

Toezichtsverslag Sociale Huursector 2006

Een beschrijving van ontwikkelingen in de sociale
huursector

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

Kennedyplein 5-12
Postbus 850
5600 AW EINDHOVEN

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





Voorwoord

Voor u ligt het Toezichtsverslag Sociale Huursector 2006 van de VROM-Inspectie waarin gerapporteerd wordt over de in 2006 verrichte werkzaamheden door de, op grond van de Woningwet, toegelaten instellingen. Het Toezichtsverslag Sociale Huursector 2006 is het meest recente deel uit een reeks die in 1997 is gestart door de voormalige Inspectie Volkshuisvesting.

Op grond van artikel 43a van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) wordt vanaf 1998 jaarlijks door middel van het Toezichtsverslag Sociale Huursector aan de Tweede Kamer gerapporteerd. Sinds het Toezichtsverslag Sociale Huursector 1999 vormt de financiële analyse door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) daarbij een zelfstandig rapport en beperkt de rapportage van de VROM-Inspectie zich tot een beschrijving van de volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de sociale huursector.

Zowel dit Toezichtsverslag als het 'Verslag financieel toezicht woningcorporaties' van het CFV worden aan de Tweede Kamer aangeboden als bijlage bij de 'Toezichtsbrief' van de Minister van VROM.

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

- o De totale nieuwbouwproductie is in 2006 met 5.400 woningen toegenomen tot 72.400 woningen. Ondanks die toename blijft de jaarproductie nog steeds te laag. De toename van de productie is wel voor een belangrijk deel op het conto van de toegelaten instellingen te schrijven, zij realiseerden 32.700 huur- en koopwoningen; 3.700 meer dan in 2005.*
- o De nieuwbouw en verbouwinspanningen leverden bijna 11.000 extra toegankelijke woningen op. Als gevolg van de verdere vergrijzing van de bevolking groeit de behoefte aan dit soort woningen echter sterk. Om op lokaal niveau de behoefte en het aanbod met elkaar in evenwicht te brengen zullen nog forsere inspanningen moeten worden gepleegd.*
- o De woningtoewijzing is ten opzichte van het vorige jaar licht verbeterd, maar toch moet circa 24% van alle woningtoewijzingen in 2006 als niet passend worden beschouwd. Een gevolg hiervan is dat huishoudens met onnodig hoge woonlasten te maken krijgen, terwijl ook het beroep op huurtoeslag hoger dan noodzakelijk is.*

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

- o Jaarlijks wekken toegelaten instellingen vooraf vrij optimistische verwachtingen en ook in 2006 moet ik helaas constateren dat zij hun eigen verwachtingen op veel punten niet hebben waargemaakt. Met name de nieuwbouwproductie, de investeringen in de kwaliteit van bestaande woningen en de investeringen in leefbaarheid blijven sterk bij de verwachtingen achter:
 - o in 2005 prognosticeerden de toegelaten instellingen voor 2006 de productie van 35.500 nieuwe huurwoningen en 12.200 nieuwe koopwoningen. Uit de realisatiecijfers blijkt dat in werkelijkheid 24.800 huurwoningen en 7.900 koopwoningen in 2006 werden gerealiseerd.*
 - o de toegelaten instellingen verwachtten in 2006 ongeveer € 4,38 miljard te zullen investeren in woningverbetering en onderhoud. In werkelijkheid is hierin door de toegelaten instellingen in 2006 'slechts' € 3,49 miljard geïnvesteerd, oftewel € 790 miljoen minder.*
 - o De investeringen in leefbaarheid bleven met € 185 miljoen op het niveau van 2005, terwijl een stijging werd voorzien naar € 242 miljoen.**
- o In de woningbouwafspraken met de bouwregio's wordt er vanuit gegaan dat de randgemeenten een grotere bijdrage gaan leveren. Het aandeel van de randgemeenten in de totale productie in de bouwregio's is in 2006 echter gedaald van 43% naar 35%. Ook voor de komende jaren wordt door de toegelaten instellingen geen significant hoger productieaandeel in de randgemeenten verwacht.*
- o Als gevolg van sloop, verkoop, een beperkte nieuwbouwproductie en huurverhogingen (bij verbetering of bij mutatie) neemt het aandeel goedkope huurwoningen in de sociale huursector snel af. In 2006*



met 38.600 woningen. Die afname wordt niet gecompenseerd door de toename van het aantal betaalbare huurwoningen met 20.200. Hoewel het segment goedkope en betaalbare huurwoningen in z'n algemeenheid nog ruimschoots groot genoeg is om de lagere inkomensgroepen te huisvesten, wordt het steeds meer van belang om op lokaal en regionaal niveau te toetsen of dat in elk gebied nog het geval is en op dit punt nadrukkelijk beleid te formuleren.

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

de inspecteur-generaal VROM,

mr. G.J.R. Wolters



Samenvatting	7
1 Inleiding	13
2 Toegelaten instellingen	15
2.1 Aantallen	15
2.2 Bezit	16
2.3 Grootte	17
3 Huisvesten van de doelgroep	19
3.1 Huurverhoging	19
3.2 Huurniveau	20
3.2.1 Huurklassen	20
3.2.2 Gemiddeld huurniveau	21
3.3 Mutaties	22
3.4 (Passende) woningtoewijzing	24
4 Ontwikkelingen in de huurvoorraad	27
4.1 Algemeen	27
4.2 Nieuwbouw	27
4.2.1 Nieuwbouw in bouwregio's	28
4.3 Aankoop	30
4.4 Verkoop	30
4.5 Sloop	31
4.6 Leegstand	32
4.6.1 Huurderving	34
4.7 Woonwagens en standplaatsen	34
5 Bevorderen eigen woningbezit	37
5.1 Verkoop huurwoningen aan toekomstige/huidige bewoners	37
5.1.1 Aantallen	37
5.1.2 Korting	39
5.2 Bouw koopwoningen door toegelaten instellingen	39
5.2.1 Nieuwbouw koopwoningen in bouwregio's	41
6 Wonen & zorg	42
6.1 Geschiktheid voorraad	42
6.2 Zorgarrangementen	44
7 Kwaliteit woningen & woonomgeving	46
7.1 Onderhoud en woningverbetering	46
7.2 Duurzaam bouwen	48
7.2.1 Nieuwbouw	48
7.2.2 Bestaande voorraad	49
7.3 Leefbaarheid	50



8	Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	52
8.1	Overleg	52
8.2	Financiële ondersteuning	52
Bijlage 1: Begrippen & definities		54
Bijlage 2: Overzicht bouwregio's		57
Bijlage 3: Tabellen		59
Meer informatie		73



Samenvatting

Toegelaten instellingen

Het aantal toegelaten instellingen is sinds 1997 in een gestaag tempo met ruim 40% afgenomen. Deze trend heeft zich ook in 2006 voortgezet; door fusies en overnames zijn er eind 2006 nog 474 toegelaten instellingen overgebleven. Tegenover de afname van het aantal staat een schaalvergroting van de overblijvende toegelaten instellingen. Gemiddeld had een toegelaten instelling eind 2006 ongeveer 5.100 woongelegenheden in eigendom. Bijna driekwart van alle toegelaten instellingen is kleiner dan 5.000 woongelegenheden en heeft gezamenlijk ongeveer een kwart van alle woongelegenheden in bezit.

Daartegenover staat echter dat bijna 12% van de toegelaten instellingen meer dan 10.000 woongelegenheden heeft. Deze 55 grootste toegelaten instellingen (één minder dan in 2005) bezitten gezamenlijk ongeveer de helft van de totale sociale huursector. Getalsmatig wordt de sociale huursector nog gedomineerd door de kleinere toegelaten instellingen, maar feitelijk is een klein aantal grote toegelaten instellingen nu al meer bepalend en zal - als de schaalvergroting verder doorzet - op den duur de sociale huursector gaan beheersen.

Huisvesten van de doelgroep

De betaalbare voorraad is met circa 2.136.900 woongelegenheden (bijna 90% van de totale sociale huursector) in principe voldoende om de doelgroephuishoudens (**circa 1.650.000**) die een huurwoning bewonen) te huisvesten. De druk op de huurwoningmarkt blijft echter hoog; een aanzienlijk deel van de betaalbare woningen wordt bewoond door huishoudens met een hoger inkomen en de doorstroming van deze huishoudens naar duurdere huur of koopwoningen verloopt al jaren moeizaam. Dit komt ook tot uitdrukking in een nog steeds relatief lage mutatiegraad. Met name voor startende doelgroephuishoudens zijn de mogelijkheden tot het verkrijgen van passende woonruimte daardoor beperkt.

Het aandeel doelgroephuishoudens, dat qua verhouding van huurprijs en inkomen een passende woning heeft betrokken bedraagt net als in 2005 het geval was 94%. De overige 6% (9.700 huishoudens) heeft een (te) dure woongelegenheden toegewezen gekregen. Vanwege de iets hogere mutatiegraad zijn dat er 1.100 meer dan in 2005.

Naar verhouding krijgen ouderen met een laag inkomen vaker een dure woning toegewezen (circa 2.900 maal in 2006, oftewel bijna 13%). Dit is veelal acceptabel omdat specifieke ouderenwoningen vaak duurder zijn, maar toch bedoeld zijn voor deze doelgroep. Voor de toegelaten instellingen ligt hierin echter ook een uitdaging om voor deze doelgroep te voorzien in goedkope(re) huisvesting.

Daarnaast heeft 71% van de ongeveer 40.500 huishoudens met een hoog inkomen een goedkope of betaalbare woongelegenheden toegewezen gekregen. In 2005 bedroeg dit percentage nog 75%.

In totaal betekent dit dat van alle toewijzingen in 2006, er bij 24% sprake was van een niet passende toewijzing. Dit is een lichte verbetering ten opzichte van 2005 (27%).

De mutatiegraad is in 2006 weer licht gestegen naar 8,9%. De mutatiegraad die vanaf 1997 tot en met 2004 voortdurend is afgenomen lijkt zich daarmee langzaam te herstellen. Desondanks is er nog steeds sprake van een grote druk op de sociale huurmarkt. In totaal zijn er in 2006 circa 214.000 woongelegenheden (opnieuw) verhuurd (in 1997 lag dat aantal nog op ruim 260.000). Naar verhouding komen meer goedkope huurwoongelegenheden vrij dan betaalbare en dure.

De gemiddelde huurverhoging is met bijna 2,3% in 2006 ruim boven het inflatiepercentage van 1,1% uitgekomen, maar is wel onder de toegestane gemiddelde huurverhoging van 2,5% gebleven.



De gemiddelde maandhuur bedroeg in 2005 in Nederland € 381. Ten opzichte van 2005 is dat een stijging van ongeveer 3,0%. Deze stijging wordt veroorzaakt door de jaarlijkse huurstijging, huurharmonisatie bij vrijkomende huurwoningen, de (naar verhouding) hoge aanvangshuren bij nieuwbouw en de onttrekking van woningen met lagere huren door sloop en verkoop. Ten opzichte van 1997, dat wil zeggen in acht jaar, is de gemiddelde maandhuur met bijna 37% toegenomen. Flevoland blijft met ruime voorsprong koploper met een gemiddelde maandhuur van € 417, terwijl de gemiddelde maandhuren bij de toegelaten instellingen uit Fryslân en Groningen respectievelijk € 66 en € 73 lager liggen. In euro's neemt het verschil tussen de duurste en goedkoopste provincies in 2006 nog licht toe, procentueel is er echter sprake van een lichte afname van de verschillen.

Ontwikkelingen in de voorraad

Met circa 2.404.000 woongelegenheden maakt de sociale huursector ongeveer 34,8% uit van de totale woningvoorraad in Nederland. Zowel absoluut als relatief is daarbij al jaren sprake van een afname. Eind 1997 bestond de sociale huursector nog uit bijna 50.000 woongelegenheden meer dan in 2006 en had de sector nog een aandeel van 38% in de totale woningvoorraad. De totale goedkope en betaalbare voorraad daalt in 2006 met ruim een half procentpunt en komt op 88,9% van het bezit van toegelaten instellingen. Deze afname is het resultaat van enerzijds een afname in de goedkope huurvoorraad met 37.700 woningen, anderzijds een toename van de betaalbare huurvoorraad met 17.600 woningen. Een afname van de goedkope voorraad kan betekenen dat huurders vaker een beroep zullen doen op de huurtoeslag. Er ligt dan ook een taak voor toegelaten instellingen om dit zoveel mogelijk te voorkomen.

In 2006 is de nieuwbouwproductie van zowel huur- als koopwoongelegenheden door toegelaten instellingen opnieuw toegenomen, tot respectievelijk circa 24.800 (+3.000) en 7.900 (+700) woongelegenheden. In 2006 is de totale nieuwbouwproductie in Nederland ten opzichte van 2005 met 5.400 toegenomen tot circa 72.400. Van die toename kan circa 69% worden toegeschreven aan de stijging van de productie door de toegelaten instellingen.

Circa 79% van de nieuwbouw door toegelaten instellingen werd in 2006 gerealiseerd in de bouwregio's (in 2004 en 2005 was dat respectievelijk 73% en 76%), zowel in relatieve als in absolute zin een stijging. De toegelaten instellingen in de G31-gemeenten nemen met circa 17.300 woongelegenheden ongeveer tweederde van de totale nieuwbouw voor hun rekening.

Ongeveer tweederde van de nieuw gebouwde koopwoningen hadden stichtingskosten die onder de € 200.000 lagen, in 2005 was dat nog 76%. Opvallend is verder dat verhoudingsgewijs veel duurdere koopwoningen gebouwd zijn in de G31-gemeenten en de provincie Limburg, terwijl in de provincie Fryslân maar 8% van de nieuwe koopwoningen boven de € 200.000 uitkwam.

Voor de komende jaren voorzien de toegelaten instellingen een sterke stijging van de nieuwbouwproductie, waarbij het hoogtepunt in 2008 en 2009 wordt verwacht met respectievelijk 58.800 en 59.100 nieuwe huurwoongelegenheden per jaar. In totaal zal het dan gaan om een nieuwbouw van ruim 230.000 huurwoongelegenheden in de periode 2007 t/m 2011. In hoeverre deze prognose realistisch is, is moeilijk vast te stellen. Maar een feit is wel dat de realisatiecijfers in het verleden stelselmatig fors achter zijn gebleven bij de prognoses. In voorgaande jaren – en ook in 2006 – werd ongeveer tweederde van de geprognosticeerde productie daadwerkelijk gerealiseerd. Opvallend is overigens dat de geprognosticeerde aantallen koopwoningen wel ongeveer worden gerealiseerd.

In de woningbouwafspraken met de bouwregio's wordt er vanuit gegaan dat de randgemeenten een grote bijdrage gaan leveren. Het aandeel van de randgemeenten in de totale productie in de bouwregio's is gedaald van 43% in 2005 naar 35% in 2006. Volgens de verwachtingen van de toegelaten instellingen zal het aandeel in 2011 op circa 40% uitkomen.

De aankoop van woongelegenheden is in 2006 met 4.400 woongelegenheden bijna 1.400 lager uitgekomen dan in 2005. Dit komt redelijk overeen met de prognoses. De verwachting van de toegelaten instellingen is dat in de komende jaren het aantal aankopen iets boven de 2.000 per jaar zal liggen, met een uitschieter naar bijna 4.000 in 2010.

Nadat de verkoop van woongelegenheden door toegelaten instellingen in 2001 een dieptepunt had bereikt (met circa 13.400 woongelegenheden), was er tot 2005 sprake van een toename tot circa 17.100 verkopen. In 2006 is dit niveau nagenoeg exact gehandhaafd. Het grootste deel van deze woongelegenheden is verkocht aan zittende huurders of nieuwe bewoners (samen 92%). Het aandeel dat verkocht wordt aan zittende huurders is in 2006 gedaald van 44% naar 32%. Een gering aantal woongelegenheden is verkocht



aan beleggers en overige rechtspersonen (8%), maar dit aandeel is ten opzichte van 2005 wel verdubbeld. Ongeveer 2.200 woonegelegenheden werden verkocht aan andere toegelaten instellingen. Hier is dus slechts sprake van een verschuiving binnen de sociale huursector.

In oktober 2005 werd het Wooninvesteringsfonds (WIF) toegelaten als woningcorporatie, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Deze toegelaten instelling richt zich op het aankopen tegen marktconforme prijzen van woningen van toegelaten instellingen met grote strategische opgaven (nieuwbouw / stedelijke herstructurering). Hoofddoelstelling van het WIF is het vergroten van de financiële armslag van deze instellingen, door vermogen – vastgelegd in vastgoed – liquide te maken. In 2006 kocht het WIF slechts 340 woningen aan.

Het overgrote deel van de verkochte huurwoningen (67%) behoorde tot het betaalbare segment, 20% was goedkoop en 12% was duur.

De toegelaten instellingen verwachten voor 2007 nog een piek in het aantal verkopen (circa 19.500), waarna er een daling wordt voorzien naar circa 13.500 verkopen in 2011.

In absolute zin werden de meeste woonegelegenheden verkocht in Noord-Holland en Zuid-Holland. In relatieve zin werden de meeste woonegelegenheden verkocht in de provincies Limburg, Overijssel en Noord-Holland.

Het aandeel woonegelegenheden dat wordt verkocht met korting kwam in 2006 uit op 28%, dat is twee procentpunten lager dan in 2005. In 62% van de gevallen bedraagt de korting tot 10%, in 33% van de gevallen bedraagt de korting 20 tot 30%.

In 2006 zijn circa 16.600 woonegelegenheden gesloopt (0,7% van de sociale huursector). Het aantal gesloopte woonegelegenheden is daarmee 900 achtergebleven bij de prognose in de activiteitenoverzichten 2006 (17.500 te slopen woonegelegenheden), en komt 2.700 hoger uit dan het voorgaande jaar. Als gevolg van de herstructureringsopgave in veel wijken verwachten de toegelaten instellingen dat het aantal te slopen (goedkope) woonegelegenheden de eerstkomende jaren verder zal toenemen.

Van de gesloopte woonegelegenheden behoorde 75% tot de goedkope voorraad en 18% tot de betaalbare voorraad. Er worden aanzienlijk meer goedkope woningen gesloopt dan nieuw gebouwd. Alleen al daarom neemt de goedkope voorraad sterk af.

De leegstand is tegelijkertijd weer verder toegenomen. In totaal stonden in 2006 circa 26.900 woonegelegenheden geruime tijd leeg (ruim 1,1% van de totale voorraad woonegelegenheden). Ten opzichte van 2005 is er sprake van stabilisatie. Het grootste deel van de leegstand, 18.300 woonegelegenheden, betreft een periode van 3 tot 12 maanden (toename 10,5%) In 8.600 gevallen was de leegstand langer dan 12 maanden (afname -9,9%).

Wonen & zorg

Het aantal toegankelijke woningen in Nederland is gestegen van circa 605.000 in 2005 naar 615.800 woningen in 2006. Dit is een stijging van bijna 2%. Deze landelijk toename is niet terug te vinden in elke provincie. Zo is een zeer grote toename van het aantal toegankelijke woningen gerealiseerd in de provincie Zuid-Holland, met 14.000 woningen, meer dan het landelijk totaal. Tegelijkertijd is volgens de opgave van de toegelaten instellingen in een vijftal provincies het aantal toegankelijke woningen in 2006 juist afgenomen. De verwachting van de toegelaten instellingen was dat het aantal toegankelijke woningen in 2006 zou toenemen met 12.500. Volgens de opgaven van de toegelaten instellingen bedraagt de gerealiseerde toename 10.800.

Idealiter zou het aandeel toegankelijke woningen in verhouding moeten zijn met het aandeel huishoudens waarvan de hoofdbewoner 65 jaar of ouder is. Als die gegevens echter met elkaar wordt vergeleken dan blijkt dat bijvoorbeeld de provincies Limburg en Zeeland in verhouding veel ouderen hebben, maar dat het aandeel toegankelijke woningen in de sociale huursector juist relatief laag is. Daartegenover staan de provincies Zuid-Holland en Noord-Brabant met een gemiddeld aandeel ouderen, maar relatief veel toegankelijke woningen

In het actieplan 'Investeren voor de toekomst'¹ is aangegeven dat van 2003 tot en met 2009 door nieuwbouw 133.000 toegankelijke woningen extra beschikbaar moeten komen. In de afgelopen vier jaar is een toename van het aantal toegankelijke woningen gerealiseerd van bijna 76.500. Op basis van deze cij-

¹ Ministerie van VROM en VWS, 2004.



fers kan niet zonder meer worden aangenomen dat de doelstelling in 2009 gehaald zal worden, de productie zal daartoe de komende jaren sterk moeten worden opgevoerd.

Het aantal specifiek voor ouderen en/of gehandicapten gelabelde woongelegenheden is ten opzichte van 2005 toegenomen van 318.600 tot 327.900, een toename van 3% die vrijwel exact met de prognoses overeenkomt.

Woningen voor bijzondere doelgroepen en eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen maken slechts een beperkt deel (2,7%) uit van het bezit van toegelaten instellingen. In 2006 nam dit huursegment met 2.700 woongelegenheden af tot 65.600.

Circa 26% van alle toegelaten instellingen bemiddelt bij zorgarrangementen. In totaal zijn er in 2006 nog 184 arrangementen van toepassing, dat waren er in 2005 nog 418. Er is dus sprake van een sterke afname van het aantal arrangementen, maar het aantal woongelegenheden waarbij de zorgarrangementen behoren is nauwelijks gedaald, van circa 108.000 in 2005 naar circa 106.000 in 2006. Gemiddeld is er sprake van 1,5 zorgarrangement per toegelaten instelling. In algemene zin geldt dat naarmate de corporatie groter is, er ook vaker sprake is van één of meer arrangementen. In de G31 hebben de toegelaten instellingen (35%) duidelijk vaker een arrangement afgesloten dan in de overige gemeenten (25%).

Kwaliteit woningen & woonomgeving

In 2006 zijn de totale uitgaven aan onderhoud uitgekomen op € 3,49 miljard; een stabilisatie ten opzichte van 2005, terwijl de toegelaten instellingen zelf een toename naar € 4,38 miljard hadden verwacht. Met name de investeringen in woningverbetering (€ 637 miljoen lager) en planmatig onderhoud (€ 214 miljoen lager) blijven sterk bij de verwachtingen achter. Circa 54% van de onderhoudsuitgaven heeft betrekking op planmatig onderhoud. Ten opzichte van het vorige verslagjaar zijn de uitgaven voor planmatig onderhoud in 2005 met € 9 miljoen (+0,5%) gestegen. De uitgaven voor woningverbetering daalden met circa € 9 miljoen (-1,3%) en de uitgaven voor klachtenonderhoud met € 11 miljoen (-1,8%). De uitgaven voor mutatieonderhoud tenslotte zijn, door de hogere mutatiegraad en een licht stijgende gemiddelde investering bij mutaties (van € 1.760 naar € 1.790), met € 14 miljoen gestegen (+3,9%).

Als de totale onderhoudsuitgaven worden afgezet tegen het totaal aantal woongelegenheden, dan is er in 2006 gemiddeld € 1.451 per woongelegenschap uitgegeven. Dat is een toename met € 3 ten opzichte van 2005. De hoogste gemiddelde uitgaven zijn gedaan door toegelaten instellingen uit Limburg en Noord-Brabant (respectievelijk € 1.745 en € 1.641) en de laagste door die uit Fryslân (€ 1.200).

In 2006 zijn circa 7.800 nieuwe woongelegenheden gebouwd met voorzieningen in het kader van duurzaam bouwen (DuBo). In absolute zin is dit een stijging met 18%, maar relatief gezien is er geen sprake van een daadwerkelijke toename. Bij een totale nieuwbouw van bijna 24.800 woongelegenheden betekent dit, dat in circa 32% van de nieuwgebouwde woongelegenheden DuBo-voorzieningen zijn getroffen (in 2005 was dat 30%).

Relatief de meeste DuBo-woongelegenheden zijn in 2006 gebouwd in Overijssel (60%), Zuid-Holland (52%) en Noord-Brabant (55%). In de provincie Zeeland is bij geen enkele van de circa 500 nieuwbouwwoningen een DuBo-maatregel getroffen. Overigens blijkt uit praktijkgegevens dat vaak DuBo-maatregelen worden toegepast, zonder dat de extra kosten afzonderlijk worden geregistreerd. Uit de beschikbare gegevens is dat echter niet te herleiden.

Het aantal investeringen in DuBo-voorzieningen in de bestaande voorraad is gestegen, maar het gemiddelde investeringsbedrag is in 2006 fors gedaald. Tezamen leidt dit tot een afname van de totale uitgaven met circe € 4 miljoen naar € 26 miljoen (-13%). In totaal werden 14.800 woongelegenheden aangepakt, met een gemiddelde investering van € 1.750 (in 2005 nog € 2.100.)

De totale investeringen van de toegelaten instellingen in leefbaarheid bedroegen in 2006 € 185 miljoen. Dit betekent ten opzichte van 2005 een stabilisatie. De toegelaten instellingen gaven in de activiteitenoverzichten voor 2006 nog aan dat zij verwachten in totaal € 242 miljoen aan leefbaarheid te besteden. In werkelijkheid werd € 57 miljoen minder geïnvesteerd.

