afspraken op het gebied van seniorenhuisvesting en levensloopbestendig bouwen waarbij afspraken harder en concreter zijn.

Slaagkansen

Het aantal afspraken over nieuwbouw is de laatste jaren sterk toegenomen en komt tot een percentage van ruim 87%. Over het onderwerp kernvoorraad worden minder afspraken gemaakt in 2006, toch komt dit onderwerp nog in ruim 58% van de gevallen terug in de overeenkomsten. Het aantal afspraken over starters is wel toegenomen naar bijna 52% van het totaal aantal afspraken. Een kwart van de overeenkomsten bevat afspraken over studentenhuisvesting, dat is bijna een verdubbeling ten opzichte van 2005. Daarnaast past nog de kanttekening dat er ook veel aparte initiatieven worden ondernomen.

Herstructureringsbeleid

In bijna alle overeenkomsten in de G4 zijn afspraken opgenomen over herstructurering (98%). Ook bij de overige gemeenten is herstructurering een belangrijk onderwerp en is er in 75% van de overeenkomsten een afspraak opgenomen over herstructurering, overigens een behoorlijke stijging van 15% ten opzichte van 2005.

In bijna 60% van de overeenkomsten zijn afspraken opgenomen over sloop en in 52% afspraken over nieuwbouw. Woningverbetering (in het kader van herstructurering) scoort aanzienlijk lager dan het voorafgaande jaar. Slechts in circa 18% van de overeenkomsten zijn er afspraken over dit onderwerp gemaakt; een sterke afname ten opzichte van de ruim 30% in 2005. Relatief gezien zijn er wel steeds meer afspraken waarin aspecten van herstructurering aan de orde worden gesteld.

Leefbaarheid

Gemiddeld worden er in de G4 op de genoemde stellingen betreffende leefbaarheid 2,2 afspraken gevonden. Bij de G27 ligt dat op 4,3 en bij de overige gemeenten op 2,5. Hieruit kan – met inachtneming van het ontbreken van de 56 wijken in analyse – de voorzichtige conclusie worden getrokken dat het bevorderen van de leefbaarheid door verschillende maatregelen in de grote(re) steden meer nadruk krijgt in de overeenkomsten dan in de overige gemeenten.

5. Bijlagen

5.1. De G31

G4 Amsterdam
Rotterdam
Den Haag
Utrecht

G27 Alkmaar
Almelo
Amersfoort
Arnhem
Breda
Den Bosch
Deventer
Dordrecht
Eindhoven
Emmen
Enschede
Groningen
Haarlem
Heerlen
Helmond
Hengelo
Leeuwarden
Leiden
Lelystad
Maastricht
Nijmegen
Schiedam
Sittard-Geleen
Tilburg
Venlo
Zaanstad
Zwolle

5.2. Overzichtstabellen

Tabel 4. Overeenkomsten 2006 per onderwerp, absoluut en relatief

Onderwerp	G4		G27		Overige		Totaal	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
Slaagkansen								
Kernvoorraad	13	31,7%	54	81,8%	133	56,6%	200	58,5%
Nieuwbouwproductie	40	97,6%	52	78,8%	206	87,7%	298	87,1%
Doelgroep	23	56,1%	28	42,4%	135	57,4%	186	54,4%
Starters	18	43,9%	25	37,9%	134	57,0%	177	51,8%
Studenten	27	65,9%	24	36,4%	33	14,0%	84	24,6%
Woonlasten								
Huurprijsbeleid	12	29,3%	19	28,8%	83	35,3%	114	33,3%
Woonruimteverdelingsbeleid	35	85,4%	44	66,7%	184	78,3%	263	76,9%
Huursubsidiebeleid	8	19,5%	13	19,7%	90	38,3%	111	32,5%
Specifieke doelgroepen								
Gehandicapten	10	24,4%	42	63,6%	158	67,2%	210	61,4%
Statushouders	9	22,0%	32	48,5%	147	62,6%	188	55,0%
Senioren	35	85,4%	50	75,8%	202	86,0%	287	83,9%
Daklozen	18	43,9%	38	57,6%	82	34,9%	138	40,4%
Wonen en zorg								
Arrangementen (niet fysiek)	13	31,7%	43	65,2%	123	52,3%	179	52,3%
Herstructurering								
Herstructurering algemeen	40	97,6%	52	78,8%	175	74,5%	267	78,1%
Sloop	23	56,1%	45	68,2%	136	57,9%	204	59,6%
Samenvoegen woningen	4	9,8%	6	9,1%	19	8,1%	29	8,5%
Woningverbetering	0	0,0%	29	43,9%	33	14,0%	62	18,1%
Nieuwbouw	23	56,1%	35	53,0%	120	51,1%	178	52,0%
Bevorderen eigen woningbezit								
Nieuwbouw laag segment koop	8	19,5%	16	24,2%	70	29,8%	94	27,5%
Verkoopbeleid	40	97,6%	54	81,8%	160	68,1%	254	74,3%
Tussenvormen (o.a. huurkoop)	9	22,0%	15	22,7%	72	30,6%	96	28,1%
Leefbaarheid								
Fysieke omgeving	17	41,5%	32	48,5%	130	55,3%	179	52,3%
Sociale veiligheid	21	51,2%	15	22,7%	97	41,3%	133	38,9%
Woningkwaliteit	30	73,2%	31	47,0%	104	44,3%	165	48,2%
Duurzaamheid								
Duurzaam Bouwen	1	2,4%	26	39,4%	100	42,6%	127	37,1%
Levensloopbestendig bouwen	2	4,9%	31	47,0%	106	45,1%	139	40,6%
Zeggenschap								
Bewonersparticipatie	16	39,0%	36	54,5%	109	46,4%	161	47,1%
Interactieve beleidsvorming	0	0,0%	17	25,8%	18	7,7%	35	10,2%
Particulier opdrachtgeverschap	0	0,0%	10	15,2%	18	7,7%	28	8,2%
Financiën								
Verdeling van kosten	31	75,6%	41	62,1%	164	69,8%	236	69,0%
Financiële continuïteit	0	0,0%	0	0,0%	29	12,3%	29	8,5%
Matching	0	0,0%	1	1,5%	1	0,4%	2	0,6%
Grondbeleid								
Grondbeleid	23	56,1%	41	62,1%	147	62,6%	211	61,7%
Totaal aantal overeenkomsten	41		66		235		342	

Tabel 5. Kwantitatieve en kwalitatieve afspraken in overeenkomsten 2006 per onderwerp, in %

Onderwerp	G4		G26		Overige		Totaal	
	kwant	kwat	kwant	kwat	kwant	kwat	kwant	kwat
Slaagkansen								
Kernvoorraad	29%	32%	58%	62%	36%	37%	39%	42%
Nieuwbouwproductie	98%	56%	71%	45%	69%	71%	73%	64%
Doelgroep	20%	56%	29%	29%	29%	45%	28%	43%
Starters	7%	44%	6%	38%	19%	52%	15%	49%
Studenten	7%	66%	23%	29%	2%	14%	7%	23%
Woonlasten								
Huurprijsbeleid	0%	29%	12%	18%	5%	33%	6%	30%
Woonruimteverdelingsbeleid	20%	85%	0%	67%	14%	76%	12%	75%
Huursubsidiebeleid	0%	20%	8%	20%	8%	38%	7%	32%
Specifieke doelgroepen								
Gehandicapten	0%	24%	17%	55%	18%	59%	16%	54%
Statushouders	0%	22%	11%	48%	24%	51%	18%	47%
Senioren	10%	85%	42%	61%	42%	76%	38%	74%
Daklozen	2%	44%	26%	45%	4%	33%	8%	37%
Wonen en zorg								
Arrangementen (niet fysiek)	0%	32%	8%	59%	7%	49%	6%	49%
Herstructurering								
Herstructurering algemeen	41%	85%	47%	71%	20%	67%	28%	70%
Sloop	0%	56%	58%	36%	31%	40%	32%	41%
Samenvoegen woningen	2%	7%	9%	2%	6%	2%	6%	3%
Woningverbetering	0%	0%	38%	12%	3%	13%	9%	11%
Nieuwbouw	7%	56%	29%	33%	22%	34%	22%	37%
Bevorderen eigen woningbezit								
Nieuwbouw laag segment koop	20%	0%	18%	6%	24%	9%	22%	7%
Verkoopbeleid	29%	98%	65%	36%	24%	55%	32%	56%
Tussenvormen (o.a. huurkoop)	0%	22%	12%	11%	4%	28%	5%	24%
Leefbaarheid								
Fysieke omgeving	0%	41%	9%	44%	6%	54%	6%	51%
Sociale veiligheid	0%	51%	3%	20%	3%	40%	3%	37%
Woningkwaliteit	0%	73%	11%	38%	3%	42%	4%	45%
Duurzaamheid								
Duurzaam Bouwen	0%	2%	23%	35%	2%	41%	6%	35%
Levensloopbestendig bouwen	0%	5%	30%	26%	14%	38%	15%	32%
Zeggenschap								
Bewonersparticipatie	0%	39%	6%	55%	4%	46%	4%	47%
Interactieve beleidsvorming	0%	0%	0%	26%	0%	8%	0%	10%
Particulier opdrachtgeverschap	0%	0%	8%	8%	2%	8%	3%	7%
Financiën								
Verdeling van kosten	7%	68%	53%	52%	27%	67%	30%	64%
Financiële continuïteit	0%	0%	0%	0%	3%	12%	2%	8%
Matching	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	1%
Grondbeleid								
Grondbeleid	0%	56%	35%	50%	21%	57%	21%	55%

Tabel 6. Afspraken in prestatieovereenkomsten 2006 per type, absoluut en procentueel, landelijk

Onderwerp	Procesafspraken		Inspanningsafspraken		Resultaatsafspraken	
	abs	%	abs	%	abs	%
Slaagkansen						
Kernvoorraad	55	16%	107	31%	115	34%
Nieuwbouwproductie	121	35%	116	34%	230	67%
Doelgroep	51	15%	98	29%	94	27%
Starters	43	13%	112	33%	62	18%
Studenten	6	2%	77	23%	18	5%
Woonlasten						
Huurprijsbeleid	15	4%	66	19%	41	12%
Woonruimteverdelingsbeleid	74	22%	43	13%	182	53%
Huursubsidiebeleid	42	12%	18	5%	73	21%
Specifieke doelgroepen						
Gehandicapten	81	24%	65	19%	92	27%
Statushouders	57	17%	67	20%	99	29%
Senioren	93	27%	161	47%	129	38%
Daklozen	53	15%	64	19%	36	11%
Wonen en zorg						
Arrangementen (niet fysiek)	99	29%	51	15%	39	11%
Herstructurering						
Herstructurering algemeen	102	30%	97	28%	137	40%
Sloop	72	21%	64	19%	115	34%
Samenvoegen woningen	1	0%	23	7%	6	2%
Woningverbetering	15	4%	14	4%	41	12%
Nieuwbouw	76	22%	51	15%	73	21%
Bevorderen eigen woningbezit						
Nieuwbouw laag segment koop	3	1%	56	16%	42	12%
Verkoopbeleid	44	13%	106	31%	154	45%
Tussenvormen (o.a. huurkoop)	14	4%	60	18%	25	7%
Leefbaarheid						
Fysieke omgeving	74	22%	48	14%	71	21%
Sociale veiligheid	36	11%	63	18%	37	11%
Woningkwaliteit	16	5%	84	25%	68	20%
Duurzaamheid						
Duurzaam Bouwen	16	5%	50	15%	74	22%
Levensloopbestendig bouwen	7	2%	75	22%	80	23%
Zeggenschap						
Bewonersparticipatie	34	10%	62	18%	79	23%
Interactieve beleidsvorming	3	1%	22	6%	10	3%
Particulier opdrachtgeverschap	6	2%	25	7%	1	0%
Financiën						
Verdeling van kosten	42	12%	58	17%	221	65%
Financiële continuïteit	1	0%	17	5%	19	6%
Matching	0	0%	2	1%	0	0%
Grondbeleid						
Gronbeleid	49	14%	68	20%	144	42%

Tabel 7. Afspraken in prestatieovereenkomsten 2006 per type, absoluut en procentueel, G4

Onderwerp	Procesafspraken		Inspanningsafspraken		Resultaatsafspraken	
	abs	%	abs	%	abs	%
Slaagkansen						
Kernvoorraad	0	0%	13	32%	12	29%
Nieuwbouwproductie	8	20%	23	56%	32	78%
Doelgroep	8	20%	15	37%	8	20%
Starters	0	0%	20	49%	1	2%
Studenten	0	0%	30	73%	0	0%
Woonlasten						
Huurprijsbeleid	0	0%	12	29%	0	0%
Woonruimteverdelingsbeleid	12	29%	0	0%	31	76%
Huursubsidiebeleid	8	20%	0	0%	0	0%
Specifieke doelgroepen						
Gehandicapten	6	15%	1	2%	3	7%
Statushouders	5	12%	1	2%	3	7%
Senioren	20	49%	15	37%	4	10%
Daklozen	0	0%	15	37%	4	10%
Wonen en zorg						
Arrangementen (niet fysiek)	13	32%	0	0%	0	0%
Herstructurering						
Herstructurering algemeen	17	41%	15	37%	20	49%
Sloop	5	12%	15	37%	3	7%
Samenvoegen woningen	0	0%	0	0%	4	10%
Woningverbetering	0	0%	0	0%	0	0%
Nieuwbouw	8	20%	15	37%	3	7%
Bevorderen eigen woningbezit						
Nieuwbouw laag segment koop	0	0%	8	20%	0	0%
Verkoopbeleid	0	0%	17	41%	35	85%
Tussenvormen (o.a. huurkoop)	1	2%	8	20%	0	0%
Leefbaarheid						
Fysieke omgeving	17	41%	0	0%	0	0%
Sociale veiligheid	13	32%	8	20%	0	0%
Woningkwaliteit	3	7%	15	37%	12	29%
Duurzaamheid						
Duurzaam Bouwen	1	2%	0	0%	0	0%
Levensloopbestendig bouwen	0	0%	1	2%	1	2%
Zeggenschap						
Bewonersparticipatie	1	2%	0	0%	15	37%
Interactieve beleidsvorming	0	0%	0	0%	0	0%
Particulier opdrachtgeverschap	0	0%	0	0%	0	0%
Financiën						
Verdeling van kosten	0	0%	5	12%	26	63%
Financiële continuïteit	0	0%	0	0%	0	0%
Matching	0	0%	0	0%	0	0%
Grondbeleid						
Grondbeleid	0	0%	14	34%	9	22%

Tabel 8. Afspraken in prestatieovereenkomsten 2006 per type, absoluut en procentueel, G27

Onderwerp	Procesafspraken		Inspanningsafspraken		Resultaatsafspraken	
	abs	%	abs	%	abs	%
Slaagkansen						
Kernvoorraad	17	26%	33	50%	29	44%
Nieuwbouwproductie	22	33%	20	30%	35	53%
Doelgroep	1	2%	20	30%	17	26%
Starters	9	14%	15	23%	5	8%
Studenten	4	6%	19	29%	11	17%
Woonlasten						
Huurprijsbeleid	8	12%	4	6%	8	12%
Woonruimteverdelingsbeleid	10	15%	17	26%	17	26%
Huursubsidiebeleid	1	2%	1	2%	16	24%
Specifieke doelgroepen						
Gehandicapten	11	17%	21	32%	15	23%
Statushouders	7	11%	20	30%	12	18%
Senioren	8	12%	36	55%	24	36%
Daklozen	19	29%	11	17%	17	26%
Wonen en zorg						
Arrangementen (niet fysiek)	13	20%	14	21%	17	26%
Herstructurering						
Herstructurering algemeen	14	21%	29	44%	35	53%
Sloop	11	17%	11	17%	40	61%
Samenvoegen woningen	1	2%	5	8%	1	2%
Woningverbetering	2	3%	1	2%	30	45%
Nieuwbouw	18	27%	3	5%	20	30%
Bevorderen eigen woningbezit						
Nieuwbouw laag segment koop	0	0%	4	6%	12	18%
Verkoopbeleid	14	21%	26	39%	27	41%
Tussenvormen (o.a. huurkoop)	7	11%	8	12%	0	0%
Leefbaarheid						
Fysieke omgeving	8	12%	11	17%	16	24%
Sociale veiligheid	2	3%	8	12%	5	8%
Woningkwaliteit	3	5%	15	23%	14	21%
Duurzaamheid						
Duurzaam Bouwen	6	9%	3	5%	29	44%
Levensloopbestendig bouwen	0	0%	10	15%	27	41%
Zeggenschap						
Bewonersparticipatie	3	5%	18	27%	19	29%
Interactieve beleidsvorming	0	0%	13	20%	4	6%
Particulier opdrachtgeverschap	1	2%	8	12%	1	2%
Financiën						
Verdeling van kosten	7	11%	0	0%	62	94%
Financiële continuïteit	0	0%	0	0%	0	0%
Matching	0	0%	1	2%	0	0%
Grondbeleid						
Grondbeleid	7	11%	13	20%	36	55%

Tabel 9. Afspraken in prestatieovereenkomsten per type, absoluut en procentueel, overige gemeenten.

