

Toezichtsverslag Sociale Huursector 2003

Een beschrijving van ontwikkelingen in de sociale
huursector





Voorwoord

Voor u ligt het Toezichtsverslag Sociale Huursector 2003 van de VROM-Inspectie waarin gerapporteerd wordt over de in 2003 verrichte werkzaamheden door de, op grond van de Woningwet, toegelaten instellingen. Het Toezichtsverslag Sociale Huursector 2003 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 toch extra onder uw aandacht brengen:

- o De nieuwbouwproductie van zowel huur- als koopwoningen door toegelaten instellingen is in 2003 weer (iets) verder toegenomen. Wellicht is dit een voorbode voor een stijging van de totale nieuwbouwproductie in Nederland in de komende jaren.*
- o De verkoop van huurwoningen aan toekomstige of huidige bewoners is in 2003 weer verder toegenomen.*
- o Het aantal toegankelijke woningen is ten opzichte van vorig jaar fors toegenomen door nieuw- en verbouw. Als gevolg van de verdere vergrijzing van de bevolking groeit de behoefte aan dit soort woningen sterk. De uitdaging is om op lokaal niveau de behoefte en het aanbod met elkaar in evenwicht te brengen.*

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

- o Jaarlijks wekken toegelaten instellingen vooraf vrij optimistische verwachtingen ten aanzien van onder andere de nieuwbouw van zowel huur- als koopwoningen, verkoop, sloop en investeringen in de kwaliteit van hun woningen en woonomgeving. Ook in 2003 moet ik constateren dat de toegelaten instellingen hun eigen verwachtingen niet hebben waargemaakt.*
- o Circa 29% van alle woningtoewijzingen in 2003 moet als niet passend worden beschouwd. Een gevolg hiervan is dat huishoudens met onnodig hoge woonlasten te maken krijgen, terwijl ook het beroep op huursubsidie hoger dan noodzakelijk is.*
- o De investeringen van toegelaten instellingen in de kwaliteit van hun woningen en woonomgeving in 2003 zijn voor het eerst op (vrijwel) alle onderdelen afgenomen. Dat geldt zowel voor de onderhoudsinvesterings (met uitzondering van woningverbetering), voor investeringen in de leefbaarheid van de woonomgeving, als voor investeringen in duurzaam bouwen.*

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

de inspecteur-generaal VROM,

mr. G.J.R. Wolters





Samenvatting	7
1 Inleiding	11
2 Toegelaten instellingen	13
2.1 Aantallen	13
2.2 Bezit	14
2.3 Grootte	15
3 Huisvesten van de doelgroep	17
3.1 Huurverhoging	17
3.2 Huurniveau	18
3.2.1 Huurklassen	18
3.2.2 Gemiddeld huurniveau	19
3.3 Mutaties	20
3.4 (Passende) woningtoewijzing	21
4 Ontwikkelingen in de huurvoorraad	25
4.1 Algemeen	25
4.2 Nieuwbouw	25
4.2.1 Nieuwbouw in bouwregio's	26
4.3 Aankoop	27
4.4 Verkoop	28
4.5 Sloop	29
4.6 Leegstand	29
4.6.1 Huurderving	31
4.7 Woonwagens en standplaatsen	31
5 Bevorderen eigen woningbezit	33
5.1 Verkoop huurwoningen aan toekomstige/huidige bewoners	33
5.1.1 Aantallen	33
5.1.2 Kortings	34
5.2 Bouw koopwoningen door toegelaten instellingen	35
5.2.1 Nieuwbouw koopwoningen in bouwregio's	36
6 Wonen & zorg	37
6.1 Geschiktheid voorraad	37
6.2 Zorgarrangementen	39
7 Kwaliteit woningen & woonomgeving	41
7.1 Onderhoud en woningverbetering	41
7.2 Duurzaam bouwen	43
7.2.1 Nieuwbouw	43
7.2.2 Bestaande voorraad	44
7.3 Leefbaarheid	45



inhoudsopgave

8	Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	47
8.1	Overleg	47
8.2	Financiële ondersteuning	47
	Bijlage 1: Begrippen & definities	49
	Bijlage 2: Overzicht bouwregio's	51
	Bijlage 3: Tabellen	53
	Meer informatie	67