In totaal is ongeveer € 150 miljoen geïnvesteerd in zaken die hoofdzakelijk gerelateerd zijn aan niet-woninggebonden activiteiten ter verbetering van woon- en leefomgeving. Dit is 81% van de investeringen in leefbaarheid (in 2005 nog 65%). Van deze uitgaven nemen Noord-Holland (23%) en Zuid-Holland (30%) meer dan de helft voor hun rekening. In deze provincies met veel sociale woningbouw bevinden zich ook de meeste wijken met problematiek op het gebied van leefbaarheid. Kijken we naar het gemiddelde investeringsbedrag per woning in de voorraad woongelegenheden, dan blijken de verschillen minder groot. Ge-



middeld wordt € 62 (in 2005 nog € 50) per woning uitgetrokken voor verbetering van de leefbaarheid, Utrecht en Fryslân scoren met respectievelijk € 32 en € 33 het laagst en Zuid-Holland met € 79 het hoogst.

Betrokkenheid bewoners

In 2006 voerden 468 van de 474 toegelaten instellingen gestructureerd overleg met bewonersorganisaties. Daarmee zijn er net als in 2005 nog zes instellingen die géén gestructureerd overleg voeren. Het gaat daarbij om kleine toegelaten instellingen die maar in één of twee gemeenten werkzaam zijn.

In totaal hebben de toegelaten instellingen in 2006 ongeveer € 13,6 miljoen uitgegeven aan ondersteuning van bewonersorganisaties. Ten opzichte van 2005 is dat een afname met € 0,2 miljoen (-1%).

De gemiddelde bijdrage per woonegelegenheid is in 2006 uitgekomen op € 5,65. De gemiddeld hoogste bijdragen worden verstrekt door de toegelaten instellingen in Overijssel (€ 7,63), de laagste door de instellingen in Groningen (€ 3,67). Circa 14% van de instellingen (68) stelt in het geheel geen financiële bijdrage beschikbaar.





1 Inleiding

Op grond van artikel 43a van het Bbsh dient jaarlijks gerapporteerd te worden aan de Tweede Kamer over de verrichte werkzaamheden door de toegelaten instellingen. De basis voor deze rapportage wordt daarbij gevormd door de cijfermatige kerngegevens over 2006, die de toegelaten instellingen voorzien van een accountantverklaring aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting moeten inzenden. In 2006 waren 492 toegelaten instellingen actief en daarmee formeel inzendplichtig. De gegevens van toegelaten instellingen die in 2006 zijn gefuseerd of overgenomen, zijn over het algemeen geconsolideerd bij de fusiedrager, waardoor het Toezichtsverslag 2006 uiteindelijk is gebaseerd op de gegevens van 474 toegelaten instellingen.

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

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

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

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

In het Toezichtsverslag 2006 worden de gegevens over 2006, voor zover mogelijk, afgezet tegen de prognoses over de voorgenomen activiteiten door de toegelaten instellingen in 2006 (uit de activiteitenoverzichten 2006) en wordt vooruit gekeken op basis van de prognoses uit de cijfermatige kerngegevens zelf.





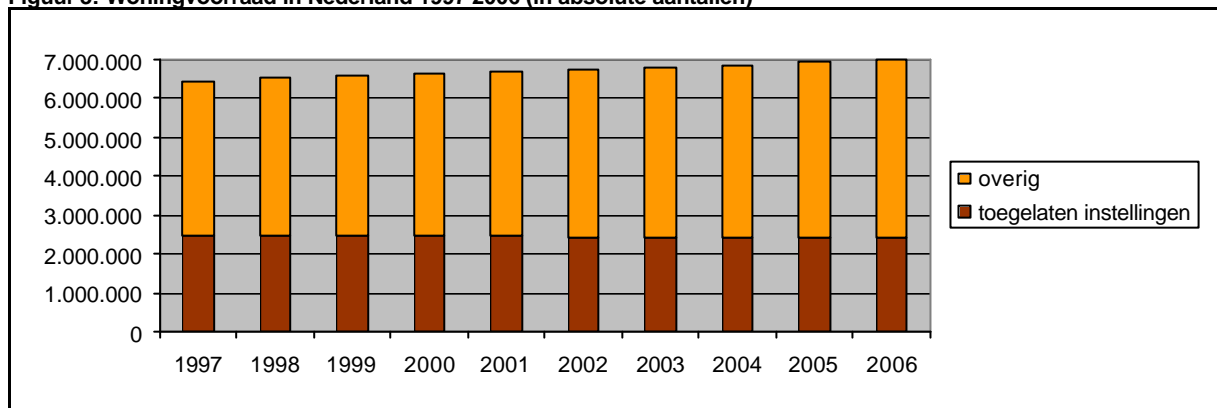
Op provinciaal niveau is sinds 1997 ongeveer hetzelfde beeld zichtbaar (zie figuur 2). De afname in het aantal toegelaten instellingen varieert daarbij van 22% in Flevoland (afname met 2 toegelaten instellingen) tot 47% in Limburg en Noord-Holland (afname respectievelijk 33 en 54 toegelaten instellingen). De meeste toegelaten instellingen zijn gevestigd in Noord-Brabant en Zuid-Holland (respectievelijk 69 en 104 in 2006).

2.2 Bezit

De toegelaten instellingen hadden eind 2006 gezamenlijk circa 2.404.000 woonegelegenheden in eigendom (zie bijlage 3, tabel 1). Ten opzichte van het begin van dat jaar is dat een afname van ruim 4.000 woonegelegenheden³. Daarmee komt de totale afname van de sociale huursector sinds 1997 op circa 50.000 woonegelegenheden. Dit komt overeen met een afname in de sociale huursector met ongeveer 2,0% sinds 1997.

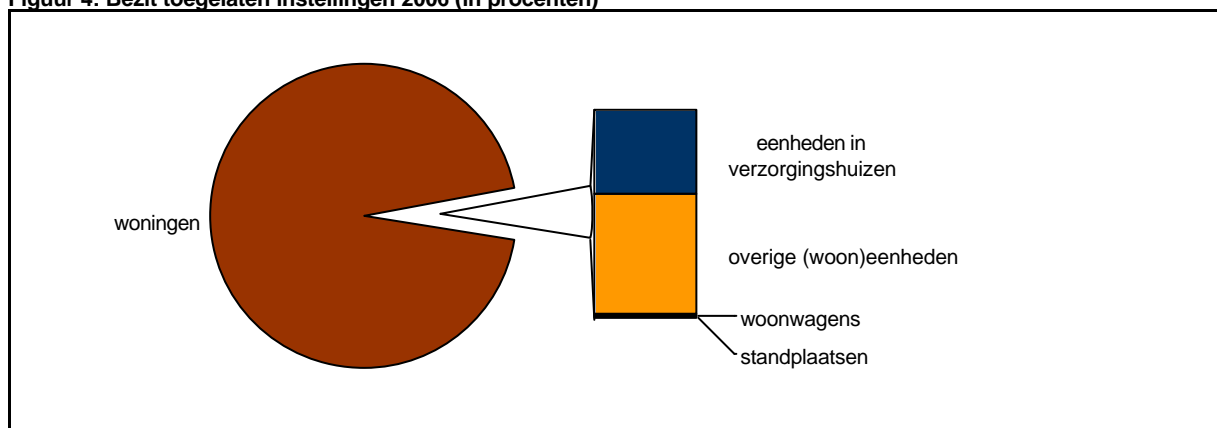
De totale woningvoorraad in Nederland bedroeg eind 2006 circa 6.970.000 woningen. De sociale huursector had met ongeveer 2,4 miljoen woonegelegenheden daar een aandeel in van ruim 34%. Relatief gezien is er daarmee sprake van een lichte afname van het aandeel sociale huursector in de totale woningvoorraad. In 1997 lag dat aandeel namelijk nog op 38% (zie figuur 3).

Figuur 3: Woningvoorraad in Nederland 1997-2006 (in absolute aantallen)⁴



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

Figuur 4: Bezit toegelaten instellingen 2006 (in procenten)



³ De afname is berekend op basis van de eindvoorraad die door de toegelaten instellingen in de cijfermatige kerngegevens 2005 is vermeld, vergeleken met de eindvoorraad uit de cijfermatige kerngegevens 2006.

⁴ Bron: CBS.



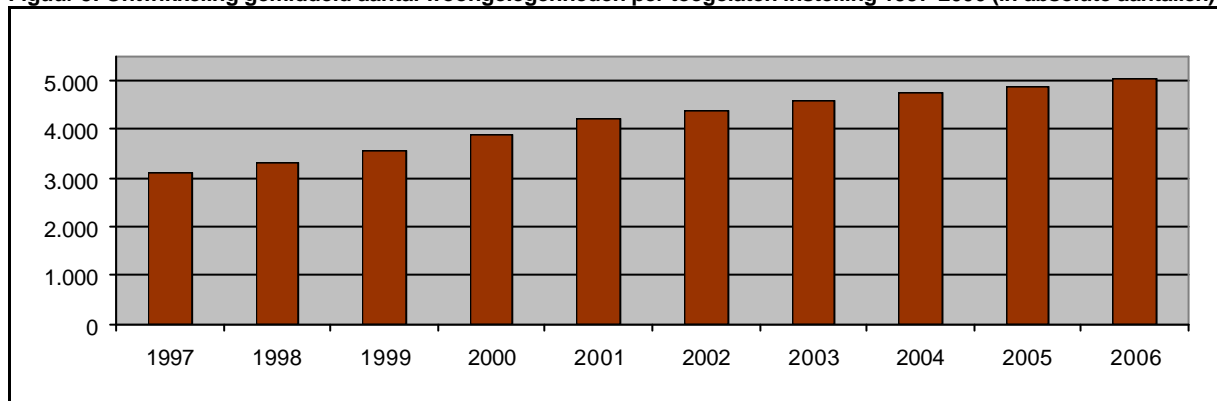
Daarnaast hadden de toegelaten instellingen in 2006 gezamenlijk circa 39.800 woonegelegenheden in beheer voor, onder andere, institutionele beleggers (zie bijlage 3, tabel 2). Dat zijn er 2.100 minder dan in 2005.

Tenslotte verhuren toegelaten instellingen ook niet-woonegelegenheden, zoals garages, bedrijfsruimten en winkels. In 2006 waren dat circa 163.700 niet-woonegelegenheden in eigendom (toename 3.300) en circa 4.600 niet-woonegelegenheden in beheer (toename 1.400). Voor het overgrote deel betreft het hierbij garages (ruim 113.000).

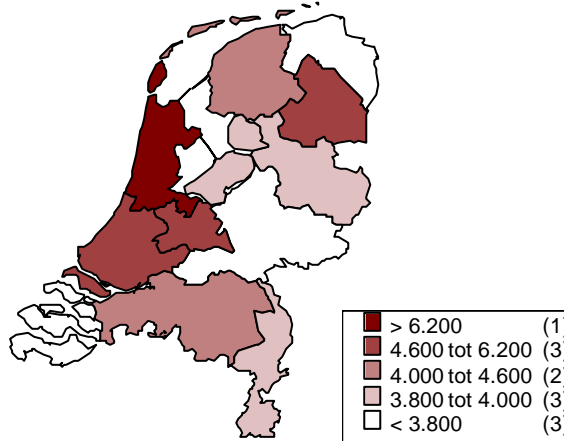
2.3 Grootte

Ondanks een afname van het totale aantal woonegelegenheden is er als gevolg van de vermindering van het aantal toegelaten instellingen nog steeds sprake van een toename van het gemiddeld aantal woonegelegenheden per toegelaten instelling. Sinds 1997 is het gemiddelde aantal woonegelegenheden toegenomen met 62% van circa 3.100 tot 5.100 (zie figuur 5). Op provinciaal niveau is hetzelfde beeld zichtbaar, met uitzondering van de provincie Flevoland.

Figuur 5: Ontwikkeling gemiddeld aantal woonegelegenheden per toegelaten instelling 1997-2006 (in absolute aantallen)



Figuur 6: Gemiddeld aantal woonegelegenheden per toegelaten instelling 2006 (in absolute aantallen)



De toegelaten instellingen die gevestigd zijn in het westen van Nederland hadden in 2006 gemiddeld het grootste aantal woonegelegenheden in eigendom. Uitschieter daarbij is de provincie Noord-Holland. De gemiddelde omvang van de in deze provincie gevestigde toegelaten instellingen is sinds 1997 met circa 94% gestegen tot 8.700 woonegelegenheden. Naast een afname van het aantal toegelaten instellingen in deze provincie met bijna de helft, is dat tevens een gevolg van de forse toename van het aantal woonegelegenheden sinds 1997. Opvallend is dat Drenthe in dit verband de tweede positie inneemt met 11 toegelaten instellingen die gemiddeld ongeveer 6.000 woonegelegenheden bezitten (zie figuur 6).



Wanneer naar de grootte van de toegelaten instellingen wordt gekeken, blijkt daar een zeer grote variatie in te bestaan. De kleinste toegelaten instelling bezit 22 woonegelegenheden, terwijl de grootste 71.619 woonegelegenheden telt⁵. De grootste toegelaten instelling heeft daarbij wel haar bezit verspreid over 64 gemeenten in het gehele land.

	aantal ti's	percentage	gezamenlijk bezit	percentage totaal bezit
< 1.000 woonegelegenheden	121	25,5	57.912	2,4
1.000 – 5.000 woonegelegenheden	218	46,0	558.922	23,3
5.000 - 10.000 woonegelegenheden	80	16,9	568.846	23,7
10.000 - 20.000 woonegelegenheden	35	7,4	491.392	20,4
> 20.000 woonegelegenheden	20	4,2	726.670	30,2
Totaal	474	100,0	2.403.742	100,0

Het karakter van de organisaties kan in samenhang met de bezitsgrootte aanzienlijk verschillen. In die zin kan er globaal worden gesproken van een tweedeling in de sector. Ongeveer 72% van alle toegelaten instellingen is kleiner dan 5.000 woonegelegenheden, in aantal wordt de sector op dit moment dus nog gedomineerd door relatief kleine ondernemingen. Zij bezitten gezamenlijk ruim een kwart van alle woonegelegenheden. Daartegenover staat echter dat bijna 12% van de toegelaten instellingen meer dan 10.000 woonegelegenheden heeft. Deze 55 grootste toegelaten instellingen (1 minder dan in 2005) bezitten gezamenlijk ruim de helft van alle woonegelegenheden in de sociale huursector (zie tabel 1).

⁵ *Bouwvereniging Huis en Hof (vestigingsplaats Bernisse) bezit 22 woonegelegenheden, Stichting Vestia Groep (Rotterdam) bezit 71.619 woonegelegenheden verspreid over 64 gemeenten. Beide instellingen zijn gevestigd in Zuid-Holland.*



3 Huisvesten van de doelgroep

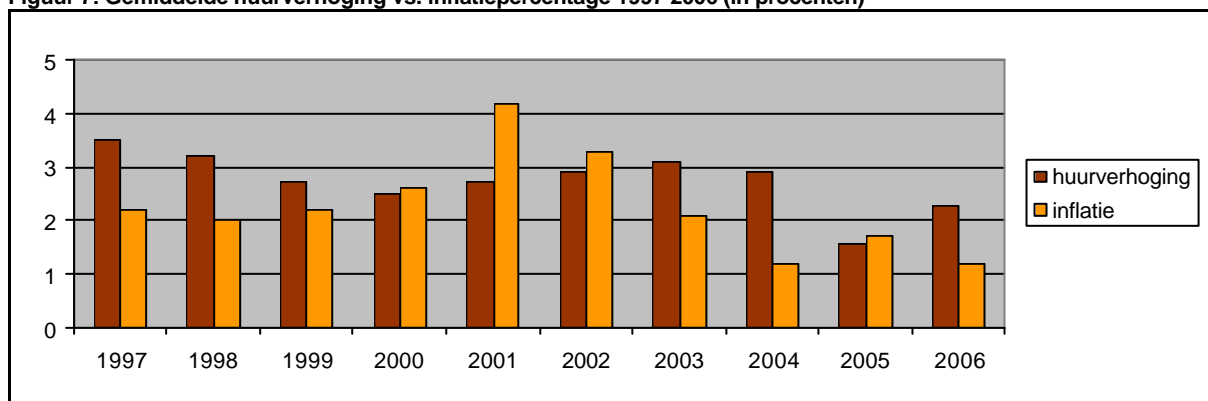
De primaire taak van toegelaten instellingen is het huisvesten van huishoudens die op grond van hun inkomen daar niet zelf in kunnen voorzien. In eerste instantie moeten toegelaten instellingen er dan ook voor zorgen dat er voldoende goedkope en betaalbare woonegelegenheden zijn om aan deze doelgroep te kunnen verhuren. Daarnaast moet een toegelaten instelling op basis van het Bbsh⁶ er zorg voor dragen dat haar goedkope en betaalbare woonegelegenheden zo veel mogelijk bij voorrang verhuurd worden aan woningzoekenden met een laag inkomen, waardoor geen onnodig beroep behoeft te worden gedaan op huurtoeslag.

3.1 Huurverhoging

Op grond van het Bbsh wordt aan toegelaten instellingen een maximum gesteld aan de stijging van de gemiddelde huurprijs op instellingsniveau. Deze stijging is volgens de MG 2006-02 gemaximeerd op 0,8% boven de inflatie over het jaar 2005. De maximale huurstijging op instellingsniveau mag daarmee maximaal $1,7\% + 0,8\% = 2,5\%$ bedragen. Het gaat daarbij uitsluitend om de jaarlijkse huurverhoging bij zittende huurders van woonruimte die een zelfstandige woning vormt; huurverhogingen in euro's bij lage huren blijven buiten beschouwing. Effecten op de huurverhoging als gevolg van onder meer nieuwe verhuringen, huurverhogingen in het geliberaliseerde segment en huurstijgingen als gevolg van woningverbetering tellen bovendien niet mee. De feitelijke ontwikkeling van de gemiddelde huur kan dus hoger uitvallen dan de genoemde 2,5%.

De in 2006 toegepaste gemiddelde huurverhoging bedraagt 2,25%; onder het voorgeschreven maximum, maar ruim boven de inflatie die in 2006 1,1% bedroeg. In 2005 kwam de gemiddelde huurverhoging nog beneden de inflatie uit (zie figuur 7).

Figuur 7: Gemiddelde huurverhoging vs. inflatiepercentage 1997-2006 (in procenten)



⁶ Artikel 13 BBSH.



	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	3,3	2,9	2,8	3,2	3,5	3,6	4,1	3,6	3,8	3,2	3,4	3,4	3,5
1998	2,8	2,7	2,5	2,8	3,0	3,2	3,6	3,3	3,5	2,9	3,1	3,1	3,2
1999	2,5	2,5	2,3	2,3	2,7	2,9	3,4	2,9	2,8	2,6	2,6	2,6	2,7
2000	2,4	2,4	2,3	2,4	2,4	2,7	3,2	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5
2001	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	2,6	2,9	2,8	2,7	2,7	2,7	2,6	2,7
2002	2,8	2,9	2,9	2,8	2,9	2,9	3,0	2,9	2,8	2,8	2,9	2,9	2,9
2003	3,0	3,1	3,2	3,1	3,2	3,0	3,4	3,0	3,0	3,1	3,2	3,2	3,1
2004	2,8	2,8	2,6	2,9	2,9	2,9	3,1	3,0	2,8	3,0	2,9	2,9	2,9
2005	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,5	1,5	1,6
2006	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,0	2,3	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3

De door de toegelaten instellingen in 2006 gerealiseerd gemiddelde huurverhoging laat voor de provincies een vergelijkbaar beeld te zien. Wel kan geconstateerd worden dat in Groningen de hoogste gemiddelde huurstijging wordt gerealiseerd bij de laagste gemiddelde maandhuren en in Flevoland de laagste stijging bij gemiddeld de hoogste huren (zie ook paragraaf 3.2.2.).

De totale huurinkomsten van de toegelaten instellingen zijn van 2005 naar 2006 met circa 302 miljoen euro gestegen (een stijging van 2,8%). Deze stijging van de huurinkomsten is de resultante van: enerzijds verhoogde inkomsten door de reguliere jaarlijkse huurverhoging tezamen met huurverhoging bij mutatie en de huureffecten van nieuwbouw en woningverbetering, en anderzijds afname van de inkomsten door onttrekking van woningen door sloop en verkoop.

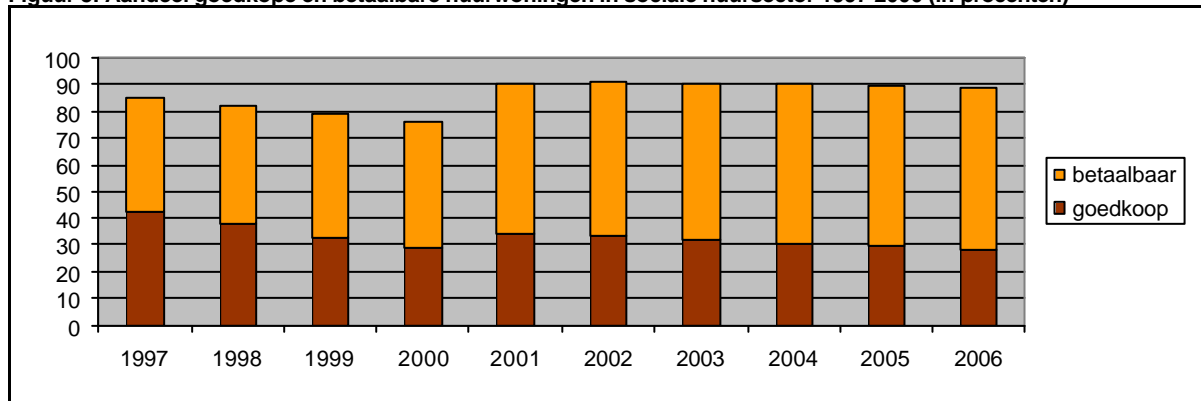
3.2 Huurniveau

3.2.1 Huurklassen

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 omvat de sociale huursector eind 2006 circa 2.404.000 woonegelegenheden. Hiervan behoren circa 673.300 woonegelegenheden tot de categorie goedkope huurwoningen en circa 1.463.600 woonegelegenheden tot de categorie betaalbare huurwoningen. Deze twee categorieën, die in principe bedoeld zijn voor de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen, maken daarmee 89,9% van de sociale huursector uit. De goedkope en betaalbare voorraad is in werkelijkheid echter nog groter dan deze 2.136.900 woningen. Van de 71.200 overige (woon)eenheden zal een aanzienlijk deel ook een lagere huurprijs hebben dan per maand. Binnen deze categorie vallen namelijk de (on)zelfstandige wooneenheden voor onder andere jongeren en studenten. Een uitsplitsing naar huurprijsklassen is in deze categorie echter niet voorhanden, waardoor niet aan te geven is om hoeveel wooneenheden het precies gaat.

Overigens is de goedkope huurwoningvoorraad van 2005 op 2006 met 38.600 (27.500) woningen afgenomen (-5%), terwijl de betaalbare huurwoningvoorraad met 20.200 woningen toenam (+ 1%).

Figuur 8: Aandeel goedkope en betaalbare huurwoningen in sociale huursector 1997-2006 (in procenten)



Uit figuur 8 blijkt dat er tot en met 2000 sprake was van een afname van het aandeel goedkope en betaalbare woningen in Nederland. Deze (schijnbare) afname was een gevolg van het niet jaarlijks indexeren van de huurprijsgrenzen. Vanaf 2000 vindt er wel weer een jaarlijkse indexering plaats, waardoor een reëler beeld ontstaat van de ontwikkeling in de omvang van de betaalbare voorraad. De goedkope en betaal-

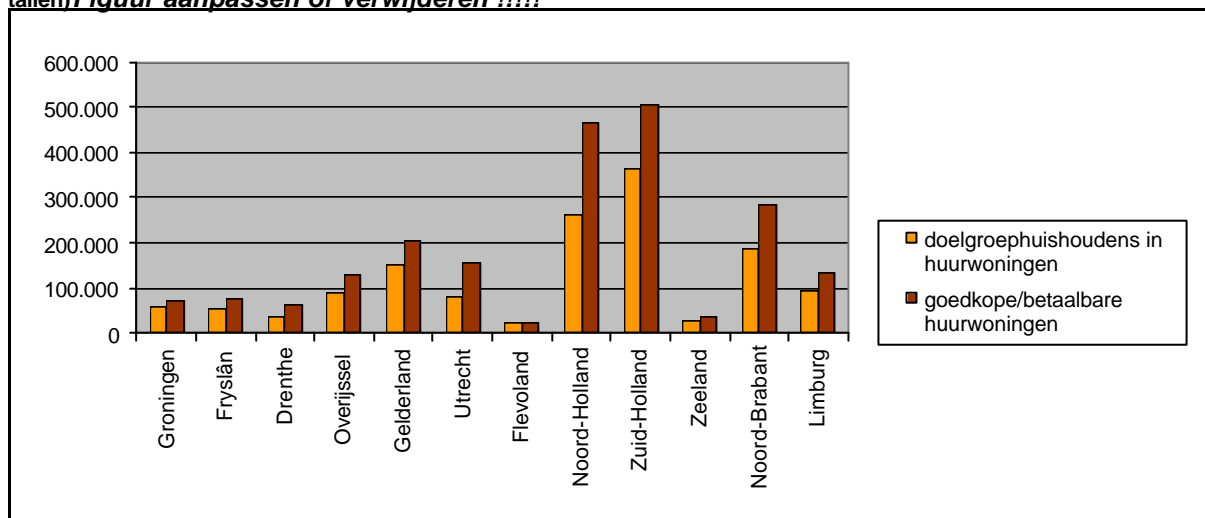


bare voorraad als totaal neemt in relatieve zin de laatste vijf jaar heel langzaam af en maakt in 2006 nog 89% van de sociale huursector uit, waarbij een duidelijke verschuiving is waar te nemen van de categorie goedkope huurwoningen naar de categorie betaalbare huurwoningen. Zo is het aandeel goedkope huurwoningen sinds 2001 afgenomen van 34% naar 28%, terwijl het aandeel betaalbare huurwoningen is toegenomen van 56% naar bijna 61%.