Onderwerp	Procesafspraken		Inspanningsafspraken		Resultaatsafspraken	
	abs	%	abs	%	abs	%
Slaagkansen						
Kernvoorraad	38	16%	61	26%	74	31%
Nieuwbouwproductie	91	39%	73	31%	163	69%
Doelgroep	42	18%	63	27%	69	29%
Starters	34	14%	77	33%	56	24%
Studenten	2	1%	28	12%	7	3%
Woonlasten						
Huurprijsbeleid	7	3%	50	21%	33	14%
Woonruimteverdelingsbeleid	52	22%	26	11%	134	57%
Huursubsidiebeleid	33	14%	17	7%	57	24%
Specifieke doelgroepen						
Gehandicapten	64	27%	43	18%	74	31%
Statushouders	45	19%	46	20%	84	36%
Senioren	65	28%	110	47%	101	43%
Daklozen	34	14%	38	16%	15	6%
Wonen en zorg						
Arrangementen (niet fysiek)	73	31%	37	16%	22	9%
Herstructurering						
Herstructurering algemeen	71	30%	53	23%	82	35%
Sloop	56	24%	38	16%	72	31%
Samenvoegen woningen	0	0%	18	8%	1	0%
Woningverbetering	13	6%	13	6%	11	5%
Nieuwbouw	50	21%	33	14%	50	21%
Bevorderen eigen woningbezit						
Nieuwbouw laag segment koop	3	1%	44	19%	30	13%
Verkoopbeleid	30	13%	63	27%	92	39%
Tussenvormen (o.a. huurkoop)	6	3%	44	19%	25	11%
Leefbaarheid						
Fysieke omgeving	49	21%	37	16%	55	23%
Sociale veiligheid	21	9%	47	20%	32	14%
Woningkwaliteit	10	4%	54	23%	42	18%
Duurzaamheid						
Duurzaam Bouwen	9	4%	47	20%	45	19%
Levensloopbestendig bouwen	7	3%	64	27%	52	22%
Zeggenschap						
Bewonersparticipatie	30	13%	44	19%	45	19%
Interactieve beleidsvorming	3	1%	9	4%	6	3%
Particulier opdrachtgeverschap	5	2%	17	7%	0	0%
Financiën						
Verdeling van kosten	35	15%	53	23%	133	57%
Financiële continuïteit	1	0%	17	7%	19	8%
Matching	0	0%	1	0%	0	0%
Grondbeleid						
Grondbeleid	42	18%	41	17%	99	42%

Deelrapport B

Analyse van de voorgenomen activiteiten van woningcorporaties 2004 - 2006

Inhoudsopgave

1.	Inleiding en Samenvatting	3
1.1.	Inleiding	3
1.2.	Samenvatting	4
2.	Ontwikkelingen in de woningvoorraad	9
2.1.	Voorgenomen nieuwbouw van woongelegenheden	9
2.2.	Voorgenomen aankoop van woongelegenheden	13
2.3.	Voorgenomen verkoop van woongelegenheden	14
2.4.	Voorgenomen sloop van woongelegenheden	16
2.5.	Voorgenomen overige mutaties	18
2.6.	De voornemens gesaldeerd	18
2.7.	De voornemens ten aanzien van woonwagens en standplaatsen	21
2.8.	Voorgenomen nieuwbouw van koopwoningen	21
2.9.	Verwacht netto rendement van de activiteiten	22
3.	Huurontwikkeling	25
3.1.	Verwachte huurontwikkeling landelijk en per provincie	25
3.2.	Verwachte huurontwikkeling in de G31 en de rest van Nederland	26
3.3.	Verwachte huurontwikkeling naar bezitsgrootte	27
4.	Kwaliteitsbeleid	29
4.1.	Opbouw van de onderhoudsuitgaven, landelijk overzicht	29
4.2.	Verwachte uitgaven klachtenonderhoud	30
4.3.	Verwachte uitgaven mutatieonderhoud	32
4.4.	Verwachte uitgaven planmatig onderhoud	33
4.5.	Verwachte uitgaven woningverbetering	35
4.6.	Voornemens met betrekking tot investeren in leefbaarheid	36
5.	Wonen en zorg	41
5.1.	Toegankelijke woningen	41
5.2.	Bijzondere doelgroepen - ouderen & gehandicapten	43
5.3.	Woningen voor overige bijzondere doelgroepen	46
5.4.	Bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen	47
6.	Bijlage: begrippen & definities	49
7.	Bijlage: voornemens en realisatie 2004 en 2005	51

1. Inleiding en samenvatting

1.1. Inleiding

In artikel 25 van het BBSH is geregeld dat iedere toegelaten instelling jaarlijks een samenvatting opstelt van de voor het eerstvolgende kalenderjaar voorgenomen activiteiten, conform bijlage I bij het BBSH. Deze samenvatting wordt voor 1 december aan de gemeente ter beschikking gesteld ten behoeve van het overleg tussen de gemeente en de woningcorporatie over het te voeren volkshuisvestingsbeleid. Voor 1 maart van het jaar waar de voornemens betrekking op hebben, stuurt de woningcorporatie de samenvatting in naar het ministerie van VROM. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat het bedoelde overleg dan is gevoerd en er duidelijkheid bestaat over de afspraken die door de gemeente en de woningcorporatie over het volkshuisvestingsbeleid zijn gemaakt. Die afspraken maken ook onderdeel uit van de aan VROM te zenden samenvatting.

Met de voor u liggende rapportage wordt inzicht geboden in de ontwikkeling van de prestatievoornemens van de woningcorporaties voor de jaren 2004, 2005 en 2006.

De rapportage is opgesteld op basis van een kwantitatieve analyse van de door 485 corporaties naar VROM ingezonden en in databestanden verwerkte activiteitenoverzichten.

In de rapportage worden de prestatievoornemens tenminste geaggregeerd naar landelijk niveau en naar het niveau van de provincies in beeld gebracht. Waar zinvol en mogelijk worden ook uitspraken gedaan op het niveau van de G31 (G4 en G27) en/of naar de omvang van het bezit van de woningcorporaties.

De volgende onderwerpen komen aan bod:

1. de voorgenomen veranderingen in de voorraad woonegelegenheden: nieuwbouw (goedkope, betaalbare en dure woningen, eenheden in verzorgingshuizen en overige woonegelegenheden), aankoop, verkoop, sloop en overige mutaties. Tevens worden de verwachte veranderingen in de voorraad woonwagens en standplaatsen en de voorgenomen nieuwbouw van koopwoningen beschreven;
2. de verwachte huuropbrengsten en huurverhogingen;
3. het voorgenomen kwaliteitsbeleid, klein onderhoud (klachten en mutatieonderhoud, planmatig onderhoud, overig klein onderhoud) groot onderhoud, woningverbetering, groot onderhoud en woningverbetering aan aangekocht bezit. Verder komen de voornemens met betrekking tot leefbaarheid (verwerving gebouwen en overige activiteiten) in dit hoofdstuk aan bod;
4. de voorgenomen veranderingen in de voorraad toegankelijke woningen, de woningen voor ouderen en gehandicapten, bijzondere doelgroepen en bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen.

1.2. Samenvatting

1.2.1. Voorraadontwikkeling

Het aantal woonegelegenheden in bezit van woningcorporaties verandert permanent door nieuwbouw, aankopen, verkopen, sloop en overige mutaties. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten uit de analyse van de activiteitenoverzichten voor 2004, 2005 en 2006.

Verwachte nieuwbouwproductie

Uit de analyse van de voornemens van de woningcorporaties komt een stijging van de nieuwbouwproductie van huurwoningen naar voren, van 27.900 in 2005 naar 31.000 in 2006, een stijging met ruim 11%. Het voornemen is om die woningen vooral in het betaalbare segment te realiseren (63%). Het aandeel dure huurwoningen in de productie zal volgens verwachting stijgen van 22% naar 28% terwijl het aandeel goedkope huurwoningen zal dalen van 16% naar 10%. De groei van de voorgenomen nieuwbouwproductie van huurwoningen komt volledig voort uit de toename in de G31.

De productie van nieuwe eenheden in verzorgingshuizen zal volgens de voornemens met 200 wooneenheden stijgen naar circa 1.700, daarmee blijft het aandeel in de totale productie nagenoeg gelijk. De productie van overige woonegelegenheden zal volgens de voornemens met 1.200 dalen tot 2.800, dit is een daling van 30%.

De groeicijfers van de voorgenomen nieuwbouw van huurwoningen binnen de G4, G27 en de G31 variëren tussen de 33% (G4) en de 24% (G27), de gemiddelde groei is 28%. Samen met een gering afname van de voorgenomen nieuwbouw in de overige gemeenten brengt dat het totaal tot 11,3%.

Verwachte aankoop

Het aantal aankopen is getalsmatig beperkt en sterk afhankelijk van toevalligheden. Uit de voornemens voor 2005 en 2006 wordt een stijging van circa 3.100 naar 4.700 woonegelegenheden verwacht.

Verwachte verkoop

De voornemens met betrekking tot de verkoop van woonegelegenheden komen in 2006 met bijna 17.000 verkopen precies 700 hoger uit dan in 2005. De verwachte opbrengst per woning stijgt volgens de verwachtingen met ruim € 15.000 naar bijna € 102.000. De verwachte totale opbrengsten vallen als gevolg daarvan in 2006 ruim 300 miljoen euro hoger uit dan in 2005 en komen daarmee uit op 1.728 miljoen euro.

Verwachte sloop

Het aantal voorgenomen te slopen woonegelegenheden stijgt in 2006 ten opzichte van 2005 met een aantal van ruim 3000 tot 17.600 (+21%). Opmerkelijke stijgingen van het aantal te slopen woningen zijn zichtbaar in de provincies Flevoland en Noord-Holland. De grootste afname van het aantal sloopvoornemens treedt op bij provincie Groningen (-28%).

De sloopvoornemens in de G4 en de G27 zijn relatief hoog. Bij de G4 en de G31 staat ongeveer één op de honderd woningen op de nominatie om in 2006 gesloopt te worden.

Verwachte overige mutaties

Per saldo stijgt het aantal woonegelegenheden door voorgenomen mutaties in 2006 landelijk met 148 (578 toename en 430 afname), daarmee hebben de overige mutaties nauwelijks effect op de omvang van de woningvoorraad van de woningcorporaties. In 2004 en 2005 werd per saldo nog een afname voorzien van respectievelijk 1.800 en 2.500 woonegelegenheden.

Verwacht saldo van onttrekkingen en toevoegingen

De voorgenomen activiteiten van de woningcorporaties in 2006 resulteren per saldo in een stijging van de voorraad woonegelegenheden met 5.800 woonegelegenheden; ruim 400 meer dan in 2005. In 2004 werd nog een afname met 6.100 woonegelegenheden voorzien.

Het voorgenomen investeringssaldo in 2006 ligt met ongeveer 5,2 miljard euro ruim 1,1 miljard euro hoger dan in 2005, een vergelijkbare toename van het investeringsvolume als van 2004 naar 2005. In onderstaande tabel zijn de bovenstaande resultaten samengevat.

Tabel 1.1. Saldo voorgenomen voorraadontwikkeling in 2004, 2005 en 2006

Categorie	2006			2005			2004		
	Aantal	Inv. € mln.	Opb. € mln.	Aantal	Inv. € mln.	Opb. € mln.	Aantal	Inv. € mln.	Opb. € mln.
Toename: Nieuwbouw	35.462	4.731	-	33.305	3.747	-	26.466	2.808	-
Aankoop	4.725	307	-	5.258	163	-	1.322	93	-
Overige Mutaties	578	16	-	759	81	-	79	9	-
<i>Totale toename</i>	40.765	5.054		39.322	3.991		27.867	2.910	
Afname: Verkoop	16.964	-	1.728	16.264	-	1.409	17.500	-	1.387
Sloop*	17.554	132	-	14.484	111	-	14.522	104	-
Overige Mutaties	430	25	4	3.204	-	9	1.926	-	16
<i>Totale afname</i>	34.948	157	1.732	33.952	111	1.418	33.948	104	1.403
Totaal saldo	5.817	5.211	1.732	5.370	4.102	1.418	-6.081	3.014	1.403
<i>Gerealiseerd saldo volgens kerngegevens:</i>				<i>-1.501</i>			<i>-8.294</i>		

Verwachte nieuwbouw van woonwagens en standplaatsen

Het aantal standplaatsen dat de woningcorporaties in 2005 verwachtten te realiseren kwam uit op 157, in 2006 is het aantal licht gestegen tot 235. Voor 2005 stonden er 73 nieuwe woonwagens in de planning, voor 2006 neemt dit aantal toe tot 104.

Verwachte nieuwbouw van koopwoningen

Het voornemen van de corporaties om in 2005 ruim 9.400 koopwoningen te realiseren is in 2006 gestegen tot een aantal van 9.800, een stijging van 5%. De gemiddelde investering per woning bedraagt in 2006 volgens verwachting circa € 182.000, terwijl een opbrengst van gemiddeld € 194.500 wordt verwacht (winst € 12.500 per woning). De woningcorporaties verwachten per saldo dat de nieuwbouw van koopwoningen 63 miljoen euro zal opleveren, in 2005 was dat nog 29 miljoen euro.

1.2.2. Huurontwikkeling

Het landelijk gemiddelde huurniveau zou volgens de voornemens van de corporaties in 2006 op ongeveer € 380,- uitkomen. De gemiddelde huurstijging zal naar verwachting op 1,89% uitkomen en wijkt daarmee nauwelijks af van de verwachte huurstijging in 2005 (1,92%). In zowel 2005 als 2006 bedraagt de verwachte toename toename van de gemiddelde maandhuur € 13,-.

De verschillen in gemiddelde huurstijging per provincie zijn in 2006 afgenomen ten opzichte van 2005. Alleen provincie Zeeland steekt met een gemiddelde huurstijging van 2.10% ongeveer 0,20 procentpunt boven het landelijk gemiddelde uit.

De gemiddelde huur is volgens de voornemens bij de kleinste woningcorporaties het hoogst. Wanneer er wordt gekeken naar de verschillen tussen de G4, G27 en overige gemeenten dan valt de gemiddeld hoge voorspelde huur bij de overige gemeenten op.

1.2.3. Kwaliteitsbeleid

Verwachte onderhoudsuitgaven

De verwachte onderhoudsuitgaven stijgen van ongeveer 4,2 miljard euro in 2005 naar bijna 4,4 miljard euro in 2006. Het klachten- en mutatieonderhoud neemt daarvan in alle jaren gemiddeld 20% voor haar rekening. Het aandeel planmatig onderhoud in de totale onderhoudsuitgaven is volgens de voornemens tussen 2004 en 2006 gedaald van ruim 60% naar 50%, het aandeel woningverbetering stijgt diensgevolge van 20% naar 30%.

De verklaring voor de verwachte daling van de totale onderhoudskosten kan mogelijk worden gevonden in de forse investeringen die de afgelopen jaren zijn gepleegd in de inhaal van kwaliteitstekorten - via planmatig onderhoud, woningverbetering, nieuwbouw en sloop - waardoor er een algemene verbetering van de kwaliteit van het woningbezit heeft plaatsgevonden. Verder zal in het algemeen zeer beperkt onderhoud worden gepleegd aan woningen die in een sloopp programma zijn opgenomen.

De realisatiecijfers met betrekking tot het onderhoud zijn in 2004 en 2005 duidelijk lager uitgevallen dan verwacht. In 2004 is de afwijking -28%, en in 2005 na de neerwaartse bijstelling van de verwachtingen nog -16%. Juist bij de beter te voorspellen onderhoudsuitgaven - planmatig onderhoud en woningverbetering - zijn de afwijkingen groot. Hier worden geplande activiteiten doorgeschoven; of hier planningsproblemen aan ten grondslag liggen is niet duidelijk. Nader onderzoek op dit punt is alleen al vanwege de enorme bedragen (- € 1,3 miljard in 2004 en in 2005 - € 0,8 miljard) zeker aan te bevelen.

Verwachte investeringen in leefbaarheid

De verwachte investeringen in leefbaarheid door middel van verwerving van gebouwen stijgen in 2006 licht. Het totaalbedrag blijft met bijna 32 miljoen euro echter relatief klein. Omvangrijker zijn de overige voorgenomen investeringen in leefbaarheid. Naar zich laat aanzien zijn de plannen van de woningcorporaties om in leefbaarheid te investeren ambitieuzer dan voor 2005 het geval was. De verwachte totale overige investeringen

stijgen in 2006 met ruim 58 miljoen euro naar 210 miljoen (38%). Dit komt neer op een investering van gemiddeld € 88,- per woning in het bezit. Bij de grootste corporaties (>20.000 wooneenheden) is ruim een verdubbeling van de overige verwachte investeringen in leefbaarheid de verwachting, het gemiddelde investeringsniveau ligt hier op €138. De veruit het meest door de woningcorporaties genoemde activiteit is het verbeteren van de veiligheid van woning en woonomgeving (51%). De inzet van huismeesters, buurtbeheerders, buurtconciërges en wijkmeesters (31%), groen en tuinonderhoud (28%) en het op verschillende manieren betrekken van de bewoners (23%), zijn eveneens veel voorgenomen activiteiten.

1.2.4. Wonen en zorg

Voor 2006 worden volgens de voornemens minder toegankelijke woningen gerealiseerd dan in 2005, van ruim 14.000 naar ongeveer 12.500. Volgens de verwachtingen zullen de woningcorporaties eind 2006 dan ongeveer 615.000 toegankelijke woningen in bezit hebben. De gemiddelde investering per toegankelijke woning stijgt volgens verwachting weer naar het niveau van 2004, namelijk van € 100.000 in 2005 naar € 110.000 in 2006. De woningcorporaties verwachten in 2006 een stijging van het aantal woningen dat geschikt is voor ouderen en gehandicapten van ruim 9.000 woningen, waarmee de geschikte voorraad op 285.000 woningen zou uitkomen. Deze stijging is ongeveer 1.500 woningen groter dan voor 2005 werd verwacht. Het aandeel woningen voor overige bijzondere doelgroepen van de totale sociale huurwoningvoorraad is beperkt en bedraagt volgens de verwachtingen voor 2006 0,6%. Op landelijke schaal wordt in 2006 een groei voorzien van 800 woningen (6%). Het aandeel bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen als percentage van de totale sociale huurwoningvoorraad bedraagt volgens de opgave van de woningcorporaties ongeveer 2%. In Nederland wordt gemiddeld een groei van 6,2% in 2006 voorzien. De groeipercentages lopen per provincie zeer sterk uiteen; van 0% in Flevoland tot 15% in Noord-Holland.

2. Ontwikkelingen in de woningvoorraad

Het aantal woongelegenheden in bezit van de woningcorporaties verandert permanent door nieuwbouw, aankopen, verkopen en slopen. In de onderstaande paragrafen worden de voor 2004 en 2005 voorgenomen activiteiten op deze onderdelen afzonderlijk beschreven.

2.1. Voorgenomen nieuwbouw van woongelegenheden

In tabel 2.1. is op landelijk niveau aangegeven wat de voorgenomen nieuwbouwinspanningen van de woningcorporaties voor 2004, 2005 en 2006 zijn. Daarbij is ook het verwachte investeringsniveau in totaliteit en gemiddeld per woongelegenheden aangegeven.