Samenvatting

Toegelaten instellingen

Sinds 1997 is het aantal toegelaten instellingen gestaag afgenomen. Ook in 2003 heeft deze afname zich doorgezet. Door fusies en overnames zijn eind 2003 nog 527 toegelaten instellingen overgebleven. Tegenover de afname van het aantal staat een schaalvergroting van de overblijvende toegelaten instellingen. Gemiddeld had een toegelaten instelling eind 2003 ongeveer 4.600 woongelegenheden in eigendom. Weliswaar wordt de sector op dit moment in aantal nog gedomineerd door relatief kleine ondernemingen (26% heeft minder dan 1.000 woongelegenheden en 47% heeft tussen de 1.000 en 5.000 woongelegenheden), maar als de schaalvergroting verder doorzet kan op den duur een klein aantal grote toegelaten instellingen de sociale huursector gaan beheersen. In 2003 was al ruim 45% van de totale sociale huursector in het bezit van nog geen 10% van de toegelaten instellingen.

Huisvesten van de doelgroep

De betaalbare voorraad is met circa 2.187.200 woongelegenheden (circa 90% van de totale sociale huursector) in principe voldoende om de doelgroep huishoudens (circa 1.432.000 die een huurwoning bewonen) te huisvesten.

Hoewel het aandeel doelgroep huishoudens, dat qua verhouding van huurprijs en inkomen een passende woning heeft betrokken, met 96% hoog lijkt, betekent dat wel dat 4.900 huishoudens een (te) dure woongelegheden toegewezen heeft gekregen. Naar verhouding krijgen ouderen met een laag inkomen vaker een dure woning toegewezen (circa 1.650 maal in 2003). Dit is in veelal acceptabel omdat specifieke ouderenwoningen vaak wel duurder zijn, maar toch bedoeld zijn voor deze doelgroep. Voor de toegelaten instellingen ligt hierin echter ook een uitdaging om voor deze doelgroep te voorzien in goedkope(re) huisvesting.

Daarnaast hebben ook bijna 48.000 huishoudens met een hoog inkomen een goedkope of betaalbare woongelegheden toegewezen gekregen.

In totaal betekent dit dat van alle toewijzingen in 2003 er bij bijna 29% sprake was van een niet passende toewijzing.

De mutatiegraad is in 2003 verder gedaald naar 7,7%. Ondanks lichte 'oplevingen' in 1999 en 2001 is deze daling al vanaf 1997 zichtbaar. Geconcludeerd moet dan ook worden dat de woningmarkt verstopt is. In totaal zijn in 2003 circa 183.000 woongelegenheden (opnieuw) verhuurd, in 1997 lag dat aantal nog ongeveer 77.000 (ruim 40%) hoger. Naar verhouding komen meer goedkope huurwoongelegenheden vrij dan betaalbare en dure.

De gemiddelde huurverhoging is met 3,1% in 2003 voor het eerst in drie jaar weer boven het inflatiepercentage gekomen, maar is daarbij wel onder de toegestane gemiddelde huurverhoging van 3,4% gebleven. Mede als gevolg van de gemiddelde huurverhoging is de gemiddelde maandhuur gestegen naar € 345. Flevoland blijft met ruime voorsprong koploper met een gemiddelde maandhuur van € 387, terwijl gemiddelde maandhuren bij de toegelaten instellingen uit Fryslân en Groningen circa € 65 lager liggen.

Ontwikkelingen in de voorraad

Met circa 2.420.500 woongelegenheden maakt de sociale huursector ongeveer 35% uit van de totale woningvoorraad in Nederland. Zowel absoluut als relatief is daarbij al jaren sprake van een afname. Eind 1997 bestond de sociale huursector nog uit circa 33.000 woongelegenheden meer en had de sector nog een aandeel van 38% in de totale woningvoorraad. De totale goedkope en betaalbare voorraad blijft de



laatste jaren wel constant op circa 90% van het bezit van toegelaten instellingen. Er is wel een afname zichtbaar in de goedkope huurvoorraad. Een afname van de goedkope voorraad betekent wel dat de woonlasten voor huurders toenemen en dat er meer beroep gedaan wordt op huursubsidie. Er ligt dan ook een taak voor toegelaten instellingen om dit zoveel mogelijk te voorkomen.

In het Toezichtsverslag 2002 is geconstateerd dat de dalende tendens in de nieuwbouwproductie gestopt leek te zijn. In 2003 is de nieuwbouwproductie van zowel huur- als koopwoongelegenheden door toegelaten instellingen weer verder toegenomen, tot respectievelijk circa 13.800 en 4.800 woongelegenheden. Opvallend daarbij is dat de totale nieuwbouwproductie in Nederland in 2003 wel afnam, maar dat het aandeel van toegelaten instellingen daarin gestegen is.