Op provinciaal niveau zijn er duidelijke verschillen waarneembaar in de relatieve omvang van de betaalbare voorraad (zie bijlage 3, tabel 1). De goedkope en betaalbare voorraad is daarbij het kleinst in de provincie Utrecht met 83% van de totale sociale huursector. Daarentegen is deze het grootst in de provincies Drenthe en Zeeland met respectievelijk 95 en 96%. Als wordt gekeken naar uitsluitend de categorie goedkope huurwoningen dan blijken de verschillen veel groter te zijn. In Flevoland is dit aandeel 12%, terwijl in Fryslân en Groningen dit aandeel respectievelijk 39% en 40% bedraagt.

Uit het Woononderzoek 2006⁷ blijkt dat in Nederland ongeveer 2.019.000 huishoudens (28% van alle huishoudens) tot de doelgroep van beleid behoren, **waarvan circa 350.000 ?? in een koopwoning woont (Marcel, heb jij betere gegevens uit het Woononderzoek, ook voor figuur 9???)** Als het totaal aantal doelgroepshuishoudens wordt afgezet tegen het aantal goedkope en betaalbare huurwoningen (circa 2.137.000) moet worden geconcludeerd dat deze voorraad in principe voldoende is om al deze huishoudens te huisvesten. **Dat beeld gaat niet alleen op voor Nederland als geheel, maar ook voor alle afzonderlijke provincies (zie figuur 9).** De problematiek van het passend huisvesten van doelgroepshuishoudens is dan ook niet zozeer een probleem van het ontbreken van voldoende goedkope en betaalbare (huur)woningen, maar veel meer een verdelingsprobleem. In paragraaf 3.4 zal hier nader op in worden gegaan.

Figuur 9: Doelgroepshuishoudens in huurwoningen 2002⁸ vs. goedkope en betaalbare huurwoningen 2006 (in absolute aantallen) *Figuur aanpassen of verwijderen !!!!!*



3.2.2 Gemiddeld huurniveau

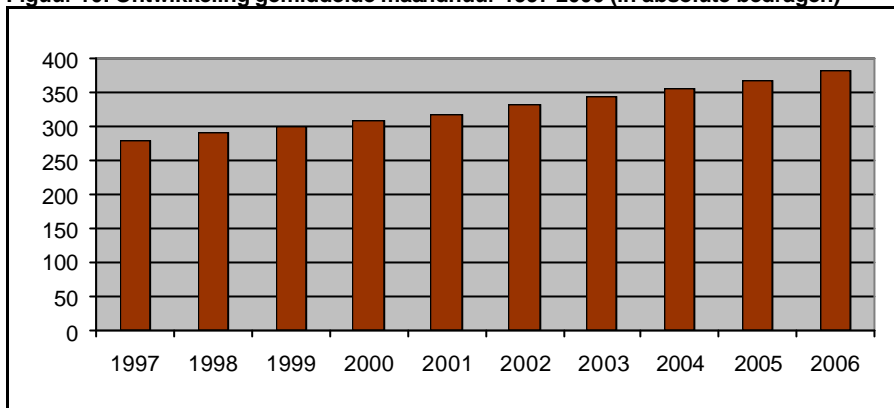
De gemiddelde maandhuur bedroeg in 2006 in Nederland € 381. Ten opzichte van 2004 is dat een stijging van ongeveer 3,0%. Deze stijging wordt veroorzaakt door de jaarlijkse huurstijging (in procenten of in euro's), de huurharmonisatie bij vrijkomende huurwoningen, de (naar verhouding) hoge aanvangshuren bij nieuwbouw en de onttrekking van woningen met lagere huren door sloop en verkoop. Ten opzichte van 1997, dat wil zeggen in negen jaar, is de gemiddelde maandhuur met bijna 37% toegenomen (zie figuur 10).

⁷ "Wonen op een rijtje – De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2006", VROM / februari 2007

⁸ Bron: Woningbehoefte-onderzoek 2002.

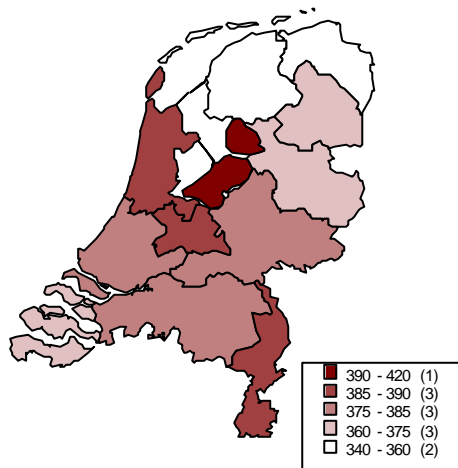


Figuur 10: Ontwikkeling gemiddelde maandhuur 1997-2006 (in absolute bedragen)



Provinciaal zijn er grote verschillen zichtbaar in de hoogte van de gemiddelde maandhuur (zie figuur 11). Zoals eerder aangegeven ligt daar een duidelijk verschil in samenstelling van de woningvoorraad aan ten grondslag. Zo hebben de toegelaten instellingen uit de provincie Flevoland naar verhouding veruit de meeste betaalbare huurwoningen samenhangend met de overwegend lage leeftijd van het woningbezit, hetgeen tot gevolg heeft dat in deze provincie de gemiddelde maandhuur met € 417 met afstand de hoogste in Nederland is. Utrecht, Noord-Holland, Limburg en Zuid-Holland volgen op afstand met respectievelijk € 389, € 387, € 385 en € 384. De in de provincies Groningen en Fryslân gevestigde toegelaten instellingen bezitten daarentegen het hoogste aandeel goedkope huurwoningen, waardoor de gemiddelde maandhuur in deze provincies op respectievelijk € 344 en € 351 uitkomt. In de provincies Drenthe en Overijssel kwam de gemiddelde maandhuur op € 371 en € 368 uit.

Figuur 11: Gemiddelde maandhuur 2006 (in absolute bedragen)



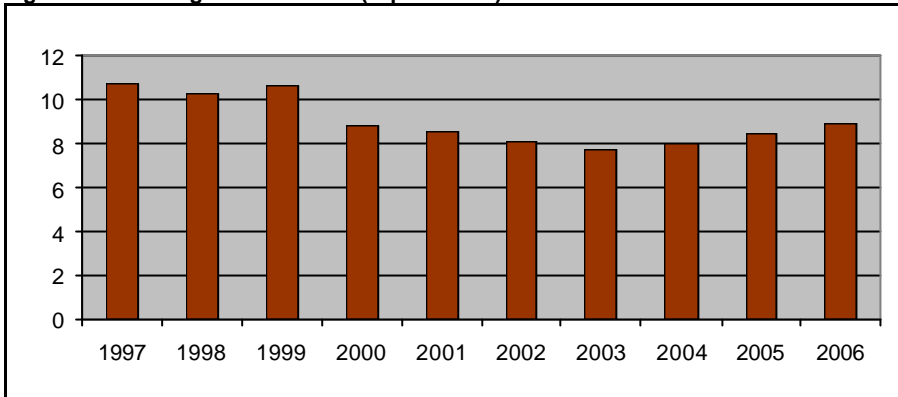
3.3 Mutaties

Het aantal woonegelegenheden dat in het verslagjaar (opnieuw) verhuurd is, uitgedrukt als percentage van het totaal aantal woonegelegenheden, is de mutatiegraad. De mutatiegraad is een belangrijke indicator van de spanning op de huurwoningmarkt. Door een geringe nieuwbouwproductie in het recente verleden en sterk stijgende hogere koopprijzen nam de doorstroming en dus het aantal mutaties af. De mutatiegraad die van 1997 tot 2003 voortdurend afnam lijkt zich echter verder te herstellen. In 2006 is de mutatiegraad met 8,9% opnieuw gestegen (zie figuur 12), het hoogste niveau sinds 2000.



Die mutatiegraad betekent dat in 2006 ongeveer 214.000 woonegelegenheden⁹ in de sociale huursector beschikbaar zijn gekomen voor verhuur (in 1997 lag dat aantal nog op ruim 260.000). Door het relatief lage aantal vrijkomende woonegelegenheden verloopt het huren van een nieuwe of een andere huurwoning nog steeds moeizaam. Er lijkt zich echter een trend van een beperkte ontspanning van een al jaren gespannen woningmarkt af te tekenen.

Figuur 12: Mutatiegraad 1997-2006 (in procenten)

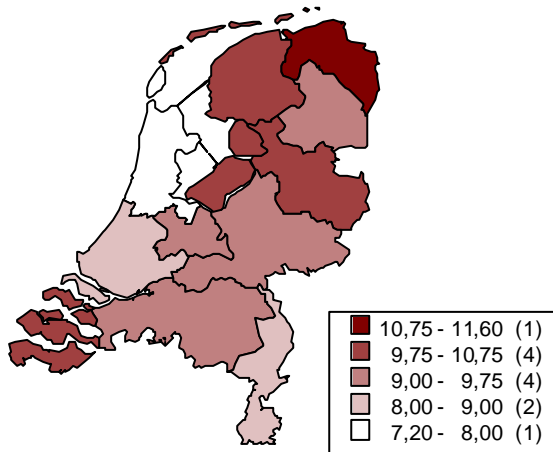


De toegelaten instellingen uit de provincie Groningen hebben met 11,6% de hoogste mutatiegraad in hun bezit, maar ook de provincies Friesland, Overijssel, Flevoland en Zeeland kennen een mutatiegraad boven 10%. (zie tabel 3 en figuur 13). De toegelaten instellingen uit overige provincies zitten daar al één of meer jaren onder. De provincie Noord-Holland laat al jaren veruit de laagste mutatiepercentages zien, gevolgd door Zuid-Holland. Met uitzondering van de provincies Overijssel en Limburg is er over de hele linie sprake van een lichte stijging van het mutatiepercentage.

Tabel 3: Mutatiegraad 1997-2006 (in procenten)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	15,6	13,9	11,7	13,8	11,5	8,3	13,8	8,6	11,1	12,6	10,0	10,3	10,7
1998	15,6	13,4	11,7	13,9	10,3	9,2	13,7	8,2	10,0	12,1	10,3	9,7	10,3
1999	13,6	12,3	10,9	13,0	10,1	8,6	13,2	7,7	12,8	12,4	9,7	9,4	10,6
2000	12,5	11,7	10,2	10,5	9,0	9,4	11,4	6,5	8,9	11,4	9,2	7,9	8,8
2001	12,3	11,6	8,8	9,8	8,0	9,4	10,8	6,4	8,4	10,0	9,7	7,6	8,6
2002	11,9	10,3	9,1	10,1	8,0	8,4	9,4	6,7	8,4	9,0	7,4	7,7	8,1
2003	11,5	9,5	9,0	8,8	7,6	6,8	10,8	6,6	7,7	9,0	7,6	7,6	7,7
2004	10,8	7,8	9,1	10,4	8,4	8,2	10,5	6,3	7,9	9,0	7,8	8,6	8,0
2005	10,7	8,7	9,9	11,7	8,4	8,5	10,3	6,7	8,2	9,3	8,3	8,8	8,4
2006	11,6	10,7	9,7	10,5	9,4	9,8	10,3	7,2	8,3	10,6	9,6	8,6	8,8

Figuur 13: Mutatiegraad 2006 (in procenten)



⁹ Dit aantal is berekend op basis van de opgave van de mutaties met betrekking tot ruim 97% van het totale woningbezit van toegelaten instellingen (van 13 toegelaten instellingen is het aantal mutaties onbekend).



3.4 (Passende) woningtoewijzing

In 2006 zijn ongeveer 214.000 woonegelegenheden voor verhuur vrijgekomen (zie tabel 4). Ten opzichte van het vorige jaar is dat een toename van circa 12.000 vrijkomende woonegelegenheden. Het aantal toewijzingen aan de laagste inkomensgroepen is met ruim 15.000 toegenomen. Circa 34% van de opnieuw verhuurde woningen had een lage huur, 54% behoorde tot het betaalbare segment en 12% tot het dure segment. Deze aandelen zijn nagenoeg gelijk aan het vorig jaar.

	laag inkomen	hoog inkomen	Totaal	%
goedkope huur	63.400	8.600	72.000	33,7
betaalbare huur	83.700	31.900	115.500	54,0
dure huur	9.800	16.500	26.200	12,3
Totaal	156.800	57.000	213.800	100,0
%	73,4	26,6	100,0	

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

- o In 2006 werden van de circa 157.000 huishoudens met een laag inkomen er 147.000 passend gehuisvest (dat komt overeen met bijna 94%, gelijk aan 2005)
- o Van de 57.000 huishoudens met een hoog inkomen kregen er daarentegen in 2006 slechts 17.000 een dure woonegelegenheid toegewezen (29%). Het percentage passende toewijzingen is laag gebleven, maar is zowel in absolute als relatieve zin hoger dan in 2005 (respectievelijk 15.000 woonegelegenheden en 25%).

Dat betekent wel dat bijna 10.000 doelgroep huishoudens een woning hebben betrokken die zij op basis van hun inkomen eigenlijk niet toegewezen hadden moeten krijgen. Daarnaast hebben ook circa 40.000 huishoudens met een hoog inkomen eigenlijk ten onrechte een goedkope of betaalbare woonegelegenheid toegewezen gekregen. Er is dan ook bij ongeveer 24% van alle toewijzingen sprake van een mismatch tussen inkomen en huurprijs, 3 procentpunten minder dan in 2004. Daarbij kan niet worden geconcludeerd dat er landelijk te weinig goedkope woonegelegenheden vrijkomen, maar wel dat de verdeling op lokaal en/of regionaal niveau qua verhouding tussen inkomen en huurprijs niet goed op elkaar aansluit. Verder moet worden geconcludeerd dat – evenals in de voorgaande jaren - niet in alle gevallen passend wordt toegewezen door toegelaten instellingen.

Van alle toegewezen woonegelegenheden is in 2006 circa 85% toegewezen aan een huishouden waarvan de hoofdbewoner jonger dan 65 jaar was (zie tabel 5). Opvallender zijn echter de cijfers als wordt gekeken naar huishoudens waarvan de hoofdbewoner ouder was dan 65 jaar. Deze huishoudens krijgen verhoudingsgewijs veel minder goedkope woonegelegenheden toegewezen en veel meer dure woonegelegenheden. Dat is in veel gevallen wel acceptabel omdat specifieke ouderenwoningen weliswaar duurder zijn, maar toch voor deze doelgroep bedoeld zijn. Voor de toegelaten instellingen is het echter een uitdaging om ook voor deze groep goedkope(re) huisvesting te realiseren. Bij de toewijzingen aan ouderen is er in 29% van de gevallen sprake van een mismatch, bij de overige huishoudens gaat het om 22% van de toewijzingen, in 2005 ging het nog om respectievelijk 35% en 25% mismatch.



Tabel 5: Aantal toewijzingen per inkomenscategorie en huurklasse 2006 (verdeeld naar leeftijdsklassen)			
< 65 jaar			
	laag inkomen	hoog inkomen	Totaal
goedkope huur	60.400	7.800	68.200
betaalbare huur	67.100	26.000	93.100
dure huur	6.800	13.000	19.900
> 65 jaar			
	laag inkomen	hoog inkomen	Totaal
goedkope huur	3.000	800	3.800
betaalbare huur	16.600	5.800	22.400
dure huur	2.900	3.400	6.400
Totaal	156.800	57.000	213.800

Van alle toegewezen woonegelegenheden zijn er bijna 58% toegewezen aan een eenpersoonshuishouden (zie tabel 6), in 2004 en 2005 waren er dat nog 55%. Deze eenpersoonshuishoudens krijgen verhoudingsgewijs vaak een goedkope woonelegenheden toegewezen. Dat is verklaarbaar, omdat onder de eenpersoonshuishoudens relatief meer doelgroepshuishoudens voorkomen en kleinere woningen doorgaans ook goedkoper zijn. Van deze doelgroepshuishoudens is het grootste deel (97%) passend gehuisvest. De eenpersoonshuishoudens met een hoger inkomen worden in 82% van de gevallen niet passend gehuisvest, dit is een lichte verbetering ten opzichte van 2005 (86%).

De meerpersoonshuishoudens krijgen verhoudingsgewijs veel minder vaak een goedkope woonelegenheden toegewezen en relatief meer dure woonegelegenheden. In deze categorie huishoudens komen minder doelgroepshuishoudens voor, maar die worden ook minder vaak (89%) passend gehuisvest. Bij de meerpersoonshuishoudens wordt ook een flink deel van de huishoudens met een hoog inkomen niet passend gehuisvest (61%), maar dat is aanmerkelijk lager dan bij de eenpersoonshuishoudens.

Tabel 6: Aantal toewijzingen per inkomenscategorie en huurklasse 2006 (verdeeld naar huishoudenomvang)			
Eenpersoons			
	laag inkomen	hoog inkomen	Totaal
goedkope huur	52.200	6.500	58.700
betaalbare huur	39.600	16.600	56.200
Dure huur	3.200	5.200	8.400
Meerpersoons			
	laag inkomen	hoog inkomen	Totaal
goedkope huur	11.100	2.200	13.300
betaalbare huur	44.100	15.200	59.300
Dure huur	6.600	11.300	17.900
Totaal	156.800	57.000	213.800

De totale sociale huurvoorraad bestond in 2006 voor circa 28% uit goedkope woningen. Het aandeel goedkope woonegelegenheden dat vrijkomt bij mutaties bedroeg daarentegen ongeveer 33% (zie tabel 7). Hieruit blijkt dat er verhoudingsgewijs meer mutaties plaats hebben gevonden in de goedkope voorraad. De enige uitzondering hierop is de provincie Noord-Holland, waar verhoudingsgewijs duidelijk minder mutaties in de goedkope voorraad plaatsvonden.

Tabel 7: Aandeel vrijkomende goedkope woonegelegenheden 1997-2006 (in procenten)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fi	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	61,3	55,2	44,3	53,2	52,1	38,0	19,2	45,2	51,0	42,7	40,9	38,4	47,3
1998	58,4	54,5	42,6	55,0	49,2	36,8	16,9	42,8	43,2	40,2	36,7	34,3	43,6
1999	54,5	54,4	39,7	50,9	47,0	29,1	16,0	41,1	40,2	33,9	34,6	31,8	40,5
2000	51,5	49,7	37,7	46,7	43,0	35,4	15,7	35,8	39,1	32,1	32,2	28,3	38,1
2001	56,1	52,9	48,8	59,7	47,3	37,8	21,2	41,3	42,1	39,8	37,0	33,3	43,2
2002	57,0	51,0	42,2	43,0	42,7	40,1	19,5	36,7	43,1	34,1	35,9	32,3	41,4
2003	56,2	50,5	46,3	44,1	46,6	28,5	19,6	34,3	38,3	43,8	35,7	32,7	38,8
2004	44,0	48,1	39,3	45,6	44,3	35,7	16,0	28,1	36,6	37,4	30,2	26,3	36,1
2005	57,2	46,8	32,6	42,5	45,2	34,7	20,0	24,5	33,3	37,9	29,0	26,0	34,1
2006	49,8	43,5	33,0	43,7	41,2	37,2	20,5	22,9	34,4	33,0	31,3	25,3	33,3
Aandeel goedkope woningen in de voorraad													
2006	39,3	39,9	32,4	31,3	23,1	24,4	12,1	29,8	27,9	30,5	24,9	24,9	28,0

Bijna 88% van de vrijgekomen goedkope woonegelegenheden (zie tabel 8) is in 2006 toegewezen aan een huishouden met een laag inkomen. Daarmee is het percentage toewijzingen van goedkope woonelegenen-



heden aan doelgroephuishoudens opnieuw gestegen. Dit geldt voor alle provincies met uitzondering van Flevoland, waar een afname van het aandeel toewijzingen van goedkope woonegelegenheden aan doelgroephuishoudens is te zien. Het is verder opvallend dat in Noord-Holland relatief weinig goedkope woonegelegenheden aan de doelgroep worden toegewezen, terwijl er ook relatief weinig vrij blijken te komen.

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	92,1	88,9	87,8	92,1	93,3	90,2	91,1	81,4	92,3	83,6	86,8	86,4	89,3
1998	93,0	86,8	86,8	90,2	93,6	92,2	92,5	80,3	89,4	80,9	89,5	82,1	88,2
1999	91,9	85,9	86,5	91,6	90,0	91,7	89,8	77,9	90,6	81,2	90,0	86,8	88,1
2000	89,1	84,4	85,4	87,9	91,0	95,0	88,6	74,5	87,2	74,0	89,5	86,3	86,4
2001	87,9	86,0	86,4	88,8	87,1	88,1	86,9	74,1	87,5	63,6	83,8	83,5	84,4
2002	86,5	84,5	81,0	83,8	83,8	90,6	90,1	72,1	85,4	79,2	82,9	82,1	82,8
2003	88,1	84,8	87,5	84,3	87,2	85,0	88,8	74,9	82,6	78,7	83,7	84,6	82,9
2004	73,3	84,6	87,3	87,8	89,2	91,3	90,1	75,1	84,6	81,2	86,2	83,7	84,5
2005	88,1	84,8	87,3	87,3	88,4	87,6	92,5	74,7	86,9	84,1	85,1	80,3	85,1
2006	91,3	87,2	91,4	87,3	90,6	95,0	88,1	80,9	87,1	84,7	88,1	87,5	87,8



4 Ontwikkelingen in de huurvoorraad

Op basis van het Bbsh wordt van een toegelaten instelling verwacht dat zij (uitsluitend) werkzaam is op het terrein van de volkshuisvesting¹⁰. Door het bouwen en aankopen enerzijds en het verkopen en slopen anderzijds moeten toegelaten instellingen er voor zorgen dat er voldoende goedkope en betaalbare woongelegenheden beschikbaar zijn voor de doelgroep.

4.1 Algemeen

Het aantal woongelegenheden in de sociale huursector is in 2006 met circa 4.300 of 0,2% afgenomen (zie paragraaf 2.2), waardoor eind 2006 de toegelaten instellingen nog circa 2.404.000 woongelegenheden in eigendom hadden. In 2005 nam de totale sociale huursector met 3.800 woongelegenheden af. Uitgesplitst naar de verschillende categorieën woongelegenheden ontstaat een gedifferentieerd beeld:

- o Het aantal woningen in de sociale huursector is in 2006 afgenomen met 9.000 (- 0,4%) woningen. Binnen de voorraad sociale huurwoningen was daarnaast sprake van een verschuiving naar hogere huurklassen. Het aantal goedkope huurwoningen is als gevolg van huurverhogingen, verkoop en sloop afgenomen met 37.700, dat is circa 5,3% van de voorraad goedkope huurwoningen. Het aantal betaalbare huurwoningen daarentegen is, onder meer door nieuwbouw, toegenomen met 17.600 (1,2%). Het aantal dure woningen nam toe met 11.100 (8,5%);
- o Het aantal eenheden in verzorgingshuizen is toegenomen met bijna 1.000 (2,1%);
- o Het aantal overige wooneenheden nam toe met bijna 3.100 (4,4%);
- o Het aantal standplaatsen nam toe met 153 (4,2%) en het aantal huurwoonwagens met 33 (6,6%).

De afname van het aantal woongelegenheden in de sociale huursector in 2006 is de resultante van nieuwbouw, aankoop, sloop, verkoop en overige mutaties (bijvoorbeeld splitsing en samenvoeging) in het bezit. De toegelaten instellingen verwachten dat de omvang van de sociale huursector weer zal gaan toenemen tot ongeveer 2.453.500 woongelegenheden eind 2011, vooral door een hoge(re) verwachting ten aanzien van de nieuwbouwproductie.

4.2 Nieuwbouw

In de periode 1997-2003 is de totale nieuwbouwproductie in Nederland teruggelopen van ruim 93.000 woongelegenheden in 1997 naar iets minder dan 60.000 in 2003, een achteruitgang met 35%. De productie door de toegelaten instellingen nam tot 2001 af, maar vanaf 2002 zette het herstel voorzichtig in. In 2006 is de totale nieuwbouwproductie in Nederland ten opzichte van 2005 met 5.400 toegenomen tot circa 72.400. Van die toename kan circa 56% worden toegeschreven aan de stijging van de productie door de toegelaten instellingen (zie figuur 14).

In 2006 zijn door toegelaten instellingen bijna 25.000 woongelegenheden in de huursector gerealiseerd, bijna 3.000 meer dan het jaar daarvoor. Maar in de prognose voor het jaar 2006, gebaseerd op de activiteitenoverzichten 2006, werd nog uitgegaan van ruim 35.000 nieuwe woongelegenheden. De realisatie blijft daar 10.000 woongelegenheden op achter.

¹⁰ Artikel 11 Bbsh.