Tabel 2.1. Voorgenomen nieuwbouw van woongelegenheden 2004, 2005 en 2006, landelijk

Categorie	2006			2005			2004		
	Aantal	Inv. € mln.	Inv. € p/w	Aantal	Inv. € mln.	Inv. € p/w	Aantal	Inv. € mln.	Inv. € p/w
Goedkoop	2.939	234	79.500	4.495	265	58.900	1.101	68	61.400
Betaalbaar	19.407	2.677	137.900	17.309	2.208	127.500	14.249	1.529	107.300
Duur	8.648	1375	158.900	6.055	920	152.000	5.674	828	145.900
<i>Subtotaal</i>	<i>30.994</i>	<i>4.285</i>	<i>138.200</i>	<i>27.859</i>	<i>3.393</i>	<i>121.800</i>	<i>21.024</i>	<i>2.425</i>	<i>115.300</i>
Eenheden verzorg.	1.671	197	118.200	1.470	181	123.300	1.316	148	112.700
Overige woongelegenheden	2.797	249	89.100	3.976	173	53.300	4.126	235	57.000
Totaal	35.462	4.731		33.305	3.747		26.466	2.808	

Verwachte nieuwbouwproductie

Uit de analyse van de voornemens van de woningcorporaties komt een stijging van de nieuwbouwproductie van huurwoningen naar voren, van 27.900 in 2005 naar 31.000 in 2006, een stijging met ruim 11%. Het voornemen is om die woningen vooral in het betaalbare segment te realiseren (63%). Het aandeel dure huurwoningen in de productie zal volgens verwachting stijgen van 22% naar 28% terwijl het aandeel goedkope huurwoningen zal dalen van 16% naar 10%. De groei van de voorgenomen nieuwbouwproductie van huurwoningen komt volledig voort uit de toename in de G31.

De productie van nieuwe eenheden in verzorgingshuizen zal volgens de voornemens met 200 wooneenheden stijgen naar circa 1.700, daarmee blijft het aandeel in de totale productie nagenoeg gelijk. De productie van overige woongelegenheden zal volgens de voornemens met 1.200 dalen tot 2.800, dit is een daling van 30%.

De groeicijfers van de voorgenomen nieuwbouw van huurwoningen binnen de G4, G27 en de G31 variëren tussen de 33% (G4) en de 24% (G27), de gemiddelde groei is 28%. Samen met een geringe afname van de voorgenomen nieuwbouw in de overige gemeenten brengt dat het totaal tot 11,3%.

De sterke stijging van de investering per eenheid bij overige woonegelegenheden met ruim 67% is opvallend te noemen. Een wisselend verloop van de gemiddelde nieuwbouwprijs vindt plaats bij eenheden in verzorgingshuizen; van een lichte stijging in de periode 2004-2005 naar een lichte daling in 2006. Ook de gemiddelde nieuwbouwprijs van goedkope huurwoningen vertoont schommelingen over deze jaren en stijgt sterk in 2006 met 35%. Bij de betaalbare en dure huurwoningen is een lichte prijsstijging waarneembaar.

In tabel 2.2. is de ontwikkeling van de voorgenomen nieuwbouw van huurwoningen per provincie aangegeven. Op landelijk niveau is er een stijging van 11,3% te zien, maar de cijfers per provincie verschillen sterk en ook vergelijkend met de voorafgaande jaren zijn er soms aanzienlijke wisselingen waarneembaar. Bij de meeste provincies is er echter een stabiele groei te zien.

Tabel 2.2. Voorgenomen nieuwbouw van huurwoningen en ontwikkeling (%), per provincie

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2004	823	916	383	1.346	2.620	1.008	225	3.654	5.535	368	2.808	1.338	21.024
2005	1.525	999	839	2.310	2.877	1.241	508	5.540	5.497	637	4.025	1.861	27.859
2006	1.244	1.156	797	2.544	3.636	1.718	735	6.339	5.267	533	4.572	2.453	30.994
Groei %	-18,4	15,7	-5,0	10,1	26,4	38,4	44,7	14,4	-4,2	-16,3	13,6	31,8	11,3

De percentages voorgenomen nieuwbouw komen in de provincies Flevoland, Utrecht, Limburg en Gelderland sterk boven de gemiddelde stijging uit, terwijl er sprake is van afname in groeicijfers in Groningen (-18,4%), Zeeland (-16,3%), Drenthe (-5%) en Zuid-Holland (-4,2%).

Tabel 2.3. Voorgenomen nieuwbouw van huurwoningen, G31 en overig

	G4	G27	G31	Overige	Totaal
2004	2.293	4.270	6.563	14.461	21.024
2005	4.823	6.433	11.256	16.603	27.859
2006	6.416	7.981	14.397	16.597	30.994
Groei %	33,0	24,1	27,9	0,0	11,3

In tabel 2.3. wordt de voorgenomen nieuwbouw van huurwoningen tussen de G4, G27, G31 en de overige gemeenten vergeleken. Hierbij valt op dat in 2006 de groei minder sterk wordt voorzien dan in het voorafgaande jaar, toen de groei binnen de G4 maar liefst 110% betrof. In 2006 zitten de G4, G27 en G31 gemiddeld op 28% groei, samen met een geringe afname in het geplande aantal huurwoningen bij de overige gemeenten brengt dat de totale voorgenomen groei op 11,3%. Uit de tabel kan geconcludeerd worden dat de groei in de nieuwbouwproductie volledig voor rekening van de G31 komt.

Tabel 2.4. Voorgenomen nieuwbouw van huurwoningen, naar bezitsgrootte

	< 1.000	1.000 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 20.000	> 20.000	Totaal
2004	744	7.986	5.463	3.684	3.147	21.024
2005	1.070	8.477	7.576	5.766	4.970	27.859
2006	966	9.372	7.766	6.842	6.048	30.994
Groei %						
2004-2005	64,0	20,3	78,2	80,7	93,3	58,4
2005-2006	-9,7	10,6	2,5	18,7	21,7	11,3

De nieuwbouwproductie zal naar verwachting met ruim 11% stijgen, maar opvallend is in tabel 2.4. de sterke daling van groeicijfers van de voorgenomen nieuwbouwproductie voor alle soorten corporaties. Om de geprognosticeerde aantallen nieuwbouw volgens de kerngegevens (piek van 55.000 en 59.000 woningen in 2007 en 2008) te kunnen realiseren, zou juist een toenemende groei noodzakelijk zijn. Bij het merendeel van de corporaties neemt de groei echter aanzienlijk af, vooral de kleine corporaties (bezit tot 1.000 woningen) laten een sterke afname van de groei zien. Toch realiseren de kleinere woningcorporaties (bezit tot 5.000 woningen) naar verwachting nog circa 30% van de nieuwbouwproductie in 2006.

Een andere wijze om naar de productie van huurwoningen te kijken is door de nieuwbouw te relateren aan de woningvoorraad in bezit van de verschillende categorieën corporaties. Oftewel, wat zou de procentuele uitbreiding van de huurwoningvoorraad zijn als gevolg van de bouw van nieuwe huurwoningen. Over het totale woningbezit in Nederland berekend, zou de verwachte nieuwbouwproductie in 2005 en 2006 leiden tot een uitbreiding met 1,5%.

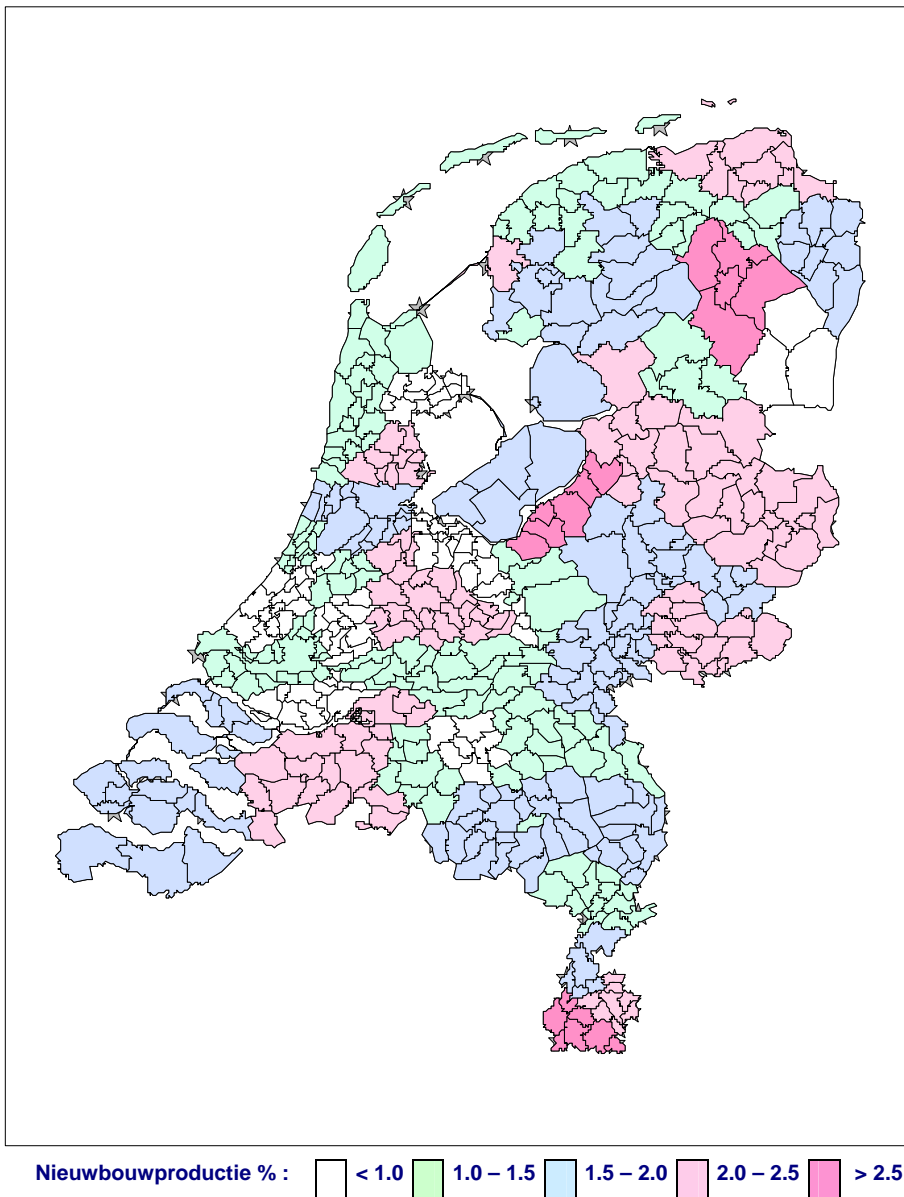
In tabel 2.5. is een onderverdeling naar bezitsgrootte weergegeven. In de tabel valt op dat het verwachte uitbreidingspercentage daalt, naarmate de omvang van de woningcorporatie afneemt. De kleinere woningcorporaties leveren dus een relatief grotere bijdrage aan het terugdringen van woningtekorten.

Tabel 2.5. Uitbreiding voorraad door nieuwe wooneenheden, naar bezitsgrootte (in%)

	< 1.000	1.000 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 20.000	> 20.000	Totaal
2004	1,6	1,5	1,3	1,0	0,7	1,2
2005	1,9	1,6	1,7	1,4	1,1	1,5
2006	1,7	1,9	1,6	1,5	1,0	1,5

In figuur 2.6. is de voorgenomen nieuwbouwproductie door de woningcorporaties per regio weergegeven voor het jaar 2006, uitgedrukt als procentuele toevoeging op de reeds aanwezige sociale huurwoningvoorraad.

Figuur 2.6. Voorgenomen nieuwbouw in % van de woningvoorraad, per regio 2006



In het onderstaande schema zijn voor 2006 de provincies en regio's opgenomen met enerzijds een relatief lage voorgenomen nieuwbouwproductie (< 1% toevoeging) en anderzijds met relatief hoge productievoornemens (>2%).

Toevoeging < 1%		Toevoeging > 2%	
provincie	regio	provincie	regio
Dr	Zuid-Oost Drenthe	Gr	Noord Groningen
Ut	Eem en Vallei Utrecht	Dr	Noord en Midden Drenthe
NH	Gooi-en Vechtstreek	Ov	Twente
NH	SO West-Friesland	Ov	IJssel Vecht
ZH	Leidse Regio	Ge	IGS NW Veluwe
ZH	Haaglanden	Ge	Achterhoek
ZH	Midden Holland	Ut	BRU
ZH	Drechtsteden	NH	Zaanstreek
ZH	Hoeksche Waard	NH	Waterland
NB	SG Den Bosch	NB	SG Breda
		NB	W Nrd Brabant
		Li	SV Maastricht en Mergelland
		Li	Parkstad Limburg

2.2. Voorgenomen aankoop van woongelegenheden

De aankoop van woongelegenheden van derden heeft in 2001 en 2002 haar top gekend, met meer dan 8.000 aankopen per jaar. In 2003 zakte dat terug naar een niveau van circa 4.000 woningen. Het dieptepunt lijkt te zijn bereikt in 2004 (1.322 woongelegenheden). In de jaren daarna zien we echter weer een stijging in het aantal voorgenomen aankopen, dat in 2006 met 4.725 aanzienlijk hoger ligt dan in 2004. De verwachte investering per woning ligt in 2006 € 12.745 hoger dan wat voor 2005 werd verwacht. 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 in dat kader 1.688 woningen aan. In de activiteitenoverzichten geeft het WIF aan dat zij in 2006 een nagenoeg gelijk aantal woningen (1.690) denkt aan te kopen.

Tabel 2.7. Voorgenomen aankoop van woongelegenheden 2004, 2005 en 2006, landelijk

	aantal	investering in € mln.	investering in € p/w
2004	1.322	93	70.400
2005	3.120	163	52.200
2006	4.725	307	64.945

In de onderstaande tabel is het aantal verwachte aankopen per provincie weergegeven. Het aantal aankopen is getalsmatig beperkt en bovendien sterk afhankelijk van toevalligheden, waardoor geen belangrijke lijnen uit de gegevens kunnen worden gedestilleerd. Wel is duidelijk dat de meeste aankopen, net als de afgelopen jaren, worden verwacht in de provincies Noord- en Zuid-Holland, in Noord-Holland is het verwachte aantal zelfs meer dan verwachtvuldig. In de provincies Groningen en Friesland worden sterke toenames verwacht. De sterkste afname wordt verwacht in Overijssel.

Tabel 2.8. Voorgenomen aankoop van woonegelegenheden, aantallen per provincie

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2004	124	44	3	90	84	183	0	121	625	0	40	8	1.322
2005	185	281	14	411	536	143	40	170	678	13	556	93	3.120
2006	659	522	2	22	62	138	51	1.574	1.462	3	211	19	4.725

In 2006 zien we landelijk een stijging van 51,4% van het aantal voorgenomen aankopen. In de G4 wordt een sterke toename van het aantal voorgenomen aankopen verwacht, een omgekeerde ontwikkeling zien we in de G27 en de overige gemeenten, waar het voorgenomen aantal aankopen sterk daalt.

Tabel 2.9. Voorgenomen aankoop van woonegelegenheden, aantallen per G4-G27-overig

	G4	G27	G31	Overige	Totaal
2004	451	310	761	561	1.322
2005	741	1.057	1.798	1.322	3.120
2006	2.870	786	3.656	1.069	4.725
Groei %	287,3	-25,6	103,3	-19,1	51,4

2.3. Voorgenomen verkoop van woonegelegenheden

Tabel 2.10. Voorgenomen verkoop van woonegelegenheden in 2004, 2005 en 2006

Categorie verkoop	2006			2005			2004		
	Aantal	Opbr. € mln.	Opbr. € p/w	Aantal	Opbr. € mln.	Opbr. € p/w	Aantal	Opbr. € mln.	Opbr. € p/w
Verkoop aan natuurlijke personen	14.467	1.526	105.000	14.099	1.236	93.200	15.336	1.274	83.100
Verkoop overige	2.497	202	80.900	2.165	173	79.900	2.164	113	52.200
Totaal	16.964	1.728	101.800	16.264	1.409	86.600	17.500	1.387	79.300

De voornemens met betrekking tot de verkoop van woonegelegenheden laten een lichte stijging zien in 2006 ten opzichte van 2005. De verwachte opbrengst per woning is echter aanzienlijk hoger (€ 15.000) zodat, ondanks het

lagere aantal, de in totaal voorziene opbrengst van de verkopen in 2006 ruim 300 miljoen euro hoger uitkomt dan in 2005.

Tabel 2.11. Voorgenomen verkoop van woongelegenheden, aantallen per provincie

		Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2004	Natuurlijk	467	860	509	1.063	1.340	727	350	2.952	4.319	155	1.500	1.094	15.336
	Overig	35	0	71	187	50	9	28	777	908	0	33	66	2.164
	Totaal	502	860	580	1.250	1.390	736	378	3.729	5.227	155	1.533	1.160	17.500
2005	Natuurlijk	504	781	387	915	1.482	596	234	3.274	3.754	139	1.049	984	14.099
	Overig	577	0	0	79	126	12	0	264	563	0	538	6	2.165
	Totaal	1.081	781	387	994	1.608	608	234	3.538	4.317	139	1.587	990	16.264
2006	Natuurlijk	507	475	358	1.200	1.908	805	222	3.954	2.585	130	1.566	757	14.467
	Overig	222	238	84	0	28	103	0	1.205	47	29	201	340	2.497
	Totaal	729	713	442	1.200	1.936	908	222	5.159	2.632	159	1.767	1.097	16.964
	%	0,8	0,9	0,7	0,9	0,7	0,5	0,5	1,1	0,4	0,4	0,6	0,7	0,7

Volgens de voornemens van de woningcorporaties zullen de meeste verkopen in absolute zin plaatsvinden in Noord-Holland. Daarmee heeft Noord-Holland provincie Zuid-Holland na twee jaar ingehaald. Relatief gezien – het aantal verkopen afgezet tegen het woningbezit – zal de verkoop in Noord-Holland volgens de verwachtingen voor 2006 bijna twee keer zo hoog zijn als gemiddeld in Nederland. Relatief hoge aantallen verkopen worden voorzien voor Friesland, Groningen en Overijssel. Relatief lage aantallen worden voorzien voor Zuid-Holland en Zeeland.

Tabel 2.12. Voorgenomen verkoop van woongelegenheden, G4, G27, overig

		G4	G27	G31	Overige	Totaal
2004	Natuurlijk	4.645	4.497	9.142	6.194	15.336
	Overig	931	406	1.337	827	2.164
	Totaal	5.576	4.903	10.479	7.021	17.500
2005	Natuurlijk	4.495	3.541	8.036	6.063	14.099
	Overig	240	1.401	1.641	524	2.165
	Totaal	4.735	4.942	9.677	6.587	16.264
2006	Natuurlijk	3.950	4.118	8.068	6.399	14.467
	Overig	1.144	598	1.742	755	2.497
	Totaal	5.094	4.716	9.810	7.154	16.964
	%	1,0	0,8	0,9	0,6	0,7

De voorgenomen verkopen in de G4 maken met een lichte stijging in 2006 ongeveer 30% uit van het totaal aantal te verwachten verkopen in 2006, bij de G27 wordt een lichte daling verwacht. In de G31 worden in absolute en relatieve zin duidelijk meer woningen verkocht dan in de overige gemeenten.

Tabel 2.13. Voorgenomen verkoop van woonegelegenheden naar bezitsgrootte

		< 1.000	1.000 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 20.000	> 20.000	Totaal
2004	Natuurlijk	198	2.656	3.750	3.484	5.248	15.336
	Overig	12	572	998	25	557	2.164
	<i>Totaal</i>	<i>210</i>	<i>3.228</i>	<i>4.748</i>	<i>3.509</i>	<i>5.805</i>	<i>17.500</i>
2005	Natuurlijk	147	2.583	3.099	3.777	4.493	14.099
	Overig	17	163	1.073	474	438	2.165
	<i>Totaal</i>	<i>164</i>	<i>2.746</i>	<i>4.172</i>	<i>4.251</i>	<i>4.931</i>	<i>16.264</i>
2006	Natuurlijk	302	2.467	3.547	3.691	4.460	14.467
	Overig	0	174	504	703	1.116	2.497
	<i>Totaal</i>	<i>302</i>	<i>2.641</i>	<i>4.051</i>	<i>4.394</i>	<i>5.576</i>	<i>16.964</i>
	%	0,5	0,5	0,7	0,8	0,8	0,7

De kleinste woningcorporaties verkopen volgens de activiteitenoverzichten de minste woningen, zowel in absolute als in relatieve zin. Grofweg lijkt de lijn te trekken, dat hoe groter de corporatie is, hoe groter het aandeel te verkopen woningen.

2.4. Voorgenomen sloop van woonegelegenheden

In tabel 2.14. is de voorgenomen sloop van woonegelegenheden per provincie voor 2004, 2005 en 2006 weergegeven. Opvallend zijn de sterke uiteenlopende cijfers per provincie. Hoewel de gemiddelde groei 21,2% bedraagt, steekt bijna de helft van de te verwachte provinciale sloopcijfers daar met meer dan 30% bovenuit. Met name de woningcorporaties in Flevoland, Noord-Holland en Gelderland zullen volgens verwachting meer woningen slopen dan in 2005. In Flevoland lijkt de stijging in procenten explosief, maar in absolute zin gaat het om een zeer beperkte stijging. Ook in Friesland, Zeeland en Noord-Brabant zien we een toename met meer dan de helft van het aantal sloopvoornemens. Een daling van de sloopvoornemens zien we in Groningen, terwijl Drenthe, Zuid-Holland en Limburg nagenoeg gelijk blijven.

Tabel 2.14. Voorgenomen sloop van woonegelegenheden per provincie, absoluut en relatief

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2004	1.200	633	173	811	1.260	284	66	1.906	5.584	331	1.618	656	14.522
2005	1.514	360	335	1.442	990	283	3	1.472	5.872	68	1.417	728	14.484
2006	1.091	572	351	1.520	1.867	319	22	3.057	5.633	115	2.289	718	17.554
Stijging %	-27,9	58,9	4,8	5,4	88,6	12,7	633,3	107,7	-4,1	69,1	61,5	-1,4	21,2
Aandeel %	1,2	0,7	0,6	1,1	0,7	0,2	0,1	0,7	1,0	0,3	0,7	0,5	0,7

Het is interessant om te bekijken in welke verhouding de sloopvoornemens staan ten opzichte van de woningvoorraad. Landelijk is het voornemen om in 2006 ongeveer 7 op de duizend woningen door sloop aan de woningvoorraad te onttrekken. In Groningen, Overijssel en Zuid-Holland liggen die percentages aanmerkelijk hoger, terwijl in Flevoland, Utrecht en Zeeland de sloopvoornemens relatief laag uitkomen.

Tabel 2.15. Voorgenomen sloop van woonegelegenheden G31 en overig, absoluut en relatief

	G4	G27	G31	Overige	Totaal
2004	3.948	4.170	8.118	6.404	14.522
2005	4.939	3.688	8.627	5.857	14.484
2006	5.993	4.754	10.747	6.807	17.554
Stijging %	21,3	28,9	24,6	16,2	21,2
Aandeel %	1,2	0,8	1,0	0,5	0,7

De sloopvoornemens in de G4 en de G27 zijn relatief hoog. Bij de G4 en de G31 staat ongeveer één op de honderd woningen op de nominatie om in 2006 gesloopt te worden. Het aantal woningen dat naar verwachting in 2006 gesloopt zal worden ligt voor alle categorieën in 2006 ook gemiddeld 21,2% hoger dan in 2005.

Tabel 2.16. Voorgenomen sloop van woonegelegenheden naar bezitsgrootte

	< 1.000	1.000 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 20.000	> 20.000	Totaal
2004	154	2.807	3.913	3.079	4.569	14.522
2005	273	3.099	3.075	3.381	4.656	14.484
2006	240	3.501	3.283	4.292	6.238	17.554
Stijging %	-12,1	13	6,8	26,9	34	21,2
Aandeel %	0,4	0,6	0,6	0,8	1	0,7

Voor de kleinste woningcorporatie wordt een daling van het sloopprogramma van 2005 naar 2006 verwacht. Bij de groep corporaties met '10.000 en meer' woningen in bezit, wordt een sterke toename van het sloopprogramma voorzien in 2006. De categorie grootste woningcorporaties (>20.000) neemt zich voor om gemiddeld één op de 100 woningen te slopen. Als we kijken naar het aandeel van de woningvoorraad waar een sloopvoornemen voor 2005 voor bestaat, dan lijkt daar een duidelijk verband te zijn: namelijk hoe groter de woningcorporatie, hoe groter het aandeel te slopen woningen.

2.5. Voorgenomen overige mutaties van woongelegenheden

Tabel 2.17. Overige voorgenomen mutaties in het woonbezit in 2006, 2005 en 2004

	Categorie	2006			2005			2004		
		Aantal	Inv. € mln.	Inv. € p/w	Aantal	Inv. € mln.	Inv. € p/w	Aantal	Inv. € mln.	Inv. € p/w
Toename	Invest. bekend	176	16	90.100	-	-	-	-	-	-
	Invest. onbekend	402	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totaal.	578	16	-	759	81	107.000	79	9	114.800
Afname	Invest. bekend	379	25	43.500	-	-	-	-	-	-
	Invest. onbekend	51	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totaal	430	-	-	-3.204	-9	-2.900	-1.926	-16	-8.300
Totaal		148	41	-	-2.445	72	-	-1.847	-7	-

Per saldo stijgt het aantal woongelegenheden door voorgenomen mutaties in 2006 tot 148 (578 toename en 430 afname). In relatieve termen is het effect van de voorgenomen mutaties op de totale woningvoorraad nagenoeg nihil. In 2004 en 2005 werd nog een negatief effect van respectievelijk 1850 en 2450 woongelegenheden verwacht.

Met de voorgenomen stijging van het aantal woongelegenheden is een investering van ruim 40 miljoen euro gemoeid.

2.6. De voornemens gesaldeerd

Tabel 2.18. Saldo voorgenomen voorraadontwikkeling in 2004, 2005 en 2006

Categorie	2006			2005			2004		
	Aantal	Inv. € mln.	Opb. € mln.	Aantal	Inv. € mln.	Opb. € mln.	Aantal	Inv. € mln.	Opb. € mln.
Toename Nieuwbouw	35.462	4.731	-	33.305	3.747	-	26.466	2.808	-
Aankoop	4.725	307	-	5.258	163	-	1.322	93	-
Overige Mutaties	578	16	-	759	81	-	79	9	-
Totale toename	40.765	5.054		39.322	3.991		27.867	2.910	
Afname Verkoop	16.964	-	1.728	16.264	-	1.409	17.500	-	1.387
Sloop*	17.554	132	-	14.484	111	-	14.522	104	-
Overige Mutaties	430	25	4	3.204	-	9	1.926	-	16
Totale afname	34.948	157	1.732	33.952	111	1.418	33.948	104	1.403
Totaal saldo	5.817	5.211	1.732	5.370	4.102	1.418	-6.081	3.014	1.403

De voorgenomen activiteiten van de woningcorporaties in 2006 resulteren per saldo in een stijging van de voorraad wooneenheden met 5.800 wooneenheden; ruim 400 meer dan in 2005. In 2004 werd nog een afname met 6.100 wooneenheden voorzien.

Het voorgenomen investeringssaldo in 2006 ligt met ongeveer 5,2 miljard euro ruim 1,1 miljard euro hoger dan in 2005, een vergelijkbare toename van het investeringsvolume als van 2004 naar 2005.

Onderstaande tabellen (2.19. t/m 2.21.) geven een saldo-overzicht van de voorgenomen toevoegingen en onttrekkingen in de jaren 2004, 2005 en 2006.

Tabel 2.19. Saldoberekening voorgenomen toevoegingen en onttrekkingen in 2004

2004	G4	G27	G31	Overige gemeenten	Totaal
Goedkoop	12	78	90	1.011	1.101
Betaalbaar	1.194	2.919	4.113	10.136	14.249
Duur	1.087	1.273	2.360	3.314	5.674
<i>Nieuwe woningen totaal</i>	<i>2.293</i>	<i>4.270</i>	<i>6.563</i>	<i>14.461</i>	<i>21.024</i>
Verzorgingshuis	5	513	518	798	1.316
Overige wooneenheden	1.251	797	2.048	2.078	4.126
<i>Nieuwbouw totaal</i>	<i>3.549</i>	<i>5.580</i>	<i>9.129</i>	<i>17.337</i>	<i>26.466</i>
Aankoop	451	310	761	561	1.322
Totaal toevoegingen	4.000	5.890	9.890	17.898	27.788
Sloop	3.948	4.170	8.118	6.404	14.522
Verkoop natuurlijk	4.645	4.497	9.142	6.194	15.336
Verkoop overig	931	406	1.337	827	2.164
<i>Verkoop totaal</i>	<i>5.576</i>	<i>4.903</i>	<i>10.479</i>	<i>7.021</i>	<i>17.500</i>
Totaal onttrekkingen	9.524	9.073	18.597	13.425	32.022
Overige mutaties	-1.106	-144	-1.250	-597	-1.847
Saldo	-6.630	-3.327	-9.957	3.876	-6.081

Uit tabel 2.20. blijkt dat de voorgenomen afname van de woningvoorraad in 2004 volledig wordt veroorzaakt door de negatieve saldi van toevoegingen en onttrekkingen in de G31. Daarbij valt op dat de G4 tegenover een beperkt nieuwbouwprogramma omvangrijke sloop en verkoopprogramma's hebben staan. In de overige gemeenten treedt in 2004 juist een positieve balans op. Zowel het sloop als het verkoopprogramma zijn hier relatief gering.

Ook voor 2005 werd in de G4 een afname van de woningvoorraad van de corporaties voorzien. Het sloop en verkoopprogramma kwam in de grote steden in 2005 nagenoeg even hoog uit als in 2004. Het nieuwbouwprogramma was echter 4.000 woningen hoger. In de G27 geldt voor wat betreft de ontwikkeling een nagenoeg gelijke trend als in de G4, maar hier leidt dat tot een per saldo toenemende woningvoorraad. In de overige gemeenten dalen zowel het sloop- als het verkoopprogramma licht, terwijl de nieuwbouwproductie toeneemt.

Tabel 2.20. Saldoberekening voorgenomen toevoegingen en onttrekkingen in 2005

2004	G4	G27	G31	Overige gemeenten	Totaal
Goedkoop	2.293	610	2.903	1.592	4.495
Betaalbaar	1.917	3.799	5.716	11.593	17.309
Duur	613	2.024	2.637	3.418	6.055
<i>Nieuwe woningen totaal</i>	4.823	6.433	11.256	16.603	27.859
Verzorgingshuis	336	311	647	823	1.470
Overige wooneenheden	2.104	1.097	3.201	775	3.976
<i>Nieuwbouw totaal</i>	7.263	7.841	15.104	18.201	33.305
Aankoop	741	3.195	3.936	1.322	5.258
Totaal toevoegingen	8.004	11.036	19.040	19.523	38.563
Sloop	4.939	3.688	8.627	5.857	14.484
Verkoop natuurlijk	4.495	3.541	8.036	6.063	14.099
Verkoop overig	240	1.401	1.641	524	2.165
<i>Verkoop totaal</i>	4.735	4.942	9.677	6.587	16.264
Totaal onttrekkingen	9.674	8.630	18.304	12.444	30.748
Overige mutaties	-2.083	3	-2.080	-365	-2.445
Saldo	-3.753	2.409	-1.344	6.714	5.370

Tabel 2.21. Saldoberekening voorgenomen toevoegingen en onttrekkingen in 2006

2006	G4	G27	G31	Overige gemeenten	Totaal
Goedkoop	781	1272	2.053	886	2.939
Betaalbaar	3.769	3.659	7.428	11.979	19.407
Duur	1866	3.050	4.916	3.732	8.648
<i>Nieuwe woningen totaal</i>	6.416	7.981	14.397	16.597	30.994
Verzorgingshuis	44	398	442	1229	1.671
Overige wooneenheden	796	651	1.447	1350	2.797
<i>Nieuwbouw totaal</i>	7.256	9.030	16.286	19.176	35.462
Aankoop	2870	786	3.656	1.069	4.725
Totaal toevoegingen	10.126	9.816	19.942	20.245	40.187
Sloop	5.993	4.754	10.747	6.807	17.554
Verkoop natuurlijk	3.950	4.118	8.068	6.399	14.467
Verkoop overig	1144	598	1.742	755	2.497
<i>Verkoop totaal</i>	5.094	4.716	9.810	7.154	16.964
Totaal onttrekkingen	11.087	9.470	20.557	13.961	34.518
Overige mutaties	-292	-13	-305	453	148
Saldo	-1.253	333	-920	6.737	5.817

Voor 2006 komt het verwachte saldo in de G4, ondanks een lichte stijging, nog steeds uit op een negatief saldo van -1.253. De nieuwbouwproductie in de G4 blijft nagenoeg gelijk, terwijl het aantal voorgenomen aankopen sterk stijgt sterk. Dat positieve effect wordt bijna volledig teniet gedaan door sloop en verkopen.

Bij de G27 wordt er een sterke afname van het aantal aankopen voorzien, tezamen met een (minder) stijgende nieuwbouwproductie. Het aantal onttrekkingen daalt licht, waardoor uiteindelijk een lager positief saldo resulteert dan in 2005. Het saldo van de overige gemeenten blijft nagenoeg gelijk aan dat van 2005, ongeveer 6.700. Hierbij wordt een stijging van de nieuwbouw voorzien (+975), hetzelfde geldt voor het aantal te slopen woningen (+950).

2.7. De voornemens ten aanzien van woonwagens en standplaatsen

Het aantal standplaatsen dat de woningcorporaties in 2005 verwachtten te realiseren kwam uit op 157, in 2006 is het aantal licht gestegen tot 235. Het totale aantal standplaatsen in eigendom of beheer bij de woningcorporaties in Nederland zal daarmee rond de 2550 uitkomen. Voor 2005 stonden er 73 nieuwe woonwagens in de planning, voor 2006 neemt dit aantal toe tot 104. Het totaal aantal woonwagens in eigendom van woningcorporaties zal daarmee, afhankelijk van eventuele verkopen, op circa 850 kunnen uitkomen.

In 2006 wordt verwacht dat het investeringsaldo per woonwagen zal dalen, terwijl de investeringen per standplaats met bijna de helft toenemen ten opzichte van 2005.

Tabel 2.22. Woonwagens en standplaatsen

Categorie	2006			2005			2004			
	Aantal	Bedrag in € mln.	In € per woongel.	Aantal	Bedrag in € mln.	In € per woongel.	Aantal	Bedrag in € mln.	In € per woongel.	
Woonwagens	Investering	104	6,5	62.100	73	5,8	79.200	49	2,3	46.900
	Opbrengst		0,7	6.800		1,2	16.800		0,1	3.000
Standplaatsen	Investering	235	9,7	41.200	157	3,7	23.600	205	3,2	15.600
	Opbrengst		0,7	3.000		0,2	1.200		0,1	2.600
Totaal		14,7		8,1		5,3				

2.8. Voorgenomen nieuwbouw van koopwoningen

Het voornemen van de corporaties om in 2005 circa 9.500 koopwoningen te realiseren is in 2006 bijgesteld tot een aantal van 9.800, een beperkte toename (3%). De gemiddelde investering per woning bedraagt in 2005 volgens de opgaven circa € 168.000 met een gemiddelde opbrengst van bijna € 181.000 (verschil van € 12.900). In 2006 is het verschil tussen opbrengst € 194.500 en investering € 182.000 met € 600 teruggelopen naar € 12.300 winst per woning. Deze bedragen zijn berekend op basis van de aantallen woningen waarvan zowel de opbrengst als de investering door de woningcorporaties zijn opgegeven. Per saldo verwachten de woningcorporaties een toename van de inkomsten door de bouw van nieuwe koopwoningen: van 29 miljoen in 2005 naar 63 miljoen in 2006.