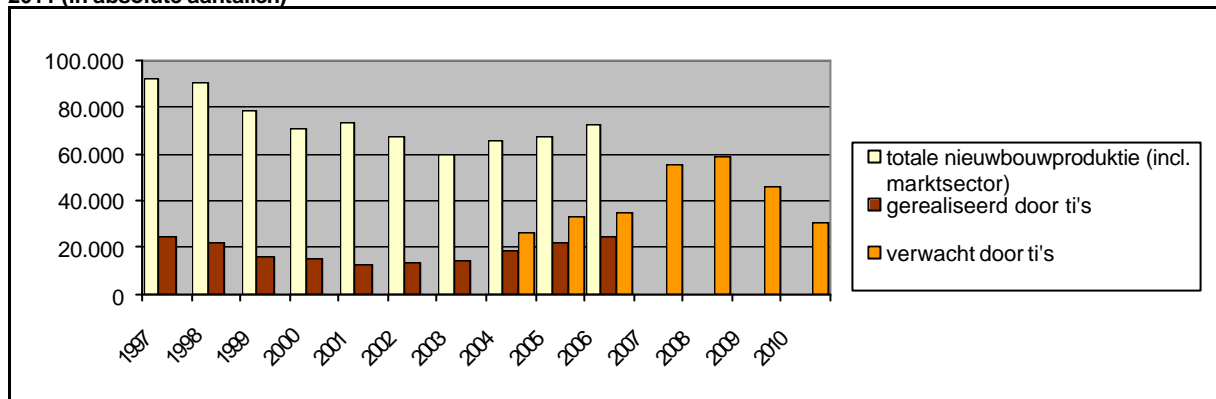


De komende jaren wordt een sterke stijging van de nieuwbouwproductie door toegelaten instellingen voorzien, waarbij het hoogtepunt in 2008 en 2009 wordt verwacht met respectievelijk 58.800 en 59.100 nieuwe huurwoonegelegenheden per jaar.

Het dieptepunt in de totale nieuwbouwproductie lag in 2003 (60.000, waarvan 14.000 door toegelaten instellingen). De productie door toegelaten instellingen bereikte haar laagste niveau in 2001 (13.000 bij een totale productie van 73.000). Volgens de toegelaten instellingen zal de productie in 2008 en 2009 ruim vier keer zo hoog liggen. Daarna wordt weer een afname van de nieuwbouwproductie voorzien.

In hoeverre deze prognose realistisch is, is moeilijk vast te stellen. Maar een feit is wel dat de realisatiecijfers in het verleden stelselmatig fors achter zijn gebleven bij de prognoses. In voorgaande jaren – en ook in 2006 – werd ongeveer tweederde van de geprognosticeerde productie daadwerkelijk gerealiseerd.

Figuur 14: Totaal gerealiseerde nieuwbouw en nieuwbouw-gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 1997-2011 (in absolute aantallen)¹¹



De gerealiseerde nieuwe (huur)woonegelegenheden bestaan voor 87% uit woningen, voor 5% als eenheden in een verzorgingshuis en voor 8% uit overige woonegelegenheden. Van alle nieuwe huurwoningen valt 60% in de categorie betaalbare huurwoning en 30% in de categorie dure huurwoning. Dat betekent dat 10% van de nieuwe huurwoningen in het goedkope segment wordt gerealiseerd, dit komt overeen met circa 2.200 woningen; net als in 2005. De toegelaten instellingen verwachtten dat de nieuwbouw van goedkope huurwoningen in 2005 circa 9,5% (2.900) van de totale productie van huurwoningen zou bedragen. In absolute zin is die productie bij lange na niet gehaald, in relatieve zin zijn er meer goedkope huurwoningen gerealiseerd dan verwacht.

De toevoeging in het goedkope huursegment door nieuwbouw en aankopen (samen 4.800) weegt volstrekt niet op tegen de afname in dit segment door sloop, verkoop en huurverhoging of (- 42.500 woningen). De afname van het goedkope huursegment valt in 2006 ook ruim 11.000 woningen hoger uit dan in 2005.

Tabel 9: Nieuwbouw door toegelaten instellingen 1997-2006 (in absolute aantallen)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	581	450	333	2.025	2.742	1.379	899	4.263	6.506	250	2.761	1.899	24.088
1998	801	392	274	1.521	2.609	2.166	792	3.442	4.720	242	3.553	1.134	21.646
1999	365	354	219	1.134	1.809	2.044	851	2.691	3.927	398	2.054	628	16.474
2000	379	263	284	777	1.468	1.397	575	2.775	3.793	182	2.252	563	14.708
2001	287	381	341	973	1.257	1.085	511	1.919	3.615	98	1.543	572	12.582
2002	761	641	332	1.211	1.114	718	733	2.633	3.432	135	1.390	522	13.622
2003	409	294	311	898	1.360	1.015	937	2.181	3.628	143	2.088	563	13.827
2004	549	681	549	1.642	2.010	1.110	238	3.912	3.532	405	3.038	1.125	18.791
2005	965	523	595	1.496	2.281	1.539	527	5.211	3.865	567	3.319	936	21.824
2006	891	850	668	2.042	2.538	1.704	303	5.881	4.226	491	3.737	1.430	24.761

In negen provincies is ten opzichte van 2005 sprake van een toename van de productie. In geen enkele provincie is er sprake van een substantiële afname van de productie.

4.2.1 Nieuwbouw in bouwregio's

In de twintig stedelijke regio's, waarmee het Ministerie van VROM eind 2004/begin 2005 woningbouwafspraken heeft gemaakt, zijn door de toegelaten instellingen in 2006 circa 19.300 huurwoonegelegenheden gebouwd. Dat is 78% van de totale, landelijke productie van woonegelegenheden in de sociale huursector (zie ook bijlage 3, tabel 4a en 4b). De toegelaten instellingen in de G31-gemeenten nemen met circa

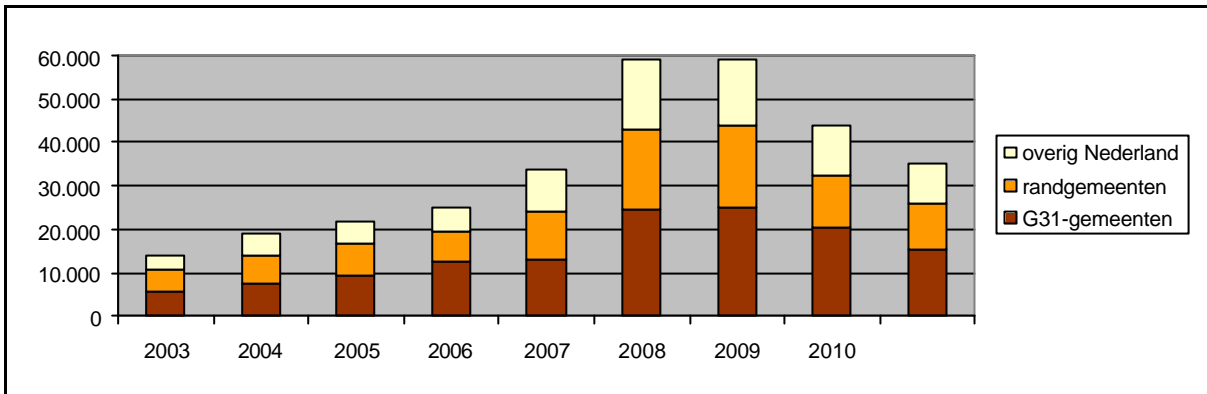
¹¹ Gegevens over 1997 t/m 2006 betreffen gerealiseerde aantallen. Gegevens voor de periode 2007 t/m 2011 betreffen verwachtingen zoals door de toegelaten instellingen aangegeven in de cijfermatige kerngegevens 2006.



12.600 woonegelegenheden ongeveer 65% voor hun rekening. Alleen in Dordrecht zijn in het geheel geen huurwoonegelegenheden gebouwd. In de G-31 gemeenten Alkmaar, Heerlen, Lelystad en Schiedam werden in 2006 minder dan 100 woonegelegenheden gerealiseerd.

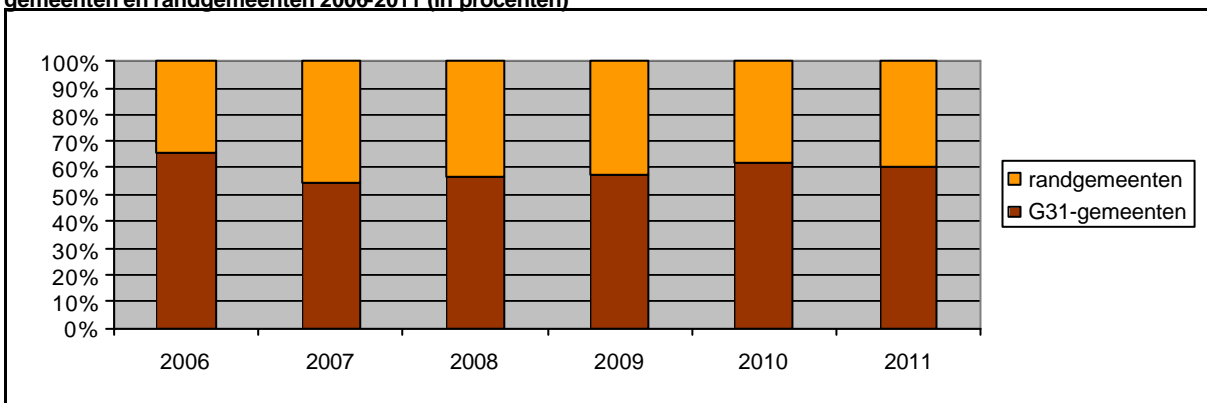
De komende jaren wordt door de toegelaten instellingen in de bouwregio's een aanzienlijke stijging van de nieuwbouwproductie van woonegelegenheden voorzien. Volgens de prognose zal de piek in de productie in de in 2008 en 2009 liggen. Het aandeel van de G31-gemeenten in de totale productie bedroeg in 2006 ongeveer 50%, in de komende jaren wordt een aandeel van circa 40% voorzien (zie figuur 15).

Figuur 15: Nieuwbouw sociale huur –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen uitgesplitst naar G31-gemeenten, randgemeenten en de rest van Nederland 2003-2011 (in absolute aantallen)



In de woningbouwafspraken met de bouwregio's wordt er vanuit gegaan dat de randgemeenten rond de grote steden een grotere bijdrage dienen te leveren aan de huisvesting van de lagere inkomensgroepen. Dat zal mogelijk moeten worden gemaakt door woningtoewijzing binnen de bestaande voorraad, maar tevens door toevoegingen aan de voorraad van goedkope en betaalbare woonegelegenheden. In de prognosecijfers van de toegelaten instellingen lijkt van een daadwerkelijke omslag geen sprake. Integendeel, het aandeel van de randgemeenten in de totale productie in de bouwregio's kwam in 2005 nog uit op 43% en in 2006 was er juist sprake van een daling naar 35%. Volgens de prognoses van de toegelaten instellingen zal in 2007 het relatieve aandeel van de randgemeenten in de productie weliswaar toenemen naar 46%, maar in de daarop volgende jaren zal dat aandeel vervolgens weer afnemen en zich rond de 40% stabiliseren (zie figuur 16).

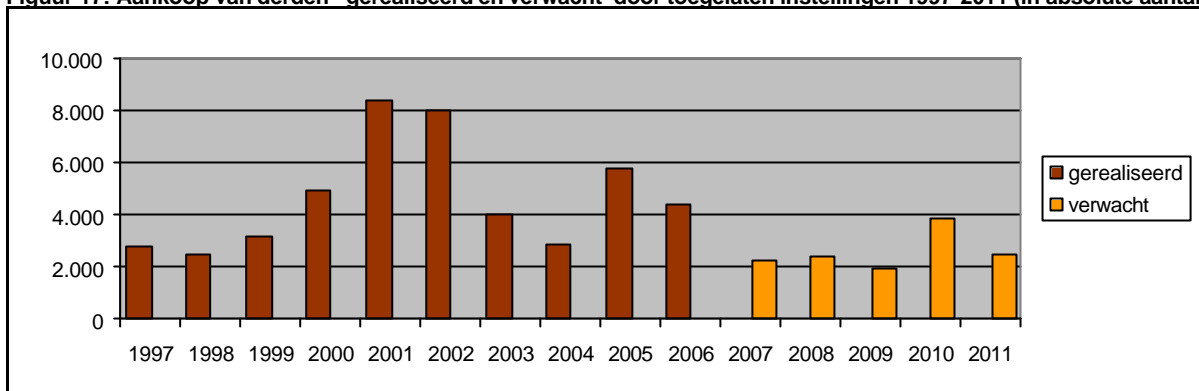
Figuur 16: Verhouding gerealiseerde en verwachte nieuwbouwproductie sociale huur door toegelaten instellingen in G31-gemeenten en randgemeenten 2006-2011 (in procenten)





4.3 Aankoop

Figuur 17: Aankoop van derden –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 1997-2011 (in absolute aantallen)



De aankoop van woonegelegenheden blijft relatief beperkt, is veelal afhankelijk van incidenten en daardoor ten opzichte van andere factoren die de omvang van het bezit van toegelaten instellingen beïnvloeden (nieuwbouw, sloop en verkoop) van minder belang. In 2006 is het aantal aangekochte woonegelegenheden van derden¹² bijna 1.400 gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar en komt daarmee op ongeveer 4.400. Dit is aanzienlijk lager dan het aantal dat in de kerngegevens 2005 werd geprognosticeerd voor 2006 (5.900), maar komt redelijk overeen met de voorgenomen aankoop volgens de activiteitenoverzichten 2006 (4.700). Circa 48% van de woonegelegenheden is aangekocht in één van de G31-gemeenten. Uit de prognosecijfers kan een dalende tendens worden afgeleid (zie figuur 17). Gelet op de onzekerheden en toevalligheden bij deze activiteit zijn de prognosecijfers echter erg onzeker.

Tabel 10: Aankoop van derden door toegelaten instellingen 1997-2006 (in absolute aantallen)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	2	197	0	76	179	0	4	1.174	329	236	500	91	2.788
1998	8	19	3	374	221	0	0	1.162	51	1	411	268	2.518
1999	3	181	174	313	140	560	17	814	743	7	200	25	3.177
2000	139	42	7	451	461	11	86	732	1.818	21	981	152	4.901
2001	30	135	7	1.176	313	37	169	828	4.226	5	1.266	227	8.419
2002	336	107	42	324	1.724	272	51	611	2.347	378	1.556	275	8.023
2003	284	338	15	139	322	99	3	477	1.789	5	404	130	4.005
2004	90	144	14	205	618	58	6	683	415	18	291	346	2.888
2005	338	25	362	446	936	769	171	144	2.155	27	342	87	5.802
2006	95	87	33	133	730	117	15	811	1.593	19	617	194	4.444

Van de van derden aangekochte woonegelegenheden behoorde 19% tot de goedkope woningvoorraad, 41% betrof betaalbare woningen en 14% was duur. Daarnaast zijn zo'n 600 wooneenheden in verzorgingshuizen (13%) en eveneens 600 overige woonegelegenheden overgenomen.

De meeste aankopen hebben plaatsgevonden in de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Gelderland. In Zuid-Holland deed zich tegelijkertijd de grootste daling van het aantal aankopen in absolute zin voor (zie tabel 10).

4.4 Verkoop

De verkoop van woonegelegenheden door toegelaten instellingen bereikte in 2001 een dieptepunt met circa 13.400 woonegelegenheden. Vanaf dat jaar nam het aantal verkopen weer toe tot circa 17.100 verkopen in 2005. In 2006 is nagenoeg exact hetzelfde aantal woonegelegenheden aan derden verkocht. Het grootste deel van deze woonegelegenheden is verkocht aan zittende huurders (32%) of nieuwe bewoners (60%) (zie ook paragraaf 6.1). De verkopen aan zittende huurders zijn in 2006 duidelijk afgenomen, in 2005 bedroeg het aandeel nog 44%. Naast de verkoop aan zittende huurders en toekomstige bewoners is een gering aantal woonegelegenheden verkocht aan beleggers en overige rechtspersonen (8%). Het overgrote deel van de verkochte huurwoningen (67%) behoorde tot het betaalbare segment, 20% was goedkoop en 12% was duur.

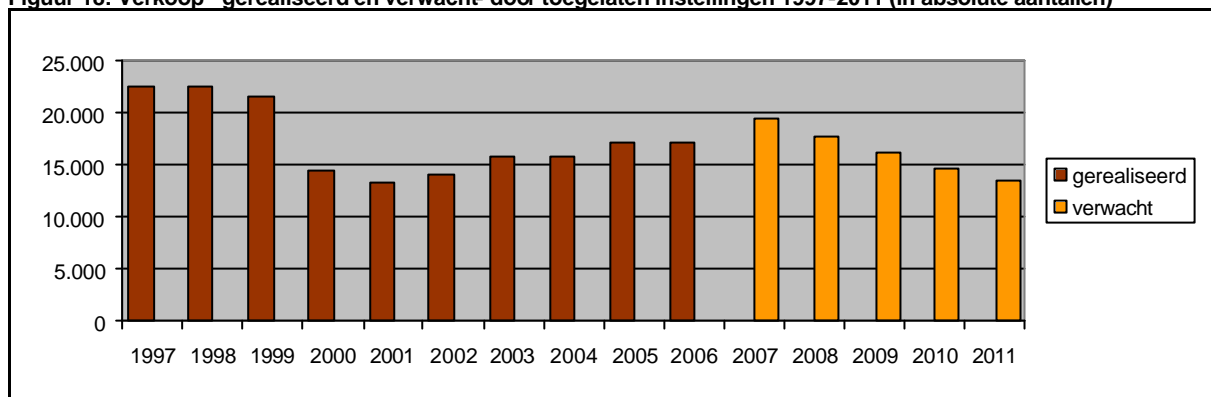
¹² Van andere partijen dan toegelaten instellingen.



Ongeveer 2.200 woonegelegenheden werden verkocht aan andere toegelaten instellingen. Dit aantal is in de totale verkoopcijfers niet meegenomen, omdat het slechts een verschuiving binnen de sociale huursector betreft en geen effect heeft op de voorraad sociale huurwoonegelegenheden. 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 aan, in 2006 werden slechts 340 woningen van andere toegelaten instellingen aangekocht.

De omvang van de verkoop is, met slechts 200 woonegelegenheden meer, nagenoeg op het niveau uitgekomen zoals werd geprognosticeerd in de activiteitenoverzichten 2006. In totaal verwachten de toegelaten instellingen in de periode 2007-2011 ongeveer 81.500 woonegelegenheden te verkopen. Daarbij zal de verkoop vanaf 2007 volgens de verwachtingen jaarlijks wel afnemen (zie figuur 18).

Figuur 18: Verkoop –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 1997-2011 (in absolute aantallen)



Provinciaal zijn er grote verschillen in aantallen verkochte woonegelegenheden. Het grootste aantal verkopen heeft, evenals in de afgelopen jaren, in Noord- en Zuid-Holland plaatsgevonden (zie tabel 11). Ongeveer 45% van het totale bezit van de toegelaten instellingen ligt in deze provincies en ook ongeveer 45% van de verkopen vinden in deze provincies plaats. In relatieve zin heeft het grootste aantal verkopen in 2006 plaatsgevonden in de provincies Limburg (1,0%), Overijssel en Noord-Holland (beide 0,9% van de sociale huurvoorraad). Gemiddeld in Nederland nam de sociale huurvoorraad door verkopen met 0,7% af. De G31-gemeenten hebben met 9.700 woonegelegenheden een aandeel van ongeveer 56% in het aantal verkochte huurwoonegelegenheden, dit is gelijk aan het aandeel in 2005.

Tabel 11: Verkoop aan zittende huurders, toekomstige bewoners, beleggers en overige rechtspersonen door toegelaten instellingen 1997-2006 (in absolute aantallen)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	1.476	1.636	1.376	1.614	2.162	1.336	1.104	3.511	3.718	590	2.228	1.641	22.392
1998	1.669	2.089	838	2.062	1.675	1.038	1.582	2.243	4.335	829	2.229	1.983	22.572
1999	1.943	1.931	777	1.271	1.815	1.302	1.863	1.708	4.266	1.082	1.893	1.638	21.489
2000	1.337	906	448	915	1.305	1.032	830	1.767	2.834	657	1.227	1.134	14.392
2001	1.076	773	540	1.056	1.024	539	1.167	1.665	2.230	452	1.135	1.755	13.412
2002	735	583	419	1.309	1.371	871	779	2.143	3.343	240	1.156	1.108	14.057
2003	691	1.041	515	1.318	1.647	801	548	2.439	3.831	246	1.379	1.339	15.795
2004	623	733	557	1.262	1.296	798	515	3.186	4.139	174	1.329	1.195	15.807
2005	565	689	450	1.256	1.929	778	334	3.785	4.422	180	1.382	1.372	17.142
2006	567	672	419	1.274	1.948	770	287	4.197	3.693	187	1.688	1.443	17.145

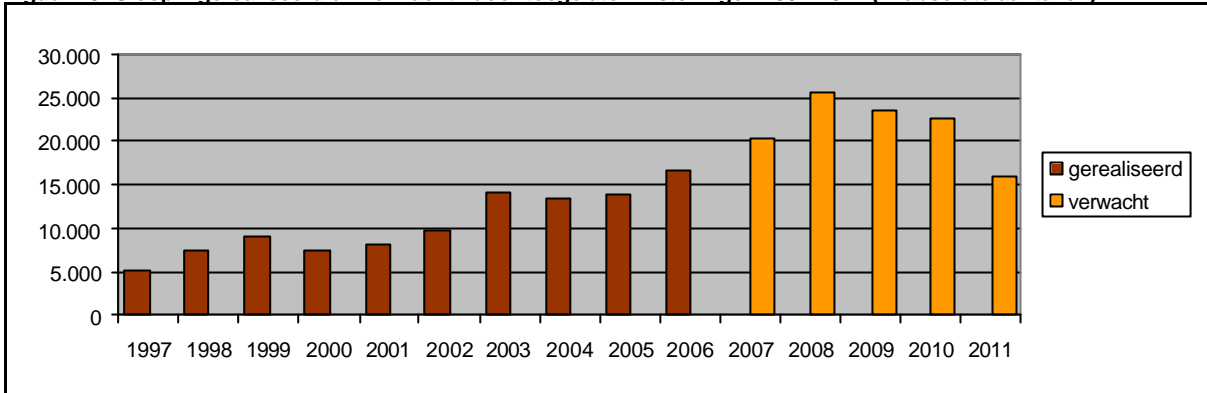
4.5 Sloop

In 2006 zijn circa 16.600 woonegelegenheden gesloopt (0,7% van de sociale huursector). Het aantal gesloopte woonegelegenheden is daarmee 900 achtergebleven bij de prognose in de activiteitenoverzichten 2006 (17.500 te slopen woonegelegenheden), en komt 2.700 hoger uit dan het voorgaande jaar. Als gevolg van de herstructureringstaakstelling zal zich naar verwachting de eerstkomende jaren een stijging van het aantal te slopen woonegelegenheden voordoen (zie figuur 19).



Van de gesloopte woonegelegenheden behoorde 75% tot de goedkope voorraad en 18% tot de betaalbare voorraad. Aangezien er aanzienlijk meer goedkope woonegelegenheden worden gesloopt dan nieuw gebouwd resulteert dit in een verlies aan goedkope huurvoorraad.

Figuur 19: Sloop – gerealiseerd en verwacht - door toegelaten instellingen 1997-2011 (in absolute aantallen)



In 2006 is het aantal gesloopte woonegelegenheden ten opzichte van de voorgaande jaren sterk toegenomen. Alleen in Groningen, Fryslân en Flevoland was er sprake van relatief geringe dalingen. De grootste stijging deed zich voor in Gelderland, Overijssel en Limburg (zie tabel 12). Overigens zijn in Noord-Holland en Zuid-Holland in absolute zin veel woningen gesloopt. Deze twee provincies nemen samen 48% van de sloop voor hun rekening, terwijl zij samen over 45% van de sociale huurvoorraad beschikken. Amsterdam neemt met 2.000 woonegelegenheden 70% van de sloop in Noord-Holland voor haar rekening, terwijl Rotterdam en Den Haag met respectievelijk 1.800 en 1.900 ongeveer 74% van de sloop in Zuid-Holland voor hun rekening nemen. In de provincie Groningen is - evenals in de voorgaande jaren - met 1,2% van de voorraad in relatieve zin het grootste aantal woonegelegenheden gesloopt. Gemiddeld in Nederland bedroeg het sloopperscentage 0,7%.

Ongeveer 53% van alle gesloopte woonegelegenheden stond in één van de G31-gemeenten.

Uitgaande van de prognoses zal het aantal te slopen woningen de komende jaren aanzienlijk boven het niveau van de jaren '90 blijven. Van 2007 tot en met 2011 zullen volgende de prognoses van de toegelaten instellingen circa 108.000 woonegelegenheden worden gesloopt.