Tabel 2.23. Nieuwbouw koopwoningen

Categorie	2006				2005				2004			
	Aantal	Invest	Opbr	Saldo	Aantal	Invest	Opbr	Saldo	Aantal	Invest	Opbr	Saldo
Bekend	8.124	1.480	1.580	100	8.510	1.427	1.537	110	5.361	881	1.045	164
Geen investering	485	0	58	58	375	-	28	28	386	-	2	2
Geen opbrengst	1.200	96	0	-96	565	109	-	-109	1.050	157	-	-157
Totaal	9.809	1.576	1.639	63	9.450	1.536	1.565	29	6.797	1.038	1.047	9

In de onderstaande tabel 2.24. zijn de voornemens met betrekking tot de nieuwbouw van koopwoningen per provincie weergegeven. De grootste aantallen door de woningcorporaties gerealiseerde koopwoningen worden verwacht in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant. Toch is er, met uitzondering van Noord-Brabant, een kentering te zien in de verwachte groei van de nieuwbouw van koopwoningen in Noord-Holland, en zelfs een afname in groei in Zuid-Holland. De hoogst verwachte groei zal naar verwachting plaatsvinden in de provincies Zeeland, Noord-Brabant en Overijssel. In Zeeland lijkt er procentueel sprake te zijn van een explosieve groei, in absolute zin is de groei echter beperkt.

Als extra regel in de tabel is de realisatie van koopwoningen volgens het CBS weergegeven (*gereedgekomen woningen in 2005). Dit maakt het mogelijk om een indicatie te geven van het procentuele aandeel in de nieuwbouw van koopwoningen, dat de woningcorporaties naar verwachting voor hun rekening hebben genomen. Landelijk wordt door de corporaties een productie voorzien die overeenkomt met bijna 19% van het aantal gerealiseerde nieuwe koopwoningen. Uit de tabel blijkt verder dat met name in provincie Groningen (41%) de corporaties van plan zijn om een aanzienlijk deel van de totale koopwoningen productie te realiseren. In ruim meer dan de helft van de provincies scoren de corporaties duidelijk benedengemiddeld, Zeeland scoort met 0,9% het laagst.

Tabel 2.24. Voorgenomen nieuwbouw van koopwoningen per provincie, absoluut en relatief

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2004	380	351	139	197	1.113	329	390	860	1.614	111	814	499	6.797
2005	548	456	201	363	924	500	306	1.843	2.924	13	954	418	9.450
2006	556	380	81	615	819	156	130	2.388	2.121	114	1.985	464	9.809
Stijging %	1,5	-16,7	-59,7	69,4	-11,4	-68,8	-57,5	29,6	-27,5	776,9	108,1	11,0	3,8
Gereed koop 2005*	1.343	1.880	1.472	4.116	1.509	5.554	4.859	7.613	11.576	1.389	5.936	2.869	50.116
Aandeel in koop %	40,8	24,3	13,7	8,8	61,2	9,0	6,3	24,2	25,3	0,9	16,1	14,6	18,9

2.9. Verwacht netto rendement van de activiteiten

De activiteiten van de woningcorporaties hebben tot gevolg dat de totale woningvoorraad in omvang toeneemt. Die te verwachten toename (het netto rendement) kan worden bepaald door de voorgenomen nieuwbouw van huur- en koopwoningen te salderen en de voornemens met betrekking tot de sloop van woningen daar op in

minderling te brengen. Aankopen en verkopen hebben geen invloed op de omvang van de totale woningvoorraad, en blijven bij deze berekening dus buiten beschouwing.

Ten opzichte van 2005 is het te verwachten netto rendement van de activiteiten in 2006 nagenoeg gelijk gebleven. Terwijl de voorraad in eigendom van de woningcorporaties naar verwachting 5.800 toe zal nemen in 2006, zal de totale woningvoorraad als gevolg van de voorgenomen activiteiten van de woningcorporaties met 27.700 toe nemen.

Tabel 2.25. Verwacht netto rendement in aantallen woongelegenheden, landelijk

	Nieuwe huur	Nieuwe koop	Sloop	Saldo
2004	26.500	6.800	-14.500	18.800
2005	33.300	9.400	-14.500	28.200
2006	35.500	9.800	-17.600	27.700

3. Huurontwikkeling

Primaire taak van de woningcorporaties is het huisvesten van lagere inkomensgroepen; huishoudens die zichzelf door hun lage inkomen niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. De huurhoogte bepaalt in belangrijke mate de omvang van de door deze groep te bereiken huurwoningen. Om die reden is het van belang om de voornemens ten aanzien van de huurontwikkeling te bezien.

3.1. Verwachte huurontwikkeling landelijk en per provincie

In de onderstaande tabel zijn de gegevens met betrekking tot de verwachte gemiddelde huur per woning en de totale huurinkomsten per provincie voor 2004-2006 opgenomen. In 2006 zal het gemiddelde huurniveau landelijk gezien op € 380,- uitkomen. De gemiddelde huurstijging is stabiel; in zowel 2005 als 2006 bedraagt de toename van de gemiddelde maandhuur € 13,-. In totaal verwachtten de woningcorporaties voor 2006 ongeveer 10,9 miljard euro aan huurinkomsten.

Tabel 3.1. Verwachte gemiddelde huur per woning en totale huurinkomsten per provincie, 2004-2006

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2004 Gemiddeld	328,90	340,83	351,28	344,51	354,52	370,78	407,08	345,40	359,48	357,35	360,14	362,02	354,66
Totaal	352	355	261	562	1.166	590	153	1.869	2.403	170	1.301	637	9.818
2005 Gemiddeld	337,70	350,37	349,27	368,48	369,06	376,37	417,30	361,74	368,97	365,68	375,71	370,59	367,33
Totaal	376	353	258	598	1.109	689	179	1.758	2.594	186	1.313	633	10.046
2006 Gemiddeld	362,15	373,71	375,43	370,47	376,47	391,11	436,40	375,58	384,04	376,50	386,15	379,07	380,70
Totaal	391	372	275	602	1.170	816	222	2.056	2.708	192	1.424	666	10.892

* gemiddelde huurhoogte in € per maand, totale huurinkomsten in € mln. op jaarbasis

Opvallend in tabel 3.1. is de in alle jaren bovengemiddeld hoge huur per woning in de provincie Flevoland, met bijna 15% verschil ten opzichte van het landelijk gemiddelde in 2006. Voor alle andere provincies is deze afwijking hoogstens 5%.

Tabel 3.2. Verwachte gemiddelde huurstijging (%) per provincie, 2004-2006

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2004	2,89	2,88	2,70	2,93	3,05	2,95	3,18	3,04	2,91	3,10	2,94	3,01	2,97
2005	2,28	1,92	1,96	2,06	2,07	1,92	1,96	1,82	1,83	2,33	1,97	1,76	1,92¹
2006	1,86	1,85	1,86	1,92	1,90	1,91	1,90	1,89	1,86	2,10	1,89	1,91	1,89

In tabel 3.2. wordt de verwachte gemiddelde huurstijging per provincie voor de jaren 2004, 2005 en 2006 getoond. De verschillen in gemiddelde huurstijging per provincie zijn in 2006 wel duidelijk afgenomen ten opzichte van 2005. Alleen provincie Zeeland steekt met een gemiddelde huurstijging van 2.10% ongeveer 0,20 procentpunt boven het landelijk gemiddelde uit.

Volgens MG 2006-02 mag de gemiddelde huurstijging in de sociale huursector uitkomen op 2,5% (te weten 1,7% inflatie + 0,8% opslag). Huurverhogingen als gevolg van woningverbetering, mutaties, nieuwe verhuringen en van geliberaliseerde woningen, tellen in deze maximale huurprijsnorm niet mee. De voornemens van de woningcorporaties met betrekking tot de huurontwikkeling blijven ruim onder dat maximale niveau.

3.2. Verwachte huurontwikkeling in de G31 en de rest van Nederland

In tabel 3.3. worden voor 2004-2006 de verwachte huur per woning en de totale huurinkomsten vergeleken tussen de G4, G27, G31 en de overige gemeenten. Uit de tabel blijkt dat de gemiddelde huur in de G31 duidelijk beneden het Nederlandse gemiddelde uitkomt. Daarbinnen zijn de huren in de G4 het laagst. De verwachte huurontwikkeling wijkt voor de genoemde groepen gemeenten in 2006 onderling nauwelijks af.

Tabel 3.3. Verwachte gemiddelde huur per woning en totale huurinkomsten G31 en overig, 2004-2006

	G4	G27	G31	Overige gemeenten	Nederland
2004 Gemiddeld	333,74	347,01	341,05	366,47	354,66
Totaal	1.927	2.459	4.386	5.433	9.818
2005 Gemiddeld	342,97	362,04	353,47	379,26	367,33
Totaal	1.949	2.522	4.471	5.575	10.046
2006 Gemiddeld	363,90	370,61	367,57	391,94	380,70
Totaal	2.176	2.673	4.850	6.043	10.892

¹ 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 realiseren. Bijna 98% van de toegelaten instellingen is er in geslaagd om de huurstijging nog voldoende naar beneden bij te stellen om (afrondingsverschillen 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.

Tabel 3.4. verwachte gemiddelde huurstijging (%) G31 en overig, 2004-2006

	G4	G27	G31	Overige gemeenten	Nederland
2004	3,09	2,95	3,01	2,93	2,97
2005	1,74	2,01	1,89	1,95	1,92
2006	1,91	1,88	1,90	1,88	1,89

3.3. Verwachte huurontwikkeling naar bezitsgrootte

De gemiddelde huur is volgens de voornemens in alle jaren bij de kleinste woningcorporaties het hoogst. In verhouding tot de voorafgaande jaren is de gemiddelde huur bij de kleinste woningcorporatie ten opzichte van de rest sterk toegenomen, vermoedelijk vanwege het relatief grote huureffect van toevoegingen en onttrekkingen. De stelling 'hoe groter de corporatie, hoe lager de gemiddelde huur' zoals dat in 2004 en 2005 gold, lijkt in 2006 echter nog steeds op te gaan.

Tabel 3.5. Verwachte gemiddelde huur en huurinkomsten naar bezitsgrootte, 2004-2006

	< 1.000	1.000 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 20.000	> 20.000	Nederland
2004 Gemiddeld	368,75	360,76	355,51	352,20	347,89	354,66
Totaal	292	2.620	2.587	1.800	2.520	9.818
2005 Gemiddeld	386,27	371,99	370,71	362,35	361,24	367,33
Totaal	295	2.669	2.504	2.090	2.488	10.046
2006 Gemiddeld	423,81	382,47	382,64	373,14	379,45	380,70
Totaal	309	2.690	2.579	2.324	2.990	10.892

Voor 2006 wordt de hoogste gemiddelde huurstijging verwacht bij de grootste woningcorporaties. De verschillen zijn echter niet groot.

Tabel 3.6. verwachte gemiddelde huurstijging (%) naar bezitsgrootte, 2004-2006

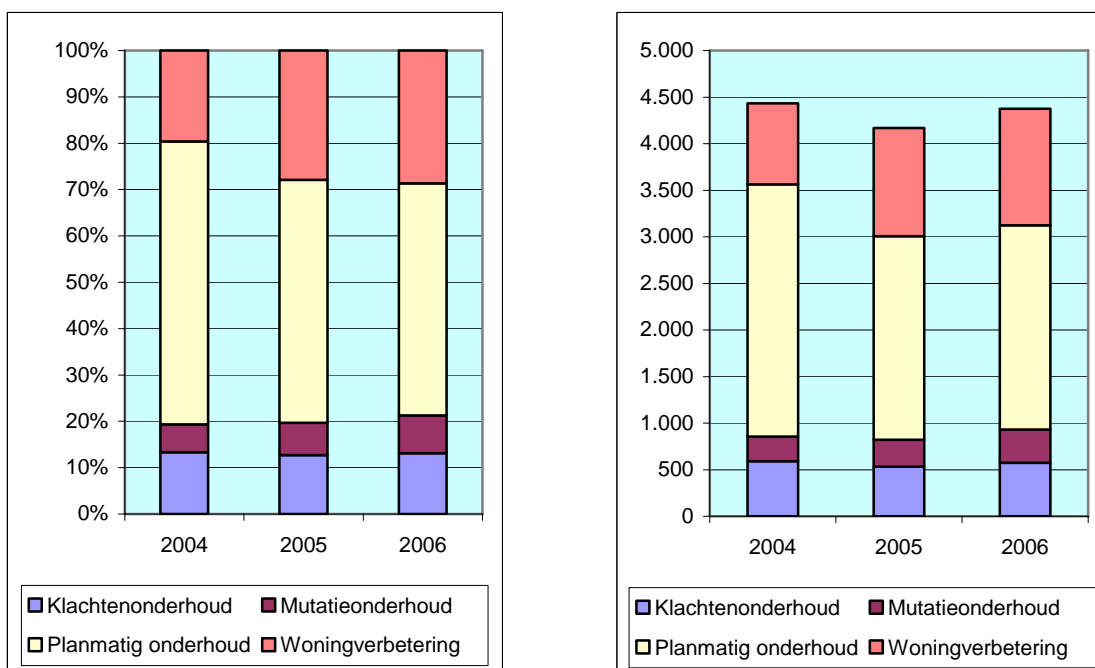
	< 1.000	1.000 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 20.000	> 20.000	Nederland
2004	2,90	2,92	2,95	2,93	3,06	2,97
2005	2,09	1,98	2,00	1,91	1,78	1,92
2006	1,90	1,83	1,89	1,87	1,95	1,89

4. Kwaliteitsbeleid

4.1. Opbouw van de onderhoudsuitgaven landelijk overzicht

In de activiteitenoverzichten onderscheiden we uitgaven voor klein onderhoud (klachten- en mutatieonderhoud), planmatig onderhoud en woningverbetering. In onderstaande figuur zijn de relatieve aandelen en de absolute uitgaven voor deze categorieën in het kwaliteitsbeleid opgenomen

Figuur 4.1. Voorgenomen uitgaven kwaliteitsbeleid: absolute en relatieve aandelen per categorie, 2004 - 2006



Relatieve aandelen in de uitgaven

	2004	2005	2006
Klachtenonderhoud	13	13	13
Mutatieonderhoud	6	7	8
Planmatig onderhoud	61	52	50
Woningverbetering	20	28	29
Totaal	100	100	100

Absolute uitgaven x €1.000.000

	2004	2005	2006
Klachtenonderhoud	590	531	575
Mutatieonderhoud	267	291	355
Planmatig onderhoud	2.705	2.185	2.193
Woningverbetering	870	1.163	1.253
Totaal	4.432	4.170	4.376

Uit figuur 4.1 blijkt dat de verwachte onderhoudsuitgaven stijgen van ongeveer 4,2 miljard euro in 2005 naar ruim 4,4 miljard euro in 2006. De voorgenomen uitgaven voor mutatieonderhoud en voor woningverbetering zullen naar verwachting licht stijgen. Overigens moet worden opgemerkt dat de investeringen in de omvangrijkste onderhoudsposten, het planmatig onderhoud en de woningverbetering, sterk bij de verwachtingen achterblijven. In 2004 is daardoor ruim € 1.247 miljoen minder uitgegeven aan onderhoud dan verwacht; in 2005 circa € 684 miljoen.

Tabel 4.2. Aandeel van de eigen onderhoudsdienst in de uitgaven voor kwaliteitsbeleid

Aandeel eigen dienst	2006	2005	2004
Klachtenonderhoud	26,0%	27,6%	26,5%
Mutatieonderhoud	18,8%	23,8%	22,2%
Planmatig onderhoud	4,9%	4,4%	1,6%
Woningverbetering	8,1%	15,1%	3,5%
Totaal	9,5%	13,2%	7,0%

Uit tabel 4.2. blijkt dat de eigen onderhoudsdienst volgens de verwachting in 2006 een minder groot aandeel van de uitvoering voor haar rekening zal nemen dan voor 2005 werd voorzien. In dat jaar was het hoge percentage voor klachten onderhoud te verklaren doordat de woningcorporaties een toename van de inbreng van de eigen onderhoudsdienst verwachtten bij de woningverbetering. In 2006 wordt er weer een afname van het aandeel woningverbetering voorzien

Tabel 4.3. Verwachte aantallen mutaties, planmatig onderhoud en woningverbetering.

Aantallen	2006	2005	2004
Mutaties	-	308.338	303.522
Planmatig onderhoud	1.156.202	941.629	1.045.596
Woningverbetering	198.707	248.191	267.874

De corporaties voorzien voor 2006 een lichte toename van het aantal woningen dat in het planmatig onderhoud wordt meegenomen. Het aantal woningverbetering neemt volgens de opgave af (zie ook tabel 4.2.) Het verwachte aantal mutaties is voor 2006 niet opgevraagd.

4.2. Verwachte uitgaven klachtenonderhoud

In onderstaande tabellen worden de voornemens getoond met betrekking tot de uitgaven aan klachtenonderhoud. Inzicht wordt gegeven in de verschillen tussen de provincies, typen gemeenten en typen woningcorporaties.

Tabel 4.4. Voorgenomen uitgaven klachtenonderhoud provincies, 2004 - 2006

		Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2004	Gemiddeld	249	235	260	192	240	234	267	267	273	191	278	244	256
	Totaal	22	20	16	26	66	31	8	120	152	8	84	36	590
2005	Gemiddeld	268	235	262	215	252	192	214	230	218	209	265	240	233
	Totaal	25	20	16	29	63	29	8	93	128	9	77	34	531
2006	Gemiddeld	276	247	245	214	248	184	207	244	224	214	293	262	241
	Totaal	25	21	15	29	64	32	9	111	132	9	90	38	575

- het gemiddelde is uitgedrukt in € per woning in de woningvoorraad bij start van het betrokken jaar.
- de totale uitgaven betreffen miljoenen euro's.

De woningcorporaties voorzien voor 2006 gezamenlijk een stijging van de gemiddelde kosten voor klachtenonderhoud c.q. reparatieverzoeken ten opzichte van 2005 van € 233 naar € 241 (3%). Per provincie ligt dat verschillend. Een daadwerkelijke stijging per woning wordt voorzien in Groningen, Friesland, Noord-Holland, Zuid-Holland, Noord-Brabant en Limburg.

Tabel 4.5. Voorgenomen uitgaven klachtenonderhoud G31 en overige, 2004 - 2006

		G4	G27	G31	Overige	Nederland
2004	Gemiddeld	261	259	260	252	256
	Totaal	126	153	278	311	590
2005	Gemiddeld	191	244	220	244	233
	Totaal	91	142	232	299	531
2006	Gemiddeld	213	258	238	244	241
	Totaal	106	155	261	314	575

- het gemiddelde is uitgedrukt in € per woning in de woningvoorraad bij start van het betrokken jaar.
- de totale uitgaven betreffen miljoenen euro's.

Met betrekking tot het klachtenonderhoud zien we in de voornemens van de woningcorporaties voor 2006 kleine verschillen tussen de G4, de G27, en de overige gemeenten. Wel is er, ondanks een voorziene stijging, nog steeds een duidelijk verschil voorspeld tussen de G4 en de rest van het land waarbij de G4 met gemiddeld € 213 per woning bijna € 30 lager uitkomt dan het landelijk gemiddelde.

Tabel 4.6. Voorgenomen uitgaven klachtenonderhoud naar bezitsgrootte, 2004 - 2006

		< 1.000	1.000 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 20.000	> 20.000	Nederland
2004	Gemiddeld	271	241	252	261	268	256
	Totaal	18	146	153	111	162	590
2005	Gemiddeld	264	245	229	254	203	233
	Totaal	17	147	129	122	117	531
2006	Gemiddeld	286	234	236	263	231	241
	Totaal	17	137	132	136	151	575

- het gemiddelde is uitgedrukt in € per woning in de woningvoorraad bij start van het betrokken jaar.
- de totale uitgaven betreffen miljoenen euro's.

In tabel 4.6. valt de hoogte van de voorgenomen uitgaven aan klachtenonderhoud bij de kleinste woningcorporaties op, meer dan € 40 boven het landelijk gemiddelde..

4.3. Verwachte uitgaven mutatieonderhoud

In onderstaande tabellen wordt een beeld geschetst van de voorspelde uitgaven mutatieonderhoud per provincie, typen gemeenten en typen woningcorporaties.

Uit tabel 4.7. blijkt dat de voorspelde uitgaven aan mutatieonderhoud per woning in 2006 bijna verdubbelt ten opzichte van de voorspelde uitgaven in 2005. Daarbij past de kanttekening dat in de tabel is uitgegaan van een aantal mutaties gelijk aan het feitelijk in 2005 gerealiseerde aantal. Het is goed mogelijk dat de woningcorporaties rekening houden met een (sterke) stijging van de mutatiegraad, de bedragen per woning zouden dan uiteraard lager uitvallen.

Tabel 4.7. Voorgenomen uitgaven mutatieonderhoud: totaal en gemiddeld per woning, 2004 - 2006

		Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2004	Gemiddeld	1.011	1.077	1.056	842	591	328	1.672	1.468	701	1.510	1.731	992	881
	Totaal	7	10	11	14	22	16	5	50	61	5	45	21	267
2005	Gemiddeld	783	1.216	1.327	1.119	770	341	923	807	1.135	1.385	1.593	1.062	943
	Totaal	7	12	8	14	25	15	3	58	76	6	45	21	291
2006	Gemiddeld	901	1.440	1.443	1.102	2.119	1.543	784	1.967	1.680	1.734	2.585	1.736	1.777
	Totaal	9	10	9	17	46	23	3	61	82	7	66	23	355
Mutaties 2005		10,8	8,6	9,9	11,5	8,5	8,5	10,2	6,8	8,3	9,3	8,3	8,9	8,4

- het gemiddelde (in €) is berekend per volgens de verwachting te muteren woning voor de jaren 2004 en 2005. Het verwachte aantal mutaties is voor 2006 niet opgevraagd. De te verwachten gemiddelde uitgaven per woning in 2006 is daarom berekend met de feitelijke mutatiegraad in 2005 als uitgangspunt (kerngegevens 2005).
- de totale uitgaven betreffen miljoenen euro's.

Tabel 4.8. Voorgenomen uitgaven mutatieonderhoud G31 en overige, 2004 - 2006

		G4	G27	G31	Overige	Nederland
2004	Gemiddeld	835	928	886	876	881
	Totaal	55	75	130	138	267
2005	Gemiddeld	912	929	921	963	943
	Totaal	61	75	136	155	291
2006	Gemiddeld	1.588	1.652	1.623	1.891	1.777
	Totaal	59	104	163	192	355
Mutaties 2005		7,4	10,5	8,9	7,9	8,4

De voorspelling van de gemiddelde uitgaven voor mutatieonderhoud wijken in 2006, net zoals in 2005 niet sterk af tussen de G31 en de rest van het land. Al worden in de G4 net als in de voorafgaande jaren, lagere uitgaven in de gemiddelde kosten per woning voorzien. De berekende gemiddelde uitgaven komen in de overige gemeenten duidelijk het hoogst uit.

Tabel 4.9. Voorgenomen uitgaven mutatieonderhoud naar bezitsgrootte, 2004 - 2006

		< 1.000	1.000 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 20.000	> 20.000	Nederland
2004	Gemiddeld	965	1.185	1.027	1.020	579	881
	Totaal	7	68	77	48	68	267
2005	Gemiddeld	1.181	1.329	1.030	1.439	529	943
	Totaal	8	73	77	66	67	291
2006	Gemiddeld	1.249	1.504	1.648	2.101	1.989	1.777
	Totaal	8	78	81	93	95	355
Mutaties 2005		10,9	8,9	8,8	8,5	7,3	8,4

4.4. Verwachte uitgaven planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud betreft grote onderhoudswerkzaamheden, zoals schilderwerk aan meerdere huizenblokken, het vervangen van dakbedekking en het controleren van de CV-installatie. In de onderstaande tabellen worden de voorspelde uitgaven planmatig onderhoud in 2004-2006 getoond.

Tabel 4.10. Voorgenomen uitgaven planmatig onderhoud per provincie, 2004 - 2006

		Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2004	Gemiddeld	1.404	2.143	2.781	1.865	1.726	1.780	1.270	2.239	2.181	2.604	2.486	2.017	2.587
	Totaal	62	69	71	127	239	127	31	385	547	60	303	147	2.705
2005	Gemiddeld	2.395	1.661	2.799	2.023	2.534	2.275	2.206	2.939	2.302	1.198	2.740	1.538	2.321
	Totaal	60	64	62	137	253	154	42	372	546	37	320	141	2.185
2006	Gemiddeld	2.089	1.738	1.778	2.043	2.038	1.505	2.184	1.975	1.648	1.745	2.947	1.547	1.897
	Totaal	67	71	63	130	233	147	55	362	554	46	324	142	2.193

- het gemiddelde (in €) is berekend op basis van de verwachte aantallen planmatig onderhoud.
- de totale uitgaven betreffen miljoenen euro's.

Uit de tabel blijkt dat de landelijk gemiddelde uitgaven voor planmatig onderhoud volgens de voorspellingen lager uitkomen dan in 2005, terwijl de totale uitgaven een beperkte stijging vertonen. Zeer hoge uitgaven per woning worden verwacht voor planmatig onderhoud in Noord-Brabant, de uitgaven per woning zitten hier ruim € 1.000 boven het landelijk gemiddelde. Ook Gelderland, Overijssel en Groningen komen met ongeveer € 200 boven het landelijk gemiddelde uit. Bij Utrecht, Limburg, Zeeland, Zuid-Holland, Drenthe en Friesland komen de gemiddelde uitgaven onder het landelijk niveau uit.

Tabel 4.11. Voorgenomen uitgaven planmatig onderhoud G31 en overige, 2004 - 2006

		G4	G27	G31	Overige	Nederland
2004	Gemiddeld	2.787	1.760	2.099	2.899	2.587
	Totaal	376	480	856	1.849	2.705
2005	Gemiddeld	3.680	2.137	2.587	2.156	2.321
	Totaal	387	546	933	1.253	2.185
2006	Gemiddeld	1.786	2.130	1.989	1.832	1.897
	Totaal	346	598	944	1.249	2.193

Uit tabel 4.11. is er bij alle gemeenten een afname te zien in de voorgenomen uitgaven planmatig onderhoud. Het sterkst is de verwachte afname bij de G4, met meer dan de helft.

Tabel 4.12. Voorgenomen uitgaven planmatig onderhoud naar bezitsgrootte, 2004 - 2006

		< 1.000	1.000 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 20.000	> 20.000	Nederland
2004	Gemiddeld	2.306	3.888	1.830	2.254	2.235	2.587
	Totaal	64	1.160	590	392	499	2.705
2005	Gemiddeld	2.039	2.050	2.057	2.756	2.938	2.321
	Totaal	63	632	586	428	476	2.185
2006	Gemiddeld	1.929	1.897	2.067	1.662	1.947	1.897
	Totaal	63	574	616	458	482	2.193

In vergelijking met de twee voorafgaande jaren zien we een afwisselend patroon van hoge en lagere gemiddelde uitgaven planmatig onderhoud voor verschillende soorten woningcorporaties. De regel dat naarmate de omvang van de corporatie toeneemt dit ook geldt voor de gemiddelde uitgaven, gaat niet op voor de voorspellingen voor 2006. Er is immers een sterke afname te zien in de voorspelde gemiddelde uitgaven bij de grootste corporaties in 2006.

4.5. Verwachte uitgaven woningverbetering

Voor wat betreft de voorziene uitgaven voor woningverbetering is de sterke stijging in de afgelopen jaren opvallend. De voorspellingen voor 2006 geven een landelijk gemiddelde weer van € 6.306 per woning. Uitschieters zijn de provincies Noord-Holland, Noord-Brabant, Zuid-Holland en Drenthe. Terwijl de voornemens in Limburg, Friesland, Groningen op gemiddelde uitgaven van nog geen €4.000 per woning uitkomen.

Tabel 4.13. Voorgenomen uitgaven woningverbetering per provincie, 2004 - 2006

		Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2004	Gemiddeld	2.390	4.076	2.585	1.897	3.222	1.327	17.655	2.324	4.327	4.315	4.231	3.989	3.248
	Totaal	22	30	21	37	105	46	25	91	257	16	150	69	870
2005	Gemiddeld	2.787	3.620	6.312	5.141	3.407	1.679	7.607	7.461	6.135	6.432	5.158	4.148	4.686
	Totaal	26	31	40	112	125	66	13	243	271	21	156	59	1.163
2006	Gemiddeld	3.234	3.008	7.813	4.789	6.339	4.419	7.283	9.396	7.867	7.181	7.995	2.597	6.306
	Totaal	29	40	43	58	112	77	16	318	289	20	185	65	1.253

- het gemiddelde (in €) is berekend op basis van het voorgenomen aantal woningverbeteringen.
- de totale uitgaven betreffen miljoenen euro's.

De gemiddelde uitgaven per woningverbetering liggen in Flevoland in 2006 niet meer ver boven het landelijk gemiddelde. In 2004 en 2005 was dat wel het geval, door een beperkt aantal verbeteringen tegen hoge totale kosten.

In tabel 4.14. zijn de verschillen tussen de G4, G31 en overige gemeenten opmerkelijk te noemen. De gemiddelde uitgaven voor woningverbetering stijgen in de G4 met € 5.500 ten opzichte van 2005. Bij de G27 en de overige gemeenten zien we een gelijkmatige absolute stijging in de gemiddelde uitgaven over de afgelopen jaren. Echter, procentueel gezien is er over de afgelopen jaren een toename in de groei te zien bij de overige gemeenten en een afname in groei bij de G31.

Tabel 4.14. Voorgenomen uitgaven woningverbetering G31 en overige, 2004 - 2006

		G4	G27	G31	Overige	Nederland
2004	Gemiddeld	4.642	2.752	3.252	3.247	3.249
	Totaal	159	263	422	448	870
2005	Gemiddeld	8.616	4.206	5.300	4.092	4.684
	Totaal	260	385	645	517	1.163
2006	Gemiddeld	14.246	5.402	7.620	5.428	6.306
	Totaal	284	322	607	646	1.253

Voor wat betreft de voorziene uitgaven woningverbetering in tabel 4.15. valt op dat in 2006 de verschillen tussen de woningcorporaties groter worden. Voornamelijk bij de grootste corporaties stijgen de gemiddelde voorziene kosten sterk ten opzichte van 2005. Bij de kleinste corporaties blijven de uitgaven nagenoeg gelijk.

Tabel 4.15. Voorgenomen uitgaven woningverbetering naar bezitsgrootte, 2004 - 2006

		< 1.000	1.000 - 5.000	5.000 - 10.000	10.000 - 20.000	> 20.000	Nederland
2004	Gemiddeld	5.141	6.648	4.456	3.125	1.500	3.249
	Totaal	22	257	197	237	157	870
2005	Gemiddeld	8.052	7.471	6.585	5.278	2.558	4.684
	Totaal	19	274	252	350	268	1.163
2006	Gemiddeld	8.672	7.286	5.163	9.920	4.477	6.306
	Totaal	19	330	251	353	300	1.253

4.6. Voornemens met betrekking tot investeren in leefbaarheid

De activiteiten van de woningcorporaties met betrekking tot leefbaarheid richten zich vooral op het in stand houden van de directe omgeving van woongebouwen en werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van het woongenot in de buurt of de wijk. Bovendien wordt de leefbaarheid bevorderd via de verwerving van niet-woongebouwen.

Uit de analyse blijkt dat de verwachte investeringen in leefbaarheid door middel van verwerving van gebouwen in 2006 licht stijgen. De stijging van de overige voorgenomen investeringen in leefbaarheid is aanzienlijker. Naar zich laat aanzien zijn de plannen van de woningcorporaties om in leefbaarheid te investeren ambitieuzer dan voor 2005 het geval was. De verwachte totale overige investeringen stijgen in 2006 met ruim 58 miljoen euro (38%). Dit komt neer op een investering van € 88,- per woning in bezit.

Tabel 4.16. Verwachte investering leefbaarheid: verwerving en overig, per provincie, 2004-2006

	2004				2005				2006			
	Gebouw	Overig totaal	Overig p/w	Totaal	Gebouw	Overig totaal	Overig p/w	Totaal	Gebouw	Overig totaal	Overig p/w	Totaal
Groningen	0	4.0	44	4.0	0	8.1	88	8.1	0.1	15.8	176	15.9
Friesland	2.1	3.6	41	5.7	7.8	1.7	21	9.5	1.0	17.1	206	18.1
Drenthe	0.3	5.6	91	5.9	0	3.8	61	3.8	1.0	8.4	138	9.5
Overijssel	1.6	10.5	78	12.2	2.5	13.1	97	15.6	2.3	10.4	77	12.7
Gelderland	6.4	12.9	47	19.4	3.3	13.0	52	16.3	10.8	21.0	81	31.9
Utrecht	0	5.8	44	5.8	0.1	5.4	35	5.5	0.9	6.6	38	7.5
Flevoland	0	1.4	43	1.4	0	2.1	58	2.1	0	3.3	78	3.3
Noord-Holland	2.1	33.6	75	35.8	5.9	13.7	34	19.6	2.7	34.8	76	37.5
Zuid-Holland	6.1	40.6	73	46.7	1.2	61.8	105	63.0	5.2	49.1	84	54.4
Zeeland	0.3	2.2	56	2.5	6.4	0.8	20	7.2	1.0	1.3	31	2.3
Noord-Brabant	8.0	20.8	69	28.8	2.8	21.1	72	23.8	5.1	34.8	113	39.9
Limburg	0	8.9	60	8.9	0.6	7.6	54	8.2	1.4	7.4	50	8.8
Totaal	27.0	149.8	65	176.8	30.5	152.1	67	182.7	31.6	210.2	88	241.8

- Investeringsbedragen in miljoenen euro's en in € per woning in de voorraad.

De tabel laat een grillig verloop zien in de voornemens ten aanzien van de verwerving van niet-woongebouwen van de verschillende provincies. Een uitschieter is provincie Gelderland, waar het voorziene investeringsbedrag 10,8 mln. bedraagt. De rest van de provincies blijft onder de 5,5 mln. Net zoals in de voorafgaande jaren kan worden gesteld dat de uitkomst afhangt van toevalligheden.

Over het algemeen is het investeringsgedrag per provincie sterk verschillend. Relatief hoge investeringen in leefbaarheid worden in 2006 verwacht in Zuid-Holland, Noord-Brabant, Noord-Holland, en Gelderland. In 2005 scoorden Zuid-Holland en Noord-Brabant hoog.

Tabel 4.17. Verwachte investering leefbaarheid: verwerving gebouwen en overige activiteiten

Gemeenten	Gebouw	Overig totaal	Overig p/w 2006	Totaal	Overig p/w 2005	Overig p/w 2004
G4	48	54.126	109	54.174	88	87
G27	6.383	66.825	111	73.208	72	69
G31	6.431	120.951	110	127.382	79	77
Overige	25.123	89.251	69	114.374	56	122
Totaal 2006	31.554	210.202	88	241.756	67	101
2005	30.535	152.142		182.677		
2004	26.955	233.730		260.685		

- Investeringsbedragen in duizenden euro's en in € per woning in de voorraad.

Uit tabel 4.17. blijkt dat de gemiddelde voorziene investering per woning weer opklimt van € 67 per woning in 2005 naar € 88 in 2006. In 2004 en 2005 verwachtten de woningcorporaties in de G31 nog een nagenoeg identiek bedrag per woning (gemiddeld € 78) uit te trekken voor de overige investeringen in leefbaarheid. In 2006 stijgt dit bedrag naar € 110. Waar het in 2004 in de andere gemeenten nog in de verwachting lag dat gemiddeld € 101 per woning in het bezit zou worden geïnvesteerd in leefbaarheid, daalt dit voorgenomen gemiddelde in 2005 met meer dan 50% naar € 56. In 2006 neemt dit bedrag weer licht toe tot € 69. Het thema leefbaarheid staat met name in de G31 in 2006 duidelijker op de agenda van de woningcorporaties.

In tabel 4.18. worden de verwachte investeringen in leefbaarheid naar bezitsgrootte van de woningcorporaties weergegeven in 2006 vergeleken met de jaren 2004 en 2005 .