Tabel 12: Sloop door toegelaten instellingen 1997-2006 (in absolute aantallen)

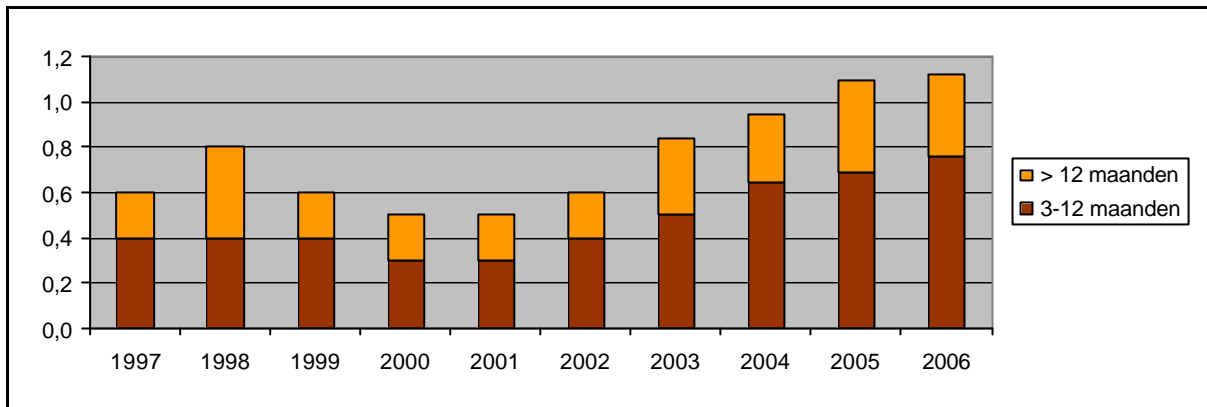
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	300	196	298	408	398	496	0	480	1.833	249	269	273	5.200
1998	634	391	281	458	432	258	83	1.334	2.798	43	444	245	7.401
1999	1.212	331	668	943	668	137	54	1.712	2.518	119	425	150	8.937
2000	1.079	346	399	910	328	475	22	877	1.643	588	447	423	7.537
2001	1.255	222	479	475	344	59	38	1.214	2.600	338	637	553	8.214
2002	1.238	299	340	377	659	270	36	958	2.916	227	1.233	1.128	9.681
2003	1.007	333	436	1.020	960	334	89	3.146	3.845	91	2.233	669	14.163
2004	900	542	327	691	791	256	99	2.074	5.299	345	1.268	922	13.514
2005	1.662	441	411	771	1.011	269	25	2.638	4.993	72	1.205	472	13.970
2006	1.128	377	413	1.301	2.214	443	7	2.822	5.081	97	1.719	1.033	16.635

4.6 Leegstand¹³

In 2006 stonden circa 26.900 woonegelegenheden geruime tijd leeg (dat is ruim 1,1% van de totale voorraad woonegelegenheden). Ten opzichte van 2005 is de totale leegstand met 3% toegenomen. Het grootste deel van de leegstand, 16.500 woonegelegenheden, betreft een periode van 3 tot 12 maanden (toename 10,5%) In 8.600 gevallen was de leegstand langer dan 12 maanden (afname -9,9%). De kortdurende frictieleegstand als gevolg van verhuizingen is niet meegenomen in de cijfers.

Figuur 20: Leegstand 1997-2006 (in procenten van de totale voorraad woonegelegenheden)

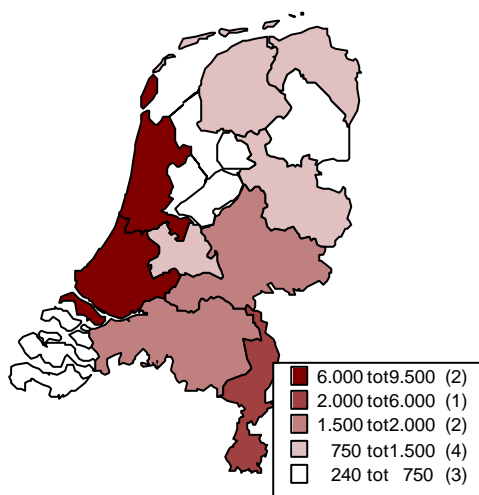
¹³ In totaal zijn er 1721 mogelijke combinaties van toegelaten instellingen met een bezitsgemeente volgens de kerngegevens. Bij 575 combinaties wordt kortdurende en/of langdurige leegstand gemeld. Uit de verstrekte cijfers is uiteraard niet op te maken of de opgave volledig is. In deze rapportage wordt steeds uitgegaan van de door de toegelaten instellingen verstrekte gegevens; in de praktijk kan de leegstand groter zijn.



Uit figuur 20 blijkt dat er vanaf 2001 een voortdurende toename van de leegstand is waar te nemen. Uit het feit dat het grootste deel van de langdurende leegstand (langer dan 12 maanden) voortkomt in de gemeenten met een herstructureringsopgave, mag worden afgeleid dat sloop- en verbouwvoornemens de belangrijkste verklarende factor vormen. Zuid-Holland en Noord-Holland – en daarin vooral de grote gemeenten – kennen mede om die reden de grootste aantallen leegstaande woonegelegenheden, tezamen 58% van alle leegstaande woonegelegenheden (zie figuur 21). In Noord-Holland is er ten opzichte van 2004 een toename van de leegstand opgetreden met 1.400 woonegelegenheden, terwijl in Zuid-Holland juist een afname wordt waargenomen (-2.100).

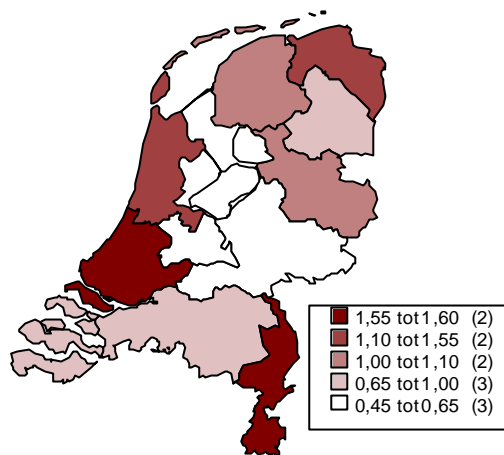
In de G4 bedroeg de leegstand ongeveer 2,0% van de voorraad woonegelegenheden (10.300). Met name Rotterdam is met 5.800 woonegelegenheden (3,7%) verantwoordelijk voor dit hoge leegstandspercentage. Amsterdam (2,0%), Den Haag (0,2%) en Utrecht (0,4%) scoren aanmerkelijk lager, de laatste twee gemeenten zelfs ver beneden het Nederlandse gemiddelde. In de G27 lag het leegstandspercentage op 1,2%, terwijl in de overige gemeenten 0,7% werd gescoord.

Figuur 21: Leegstand eind 2006 (in absolute aantallen)





Figuur 22: Leegstand eind 2006 (in procenten van de voorraad woonegelegenheden)



Ook in relatieve zin zijn de verschillen tussen de provincies groot (zie figuur 22). Zuid-Holland (herstructurering) en Limburg (herstructurering en ontspannen woningmarkt) zijn met beiden 1,6% de koplopers. In Utrecht (0,5%), Flevoland en Gelderland (beiden 0,6%) is de leegstand relatief gering.

4.6.1 Huurderving

In 2006 hebben de toegelaten instellingen gezamenlijk een bedrag van ruim € 150 miljoen aan huurderving moeten afschrijven. Dat is 1,4% van de totale huuropbrengst. Ten opzichte van 2005 is de huurderving toegenomen met € 5 miljoen. Omgerekend komt deze huurderving overeen met gemiddeld € 63 per woonegelegenheid per jaar, oftewel een stijging met 5% (zie tabel 13). Het beeld van de huurderving op provinciaal niveau komt redelijk overeen met dat van de leegstand. Alleen in Zuid-Holland en Zeeland wordt een afwijkend beeld aangetroffen. Zuid-Holland kent een gemiddelde huurderving maar hogere leegstand, terwijl Zeeland een hoge gemiddelde huurderving bij een lage leegstand kent. De toegelaten instellingen uit Gelderland kennen in 2006 met afstand de laagste huurderving (€ 34), de huurderving is daar en in Zuid-Holland licht gedaald. De huurderving is duidelijk het hoogst in Groningen en Limburg met respectievelijk € 76 en € 81. Een relatief grote stijging van de huurderving heeft plaatsgevonden in Friesland en Overijssel. De verschillen tussen de provincies zijn toegenomen.

Tabel 13: Gemiddelde huurderving per woonegelegenheid 1997-2006 (in absolute bedragen)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fi	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	90	64	68	41	16	25	130	33	50	70	25	34	41
1998	99	61	61	45	18	27	147	31	50	76	30	35	42
1999	83	53	65	39	20	31	103	31	51	76	29	43	41
2000	70	44	64	36	19	29	69	34	53	64	29	33	39
2001	70	43	74	35	24	35	37	37	50	52	29	52	41
2002	92	38	79	36	31	36	27	35	53	49	32	56	43
2003	69	39	76	38	28	48	32	45	58	58	32	48	47
2004	66	41	68	49	34	51	39	49	63	58	40	63	52
2005	79	57	67	56	38	58	37	65	69	63	47	72	60
2006	76	70	67	70	34	50	46	72	64	73	53	81	63

4.7 Woonwagens en standplaatsen

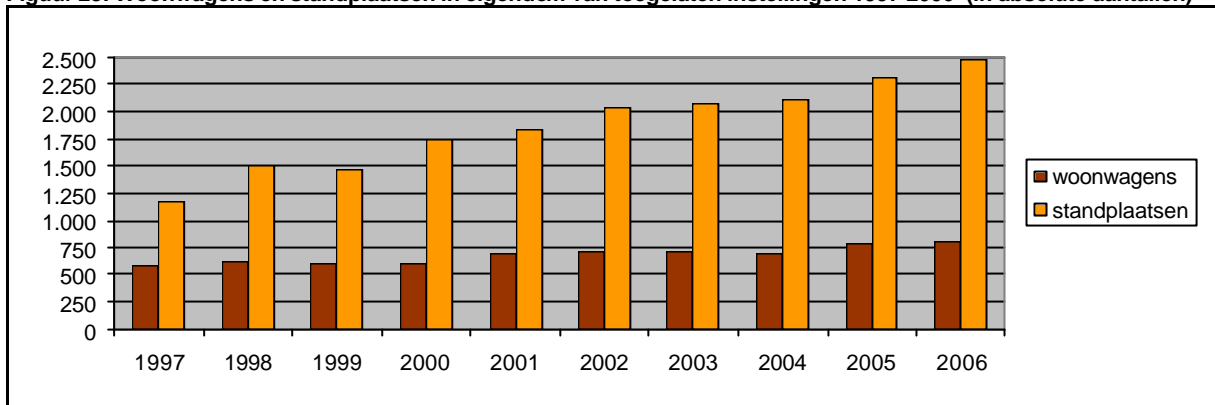
Met het intrekken van de Woonwagenwet per 1 maart 1999 zijn de laatste belemmeringen weggenomen voor de overdracht van woonwagens en standplaatsen van gemeenten aan toegelaten instellingen. De verwachting was dan ook dat dit (massaal) zou gaan gebeuren. Sinds 1999 is het aantal woonwagens en standplaatsen in het bezit van toegelaten instellingen echter maar beperkt toegenomen. De grootste toename was daarbij nog te zien in het aantal standplaatsen (+ 1.000). In totaal hadden de toegelaten instellingen in 2006 bijna 2.500 standplaatsen en ruim 800 woonwagens in eigendom. Daarnaast voerden zij het beheer uit voor circa 950 standplaatsen en ruim 200 woonwagens.



Het bezit van standplaatsen is in 2006 ten opzichte van 2005 met 153 plaatsen toegenomen, met name veroorzaakt door de 148 aankopen. Nieuwbouw (11), verkoop (9), sloop (4) en overige mutaties (+7) hadden nauwelijks effect op het totaal. Het aantal woonwagens in eigendom is met 33 wagens gestegen. De toename door aankoop (53) en nieuwbouw (30) werd afgevlakt door verkoop (-23), sloop (-7) en overige mutaties (-20). Per saldo resulteert er zowel voor wat betreft de standplaatsen, als de woonwagens, een duidelijke toename (zie figuur 23).

Het aantal standplaatsen in beheer nam met 15 plaatsen toe, het aantal woonwagens in beheer nam met 4 af.

Figuur 23: Woonwagens en standplaatsen in eigendom van toegelaten instellingen 1997-2006 (in absolute aantallen)







5 Bevorderen eigen woningbezit

Toegelaten instellingen spelen een (belangrijke) rol bij het bevorderen van het eigen woningbezit door enerzijds het verkopen van huurwoningen en anderzijds het bouwen van koopwoningen. Hiervoor is in het Bbsh vastgelegd dat toegelaten instellingen woongelegenheden kunnen verkopen voor een koopprijs die onder de marktwaarde ligt. Een 'korting' van 10% mag de toegelaten instelling altijd geven. Voor een hogere korting is toestemming van VROM nodig¹⁴, tenzij gebruik wordt gemaakt van de Wet bevordering eigen woningbezit (BEW) die eind 2000 van kracht is geworden. Op basis van deze wet kunnen huishoudens met een laag inkomen een bijdrage toegekend krijgen ten behoeve van het verkrijgen van een eigen woning¹⁵. In dat geval kan de korting oplopen tot maximaal 30%. Overigens is het effect van deze regeling tot nu gering gebleken mede door het geringe aanbod van woningen binnen de koopprijsgrenzen. Per 1 januari 2007 is de wet BEW aangepast en zijn de inkomens- en prijsgrenzen verruimd.

5.1 Verkoop huurwoningen aan toekomstige/huidige bewoners

5.1.1 Aantallen¹⁶

In 2006 hebben de toegelaten instellingen ongeveer 19.300 bestaande woongelegenheden verkocht. Circa 2.200 woongelegenheden veranderden van eigenaar binnen de sociale huursector (verkopen aan toegelaten instellingen). Dat betekent dat 17.100 woongelegenheden buiten de sector werden verkocht, waarvan het overgrote deel (ruim 15.800, oftewel 92%) aan toekomstige/huidige bewoners. De overige 1.300 woongelegenheden zijn verkocht aan beleggers en andere (niet-toegelaten) woningexploitanten/rechtspersonen.

Ten opzichte van 2005 was er in 2006 sprake van een afname van 600 verkochte woongelegenheden aan natuurlijke personen voor eigen bewoning (zie figuur 24). Deze afname is de resultante van bijna 1.400 meer verkopen aan toekomstige bewoners en ongeveer 2.000 minder verkopen aan zittende huurders. De trend van een afnemend aandeel verkopen aan zittende huurders wordt hiermee versneld voortgezet. Het aandeel in de verkopen aan toekomstige/huidige bewoners daalde van 63% in 2000 naar 46% in 2005, terwijl in 2006 nog maar 35% van de woongelegenheden aan zittende huurders werden verkocht. Het aantal verkochte woningen ligt overigens ruim boven het niveau van de opgave die de sector zich zelf had gesteld (de verkoop van circa 14.500 woongelegenheden aan natuurlijke personen).

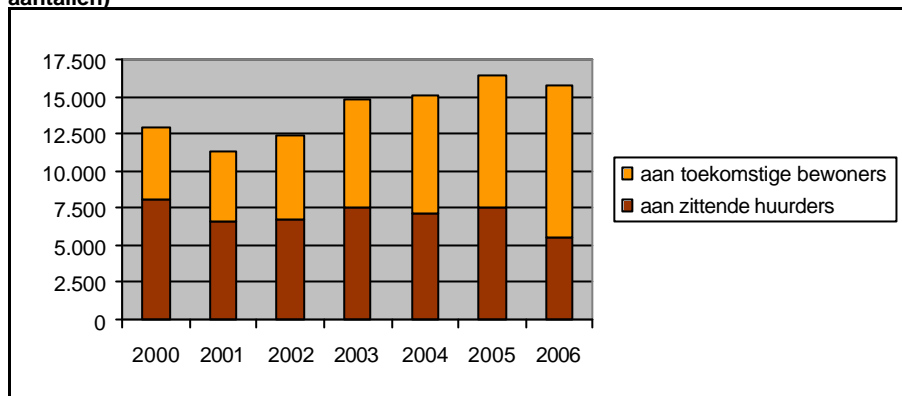
¹⁴ Artikel 11c BBSH.

¹⁵ Waarbij de maximale kosten van het verkrijgen in eigendom € 134.925 mogen bedragen (bedrag per 1 juli 2006). Per 1 januari 2007 is dit bedrag opgehoogd naar € 158.850

¹⁶ Aangezien vóór 2000 een andere categorie-indeling werd gehanteerd kunnen alleen vanaf 2000 gegevens met elkaar vergeleken worden.



Figuur 24: Verkoop woonegelegenheden door toegelaten instellingen 2000-2006 aan natuurlijke personen (in absolute aantallen)



Van de verkochte woonegelegenheden aan toekomstige/huidige bewoners valt 68% in de categorie betaalbare huurwoningen. Het aandeel verkochte goedkope huurwoningen bedraagt 19% en dure huurwoningen 12%.

In totaal zijn in de afgelopen zeven jaar ongeveer 99.000 woonegelegenheden verkocht aan toekomstige/huidige bewoners (dit is ruim 3,5% van de totale sociale huurvoorraad).

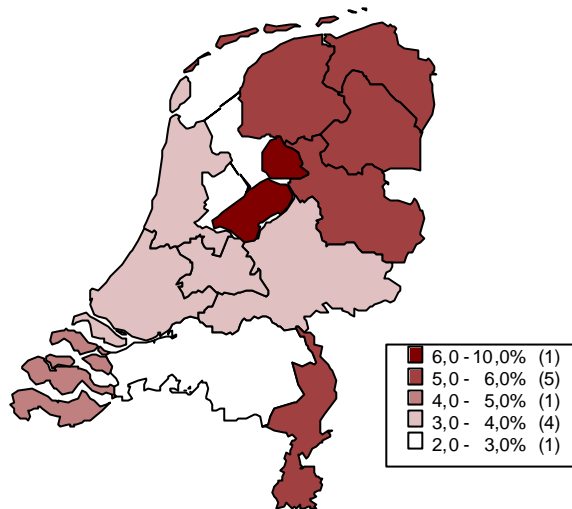
Op provinciaal niveau blijven er grote verschillen zichtbaar in de verkoop van woonegelegenheden aan toekomstige/huidige bewoners (zie tabel 14). Veruit de meeste woningen zijn in Noord- en Zuid-Holland verkocht. Deze twee provincies zijn goed voor 45% van alle verkopen (dit stemt exact overeen met het aandeel sociale huurwoningen in deze provincies ten opzichte van de landelijke voorraad). Vooral de sterke daling van verkopen aan zittende huurders in beide provincies is opvallend (samen 1.500).

Tabel 14: Verkoop woonegelegenheden 2000-2006 (in absolute aantallen)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
Aan zittende huurders													
2000	874	404	257	673	1.033	346	423	1.086	1.457	389	657	553	8.152
2001	773	290	283	511	819	268	385	772	896	174	591	808	6.570
2002	494	157	242	932	666	304	344	936	1.380	106	547	595	6.703
2003	275	648	318	928	1.029	386	221	1.117	1.285	65	389	862	7.523
2004	155	248	418	842	582	164	149	1.940	1.374	81	504	691	7.148
2005	210	145	217	766	1.252	167	63	1.668	1.473	87	553	914	7.515
2006	138	146	174	833	1.198	150	75	1.022	645	67	620	471	5.539
Aan toekomstige bewoners													
2000	444	502	191	210	221	416	407	305	1.153	252	482	213	4.796
2001	281	483	223	290	195	251	592	615	1.026	106	506	257	4.825
2002	110	426	176	372	317	453	356	815	1.517	134	576	395	5.647
2003	345	296	192	390	543	410	327	1.236	2.261	91	759	453	7.303
2004	380	359	143	555	471	525	179	1.528	2.524	82	767	442	7.955
2005	235	528	233	488	674	604	271	2.108	2.406	93	808	458	8.906
2006	370	502	245	440	734	620	212	2.539	2.924	73	1054	578	10.291

Als wordt gekeken naar het relatieve aandeel van de sociale huurvoorraad dat aan toekomstige/huidige bewoners wordt verkocht, dan blijkt dat in de afgelopen vijf jaar relatief de meeste woonegelegenheden zijn verkocht in Flevoland (9,3%), gevolgd door relatief ontspannen woningmarkten als Fryslân en Drenthe (beide 5,8%) (zie figuur 25).



Figuur 25: Verkoop woongelegenheden aan toekomstige/huidige bewoners door toegelaten instellingen 2000-2006 (als % van de sociale huurvoorraad)



5.1.2 Korting¹⁷

Zoals gezegd kunnen ter bevordering van het eigen woningbezit woongelegenheden worden verkocht met een koopprijs die onder de marktwaarde ligt. (zie tabel 15). In 2006 werd circa 72% van de woningen zonder korting verkocht, 17% met maximaal 10% korting, 1% met maximaal 20% korting en 10% met een korting oplopend tot 30%. In 2005 was het aandeel met korting verkochte woningen nog 30%. In totaal zijn in 2006 ruim 4.400 woningen met korting verkocht, tegenover ruim 4.800 woningen in 2005.

	0% korting	1-10% korting	11-20% korting	21-30% korting	totaal
2001	10.346	521	1.957	522	13.346
2002	12.618	3.120	106	272	16.116
2003	13.572	4.144	286	600	18.602
2004	11.300	2.567	418	697	14.982
2005	11.338	3.213	365	1.251	16.167
2006	11.108	2.743	177	1.496	15.524

5.2 Bouw koopwoningen door toegelaten instellingen¹⁸

Naast de eerder genoemde 24.800 nieuwe huurwoongelegenheden hebben de toegelaten instellingen in 2006 ook nog 7.900 koopwoningen gerealiseerd. Ten opzichte van 2005 een stijging met 700 woningen oftewel 10% (zie figuur 26). De versnelde toename die in 2005 werd geconstateerd zet zich door. De toegelaten instellingen hadden als ambitie geformuleerd dat in 2006 in totaal 9.800 nieuwe koopwoningen gebouwd zouden worden. Aan het eind van het verslagjaar blijkt dat die ambitie niet is gerealiseerd.

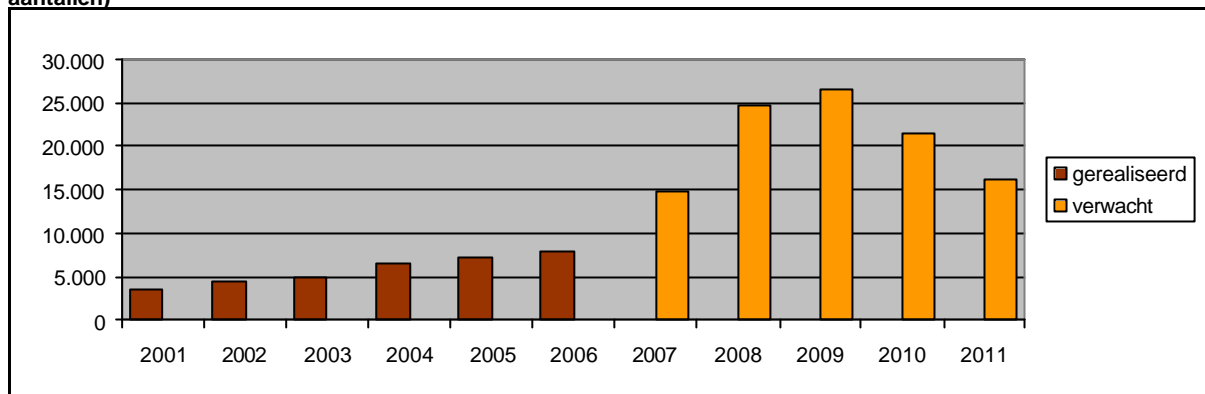
Net als ten aanzien van het aantal nieuw gebouwde huurwoningen verwachten de toegelaten instellingen ook dat het aantal nieuwe koopwoningen de komende jaren fors zal toenemen. Voor 2007 wordt op basis van de prognosecijfers uit de kerngegevens een stijging van 87% voorzien (naar ruim 14.800 woningen). In 2008 zou vervolgens een stijging naar 24.700 moeten plaatsvinden. Volgens de prognoses zal de nieuwbouwproductie van koopwoningen door toegelaten instellingen in 2009 haar hoogtepunt zal bereiken met bijna 26.600 woningen, ruim drie keer zoveel als in 2006.

¹⁷ Gegevens vóór 2001 zijn niet bekend.

¹⁸ Gegevens vóór 2001 zijn niet bekend.



Figuur 26: Nieuwbouw koopwoningen –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 2001-2011 (in absolute aantallen)



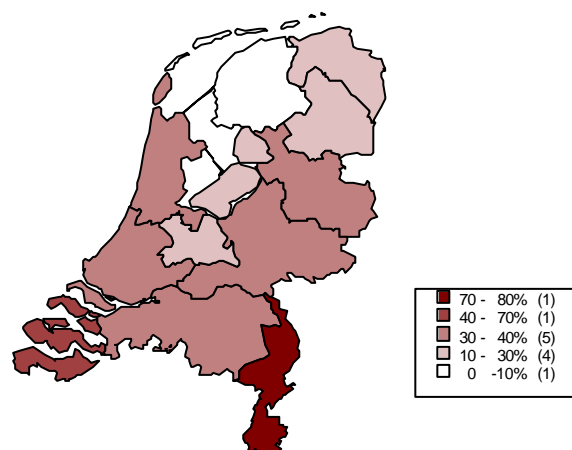
Bij de realisatie van koopwoningen is het beeld op provinciaal niveau zeer divers. In enkele provincies hebben de woningcorporaties beperkt minder koopwoningen gerealiseerd dan in 2004, in andere beperkt meer. Een sterke stijging zien we alleen in Zuid-Holland (800 woningen meer). In de afgelopen zes jaar zijn in totaal 34.000 koopwoningen gerealiseerd, waarvan 47% in Noord- en Zuid-Holland is gebouwd (zie tabel 16). Gelderland en Noord-Brabant nemen respectievelijk 10% en 12% van de totale productie van koopwoningen in de periode 2001-2006 voor hun rekening. De resterende 31% is in de overige acht provincies gerealiseerd.

Tabel 16: Nieuwbouw koopwoningen door toegelaten instellingen 2001-2006 (in absolute aantallen)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2001	59	16	98	135	336	476	423	425	796	25	539	72	3.400
2002	204	82	78	179	263	161	451	1.024	1.185	108	386	174	4.295
2003	190	114	128	392	528	126	371	1.513	698	83	556	139	4.838
2004	339	212	204	409	769	217	483	1.307	1.414	159	631	239	6.383
2005	294	273	157	530	792	321	174	1.992	1.423	174	874	171	7.175
2006	268	129	145	486	757	195	255	1.889	2.222	103	1.111	352	7.912

In 2006 is tweederde van de koopwoningen die de toegelaten instellingen hebben gerealiseerd onder de stichtingskostengrens van € 200.000 gebleven, in 2005 was dat nog 76%. In de meeste provincies ligt dit percentage rond de 70%. Opvallend is de productie van duurdere koopwoningen in Limburg (zie figuur 27). In deze provincie werd 76% van de koopwoningen in de dure categorie boven de € 200.000 gerealiseerd. In Fryslân was maar 8% van de nieuwe koopwoningen duur.