Tabel 4.18. Verwachte investering leefbaarheid : verwerving gebouwen en overige activiteiten naar bezitsgrootte

Gemeenten	Gebouw	Overig totaal	Overig p/w 2006	Totaal	Overig p/w 2005	Overig p/w 2004
< 1.000	3.001	4.261	70	7.262	308	61
1.000 - 5.000	11.526	33.550	57	45.076	66	61
5.000 - 10.000	14.928	39.503	70	54.431	53	199
10.000 - 20.000	1.671	42.093	81	43.764	39	42
> 20.000	428	90.795	138	91.223	77	90
Totaal 2006	31.554	210.202	88	241.756	67	101
2005	30.535	152.142		182.677		
2004	26.955	233.730		260.685		

- Investeringsbedragen in duizenden euro's en in € per woning in de voorraad.

In 2006 nemen de grootste corporaties tevens het grootste aandeel in de voorgenomen investeringen die noodzakelijk zijn voor de verwerving van niet-woongebouwen. Bij de kleinste corporaties zien we een omgekeerde beweging in de voorgenomen leefbaarheid investeringen per woning ten opzichte van 2005; in 2005 lag het voorziene investeringsbedrag nog op € 308 per woning, in 2006 is dit bedrag gedaald tot € 70.

Activiteiten op het terrein van de leefbaarheid

In de activiteitenoverzichten is in 360 gevallen door de woningcorporatie een beschrijving opgenomen, waarin concrete activiteiten op het terrein van het bevorderen van de leefbaarheid worden genoemd. In veel gevallen worden de activiteiten gezien als reguliere werkzaamheden en niet als specifieke leefbaarheidmaatregelen. Verder wordt vaak verwezen naar de prestatieovereenkomsten met de gemeente. Een volledig beeld leveren de activiteitenoverzichten daarom niet op. Desondanks kunnen een aantal trends wel worden onderkend. Wij noemen onderstaand de belangrijkste.

Het verbeteren van de veiligheid van woning en woonomgeving wordt veruit het meest genoemd (51%), 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.

Om de leefbaarheid te bevorderen worden verder door de woningcorporaties veelvuldig (31%) 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. In een aantal gevallen wordt de betrokken persoon aangesteld als aanspreekpunt voor de bewoners en organisaties van de wijk/buurt.

Groen en tuinonderhoud wordt in 28% van de gevallen genoemd als specifieke activiteit om de leefbaarheid te bevorderen. Het voorkomen en opruimen van zwerfvuil, het plaatsen van (ondergrondse) containers en het verwijderen van graffiti wordt in 20% van de gevallen genoemd.

Het betrekken van bewoners bij het beleid ten aanzien van leefbaarheid is in 23% van de gevallen als voorgenomen activiteit genoemd. Vaak gaat het dan om één of andere vorm van (gesubsidieerd) overleg. Daarnaast gaat het er ook om dat activiteiten niet alleen met de bewoners afgestemd, maar dat de ideeën van de bewoners als bepalend worden gekwalificeerd en het initiatief bij de bewoners wordt gelegd. In enkele gevallen laat de corporatie de besluitvorming over de besteding van het "leefbaarheidfonds" zelfs geheel aan de bewoners over.

Het in interdisciplinair verband werken aan de huisvesting c.q. opvang van dak- en thuislozen wordt door 13 van de corporaties (3%) als activiteit genoemd in de betreffende gemeente. Het tegengaan van onrechtmatige bewoning in slechts twee gevallen. In een aantal gevallen geeft de corporatie aan dat samen met gemeente en politie wordt opgetrokken om wietplantages en anderszins overlast gevende panden op te ruimen.

Buurtbemiddeling of mediation wordt in 6% van de gevallen als in te zetten instrument genoemd. Conflicten in een wijk of buurt hebben een slechte invloed op de leefbaarheid en onbegrip of angst zijn vaak de onnodige oorzaak van diverse misverstanden. Het inschakelen van politie of ander gemeentelijke instanties heeft bovendien niet altijd het gewenste effect. Praten, respect opbrengen voor elkaar, kan dan een oplossing brengen.

Aan de doelgroep ouderen wordt in 10% van de gevallen aandacht besteed. Het realiseren van woonzorg servicezones (met gezondheidscentrum), een wijkontmoetingsplaats voor ouderen, oplaadstations voor scootmobiel en bijdragen aan de buurtbus, zijn daarvan voorbeelden. Ook voor jongeren worden specifieke activiteiten ondernomen, zoals het realiseren van een skate-terrein, een trapveldje, een dorps huis met internetcafé of een jongeren muziekcentrum.

Belangrijke activiteit ter verbetering van de leefbaarheid is verder het ondersteunen van buurtactiviteiten, feesten en manifestaties (14%).

Het ontwikkelen van een visie en wijkgerichte aanpak, bijvoorbeeld door wijkplannen en complexbeheer plannen, al dan niet in interdisciplinair verband, wordt door veel corporaties - (deels) gefinancierd - als activiteit ter bevordering van de leefbaarheid benoemd. Het ontwikkelen van een integrale aanpak staat dan voorop. In veel gevallen wordt er dan ook een leefbaarheidmonitor uitgevoerd om het uitvoeringsbeleid mee te onderbouwen en om ontwikkelingen te kunnen volgen.

Incidenteel wordt door de corporatie aangegeven dat de inzet van haar beleid het voorkomen van segregatie c.q. het bevorderen van een gedifferentieerde wijkopbouw is.

Tenslotte onderstaand een beknopte lijst van tal van voorzieningen die in 2006 met inbreng van de woningcorporatie tot stand zullen komen of in stand zullen blijven:

- | | | |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| - kinderboerderij | - multifunctioneel centrum | - muziekcentrum |
| - speeltuin | - wijkontmoetingsplaats | - dorpshuis met internetcafé |
| - jongerencentrum | - gezondheidscentrum | - bibliotheek |
| - peuterspeelzaal | - supermarkt | - wijkwinkel |
| - trapveldje | - skate-terrein | - eetpunt warme maaltijden |
| - opvang Marokkaanse jongeren | - oplaadstation scoot-mobiel | |

5. Wonen en zorg

Woningcorporaties dragen bij aan de huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding nodig hebben. In rubriek 6 van de activiteiten overzichten geven de woningcorporaties per categorie aan welke aantallen woongelegenheden zij verwachten te realiseren en welke investeringen daarmee gemoeid zullen zijn.

5.1. Toegankelijke woningen

In tabel 5.1. is per provincie het aantal toegankelijke woningen bij de start van het jaar weergegeven en welk procentueel aandeel deze woningen innemen in de totale woningvoorraad van de sociale verhuurders. Verder is het saldo van de voorgenomen onttrekkingen en toevoegingen opgenomen, op basis waarvan een voorspelling van het aantal toegankelijke woningen aan het einde van het jaar kan worden afgeleid. Daarnaast is op basis van de aangeleverde gegevens een gemiddelde investering per woning berekend en in de tabel opgenomen.

Tabel 5.1. Verwachte toegankelijke woningen per provincie in 2006 en toename 2004 en 2005

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
Aantal start	25	20	16	30	62	40	9	116	170	15	72	28	603
In %	27,6	23,7	26,0	22,0	24,1	22,8	20,7	25,4	29,0	35,4	23,5	19,3	25,3
<i>Toevoegingen</i>	613	618	270	903	2.426	773	111	2.517	2.425	178	2.923	1.079	14.836
<i>Onttrekkingen</i>	-69	-124	-12	-175	-995	-65	0	-113	-438	-2	-390	-31	-2.414
<i>Mutaties</i>	0	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	36
Saldo	544	494	258	728	1.467	708	111	2.404	1.987	176	2.533	1.048	12.458
Aantal einde	25	20	16	31	64	40	9	118	172	15	75	29	615
Investering	74	54	33	132	179	70	17	245	266	25	388	151	1.633
P/ toevoeging	120	87	123	146	74	91	149	97	110	139	133	140	110
Toename 2004	366	248	125	458	1.580	482	6	1.615	2.327	219	1.634	704	9.764
Toename 2005	480	440	499	1.092	1.298	500	84	2.026	4.043	316	2.547	975	14.300
Toename 2006	544	494	258	728	1.467	708	111	2.404	1.987	176	2.533	1.048	12.458

Toelichting bij de tabel

Aantal start	het opgegeven aantal woningen bij aanvang van het betreffende jaar (x 1000 woningen)
In %	aantal woningen als percentage van de totale sociale huurwoningvoorraad in de betrokken provincie
Saldo	het saldo van voorgenomen onttrekkingen en toevoegingen in absolute aantallen
Aantal einde	aantal start + saldo (x 1000 woningen)
Investering	de voorgenomen investering in totaliteit (€ 1.000.000)
P/toevoeging	de investering per toegevoegde toegankelijke woning (€ 1.000)

Uit tabel 5.1. ontstaat het beeld dat de voor 2005 voorgenomen uitbreiding van de toegankelijke woningvoorraad (van 526.000 naar 541.000) meer dan geslaagd is. Het startaantal in 2006 (603.000) ligt hoger dan het voorgenomen eindtotaal van 2005. Verder vallen in de tabel de volgende zaken op:

- voor 2006 wordt een toename van 12.500 toegankelijke woningen verwacht, in 2005 was dat 14.000;
- de gemiddelde investering per toegankelijke woning stijgt volgens verwachting weer naar het niveau van 2004, namelijk van € 100.000 in 2005 naar € 110.000 in 2006;
- in Zeeland zien we duidelijk het hoogste aandeel toegankelijke woningen. De voorgenomen toevoeging is echter beperkt. Andere provincies die met hun aandeel toegankelijke woningen boven het landelijk gemiddelde uitkomen zijn Zuid-Holland, Drenthe, Groningen en Noord-Holland. De verwachte toename in Zuid-Holland maakt in zowel 2005 als in 2006 bijna 1/3 van de landelijke toename uit;
- het verwachte investeringsniveau per toegankelijke woning varieert sterk. In Flevoland is in 2006 een gemiddelde investering van € 149.000 volgens de verwachtingen voldoende, terwijl daarvoor in Gelderland een investering van gemiddeld € 74.000 wordt voorzien.

Tabel 5.2. Verwachte toegankelijke woningen in de G4, de G27 en overige gemeenten, 2006 en de verwachte toename in 2004 en 2005

	G4	G27	G31	Overige	Nederland
Aantal start	70.923	122.557	193.480	409.370	602.850
In %	14,2	20,4	17,6	31,9	25,3
<i>Toevoegingen</i>	<i>1.757</i>	<i>3.875</i>	<i>5.632</i>	<i>9.204</i>	14.836
<i>Onttrekkingen</i>	<i>316</i>	<i>388</i>	<i>704</i>	<i>1.710</i>	2.414
<i>Mutaties</i>	<i>0</i>	<i>36</i>	<i>36</i>	<i>0</i>	36
Saldo	1.441	3.523	4.964	7.494	12.458
Aantal einde jaar	72.364	126.080	198.444	416.864	615.308
Totale investering in € mln.	198	422	620	1.013	1.633
Investering per toevoeging	112.200	108.900	109.900	109.900	109.900
Verwachte toename 2004	996	2.414	3.410	6.354	9.764
Verwachte toename 2005	3.800	2.741	6.541	7.759	14.300
Verwachte toename 2006	1.441	3.523	4.964	7.494	12.458

Uit tabel 5.2. blijkt dat de veronderstelde aandelen toegankelijke woningen voor de G31 en de overige gemeenten redelijk ver uit elkaar liggen. De gemiddelde investering per nieuwe toegankelijke woning wordt echter voor zowel de G31 als de overige gemeenten op hetzelfde bedrag van € 109.900 geschat . Bij de G4 is een sterke daling te zien in de verwachte toename van toegankelijke woningen in 2006, terwijl de investering per toevoeging in de G4 hoger dan gemiddeld wordt geschat. Voor de G27 geldt het omgekeerde. De toename van het verwachte aantal toegankelijke woningen in de overige gemeenten blijft ongeveer gelijk als in 2005.

Tabel 5.3. Verwachte toegankelijke woningen naar bezitsgrootte van de corporatie in 2006 en de verwachte toename in 2004 en 2005

	< 1.000	1.000 5.000	5.000 10.000	10.000 20.000	> 20.000	Totaal
Aantal start	12.854	136.110	137.383	109.028	207.475	602.850
In %	21,2	23,2	24,5	21,0	31,6	25,3
<i>Toevoegingen</i>	803	5.395	3.835	2.086	2.717	14.836
<i>Onttrekkingen</i>	65	396	609	114	1.230	2.414
<i>Mutaties</i>	0	0	0	36	0	36
Saldo	738	4.999	3.226	2.008	1.487	12.458
Aantal einde jaar	13.592	141.109	140.609	111.036	208.962	615.308
Totale investering in € mln.	97	553	500	165	318	1.633
Investering per toevoeging	121.000	102.400	130.300	79.100	116.700	109.900
Verwachte toename 2004	563	3.227	2.087	2.145	1.742	9.764
Verwachte toename 2005	696	4.948	2.862	1.826	3.968	14.300
Verwachte toename 2006	738	4.999	3.226	2.008	1.487	12.458

Uit tabel 5.3. komt naar voren dat de kleine woningcorporaties (< 1.000 woningen) het laagste aandeel toegankelijke woningen verwachten. Van de grootste woningcorporaties wordt het hoogste aandeel toegankelijke woningen verwacht. Dit is niet vreemd, omdat enkele zeer grote corporaties zich juist op deze doelgroep richt. Opvallend is dat de gemiddelde investering voor een toegankelijke woning bij de grootste woningcorporaties redelijk laag wordt ingeschat. Verder zien we dat de kleinste woningcorporaties duidelijk het voornemen hebben om een inhaalslag te maken voor wat betreft het aandeel toegankelijke woningen. Een stijging met circa 6% wordt nagestreefd, terwijl landelijke een stijging van nog geen 3% wordt voorzien.

5.2. Bijzondere doelgroepen – ouderen & gehandicapten

In tabel 5.4. is per provincie het verwachte aantal woningen, dat bij voorrang kan worden toegewezen aan een 55-plusser of gehandicapte, bij de start van het jaar weergegeven en welk procentueel aandeel deze woningen innemen in de totale woningvoorraad van de sociale verhuurders. Verder is het saldo van de voorgenomen onttrekkingen en toevoegingen opgenomen, op basis waarvan een voorspelling van het aantal woningen aan het einde van het jaar kan worden afgeleid. Daarnaast is op basis van de aangeleverde gegevens een gemiddelde investering per woning berekend en in de tabel opgenomen.

Tabel 5.4. Verwachte woningen voor ouderen en gehandicapten per provincie in 2006 en toename 2004 en 2005

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
Aantal start	13	7	8	18	34	16	3	37	65	5	46	22	276
In %	14,5	8,6	13,3	13,6	13,0	9,5	8,2	8,0	11,1	12,6	15,1	14,7	11,6
<i>Toevoegingen</i>	340	213	71	738	779	449	158	1.656	1.563	430	2.879	1.043	10.319
<i>Onttrekkingen</i>	33	0	12	161	42	57	0	128	149	100	411	20	1.113
<i>Mutaties</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo	307	213	59	577	737	392	158	1.528	1.414	330	2.468	1.023	9.206
Aantal einde	13	7	8	19	34	17	4	38	67	6	49	23	285
Investering	36	20	7	104	72	43	22	173	156	64	304	138	1.138
P/ toevoeging	105	94	98	141	92	95	137	104	100	119	106	132	109
Toename 2004	99	138	44	381	532	352	0	875	941	17	1.514	585	5.478
Toename 2005	241	127	483	669	584	301	37	1.459	1.008	403	1.866	619	7.797
Toename 2006	307	213	59	577	737	392	158	1.528	1.414	330	2.468	1.023	9.206

Uit de tabel blijkt dat de woningcorporaties in 2006 een sterkere toename van het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen verwachten dan in 2004 en 2005. Het aandeel van deze woningen in de totale woningvoorraad van de woningcorporaties zou daardoor volgens verwachting stijgen van 10,7%² naar 11,6%.

De hoogste aandelen woningen in deze categorie treffen we volgens de opgave van de woningcorporaties aan in Noord-Brabant, Limburg en Groningen. Lage aandelen in Noord-Holland, Flevoland, Friesland en Utrecht. De sterkste toename van het aantal woningen wordt voorzien in Noord-Brabant, Noord- en Zuid-Holland en in Limburg. De verschillen tussen de provincies wat betreft de verwachte investering per woning zijn groot. In Flevoland wordt een gemiddeld investeringsniveau van € 137.000 per woning verwacht, terwijl in Friesland met € 94.000 kan worden volstaan.

Tabel 5.5. Verwachte woningen voor ouderen en gehandicapten in de G4, de G27 en overige gemeenten in 2006, en de verwachte toename in 2004 en 2005

	G4	G27	G31	Overige	Nederland
Aantal start	23.643	62.675	86.318	189.343	275.661
In %	4,7	10,4	7,9	14,7	11,6
<i>Toevoegingen</i>	856	2.296	3.152	7.167	10.319
<i>Onttrekkingen</i>	144	118	262	851	1.113
<i>Mutaties</i>	0	0	0	0	0
Saldo	712	2.178	2.890	6.316	9.206
Aantal einde jaar	24.355	64.853	89.208	195.659	284.867
Totale investering in € mln.	94	244	339	799	1.138

² Zie het rapport Prestatievoornemens 2005.

Investing per toevoeging	110.300	106.400	107.500	109.600	108.900
Verwachte toename 2004	460	1.279	1.739	3.739	5.478
Verwachte toename 2005	1.251	1.722	2.973	4.824	7.797
Verwachte toename 2006	712	2.178	2.890	6.316	9.206

In tabel 5.5. zijn de verwachtingen voor woningen voor ouderen en gehandicapten weergegeven, uitgesplitst naar de G4, G27 en de overige gemeenten. Uit dit overzicht komt duidelijk naar voren dat in de G4 het laagste percentage woningen voor ouderen en gehandicapten aanwezig is, in de overige gemeenten is dat percentage het hoogst. De groei van die voorraad komt volgens de voornemens van de woningcorporaties in de G4 uit op 3%; dat is nagenoeg hetzelfde percentage als de gemiddelde voorziene groei in Nederland. De groeipercentages in de G27 en in de overige gemeenten komen met 3,5% en 3,3% iets boven het landelijk gemiddelde uit. Qua gemiddeld investeringsniveau lopen de verwachtingen in 2006 niet sterk uiteen.