Figuur 27: Aandeel nieuwbouw koopwoningen > €200.000 in 2006 (als % van totaal aantal nieuwbouw koopwoningen van ti's)





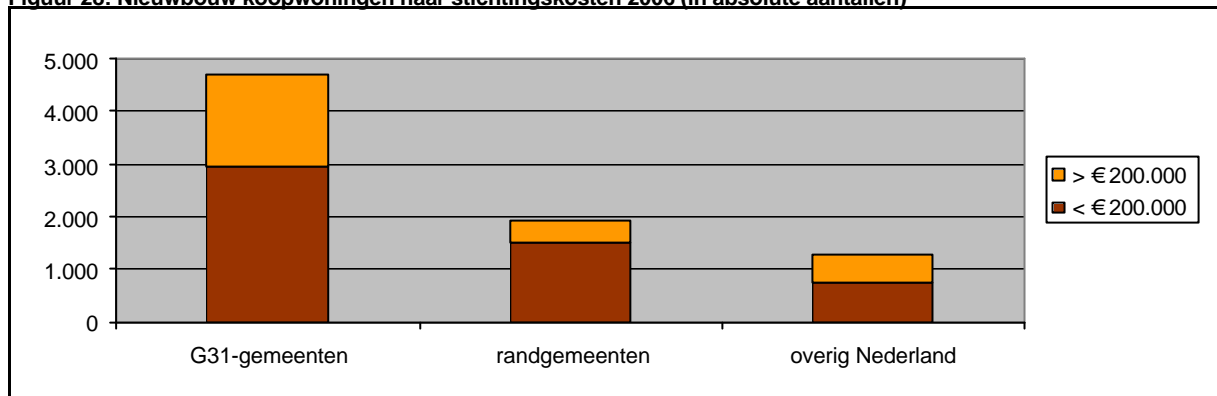
5.2.1 Nieuwbouw koopwoningen in bouwregio's

Het overgrote deel, 6.600 woningen oftewel 84%, is door toegelaten instellingen in de G31-gemeenten en in de bijbehorende randgemeenten gerealiseerd. In de rest van Nederland zijn in 2006 ongeveer 1.300 koopwoningen door toegelaten instellingen gebouwd.

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

- De productie van nieuwe koopwoningen in de bouwregio's vindt voor 71% plaats in de G31. De G31 leveren een aandeel van 81% in de totale productie van dure koopwoningen in de bouwregio's en 66% in de productie van goedkope koopwoningen.
- De toegelaten instellingen in Rotterdam (17%) en Amsterdam (15%) nemen samen bijna een derde van de totale Nederlandse productie voor hun rekening.
- Verder zijn er net acht G31-gemeenten waar helemaal geen koopwoningen door toegelaten instellingen zijn gebouwd.

Figuur 28: Nieuwbouw koopwoningen naar stichtingskosten 2006 (in absolute aantallen)





6 Wonen & zorg

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

6.1 Geschiktheid voorraad

Het aantal toegankelijke woningen²⁰ in Nederland is gestegen van circa 605.000 in 2005 naar 615.800 woningen in 2006. Dit is een stijging van bijna 2%. Deze landelijk toename is niet terug te vinden in elke provincie (zie tabel 17). De grootste toename van het aantal toegankelijke woningen komt voor rekening van de provincie Zuid-Holland, met 14.000 woningen. In Groningen, Gelderland, Utrecht, Flevoland en Limburg is het aantal toegankelijke woningen in 2006 juist afgenomen.

De verwachting van de toegelaten instellingen was dat het aantal toegankelijke woningen in 2006 zou toenemen met 12.500. Volgens de opgaven van de toegelaten instellingen bedraagt de gerealiseerde toename 10.800.

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2002	23.414	16.140	14.174	30.353	53.962	22.516	6.144	108.928	159.484	11.902	62.276	30.064	539.357
2003	23.854	16.166	15.208	32.565	61.271	25.081	8.529	107.430	170.974	9.635	79.806	29.543	580.062
2004	24.257	19.317	15.222	33.623	63.833	28.802	7.454	104.878	170.417	9.646	78.648	36.048	592.145
2005	22.154	21.206	14.542	32.790	63.326	29.842	8.000	113.596	171.379	10.423	79.842	37.901	605.001
2006	21.936	21.791	15.316	34.405	61.170	29.678	6.619	115.786	185.355	10.388	84.140	29.270	615.854

Toegankelijke woningen spelen in het voorgenomen beleid ten aanzien van wonen en zorg een belangrijke rol. Het aantal ouderen, dat een beroep doet op de woningmarkt, zal sterk toenemen. Verder bestaat de wens om langer zelfstandig te wonen. Vanwege de afnemende mobiliteit op hogere leeftijd ontstaat een grotere behoefte aan woningen zonder trappen en drempels, die ook van buiten zonder trappen bereikbaar zijn. In het actieplan 'Investeren voor de toekomst'²¹ is aangegeven dat van begin 2002 tot eind 2008 255.000 toegankelijke woningen extra beschikbaar moeten komen, waarvan door nieuw- en verbouw 133.000 (dat komt overeen met gemiddeld 19.000 per jaar). In de afgelopen vier jaar is een toename van het aantal toegankelijke woningen gerealiseerd van bijna 76.500. Op basis van deze cijfers kan niet zonder meer worden aangenomen dat de doelstelling in 2008 gehaald zal worden, de productie zal dan in 2007 en 2008 sterk moeten worden opgevoerd.

Als het aantal toegankelijke woningen wordt afgezet tegen het totale bezit van de toegelaten instellingen blijkt dat daar provinciaal behoorlijke verschillen in zitten. Het laagst zijn de aandelen in de provincies Fle-

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

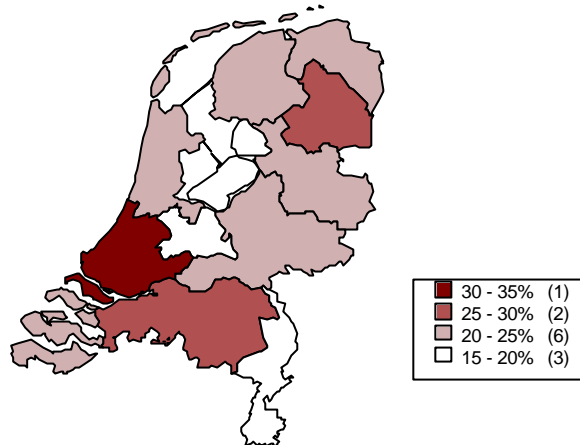
²⁰ Woningen die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn en waarin de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche/bad, toilet en tenminste één slaapkamer) gelijkvloers liggen.

²¹ Ministerie van VROM en VWS, 2004.



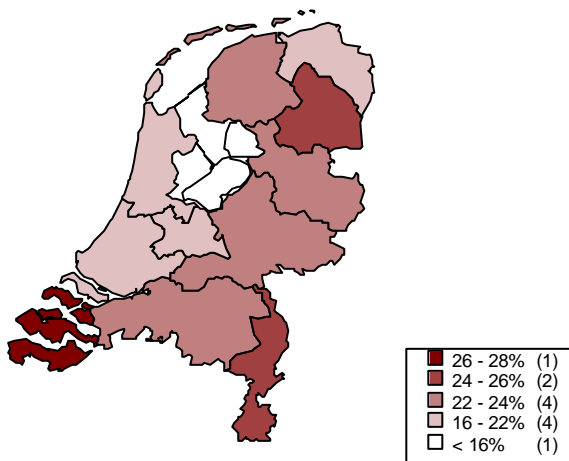
voland (15,5%) en Utrecht (18,1%), terwijl in Zuid-Holland ruim 31% van de woningvoorraad een toegankelijke woonegelegenheid is (zie figuur 29). In Nederland bedraagt dit aandeel gemiddeld 25,6%.

Figuur 29: Aandeel toegankelijke woningen binnen het totale bezit van toegelaten instellingen 2006 (in procenten)



Idealiter zou het aandeel toegankelijke woningen in verhouding moeten zijn met het aandeel huishoudens waarvan de hoofdbewoner 65 jaar of ouder is. Als die gegevens echter met elkaar wordt vergeleken dan blijkt dat bijvoorbeeld de provincies Limburg en Zeeland in verhouding veel ouderen hebben, maar dat het aandeel toegankelijke woningen in de sociale huursector juist relatief laag is. Maar ook in de provincie Utrecht is het aandeel toegankelijke woningen laag ten opzichte van een veel geringer percentage ouderen. Daartegenover staan de provincies Zuid-Holland en Noord-Brabant met een gemiddeld aandeel ouderen, maar relatief veel toegankelijke woningen (zie figuur 29 versus figuur 30).

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



Het aantal woningen dat bij het vrijkomen (met voorrang) kan worden toegewezen aan een 55-plusser of gehandicapte is ten opzichte van 2005 toegenomen van circa 318.600 tot 327.900 (zie tabel 18). In 2005 was er nog sprake van een toename van 1%, in 2006 is die toename naar 3% gestegen.

²² Bron: CBS Huishoudensstatistiek. 1 januari 2006



De stijging is opnieuw het grootst in Noord-Holland. In Friesland trad na de sterke stijging van een jaar eerder in 2006 juist weer een forse daling op. In de provincie Utrecht zijn er relatief weinig voor ouderen en gehandicapten geschikte woningen.

De prognose was dat het aantal toegankelijke woningen zou toenemen met 9.200. De gerealiseerde toename met 9.300 woningen komt ongeveer overeen met die verwachting.

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2002	12.157	13.149	12.400	22.197	31.080	13.499	5.399	36.667	61.748	10.400	46.185	17.937	282.818
2003	14.892	12.617	10.828	21.038	36.031	14.586	6.085	38.139	69.656	9.227	48.288	19.781	301.168
2004	15.009	9.344	10.722	21.096	38.090	15.154	6.105	38.890	72.342	9.979	55.131	23.260	315.122
2005	12.734	11.277	10.725	21.734	38.972	15.689	6.162	43.219	68.503	9.480	55.732	24.333	318.560
2006	12.601	10.000	10.635	22.382	36.664	15.821	6.161	49.092	72.621	9.556	57.564	24.801	327.898
% bezit	13,9	11,3	18,6	15,2	14,5	9,6	14,4	10,5	12,3	22,2	18,4	16,8	13,6

Het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen²³ is in 2006 vergeleken met 2005 licht gestegen (zie tabel 19). De ontwikkelingen in de verschillende provincies verschillen echter aanzienlijk. In Friesland is een afname met ruim 200 woningen opgetreden, terwijl in Limburg een gelijke toename geconstateerd wordt. In totaal maken de woningen voor bijzondere doelgroepen met 0,5% maar een zeer beperkt deel uit van het totale bezit van toegelaten instellingen.

Volgens de activiteitenoverzichten zou het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen landelijk gezien toenemen met ongeveer 800. In werkelijkheid was er sprake van een stijging met ruim 300.

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2002	318	215	167	516	3.317	1.144	58	2.719	3.026	714	743	1.128	14.065
2003	236	173	656	454	1.635	759	103	2.233	4.708	110	768	946	12.781
2004	425	144	83	505	1.265	1.065	106	1.073	6.100	157	787	985	12.695
2005	69	281	83	560	775	1.196	213	1.140	5.943	183	1.173	979	12.595
2006	121	63	89	655	737	1.141	223	1.276	5.966	212	1.241	1.203	12.927
% bezit	0,1	0,1	0,2	0,4	0,3	0,7	0,5	0,3	1,0	0,5	0,4	0,8	0,5

Het aantal eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen is in 2006 met 3.000 afgenomen. Eind 2006 bezaten de toegelaten instellingen circa 52.700 van dergelijke eenheden (zie tabel 20). Toenames kunnen worden geconstateerd in Groningen, Zuid-Holland en Noord-Brabant, terwijl in de overige provincies sprake is van een afname van dit type woongelegenheden.

Volgens de prognoses op basis van de activiteitenoverzichten zou het aantal eenheden van 2005 naar 2006 toenemen met ongeveer 2.800, in de praktijk blijkt juist een daling met circa 3.000 te zijn opgetreden. Het aandeel eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen in de totale huurvoorraad ligt in Groningen ruim boven het landelijk gemiddelde, Utrecht en Zeeland scoren het laagst.

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2002	4.203	3.148	3.132	4.328	5.699	2.130	1.229	9.041	11.155	1.319	4.500	2.414	52.298
2003	4.599	2.858	1.972	3.938	6.169	2.271	1.167	9.793	11.104	1.377	4.670	3.476	53.394
2004	4.594	2.342	3.129	3.999	6.290	2.425	1.297	10.504	11.937	1.199	10.345	3.829	61.890
2005	4.874	2.534	3.066	4.421	6.779	2.622	1.411	10.548	9.739	790	5.599	3.279	55.662
2006	5.290	1.624	2.108	3.970	5.622	1.964	1.289	10.395	10.121	526	6.515	3.235	52.659
% bezit	5,8	1,8	3,7	2,7	2,2	1,2	3,0	2,2	1,7	1,2	2,1	2,2	2,2

6.2 Zorgarrangementen

Van de 474 toegelaten instellingen in Nederland hebben er 125 in het verslagjaar bemiddeld bij arrangementen voor wonen, zorg- en dienstverlening. Dit is met circa 26% van het totaal aantal toegelaten instellingen nagenoeg gelijk aan het vorige jaar. In totaal zijn er in 2006 nog 184 arrangementen van toepassing, dat waren er in 2005 nog 418. Er is dus sprake van een sterke afname van het aantal arrangementen, maar het aantal woongelegenheden waarbij de zorgarrangementen behoren is nauwelijks gedaald, van circa 108.000 in 2005 naar circa 106.000 in 2006. Gemiddeld is er sprake van 1,5 zorgarrangement per toegelaten instelling.

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



In algemene zin geldt dat naarmate de corporatie groter is, er ook vaker sprake is van één of meer arrangementen.

In de G31 hebben de toegelaten instellingen (35%) duidelijk vaker een arrangement afgesloten dan in de overige gemeenten (25%).

Het aantal toegelaten instellingen dat bemiddelt is ten opzichte van 2005 in een aantal provincies licht afgenomen en in andere provincies licht toegenomen (zie tabel 21). Het aantal toegelaten instellingen dat bemiddelt bij zorgarrangementen is in Drenthe relatief het grootst (53%).

Verhoudingsgewijs heeft Limburg weinig toegelaten instellingen die bemiddelen bij arrangementen (11,1%), maar het gemiddeld aantal arrangementen per toegelaten instelling is hier wel het hoogst (4,2).

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2002	4	7	8	12	12	6	3	9	34	6	27	10	138
2003	3	6	7	13	13	10	2	13	36	6	33	8	150
2004	4	6	6	12	13	11	3	10	33	6	29	10	143
2005	5	6	6	10	15	11	5	8	30	3	31	5	135
2006	4	6	8	11	14	10	3	10	25	4	26	4	125
% ti's	20,0	33,3	53,3	28,9	23,3	26,3	27,3	17,9	24,8	33,3	37,7	11,1	26,4
gemid.	1,5	1,0	2,6	1,4	1,1	1,1	1,0	1,4	1,2	1,3	1,7	3,3	1,5



7 Kwaliteit woningen & woonomgeving

Toegelaten instellingen moeten op basis van het Bbsh hun (financiële) middelen zodanig inzetten dat de kwaliteit van woongelegenheden voldoet aan de eisen die in het belang van de huisvesting van de bevolking daaraan gesteld worden. Bovendien heeft de toegelaten instelling de taak om bij te dragen aan de leefbaarheid van de buurten, vanuit haar verantwoordelijkheid als bouwer en beheerder van woongelegenheden²⁴. De zorg voor de leefbaarheid van de buurten is en blijft echter primair een verantwoordelijkheid voor de gemeente.

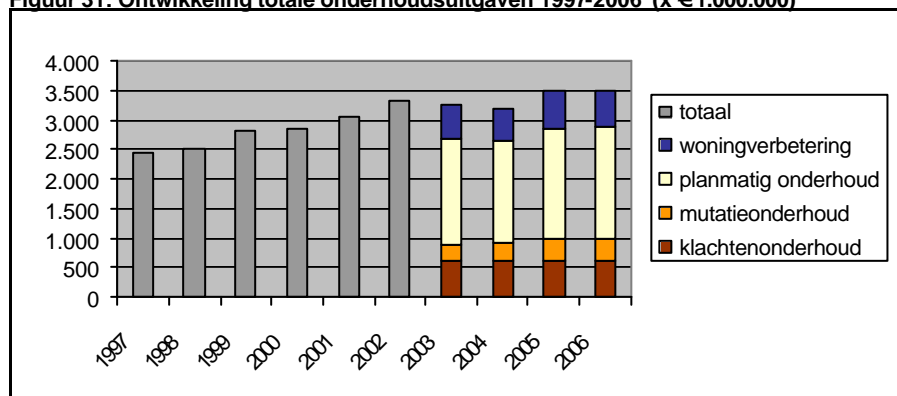
7.1 Onderhoud en woningverbetering

In de periode 1997-2002 zijn de totale uitgaven voor onderhoud en woningverbetering van jaar op jaar gestegen. In 2003 en 2004 was er een beperkte daling in de uitgaven te zien. Na de forse stijging in 2005 heeft er in 2006 een stabilisatie plaatsgevonden. Er werd volgens de realisatiecijfers over het verslagjaar 2006 door de toegelaten instellingen in totaal € 3,49 miljard aan onderhoud uitgegeven.

De toegelaten instellingen hadden zelf verwacht dat de totale onderhoudsuitgaven circa € 4,38 miljard zouden bedragen. Met name de investeringen in woningverbetering (€ 637 miljoen lager) en planmatig onderhoud (€ 214 miljoen lager) blijven sterk bij de verwachtingen achter. De uitgaven voor klachtenonderhoud en mutatieonderhoud kwamen respectievelijk 28 en 15 miljoen euro boven de verwachtingen uit.

Ten opzichte van het vorige verslagjaar zijn de uitgaven voor planmatig onderhoud in 2006 met circa € 9 miljoen gestegen (0,5%). De uitgaven voor woningverbetering daalden met circa € 9 miljoen (- 1,3%), de uitgaven voor klachtenonderhoud met € 11 miljoen (- 1,8%). De uitgaven voor mutatieonderhoud zijn, door de hogere mutatiegraad en door een iets lagere gemiddelde investering bij mutaties (van € 1.760 naar € 1.730) met € 14 miljoen gestegen (+3,9%).

Figuur 31: Ontwikkeling totale onderhoudsuitgaven 1997-2006 (x €1.000.000)²⁵



De ontwikkeling van de totale onderhoudsuitgaven door de toegelaten instellingen verschilt per provincie. Sterke stijgingen in de onderhoudsuitgaven treden op in Overijssel (relatief 15% en absoluut € 30 miljoen)

²⁴ Artikel 12 en 12a Bbsh.

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

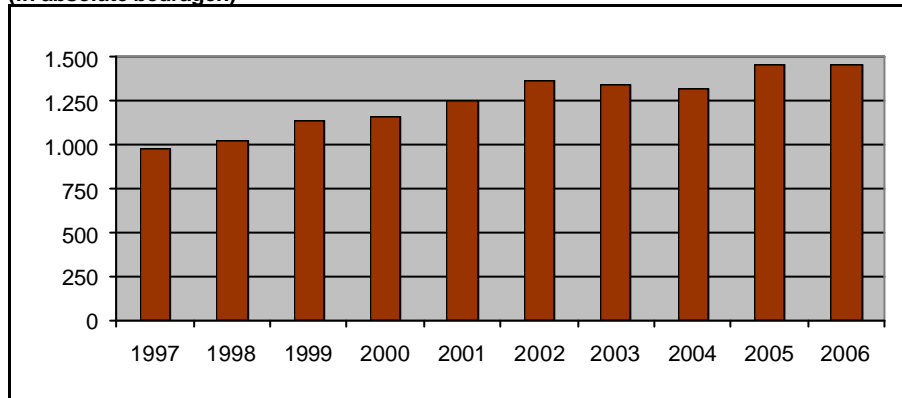


en Zuid-Holland (5% en € 42 miljoen), terwijl de uitgaven in Noord-Holland sterk zijn gedaald (-8% en € 58 miljoen). Bij de overige provincies is sprake van nagenoeg stabiele uitgaven voor onderhoud.

Tabel 22: Uitgaven onderhoud 1997-2006 (x €1.000.000)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	86	98	78	171	240	150	32	485	562	44	335	155	2.437
1998	87	96	72	172	261	166	47	479	583	41	358	160	2.521
1999	83	90	71	176	283	166	47	615	650	48	402	180	2.811
2000	102	96	84	160	334	169	52	602	630	49	397	181	2.855
2001	86	94	103	170	313	192	44	719	661	57	423	203	3.065
2002	91	115	105	177	344	222	47	735	756	58	443	224	3.317
2003	102	110	111	176	301	215	28	714	761	55	456	226	3.254
2004	88	103	96	177	307	203	44	693	724	52	466	231	3.185
2005	97	104	103	196	325	214	44	763	796	61	528	254	3.486
2006	98	98	104	226	321	236	44	705	838	60	509	250	3.489

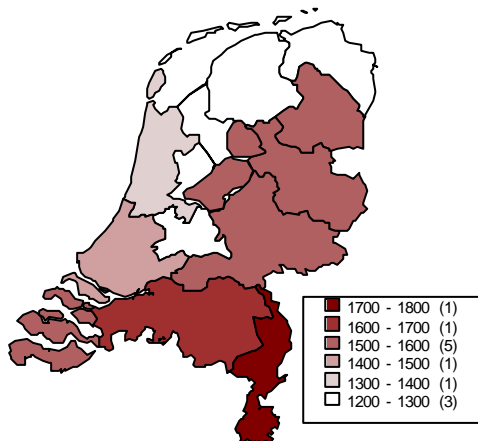
De gemiddelde uitgaven per wooneenheid hebben zich in 2006 gestabiliseerd (zie figuur 32).

Figuur 32: Ontwikkeling gemiddelde onderhoudsuitgaven per wooneenheid 1997-2006 (in absolute bedragen)



In 2006 is gemiddeld € 1.451 per wooneenheid aan onderhoud en verbetering uitgegeven, dat is nagenoeg gelijk aan de uitgaven per woning in 2005 (€ 1.448). De gemiddelde uitgaven per wooneenheid verschillen duidelijk per provincie (zie figuur 33). De toegelaten instellingen in Limburg (€ 1.745) en Noord-Brabant (€ 1.641) geven aanzienlijk meer uit dan het gemiddelde. De toegelaten instellingen uit Groningen, Fryslân en Utrecht liggen qua uitgaven duidelijk onder het gemiddelde, waarbij Fryslân met € 1.198 het laagste gemiddelde kent.

Figuur 33: Uitgaven onderhoud 2006 (gemiddeld bedrag in € per wooneenheid)



Voor de analyse van de uitgaven voor onderhoud wordt onderscheid gemaakt in uitgaven voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud, planmatig onderhoud en woningverbetering (zie tabel 23). De verhouding tussen de onderscheiden categorieën verschilt per provincie, maar het algemene beeld is dat het planma-



tig onderhoud de helft van de uitgaven beslaat. Dat geldt in 2006 niet in Limburg en Overijssel, hetgeen wordt veroorzaakt door een relatief groot aandeel woningverbeteringen (28%). In Flevoland is het aandeel woningverbetering opnieuw sterk gedaald van 50% in 2004 en 34% in 2005 naar 22% in 2006. Daarmee is het aandeel woningverbetering in de onderhoudsuitgaven in deze provincie nog steeds iets hoger dan het landelijk gemiddelde.

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

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
klachtenonderhoud	26,4	20,2	16,6	16,5	16,0	15,8	11,7	20,1	16,1	17,1	16,3	16,2	17,3
mutatieonderhoud	7,1	7,3	10,3	8,9	8,9	9,0	5,8	10,5	12,2	10,7	12,7	10,1	10,6
planmatig onderhoud	51,8	53,4	59,8	46,5	61,4	65,0	60,6	54,9	54,7	51,9	51,2	45,7	54,4
woningverbetering	14,7	19,1	13,3	28,1	13,7	10,3	21,8	14,5	16,9	20,3	19,9	28,0	17,7
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

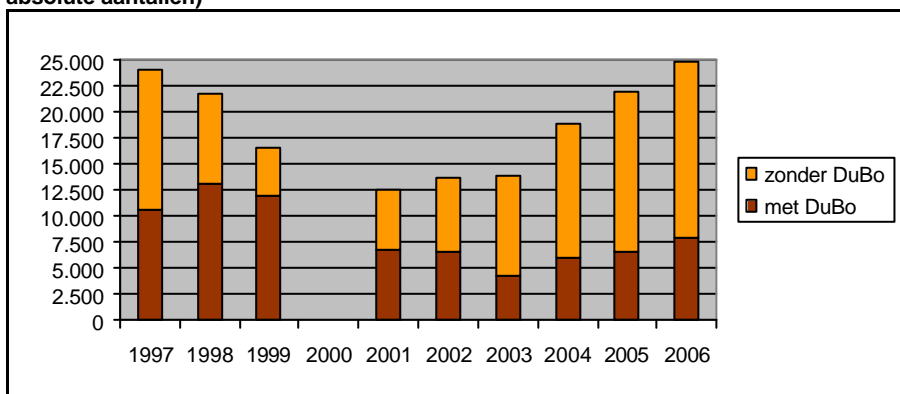
7.2 Duurzaam bouwen

7.2.1 Nieuwbouw

In 2006 zijn circa 7.800 nieuwe wooneenheden gebouwd met voorzieningen in het kader van duurzaam bouwen (DuBo). In absolute zin is dit een stijging met 18%, maar relatief gezien is er geen sprake van een daadwerkelijke toename. Bij een totale nieuwbouw van bijna 24.800 wooneenheden betekent dit, dat in circa 32% van de nieuwgebouwde wooneenheden DuBo-voorzieningen zijn getroffen (in 2005 was dat 30%). In relatieve zin was er sinds 1999 sprake van een duidelijke afname, maar vanaf 2004 lijkt er sprake van een stabilisatie op een niveau rond de 30% (zie figuur 34).