Tabel 5.6. Verwachte woningen voor ouderen en gehandicapten naar bezitsgrootte van de corporatie in 2006 en de verwachte toename in 2004 en 2005

	< 1.000	1.000 5.000	5.000 10.000	10.000 20.000	> 20.000	Totaal
Aantal start	8.570	78.734	65.297	46.652	76.408	275.661
In %	14,1	13,4	11,6	9,0	11,6	11,6
<i>Toevoegingen</i>	<i>517</i>	<i>4.246</i>	<i>2.573</i>	<i>1.328</i>	<i>1.655</i>	<i>10.319</i>
<i>Onttrekkingen</i>	<i>71</i>	<i>312</i>	<i>580</i>	<i>135</i>	<i>15</i>	<i>1.113</i>
<i>Mutaties</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Saldo	446	3.934	1.993	1.193	1.640	9.206
Aantal einde jaar	9.016	82.668	67.290	47.845	78.048	284.867
Totale investering in € mln.	69	501	293	151	123	1.138
Investing per toevoeging	134.300	117.900	108.900	113.500	74.300	108.900
Verwachte toename 2004	224	1.753	1.494	869	1.138	5.478
Verwachte toename 2005	279	2.746	2.147	1.018	1.607	7.797
Verwachte toename 2006	446	3.934	1.993	1.193	1.640	9.206

Uit tabel 5.6. blijken er grote verschillen tussen verschillende typen woningcorporaties met betrekking tot de aandelen woningen voor ouderen en gehandicapten. De grootste aandelen worden voorzien bij de woningcorporaties met een bezitsgrootte tot 5.000 woningen. De kleinste corporaties voegen verder relatief de meeste wooneenheden in deze categorie toe, terwijl ook de verwachte investeringen per toevoeging het hoogst uitkomen. Qua gemiddeld investeringsniveau per woning is de verwachting dat de toevoegingen bij de grootste corporaties het goedkoopst kunnen worden uitgevoerd.

5.3. Woningen voor overige bijzondere doelgroepen

Het aandeel woningen voor overige bijzondere doelgroepen van de totale sociale huurwoningvoorraad is beperkt en bedraagt volgens de verwachtingen voor 2006 0,6%. Op landelijke schaal wordt in 2006 een groei voorzien met ongeveer 6%. Alleen in de provincie Flevoland wordt in het geheel geen toevoeging verwacht. In het onderstaande overzicht zijn de belangrijkste gegevens opgenomen.

Tabel 5.7. Verwachte woningen voor overige bijzondere doelgroepen per provincie in 2006 en toename 2004 en 2005

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
Aantal start	79	281	537	540	1.868	534	310	4.575	2.600	184	912	900	13.320
In %	0,1	0,3	0,9	0,4	0,7	0,3	0,7	1,0	0,4	0,4	0,3	0,6	0,6
<i>Toevoegingen</i>	12	29	32	28	186	93	0	81	112	5	171	59	808
<i>Onttrekkingen</i>	0	0	0	0	-1	0	0	0	-6	0	0	0	-7
<i>Mutaties</i>	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Saldo	12	29	32	28	192	93	0	81	106	5	171	59	808
Aantal einde	91	310	569	568	2.060	627	310	4.656	2.706	189	1.083	959	14.128
Investering	2	2	3	4	17	1	0	6	3	1	23	9	70
P/ toevoeging	142	69	104	137	92	77	0	79	28	213	132	146	87
Toename 2004	11	0	0	45	70	18	0	73	328	0	37	185	767
Toename 2005	41	0	0	169	178	43	0	182	138	0	73	56	880
Toename 2006	12	29	32	28	192	93	0	81	106	5	171	59	808

- Vanwege geringe aantallen zijn in deze tabel de absolute cijfers opgenomen.

De tabel laat voor 2006 per provincie grote verschillen in het aandeel woningen voor overige bijzondere doelgroepen zien. Noord-Holland komt met 4.656 woningen en een aandeel van 1% boven het landelijk gemiddelde uit. Echter, door de beperkte omvang van deze groep woongelegenheden zijn de relatieve afwijkingen al snel groot.

5.4. Bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen

Het aandeel bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen als percentage van de totale sociale huurwoningvoorraad bedraagt volgens de opgave van de woningcorporaties ongeveer 2%. Het hoogste aandeel wordt aangetroffen in Groningen (5,3%), het laagste in Noord-Brabant en Drenthe (beiden 1,1%). In Nederland wordt gemiddeld een groei van 6,2% in 2006 voorzien. De groeipercentages lopen echter zeer sterk uiteen; van 0% in Flevoland tot 15% in Noord-Holland.

Tabel 5.8. Verwachte woningen voor bijzondere doelgroepen in bijzondere gebouwen per provincie in 2006 en toename 2004 en 2005

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
Aantal start	4.735	2.605	694	2.822	5.192	2.575	977	8.667	10.250	578	3.259	2.653	45.007
In %	5,3	3,1	1,1	2,1	2,0	1,5	2,3	1,9	1,7	1,4	1,1	1,8	1,9
<i>Toevoegingen</i>	0	24	0	210	463	58	0	1.298	249	124	410	315	3.151
<i>Onttrekkingen</i>	-222	-18	0	0	-57	0	0	-2	-102	0	0	0	-401
<i>Mutaties</i>	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	47
Saldo	-222	6	0	210	453	58	0	1.296	147	124	410	315	2.797
Aantal einde	4.513	2.611	694	3.032	5.645	2.633	977	9.963	10.397	702	3.669	2.968	47.804
Investering	0	2	0	10	39	2	0	70	27	12	52	36	250
P/ toevoeging	0	102	0	48	85	26	0	54	108	93	128	115	80
Toename 2004	106	67	0	77	143	42	34	339	201	0	296	420	1.725
Toename 2005	214	93	110	234	603	224	0	652	317	100	313	58	2.918
Toename 2006	-222	6	0	210	453	58	0	1.296	147	124	410	315	2.797

6. Bijlage - 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.

Bijzondere doelgroepen

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

Gehandicaptenwoningen

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

G4 en G27

G4: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

G27: Alkmaar, Almelo, Amersfoort, Arnhem, Breda, Den Bosch, Deventer, Dordrecht, Eindhoven, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Heerlen, Helmond, Hengelo, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Schiedam, Sittard-Geleen, Tilburg, Venlo, Zaanstad en Zwolle.

Mutatiegraad

Het aantal woonegelegenheden dat in een jaar nieuw verhuurd wordt als percentage van het totaal aantal woonegelegenheden.

Onderhoudsposten

De onderhoudsposten zijn in vier categorieën onderverdeeld:

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

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'.

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.

Woningcorporatie

Een woningcorporatie is in dit rapport een toegelaten instelling: 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).

Woongelegenheden

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*.

7. Bijlage: voornemens en realisatie 2004 en 2005

In onderstaande tabellen zijn de voornemens uit de activiteitenoverzichten van 2004 en 2005 afgezet tegen de realisatiecijfers uit de cijfermatige kerngegevens. Met de vergelijking van deze gegevens wordt duidelijk in hoeverre de woningcorporaties hun voornemens in deze jaren hebben weten te realiseren, waarmee tegelijkertijd een indicatie wordt gegeven van de mate van 'hardheid' van de verwachtingen voor 2006.

De volgende opmerkingen kunnen in dit verband worden gemaakt:

Ontwikkelingen in de woningvoorraad

De nieuwbouwverwachtingen zijn in 2005 sterk opgeschroefd, van 26.500 naar 33.300 woonegelegenheden (stijging 6.800). De realisatie in 2004 week in negatieve zin 29% af van de verwachtingen, in 2005 is die afwijking opgelopen naar 34,5%. In 2006 wordt een productie van 35.500 woonegelegenheden verwacht (stijging 2.200).

Het aantal aankopen valt in beide jaren aanzienlijk hoger uit dan verwachtingen. Het aantal aankopen is relatief klein en sterk afhankelijk van toevalligheden. De realisatie zal op dit onderdeel daardoor makkelijker kunnen afwijken van de verwachtingen. Voor 2006 worden 4.700 aankopen verwacht, dat is 1.600 meer dan voor 2005 werd voorzien, maar tevens 1.100 minder dan in 2005 werd gerealiseerd.

Het aantal verkopten wordt door de woningcorporaties duidelijk nauwkeuriger ingeschat; over 2004 is er een afwijking van -10%, in 2005 bedraagt de afwijking +5%. Over 2006 worden 17.000 verkopen verwacht, 700 meer dan in 2005.

Het aantal te slopen woningen staat reeds geruime tijd voor de aanvang van het betreffende jaar grotendeels vast en dat zien we ook terug in de cijfers. Over 2004 is er een afwijking van -7% geconstateerd, in 2005 bedraagt de afwijking slechts +3,5%. In 2006 zullen naar verwachting 17.600 woningen worden gesloopt, dat zijn er 3.100 meer dan in 2005.

Huurontwikkeling

De gerealiseerde gemiddelde maandhuur wijkt nauwelijks af van de verwachting, in 2004 viel de gemiddelde huur 0,4% hoger uit en in 2005 0,6%. De huurstijging is in beide gevallen lager uitgekomen dan verwacht. In 2004 was de afwijking beperkt, in 2005 is sprake van een forse afwijking waarvan de reden ligt in de stelselwijziging die lopend het jaar werd doorgevoerd (zie paragraaf 3.2.). De totale jaarhuurinkomsten vallen duidelijk hoger uit dan in de verwachtingen wordt aangegeven. Blijkbaar wordt voorzichtig gecalculiseerd waar het gaat om stijging van de huurinkomsten door nieuwbouw, woningverbetering, harmonisatie, e.d. De afwijking bedraagt in 2004 en 2005 respectievelijk 4,9% en 6,3% (€ 632 miljoen).

Onderhoud en verbetering

De uitgaven met betrekking tot het onderhoud vallen beide jaren duidelijk lager uit dan verwacht. In 2004 is de afwijking -28%, en in 2005 na de neerwaartse bijstelling van de verwachtingen nog -16%. Juist bij de beter te voorspellen onderhoudsuitgaven - planmatig onderhoud en woningverbetering - zijn de afwijkingen groot. Hier worden geplande activiteiten doorgeschoven; of hier planningsproblemen aan ten grondslag liggen is niet duidelijk. Nader onderzoek op dit punt is alleen al vanwege de enorme bedragen (- € 1,3 miljard in 2004 en in

2005 – € 0,8 miljard) zeker aan te bevelen. In 2006 wordt opnieuw een stijging van de onderhoudsuitgaven verwacht met circa € 200 miljoen, waarvan ongeveer de helft voor extra uitgaven voor planmatig onderhoud en woningverbetering.

Duurzaam bouwen

De realisatiecijfers met betrekking tot de nieuw gerealiseerde woningen met Dubo voorzieningen wijken sterk af van de verwachtingen van de woningcorporaties. In beide jaren werd nog niet de helft van het verwachte aantal gerealiseerd. Dit kan betekenen dat de extra kosten die duurzaam bouwen met zich meebrengt niet adequaat door de woningcorporaties worden geregistreerd. In hoeverre dat het geval is kan uiteraard niet uit de beschikbare cijfers worden afgeleid.

Leefbaarheid

De uitgaven voor het in het kader van de bevordering van de leefbaarheid te verwerven gebouwen zijn moeilijk te prognosticeren. Dat blijkt uit het cijfermateriaal, in beide jaren wordt ruim twee keer zoveel uitgegeven als verwacht. De overige uitgaven voor verbetering van de leefbaarheid zijn weliswaar beter te voorzien, maar toch wordt in 2004 een afwijking van -32% geregistreerd, die in 2005 is teruggelopen naar -21%. Op het totaal van de uitgaven voor leefbaarheid is er in 2005 sprake van een afwijking van slechts -1%. Voor 2006 wordt een stijging van de uitgaven voorzien van bijna € 60 miljoen, die vrijwel volledig voor rekening komt van de overige uitgaven. Daarmee komen de totale uitgaven in 2006 naar verwachting uit op € 242 miljoen.

Betrekken bewoners

De woningcorporaties verwachten van 2004 naar 2005 een groei van de gemiddelde bijdrage per woning ten behoeve van het betrekken van bewoners van € 5,93 naar € 6,90. De realisatiecijfers laten een groei zien van € 5,39 naar € 5,71. Het absolute gemiddelde bedrag blijft dus beide jaren duidelijk achter bij de verwachtingen, maar ook de verwachte groei wordt niet gerealiseerd.

ONTWIKKELING VOORRAAD		2004				2005			
		Verwachtingen	Realisatie	afwijking		Verwachtingen	Realisatie	afwijking	
		AOV	Kerng.	absoluut	in %	AOV	Kerng.	absoluut	in %
Nieuwbouw	goedkoop	1.101	1.141	40	3,6	4.495	2.217	-2.278	-50,7
	betaalbaar	14.249	10.234	-4.015	-28,2	17.309	10.956	-6.353	-36,7
	duur	5.674	4.680	-994	-17,5	6.055	5.187	-868	-14,3
	eenheden verzorgingshuizen	1.316	1.214	-102	-7,8	1.470	1.059	-411	-28,0
	overige woonegelegenheden	4.126	1.522	-2.604	-63,1	3.976	2.405	-1.571	-39,5
	Totaal	26.466	18.791	-7.675	-29,0	33.305	21.824	-11.481	-34,5
Aankoop	goedkoop		367	367			1.070	1.070	
	betaalbaar		958	958			2.211	2.211	
	duur		846	846			525	525	
	eenheden verzorgingshuizen		340	340			1.389	1.389	
	overige woonegelegenheden		377	377			607	607	
	Totaal	1.322	2.888	1.566	118,5	3.120	5.802	2.682	86,0
Verkoop	natuurlijke personen								
	goedkoop		3.657	3.657			3.753	3.753	
	betaalbaar		9.692	9.692			10.866	10.866	
	duur		1.664	1.664			1.648	1.648	
	eenheden verzorgingshuizen		0	0			120	120	
	overige woonegelegenheden		90	90			34	34	
	Subtotaal 1	15.336	15.103	-233	-1,5	14.099	16.421	2.322	16,5
Overige rechtspersonen	goedkoop		123	123			323	323	
	betaalbaar		399	399			32	32	
	duur		37	37			257	257	
	eenheden verzorgingshuizen		124	124			108	108	
	overige woonegelegenheden		21	21			1	1	
		Subtotaal 2	2.164	704	-1.460	-67,5	2.165	721	-1.444
	Totaal	17.500	15.807	-1.693	-9,7	16.264	17.142	878	5,4

		2004				2005			
		Verwachtingen	Realisatie	afwijking		Verwachtingen	Realisatie	afwijking	
				AOV	Kerng.			absoluut	in %
Sloop	goedkoop		10.697	10.697			10.741	10.741	
	betaalbaar		2.512	2.512			2.479	2.479	
	duur		4	4			41	41	
	eenheden verzorgingshuizen		179	179			691	691	
	overige woonegelegenheden		122	122			18	18	
	Totaal	14.522	13.514	-1.008	-6,9	14.484	13.970	-514	-3,5
Overige veranderingen		-1.847	-652	1.195	-6,9	-2.445	1.985	4.430	-181,2
Saldo		-6.081	-8.294	-2.213		3.232	-1.501	-4.733	

	2004				2005			
	Verwachtingen	Realisatie	afwijking		Verwachtingen	Realisatie	afwijking	
	AOV	Kerng.	absoluut	in %	AOV	Kerng.	absoluut	in %
HUURONTWIKKELING								
maandhuur gemiddeld in € per woning	354,66	356,00	1,34	0,4	367,33	369,49	2,16	0,6
huurstijging gemiddeld in %	2,97	2,90	-0,07	-2,4	1,92	1,57	-0,35	-18,2
huurinkomsten x € mln.	9.818	10.304	485,64	4,9	10.046	10.677	631,39	6,3
KWALITEITSBELEID								
2.411.863								
klachtenonderhoud								
totale uitgaven	589.595	597.369	7.774	1,3	531.306	614.622	83.316	15,7
per woning in voorraad	256	248	-8	-3,1	233	255	22	9,4
mutatieonderhoud								
totale uitgaven	267.390	323.383	55.993	20,9	290.737	356.036	65.299	22,5
per woning in voorraad	111	134	23	20,9	121	148	27	22,6
per gemuteerde woning	881	1.680	799	90,7	943	1.760	817	86,7
planmatig onderhoud								
totale uitgaven	2.704.943	1.706.466	-998.477	-36,9	2.185.446	1.890.659	-294.787	-13,5
per woning in voorraad	1.122	708	-414	-36,9	908	785	-123	-13,5
per planmatig aangepakte woning	2.587		-2.587	-100,0	2.321		-2.321	-100,0
woningverbetering								
totale uitgaven	870.352	557.827	-312.525	-35,9	1.162.614	624.695	-537.919	-46,3
per woning in voorraad	361	231	-130	-36,0	483	259	-224	-46,4
per verbeterde woning	3.249	6.806	3.557	109,5	4.684	8.305	3.621	77,3
Kwaliteitsbeleid totaal								
totale uitgaven	4.432.280	3.185.045	-1.247.235	-28,1	4.170.103	3.486.012	-684.091	-16,4
per woning in voorraad	1.838	1.321	-517	-28,1	1.732	1.447	-285	-16,4
DUURZAAM BOUWEN								
aantal nieuwbouw	13.694	5.977	-7.717	-56,4	16.793	6.611	-10.182	-60,6
aantal voorraad	26.988	10.093	-16.895	-62,6	18.483	14.435	-4.048	-21,9
LEEFBAARHEID								
Uitgaven verwerving	26.955	54.684	27.729	102,9	30.535	64.425	33.890	111,0
Uitgaven overig	149.814	101.970	-47.844	-31,9	152.142	120.169	-31.973	-21,0
Per woning in voorraad	65	42	-23	-35,0	67	50	-17	-25,5
Totale uitgaven	176.769	156.654	-20.115	-11,4	182.677	184.594	1.917	1,0
BETREKKEN BEWONERS								
structureel overleg	82	99	17	20,7	88	99	11	12,5
gemiddelde bijdrage	5,93	5,39	-0,60	-9,1	6,90	5,71	-1,19	-17,2



Severijn bv
Turfberg 37
2716 LV Zoetermeer
06 - 25022605
www.severijn.nl