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

Figuur 34: Nieuwbouw met/zonder investeringen in DuBo-voorzieningen 1997-2006²⁶ (in absolute aantallen)

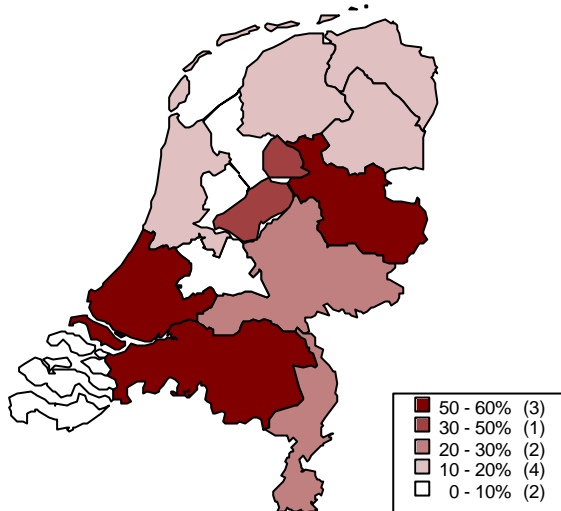


Op provinciaal niveau zijn de provincies Overijssel (60% van de gerealiseerde nieuwbouw), Zuid-Holland (52%) en Noord-Brabant (55%) de positieve uitschieters in 2006 (zie figuur 35). Ook in voorgaande jaren scoorde Overijssel hoog, tot zelfs 87% in 2001. In de provincie Zeeland is volgens de gegevens net als vorig jaar bij geen enkele van de circa 500 nieuwbouwwoningen een DuBo-maatregel getroffen.

²⁶ Gegevens over 2000 onbekend.



Figuur 35: Nieuwbouw met investeringen in DuBo-voorzieningen 2006 (als aandeel totale nieuwbouw door ti's)



De totale investering bij nieuwbouw ten behoeve van duurzaam bouwen bedroeg in 2006 bijna € 46 miljoen, dat is 9 miljoen meer dan in 2005. Gemiddeld per nieuwe wooneenheid werd € 5.800 aan Dubo-voorzieningen uitgegeven, € 200 hoger dan in 2005.

De in de provincie Groningen gevestigde toegelaten instellingen investeerden het hoogste bedrag per woning (€ 9.400), het investeringsbedrag is in Noord-Holland het laagst met € 4.100.

Tabel 24: Nieuwbouwwoningen met investeringen in DuBo-voorzieningen 2006

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
aantal woningen	157	153	107	1.224	623	65	107	855	2.205	0	2.047	302	7.845
gemiddelde investering per woning (in €) ²⁷	9.400	7.600	4.400	8.000	4.700	8.200	5.700	4.100	5.700	-	5.100	8.100	5.800

7.2.2 Bestaande voorraad

Naast nieuwbouw zijn er ook DuBo-voorzieningen getroffen aan bestaande wooneenheden (zie figuur 36 en tabel 25). Het betreft in totaal bijna 15.000 wooneenheden met een investering van in totaal bijna € 26 miljoen. Dit is gemiddeld € 1.750 per wooneenheid. Qua aantallen is dit een stijging, qua gemiddeld investeringsbedrag een daling. Na de forse stijging van de totale uitgaven in 2005 met maar liefst bijna 70% is er in 2006 sprake van een daling met 15%.

Opvallend is dat in Groningen en Zeeland, net als in 2004 en 2005, in het geheel geen DuBo-maatregelen bij bestaande wooneenheden zijn getroffen. In Zeeland was dat overigens ook in 2003 het geval.

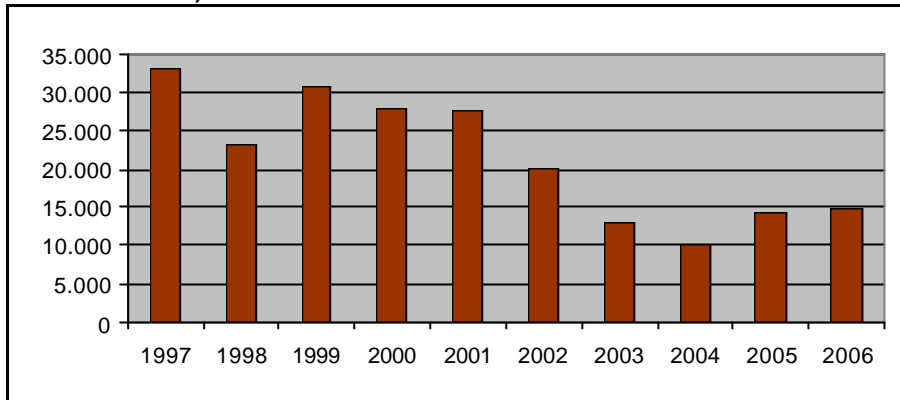
Sinds 1997 was er duidelijk sprake van een afname in het aantal bestaande wooneenheden waaraan DuBo-voorzieningen worden getroffen. In 2005 en 2006 is er weer sprake van een stijging. In totaal zijn sinds 1997 aan circa 215.000 bestaande wooneenheden DuBo-maatregelen getroffen. Daarnaast zijn in diezelfde periode nog circa 83.000²⁸ nieuwe wooneenheden gebouwd met DuBo-voorzieningen (zie paragraaf 7.2.1). In totaal is daarmee ruim 12% van het totale bezit van de toegelaten instellingen aan te merken als een wooneenheid met DuBo-voorzieningen.

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

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



Figuur 36: Bestaande woningen met investeringen in DuBo-voorzieningen 1997-2006 (in absolute aantallen)



Uit tabel 25 blijkt dat in 2005 door de in Overijssel en Limburg gevestigde toegelaten instellingen per aangepakte bestaande woonegelegenheid, beduidend meer is geïnvesteerd dan door de toegelaten instellingen in de rest van Nederland. Er zijn echter geen duidelijke trends te onderkennen, van jaar op jaar scoren verschillende provincies het hoogst qua uitgaven en ook de aantallen woningen waaraan voorzieningen worden getroffen variëren sterk per provincie per jaar. Wel is duidelijk dat in Groningen en Zeeland volgens de opgave van de toegelaten instellingen al enkele jaren achtereen bij geen enkele woning DuBo voorzieningen worden gerealiseerd.

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

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
aantal woningen	0	278	223	1.236	712	1.272	1.205	2.491	3.050	0	3.013	1.335	14.815
gemiddelde investering per woning (in €)	-	1.748	1.839	3.676	2.077	391	885	1.540	935	-	1.987	3.557	1.748

7.3 Leefbaarheid

De totale investeringen van de toegelaten instellingen in leefbaarheid bedroegen in 2006 € 185 miljoen (zie tabel 26). Dit betekent ten opzichte van 2005 een stabilisatie.

Op provinciaal niveau loopt de ontwikkeling van de uitgaven voor leefbaarheid nogal uiteen. De uitgaven zijn van jaar op jaar aan zeer sterke schommelingen onderhevig. Zo is er dit jaar in Noord-Brabant en Zuid-Holland een zeer sterke stijging van de uitgaven te zien, terwijl de uitgaven in Noord-Holland na een sterke stijging in 2005 nu juist scherp dalen. De sterke fluctuaties in de totale investeringen in leefbaarheid vinden hun oorsprong vooral in het aantal aankopen van niet-woongebouwen in een jaar.

Tabel 26: Investerings in leefbaarheid 1997-2006 (x €1.000)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	8.065	3.628	2.398	3.285	6.380	6.587	67	13.228	11.854	1.486	11.943	8.432	77.355
1998	4.129	4.651	1.112	7.170	6.534	6.262	1.135	12.343	15.882	726	18.106	7.351	85.401
1999	9.794	14.694	2.296	11.800	11.345	3.336	497	33.621	23.202	1.230	22.527	11.398	145.739
2000	7.282	4.961	8.162	11.598	13.313	3.284	533	25.663	41.638	1.870	30.689	8.289	157.281
2001	1.161	3.810	4.135	16.816	11.789	3.942	392	30.863	52.632	2.247	25.679	7.611	161.077
2002	2.036	4.634	4.904	5.022	15.301	3.827	621	44.302	44.630	783	23.917	7.052	157.029
2003	1.557	9.042	2.827	10.185	12.732	2.949	932	16.063	40.158	1.220	22.588	6.849	127.102
2004	2.276	1.699	2.865	11.053	32.567	6.308	1.394	21.112	35.671	2.247	32.536	6.926	156.654
2005	3.570	758	1.787	16.254	15.888	6.801	2.952	58.043	37.818	759	26.973	12.991	184.594
2006	4.894	2.736	2.862	11.369	15.254	6.901	5.478	35.919	46.543	1.697	39.261	11.793	184.707

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



het ondersteunen van buurtactiviteiten, activiteiten voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld voorzieningen voor jongeren / ouderen), buurtbemiddeling en samenwerking in strategische allianties (o.a. ten aanzien van overlastgevend panden en onrechtmatige bewoning).

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

Financieel vertaald ziet de verdeling er in 2006 als volgt uit:

In totaal is ongeveer € 150 miljoen geïnvesteerd in zaken die hoofdzakelijk gerelateerd zijn aan niet-woninggebonden activiteiten ter verbetering van woon- en leefomgeving (zie bijlage 3, tabel 9). Dit betreft net zo'n 81% van de investeringen in leefbaarheid. Van deze uitgaven nemen Noord-Holland (23%) en Zuid-Holland (30%) meer dan de helft voor hun rekening. In deze provincies met veel sociale woningbouw bevinden zich ook de meeste wijken met achterstanden op het gebied van leefbaarheid. Kijken we naar het gemiddelde investeringsbedrag per woning in de voorraad woongelegenheden, dan blijken de verschillen minder groot. Gemiddeld wordt € 62 per woning uitgetrokken voor verbetering van de leefbaarheid, Utrecht en Fryslân scoren met respectievelijk € 32 en € 33 het laagst en Zuid-Holland met € 79 het hoogst.

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2004	29	16	39	59	58	33	14	34	50	53	44	33	42
2005	44	9	27	61	66	36	20	55	59	20	44	39	50
2006	56	33	43	67	66	32	59	65	79	44	64	47	62

Verder is in 2006 € 34,8 miljoen in het kader van de leefbaarheid besteed aan de verwerving van niet-woongebouwen. In 2006 werden 200 gebouwen verworven (tegen 92 gebouwen in 2005). De gemiddelde verwervingskosten per gebouw komen in 2006 uit op € 174.000.

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2001	0	49	0	159	40	0	0	268	341	2	29	3	891
2002	0	22	0	53	253	2	0	109	292	0	40	454	1.225
2003	0	302	0	3	1	0	0	13	117	0	23	2	461
2004	0	2	2	2	151	1	4	13	56	1	71	4	307
2005	28	0	0	21	1	0	0	3	3	0	19	17	92
2006	1	0	0	20	3	2	8	1	4	0	146	15	200

In de activiteitenoverzichten 2006 was de verwachting uitgesproken dat de verwerving van gebouwen ongeveer op € 32 miljoen aan investeringskosten zou uitkomen. De realisatie blijkt daar redelijk op aan te sluiten.

Tevens was door de toegelaten instellingen aangegeven dat in 2006 in totaal ruim € 242 miljoen in de leefbaarheid zou worden geïnvesteerd. In werkelijkheid werd € 57 miljoen minder geïnvesteerd.

²⁹ Gegevens vóór 2001 onbekend.



8 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

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

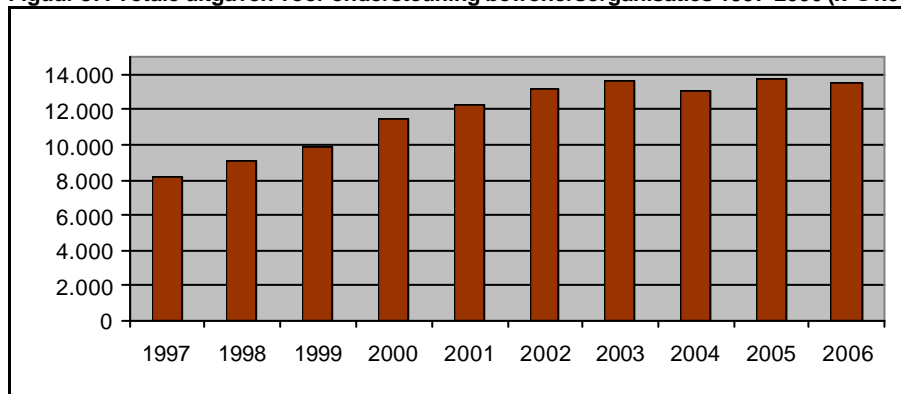
8.1 Overleg

In 2006 voerden 468 van de 474 toegelaten instellingen gestructureerd overleg met hun bewoners, dat is bijna 99%. Waren er in 1997 nog 38 toegelaten instellingen die geen structureel overleg voerden met hun bewoners, in 2006 zijn dat er net als in de twee voorgaande jaren nog zes. Het gaat om kleine toegelaten instellingen: vier van de zes toegelaten instellingen hebben minder dan 1.000 woongelegenheden, en de twee andere instellingen beschikken over minder dan 2000 woongelegenheden. Geografisch zijn deze toegelaten instellingen verspreid over heel Nederland.

8.2 Financiële ondersteuning

In totaal hebben de toegelaten instellingen ongeveer € 13,6 miljoen uitgegeven aan ondersteuning van bewonersorganisaties. Hierbij moet worden opgemerkt dat toegelaten instellingen op zeer verschillende manieren bewonersgroepen of huurdersbelangenverenigingen ondersteunen. Zo is het gebruikelijk dat kantoor- of vergaderruimte om niet ter beschikking wordt gesteld, dat er sprake is van administratieve ondersteuning en dat gebruik gemaakt kan worden van telefoon-, post- en kopieerfaciliteiten. Verder zijn ook grote verschillen zichtbaar in de financiële verantwoording van deze ondersteuning.

Figuur 37: Totale uitgaven voor ondersteuning bewonersorganisaties 1997-2006 (x €1.000)



De uitgaven voor ondersteuning van bewonersorganisaties zijn in 2006 iets (€ 0,2 miljoen) lager uitgevallen dan in 2005 (zie figuur 37).

³⁰ Artikel 17 t/m 19 Bbsh.

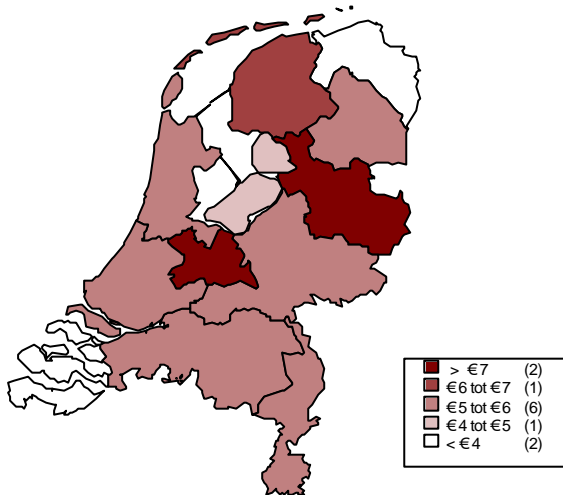


Gemiddeld hebben de toegelaten instellingen in 2006 € 5,65 per woonegelegenheid aan financiële ondersteuning van bewonersorganisaties uitgegeven. De provinciale verschillen in de gemiddelde bijdrage per woonegelegenheid zijn afgenomen ten opzichte van 2005; van € 3,67 in Groningen tot € 7,63 in Overijssel (zie figuur 38).

Van 1997 tot 2003 was er landelijk sprake van een toename van de gemiddelde bijdrage per woonegelegenheid van € 3,40 naar € 5,66. Vanaf dat moment zien we een redelijk stabiele bijdrage van € 5,39 in 2004 en € 5,71 in 2005 naar € 5,65 in 2006

Voor geheel Nederland kan tenslotte worden opgemerkt dat circa 14% van de instellingen (67) géén financiële bijdrage levert, 49% stelt gemiddeld een bedrag tot en met € 5,- beschikbaar, 29% komt tussen de € 5,- en € 8,- uit en 22% van de toegelaten instellingen besteedt een bedrag hoger dan € 8,-. In die laatste categorie zijn er tien instellingen die meer dan € 20,- per woonegelegenheid uitgeven, waarbij opvalt dat het in het overgrote deel van de gevallen om zeer kleine toegelaten instellingen en om instellingen voor ouderhuisvesting gaat.

Figuur 38: Gemiddelde bijdrage aan bewonersorganisaties 2006 (in € per woonegelegenheid)





Bijlage 1: Begrippen & definities

Activiteitenoverzichten:

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

Bbsh:

Besluit beheer sociale-huursector. Besluit van 9 oktober 1992, houdende regels betreffende instellingen, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Laatst gewijzigd op 1 juli 2005.

Bezitsgemeente:

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

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

Bouwregio:

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

Bijzondere doelgroepen:

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

Doelgroephuishoudens:

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

- o Eenpersoonshuishouden, jonger dan 65 jaar: per 1 januari 2006 een inkomen tot € 20.000,- (tot 1 januari 2006 € 18.925,-);
- o Meerpersoonshuishouden, jonger dan 65 jaar: per 1 januari 2006 een inkomen tot € 27.175,- (tot 1 januari 2006 € 25.375,-);
- o Eenpersoonshuishouden, vanaf 65 jaar: per 1 januari 2006 een inkomen tot € 17.950,- (tot 1 januari 2006 € 16.825,-);
- o Meerpersoonshuishouden, vanaf 65 jaar: per 1 januari 2006 een inkomen tot € 23.825,- (tot 1 januari 2006 € 21.925,-).

Consolidatie:

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

Cijfermatige kerngegevens:

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

Gehandicaptenwoningen:

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

Huurklassen:

De gehanteerde grenzen in het Bbsh sluiten aan op de definities uit de Wet op de huurtoeslag voor de kortingsgrens en de aftoppingsgrens:

- o Goedkope huurwoningen: per 1 juli 2006 een huurprijs tot € 339,08 (tot 1 juli 2006 € 331,78);
- o Betaalbare huurwoningen: per 1 juli 2006 een huurprijs van € 339,08 tot € 520,12 (tot 1 juli 2006 respectievelijk € 331,78 en € 508,92);
- o Dure huurwoningen: per 1 juli 2006 een huurprijs vanaf € 520,12 (tot 1 juli 2006 € 508,92).

**Inzendplichtig:**

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

Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE):

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

Mutatiegraad:

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

Onderhoudsposten:

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

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

Ouderenwoningen:

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

Toegankelijke woningen (nultredenwoningen):

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

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

Toegelaten instellingen:

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

Vestigingsgemeente:

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

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

Woongelegenheden:

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

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

Zorgarrangementen:

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





Bijlage 2: Overzicht bouwregio's

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





Bijlage 3: Tabellen

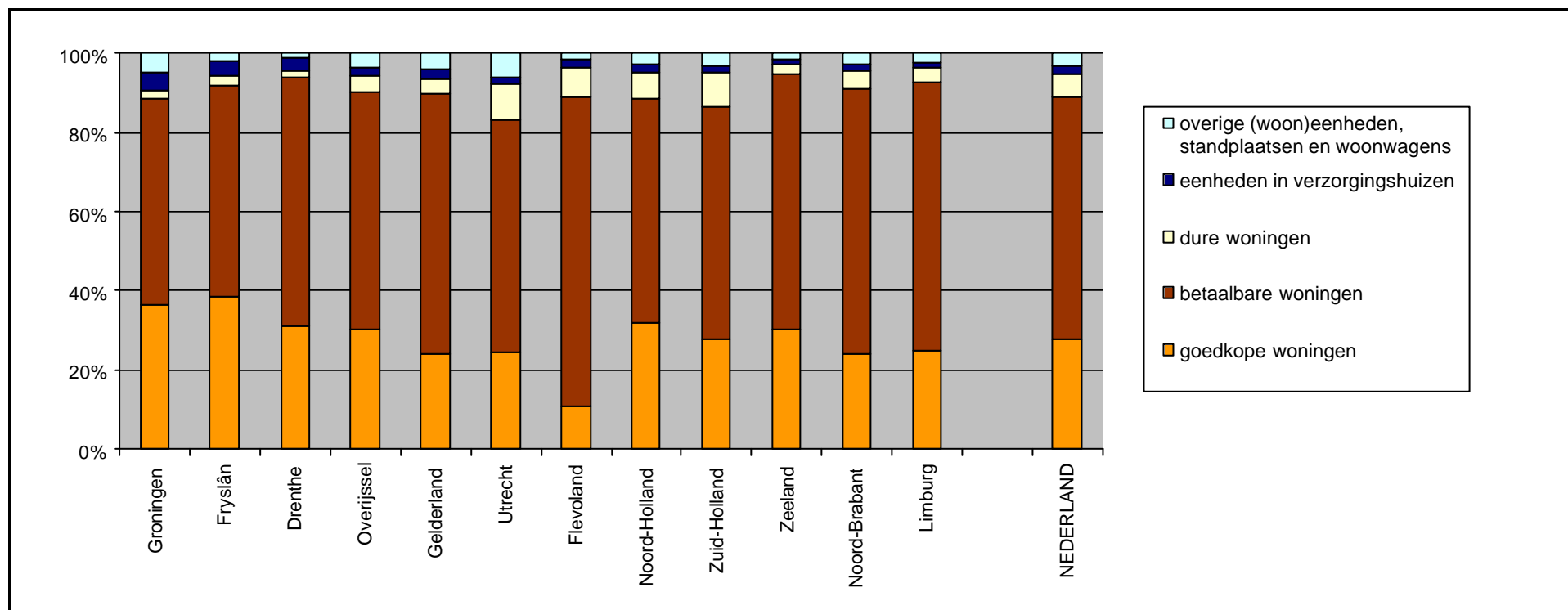
- Tabel 1: Huurvoorraad in eigendom 2006 (bezitsgemeente)
- Tabel 2: Huurvoorraad in eigendom en beheer eind 2006 (vestigingsgemeente)
- Tabel 3: Ontwikkelingen in de huurvoorraad in 2006
- Tabel 4a: Nieuwbouw in bouwregio's 2006
- Tabel 4b: Nieuwbouw in G31-gemeenten 2006
- Tabel 5: Ontwikkelingen –gerealiseerd en verwacht- in de huurvoorraad 1997-2011
- Tabel 6a: Verwachte nieuwbouw in bouwregio's 2007-2011
- Tabel 6b: Verwachte nieuwbouw in G31-gemeenten 2007-2011
- Tabel 7: Onderhoudsinvesteringen 2006
- Tabel 8: Investerings in duurzaam bouwen 2006
- Tabel 9: Investerings in leefbaarheid 2006





Tabel 1: Huurvoorraad in eigendom 2006 (absolute aantallen naar bezitsgemeente)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
goedkope woningen	32.864	34.120	17.678	44.425	61.224	40.007	4.694	149.188	163.741	13.083	75.820	36.486	673.330
betaalbare woningen	47.445	46.856	35.999	88.225	166.500	96.548	33.404	263.181	348.248	27.667	209.033	100.476	1.463.582
dure woningen	1.859	2.278	1072	6.273	9.934	15.466	3.184	31.087	51.777	1.151	13.574	5.344	142.999
eenheden in verzorgingshuizen	4.042	3.336	1.935	2.853	6.126	2.161	838	9.728	10.282	510	5.592	1.990	49.393
overige (woon)eenheden	4.261	1379	273	4.910	9.389	9.867	718	12.305	17.033	569	7.718	2.734	71.156
Standplaatsen	24	140	166	265	355	204	0	188	379	0	506	244	2.471
Woonwagens	0	11	75	111	118	36	0	40	94	0	213	113	811
TOTAAL eind 2006	90.495	88.120	57.198	147.062	253.646	164.289	42.838	465.717	591.554	42.980	312.456	147.387	2.403.742
Totaal begin 2006	91.174	87.970	57.324	147.482	254.672	163.569	42.837	466.064	595.026	42.726	311.672	148.075	2.408.591
Af/toename	-679	150	-126	-420	-1026	720	1	-347	-3.472	254	784	-688	-4.849





Tabel 2: Huurvoorraad in eigendom en beheer eind 2006 (absolute aantallen naar vestigingsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
WOONGELEGENHEDEN IN EIGENDOM													
Goedkope woningen	30.345	32.730	21.376	46.995	49.429	46.159	3.333	157.059	161.056	11.874	77.259	35.715	673.330
betaalbare woningen	39.943	44.124	41.295	91.005	145.456	109.940	21.888	302.515	337.812	25.462	206.380	97.762	1.463.582
dure woningen	1.605	2.094	1.082	6.223	7.804	16.588	1.498	37.363	49.405	1.115	13.192	5.030	142.999
Eenheden in verzorgingshuizen	1.507	1.644	1.783	947	2.165	5.959	348	20.653	7.871	0	4.817	1.699	49.393
overige (woon)eenheden	3.765	1.339	259	4.710	8.990	10.096	416	9.804	20.990	493	7.610	2.684	71.156
standplaatsen	17	140	195	276	298	55	0	358	385	0	506	241	2471
woonwagens	0	11	76	129	91	16	0	63	97	0	213	115	811
Totaal 2006	77.182	82.082	66.066	150.285	214.233	188.813	27.483	527.815	577.616	38.944	309.977	143.246	2.403.742
<i>totaal 2005</i>	<i>77.839</i>	<i>82.082</i>	<i>66.268</i>	<i>141.672</i>	<i>224.959</i>	<i>187.788</i>	<i>27.443</i>	<i>528.038</i>	<i>580.389</i>	<i>38.747</i>	<i>309.159</i>	<i>143.697</i>	<i>2.408.081</i>
WOONGELEGENHEDEN IN BEHEER													
Goedkope woningen	299	757	14	552	269	129	0	3.364	1.791	30	277	972	8.454
betaalbare woningen	77	1.336	85	776	948	814	55	4.591	4.473	136	850	1.439	15.580
dure woningen	0	88	0	155	129	184	57	843	3.501	1	193	368	5.519
Eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	240	0	0	0	240
overige (woon)eenheden	0	0	0	2.821	532	1.871	0	241	2.865	0	157	375	8.862
standplaatsen	4	0	5	95	156	20	0	125	190	0	265	88	948
woonwagens	0	0	0	48	42	1	0	21	75	0	34	2	223
Totaal 2006	380	2.181	104	4.447	2.076	3.019	112	9.185	13.135	167	1.776	3.244	39.826
<i>totaal 2005</i>	<i>409</i>	<i>3.837</i>	<i>159</i>	<i>4.685</i>	<i>2.881</i>	<i>2.914</i>	<i>112</i>	<i>8.272</i>	<i>14.018</i>	<i>30</i>	<i>2.719</i>	<i>3.030</i>	<i>43.066</i>
NIET-WOONGELEGENHEDEN													
garages in eigendom	3.496	3.577	4.398	8.503	8.886	3.543	850	27.605	20.807	2.245	19.987	9.284	113.181
bedrijfsruimten/winkels in eigendom	947	270	249	962	654	1.001	155	8.553	7.476	93	1.348	647	22.355
overig bezit in eigendom	739	594	329	2.139	1.491	4.065	138	4.034	8.465	417	2.273	3.500	28.184
Subtotaal	5.182	4.441	4.976	11.604	11.031	8.609	1.143	40.192	36.748	2.755	23.608	13.431	163.720
niet-woongelegenheden in beheer	55	44	74	199	113	88	47	1.590	1.418	13	299	614	4.554
Totaal 2006	5.237	4.485	5.050	11.803	11.144	8.697	1.190	41.782	38.166	2.768	23.907	14.045	168.274
<i>Totaal 2005</i>	<i>5.301</i>	<i>4.445</i>	<i>5.059</i>	<i>10.434</i>	<i>12.057</i>	<i>8.674</i>	<i>1.197</i>	<i>40.910</i>	<i>38.852</i>	<i>3.035</i>	<i>23.350</i>	<i>13.605</i>	<i>166.919</i>



Tabel 3: Ontwikkelingen in de huurvoorraad in 2006 (absolute aantallen naar bezitsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
NIEUWBOUW													
goedkope woningen	204	13	16	163	351	163	47	1095	112	0	41	66	2.271
betaalbare woningen	584	526	354	1191	1.215	921	182	2.553	2.179	150	2.072	867	12.794
dure woningen	103	233	121	499	651	99	74	1474	1.682	159	952	337	6.384
eenheden in verzorgingshuizen	0	77	62	9	76	0	0	443	96	76	322	80	1.241
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	1	115	180	245	521	0	316	157	106	350	80	2.071
Totaal nieuwbouw	891	850	668	2.042	2.538	1.704	303	5.881	4.226	491	3.737	1430	24.761
AANKOOP VAN DERDEN													
goedkope woningen	0	8	11	13	78	8	0	107	511	0	97	7	840
betaalbare woningen	77	15	1	45	135	26	2	561	727	5	88	122	1.804
dure woningen	1	5	7	50	42	81	13	43	315	5	31	14	607
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	259	0	0	93	0	0	226	6	584
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	17	59	14	25	216	2	0	7	40	9	175	45	609
Totaal aankoop	95	87	33	133	730	117	15	811	1.593	19	617	194	4.444
VERKOOP AAN ZITTENDE HUURDER													
goedkope woningen	50	41	31	93	107	17	0	233	63	21	40	55	751
betaalbare woningen	79	101	142	678	1.034	75	27	720	377	42	468	391	4.134
dure woningen	6	4	1	59	49	58	48	69	203	4	79	24	604
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	3	0	0	3	8	0	0	0	2	0	33	1	50
Totaal zittende huurder	138	146	174	833	1.198	150	75	1.022	645	67	620	471	5.539
VERKOOP AAN TOEKOMSTIGE BEWONER													
goedkope woningen	52	130	68	109	214	195	1	785	449	11	147	101	2.262
betaalbare woningen	316	353	176	283	449	259	128	1.494	1.914	62	754	455	6.643
dure woningen	2	17	1	47	62	164	83	256	553	0	140	22	1.347
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	2	0	1	9	2	0	4	8	0	13	0	39
Totaal toekomstige bewoner	370	502	245	440	734	620	212	2.539	2.924	73	1054	578	10.291



VERKOOP AAN BELEGGER													
goedkope woningen	0	0	0	0	10	0	0	363	1	0	0	0	374
betaalbare woningen	59	0	0	0	0	0	0	254	0	29	0	253	595
dure woningen	0	0	0	0	0	0	0	19	42	0	0	0	61
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Totaal belegger	59	0	0	0	14	0	0	636	43	29	0	253	1.034
VERKOOP OVERIG													
goedkope woningen	0	7	0	0	0	0	0	0	74	0	12	16	109
betaalbare woningen	0	17	0	0	0	0	0	0	2	0	2	70	91
dure woningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	0	55	73
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	0	0	1	2	0	0	0	5	0	0	0	8
Totaal overig	0	24	0	1	2	0	0	0	81	18	14	141	281
Totaal verkoop	567	672	419	1.274	1.948	770	287	4.197	3.693	187	1.688	1.443	17.145
SLOOP													
goedkope woningen	935	198	278	1188	920	205	0	2.002	4.403	54	1427	824	12.434
betaalbare woningen	193	179	132	35	505	64	7	812	553	43	284	205	3.012
dure woningen	0	0	3	1	1	3	0	2	0	0	2	0	12
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	77	126	171	0	0	122	0	0	0	496
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	0	0	0	662	0	0	6	3	0	6	4	681
Totaal sloop	1.128	377	413	1.301	2.214	443	7	2.822	5.081	97	1.719	1.033	16.635



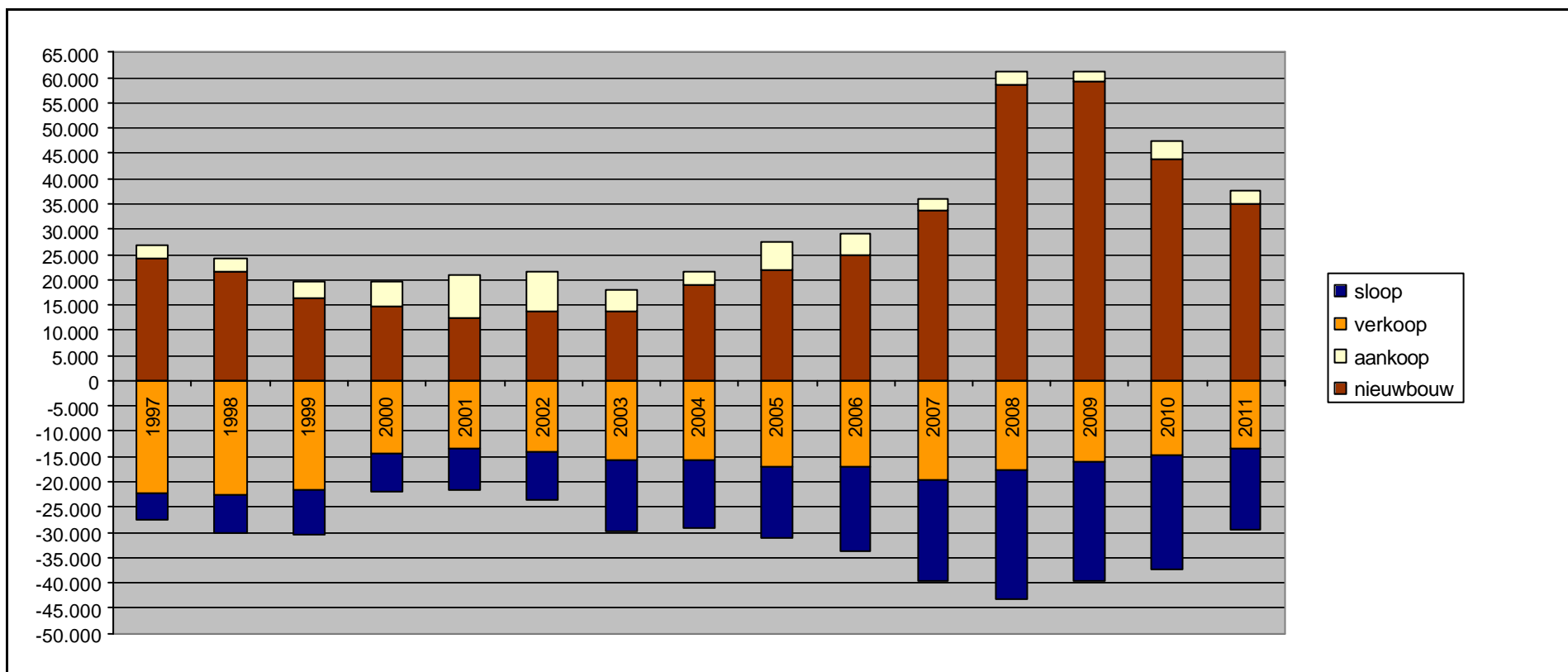
Tabel 4a: Nieuwbouw in bouwregio's 2006 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)									
	HUUR						KOOP	TOTAAL	
	goedkope woningen	betaalbare woningen	dure woningen	eenheden in verzorgingsh.	overige (woon)eenh., standpl. en woonwagens	Subtotaal huurwoongel- genheden	woningen		
BRU	98	666	82	0	489	1.335	133	1.468	
Drechtsteden	8	36	11	0	0	55	14	69	
Emmen	0	102	0	0	104	206	62	268	
Flevoland	47	74	73	0	0	194	242	436	
Fryslân	2	134	95	0	0	231	50	281	
Groningen-Assen	206	407	196	38	8	855	231	1086	
Haaglanden	38	565	552	0	20	1.175	518	1.693	
KAN	304	611	287	16	82	1300	451	1.751	
Limburg	66	682	232	80	40	1100	154	1254	
Noord-Brabant overig	3	600	345	87	184	1.219	460	1.679	
Noord-Holland overig	14	568	404	150	11	1.147	282	1.429	
ROA	1.050	1.756	1031	293	305	4.435	1.515	5.950	
SRE	24	762	387	141	40	1.354	392	1.746	
SRR	47	1126	718	0	30	1.921	1657	3.578	
Stadsgewest Amersfoort	60	76	0	0	19	155	16	171	
Stedendriehoek	27	284	27	30	19	387	225	612	
Twente	130	494	432	0	61	1117	89	1.206	
Zeeland	0	0	6	0	73	79	12	91	
Zuid-Holland overig	13	163	275	70	67	588	19	607	
Zwolle-Kampen	33	270	32	0	81	416	106	522	
Totaal Bouwregio's	2.170	9.376	5.185	905	1.633	19.269	6.628	25.897	
<i>Waarvan in de G31-gemeenten. Zie voor nadere uitsplitsing tabel 4b)</i>	<i>1.913</i> <i>88,16%</i>	<i>5.785</i> <i>61,70%</i>	<i>3.140</i> <i>60,56%</i>	<i>386</i> <i>42,65%</i>	<i>1.368</i> <i>83,77%</i>	<i>12.592</i> <i>65,35%</i>	<i>4.707</i> <i>71,02%</i>	<i>17.299</i> <i>66,80%</i>	
Overig Nederland	101	3.418	1.199	336	438	5.492	1.284	6.776	
TOTAAL	2.271	12.794	6.384	1.241	2.071	24.761	7.912	32.673	



Tabel 4b: Nieuwbouw in G31-gemeenten 2006 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)									
	HUUR						Subtotaal woongele- genheden	huur-	TOTAAL
	goedkope woningen	betaalbare woningen	dure woningen	eenheden in verzorgingsh.	overige (woon)eenh. standplaatsen en woonwagens	woningen			
Alkmaar	6	12	14	0	0	32	0	32	
Almelo	3	195	114	0	0	312	0	312	
Amersfoort	60	76	0	0	7	143	16	159	
Amsterdam	737	1.233	740	150	281	3.141	1.211	4.352	
Arnhem	0	37	68	16	49	170	223	393	
Breda	0	24	83	0	38	145	0	145	
Deventer	0	200	1	0	0	201	120	321	
Dordrecht	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eindhoven	24	274	55	0	16	369	173	542	
Emmen	0	102	0	0	104	206	62	268	
Enschede	127	180	86	0	29	422	59	481	
Groningen	190	39	55	0	0	284	176	460	
Haarlem	0	10	0	150	0	160	86	246	
Heerlen	0	36	4	0	24	64	0	64	
Helmond	0	204	207	0	0	411	54	465	
Hengelo	0	26	138	0	12	176	0	176	
Leeuwarden	1	53	71	0	0	125	48	173	
Leiden	13	66	96	0	67	242	19	261	
Lelystad	24	0	35	0	0	59	0	59	
Maastricht	38	280	66	70	10	464	88	552	
Nijmegen	298	134	107	0	33	572	28	600	
Rotterdam	43	823	488	0	28	1.382	1.351	2.733	
Schiedam	0	22	73	0	0	95	48	143	
's-Gravenhage	0	269	250	0	13	532	350	882	
's-Hertogenbosch	0	80	61	0	1	142	115	257	
Sittard-Geleen	25	29	60	0	6	120	0	120	
Tilburg	1	174	66	0	56	297	160	457	
Utrecht	98	542	36	0	489	1.165	117	1.282	
Venlo	0	165	25	0	0	190	66	256	
Zaanstad	192	278	109	0	24	603	49	652	
Zwolle	33	222	32	0	81	368	88	456	
Totaal G31-gemeenten	1.913	5.785	3.140	386	1.368	12.592	4.707	17.299	



Tabel 5: Ontwikkelingen – gerealiseerd en verwacht – in de huurvoorraad 1997-2011 (absolute aantallen) ³¹															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
nieuwbouw	24.088	21.646	16.474	14.708	12.582	13.622	13.827	18.791	21.824	24.761	33.784	58.786	59.126	43.755	35.043
aankoop	2.788	2.518	3.177	4.901	8.419	8.023	4.005	2.888	5.802	4.444	2.248	2.368	1.930	3.871	2.430
verkoop	22.392	22.572	21.489	14.392	13.412	14.057	15.795	15.807	17.142	17.145	19.485	17.703	16.111	14.711	13.497
sloop	5.200	7.401	8.937	7.537	8.214	9.681	14.163	13.514	13.970	16.635	20.381	25.541	23.627	22.668	15.900



³¹ 1997 t/m 2006 betreft daadwerkelijke realisatie, 2007 t/m 2011 betreft prognose uit de Cijfermatige Kerngegevens 2006



Tabel 6a: Verwachte nieuwbouw in bouwregio's 2007-2011 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)

	2007	2008	2009	2010	2011	Totaal 2007-2011
BRU (Bestuur Regio Utrecht)	1.045	2.218	3.013	1.612	1265	9.153
Drechtsteden	266	817	364	341	91	1.879
Emmen	186	418	143	123	129	999
Flevoland	394	266	590	201	433	1.884
Fryslân	286	811	456	255	302	2.110
Groningen-Assen	1.296	2.574	1.776	2.042	1.310	8.998
Haaglanden	2.037	3.468	4.842	2.627	1.971	14.945
KAN (Knooppunt Arnhem- Nijmegen)	1.042	3.117	2.849	2.124	1.535	10.667
Limburg	887	2.321	2.538	1.140	1029	7.915
Noord-Brabant overig	1.487	3.529	4.405	2.847	1.717	13.985
Noord-Holland overig	1.496	2.734	2.679	1.958	1972	10.839
ROA (Regionaal Orgaan Amsterdam)	5.160	5.320	5.312	6.089	5.269	27.150
SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven)	880	3.281	3.470	2.700	2.488	12.819
SRR (Stadsregio Rotterdam)	3.357	4.011	3.968	3.046	2.802	17.184
Stadsgewest Amersfoort	185	666	1064	584	245	2.744
Stedendriehoek	671	2.417	1.731	982	460	6.261
Twente	1.990	3.054	2.417	1.530	1.514	10.505
Zeeland	324	290	336	254	187	1.391
Zuid-Holland overig	733	916	1.288	994	544	4.475
Zwolle-Kampen	392	621	541	976	373	2.903
Totaal bouwregio's	24.114	42.849	43.782	32.425	25.636	168.806
<i>(waarvan in de G31-gemeenten. Zie voor nadere uitsplitsing tabel 6b)</i>	<i>13.125 54,43%</i>	<i>24.338 56,80%</i>	<i>25.109 57,35%</i>	<i>20.061 61,87%</i>	<i>15.379 59,99%</i>	<i>98.012 58,06%</i>
overig Nederland	9.670	15.937	15.344	11.330	9.407	61.688
TOTAAL	33.784	58.786	59.126	43.755	35.043	230.494



Tabel 6b: Verwachte nieuwbouw in G31-gemeenten 2007-2011 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)						
	2007	2008	2009	2010	2011	Totaal 2007-2011
Alkmaar	300	296	251	238	227	1312
Almelo	182	501	545	524	312	2.064
Amersfoort	35	377	757	398	188	1.755
Amsterdam	2.748	3.051	2.724	4.192	3.767	16.482
Arnhem	325	1320	714	627	460	3.446
Breda	183	703	1207	693	586	3.372
Deventer	311	429	428	465	213	1.846
Dordrecht	78	94	134	316	69	691
Eindhoven	288	1011	949	1.390	1.112	4.750
Emmen	186	418	143	123	129	999
Enschede	776	889	1013	58	719	3.455
Groningen	686	1.553	882	1.017	555	4.693
Haarlem	326	610	827	299	503	2.565
Heerlen	186	386	335	294	193	1.394
Helmond	158	781	514	380	393	2.226
Hengelo (Ov.)	205	486	186	349	163	1.389
Leeuwarden	88	407	179	106	269	1.049
Leiden	190	500	487	462	150	1.789
Lelystad	89	129	110	0	30	358
Maastricht	48	498	735	280	433	1.994
Nijmegen	273	791	588	518	252	2.422
Rotterdam	2.022	2.164	1.902	2.050	1411	9.549
Schiedam	88	119	199	83	48	537
's-Gravenhage	1267	1.808	2.251	1.384	1.001	7.711
's-Hertogenbosch	233	848	845	588	141	2.655
Sittard-Geleen	328	538	615	144	114	1.739
Tilburg	170	504	943	641	273	2.531
Utrecht	689	1.557	2.503	1.222	850	6.821
Venlo	200	485	464	283	131	1.563
Zaanstad	179	562	1.191	525	424	2.881
Zwolle	288	523	488	412	263	1.974
Totaal G31-gemeenten	13.125	24.338	25.109	20.061	15.379	98.012



Tabel 7: Onderhoudsinvesteringen 2006 (x €1.000,- naar vestigingsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
KLACHTENONDERHOUD													
in eigen beheer	8.336	10.195	4.532	18.969	9.301	3.196	845	31.161	20.005	3.727	18.016	4.345	132.628
door derden	17.568	9.629	12.673	18.187	42.034	34.099	4.270	110.244	115.036	6.518	64.664	36.253	471.175
Subtotaal	25.904	19.824	17.205	37.156	51.335	37.295	5.115	141.405	135.041	10.245	82.680	40.598	603.803
<i>Gemiddeld per woongelegenhed (absolute bedragen)</i>	336	242	260	247	240	198	186	268	234	263	267	283	251
MUTATIEONDERHOUD													
in eigen beheer	3.154	2.964	3.481	6.303	1.922	2.516	756	10.387	8.583	3.197	9.594	1.578	54.435
door derden	3.804	4.242	7.248	13.795	26.628	18.692	1.797	63.406	93.938	3.189	54.853	23.750	315.342
Subtotaal	6.958	7.206	10.729	20.098	28.550	21.208	2.553	73.793	102.521	6.386	64.447	25.328	369.777
<i>Gemiddeld per mutatie</i>	774	929	1.802	1.272	1.543	1.153	907	1.988	2.133	1.655	2.266	2.040	1.786
<i>Gemiddeld per woongelegenhed (absolute bedragen)</i>	90	88	162	134	133	112	93	140	177	164	208	177	154
PLANMATIG ONDERHOUD													
in eigen beheer	2.992	1.659	1.627	3.094	1.979	2.285	31	8.809	3.471	1.452	12.755	557	40.711
door derden	47.822	50.804	60.496	101.808	195.417	151.134	26.483	378.268	455.263	29.678	247.734	113.628	1.858.535
Subtotaal	50.814	52.463	62.123	104.902	197.396	153.419	26.514	387.077	458.734	31.130	260.489	114.185	1.899.246
<i>Gemiddeld per woongelegenhed (absolute bedragen)</i>	658	639	940	698	921	813	965	733	794	799	840	797	790
WONINGVERBETERING													
in eigen beheer	1.033	3.292	355	453	581	88	2	51	2.197	588	1.878	6	10.524
door derden	13.425	15.522	13.404	63.001	43.552	24.179	9.533	102.465	139.910	11.585	99.210	69.872	605.658
Subtotaal	14.458	18.814	13.759	63.454	44.133	24.267	9.535	102.516	142.107	12.173	101.088	69.878	616.182
<i>Gemiddeld per verbetering</i>	4.281	5.078	7.535	13.364	5.542	2.423	15.760	14.183	8.034	9.229	8.471	8.711	7.856
<i>Gemiddeld per woongelegenhed (absolute bedragen)</i>	187	229	208	422	206	129	347	194	246	313	326	488	256
TOTALE INVESTERING 2006													
Subtotaal	98.134	104.332	103.297	196.340	325.003	213.586	44.448	763.206	795.538	61.268	527.828	253.699	3.486.012
<i>Gemiddeld per woongelegenhed (absolute bedragen)</i>	1.271	1.198	1.571	1.501	1.500	1.251	1.591	1.335	1.451	1.539	1.641	1.745	1.451
VOORGENOMEN INVESTERING 2006													
Subtotaal	130.000	142.000	130.000	234.000	455.000	279.000	83.000	852.000	1.057.000	82.000	665.000	268.000	4.376.000



Tabel 8: Investerings in duurzaam bouwen 2006 (x €1.000,- naar vestigingsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
REALISATIE DUURZAAM BOUWEN													
aantal nieuwbouwwoningen	157	153	107	1.224	623	65	107	855	2.205	0	2.047	302	7.845
aantal bestaande woningen	0	1	223	1.236	712	1.272	1.205	2.491	3.050	0	3.013	1.335	14.538
INVESTERING DUURZAAM BOUWEN													
investerings nieuwbouw	1.473	1.167	475	9.756	2.920	533	613	3.496	12.537	0	10.366	2.431	45.767
investerings voorzieningen	0	486	410	4.543	1.479	497	1.067	3.836	2.852	0	5.986	4.748	25.904
TOTALE INVESTERING 2005	1.473	1.653	885	14.299	4.399	1.030	1.680	7.332	15.389	0	16.352	7.179	71.671

Tabel 9: Investerings in leefbaarheid 2006 (x €1.000,- naar vestigingsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
INVESTERING LEEFBAARHEID													
verwerving gebouwen	575	0	0	1.286	1.174	852	3.870	1.358	1.087	0	19.523	5.100	34.825
overige activiteiten	4.319	2.736	2.862	10.083	14.080	6.049	1.608	34.561	45.456	1.697	19.738	6.693	149.882
TOTALE INVESTERING 2006	4.894	2.736	2.862	11.369	15.254	6.901	5.478	35.919	46.543	1.697	39.261	11.793	184.707
VOORGENOMEN INVESTERING 2006													
verwerving gebouwen	100	1.000	1.000	2.300	10.800	900	0	2.700	5.200	1.000	5.100	1.400	31.600
overige activiteiten	15.800	17.100	8.400	10.400	21.000	6.600	3.300	34.800	49.100	1.300	34.800	7.400	210.200
TOTAAL	15.900	18.100	9.400	12.700	31.800	7.500	3.300	37.500	54.300	2.300	39.900	8.800	241.800





Meer informatie

Dit is een publicatie van het Ministerie van VROM

VROM-Inspectie

Regio Zuid (Noord-Brabant en Limburg)

Bezoekadres : Kennedylein 5-12

Postadres : Postbus 850, 5600 AW EINDHOVEN

www.vrom.nl

Publicatiedatum: november 2007

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