De nieuwbouw was in 2003 met name geconcentreerd in de bouwregio's (circa 80% van zowel de nieuwbouwproductie van huur- als koopwoongelegenheden vond hier plaats).

Ongeveer $\frac{3}{4}$ van de nieuwgebouwde koopwoningen had stichtingskosten die onder de € 200.000 lag. Opvallend is wel dat verhoudingsgewijs veel duurere koopwoningen gebouwd zijn in de G30-gemeenten en de provincies Noord-Brabant en Noord-Holland. De toegelaten instellingen verwachten zelf dat de nieuwbouwproductie de komende jaren fors zal toenemen (circa 180.500 huurwoongelegenheden in de periode 2004 t/m 2008, met een piek in 2006). Uit de gegevens van de afgelopen jaren blijkt echter wel dat hier maar 65-70% daadwerkelijk van wordt 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 zal naar verwachting van de toegelaten instellingen echter dalen van 46% in 2004 tot 38% in 2008.

Uitbreiding van de sociale huursector door aankoop van woongelegenheden is in 2003 met 4.000 woongelegenheden gehalveerd ten opzichte van beide voorgaande jaren. De verwachting van de toegelaten instellingen is dat in de komende jaren dit nog verder zal afnemen tot circa 1.000 woongelegenheden.

Sinds 2001 is er sprake van een toename van het aantal verkochte woongelegenheden door toegelaten instellingen. Het overgrote deel van de 15.800 in 2003 verkochte huurwoongelegenheden is verkocht aan zittende huurders of toekomstige bewoners (circa 14.800). Het aantal aan zittende huurders of toekomstige bewoners verkochte huurwoongelegenheden neemt daarmee toe, aangezien dat in 2001 nog op circa 11.400 lag. Verhoudingsgewijs de meeste woongelegenheden worden verkocht in Flevoland en relatief ontspannen woningmarktgebieden als de provincies Fryslân en Groningen. De verwachting is dat het aantal verkochte huurwoongelegenheden (licht) zal gaan afnemen, tot circa 12.500 in 2008. Het aandeel woongelegenheden dat wordt verkocht met korting is in 2003 toegenomen tot 27%. De korting bedraagt daarbij doorgaans minder dan 10%.

Het aantal gesloopte woongelegenheden is in 2003 fors gestegen tot bijna 14.200. Circa 74% van alle gesloopte woongelegenheden betrof, net als in 2002, een goedkope woning. Als gevolg van de herstructureringsopgave in veel wijken verwachten de toegelaten instellingen dat het aantal te slopen (goedkope) woongelegenheden de eerstkomende jaren nog verder zal toenemen.

In het Toezichtsverslag 2002 is het opvallend genoemd dat ondanks een dalende mutatiegraad en een grote vraag naar huurwoongelegenheden de leegstand was toegenomen. In 2003 is, met een nog verder afgenomen mutatiegraad, ook de leegstand weer verder toegenomen. In totaal stonden eind 2003 ruim 20.000 woongelegenheden leeg. Aangezien de leegstand vooral voorkomt in gemeenten met een (grote) herstructureringsopgave is het aannemelijk om te veronderstellen dat de toename van de leegstand verband houdt met toekomstige sloop- en/of verbouwplannen.

Wonen & zorg

Het aantal toegankelijke woningen is ten opzichte van 2002 fors toegenomen tot circa 580.100 (circa 25% van de totale sociale huursector). Op provinciaal niveau verschilt het aandeel echter behoorlijk en varieert van 15% in Utrecht tot 28% in Zuid-Holland. Idealiter zou het aandeel toegankelijke woningen in verhouding moeten zijn met het aandeel 65+-huishoudens. Dat is echter (nog) niet het geval. De provincies Fryslân en Zeeland kennen naar verhouding veel ouderen, maar hebben maar een gering aandeel toegankelijke woningen. Daar tegenover staat de provincie Noord-Brabant met naar verhouding weinig ouderen, maar veel toegankelijke woningen.

In het actieplan 'Investeren voor de toekomst' is aangegeven dat t/m 2008 door nieuw- en verbouw 133.0000 toegankelijke woningen extra beschikbaar moeten komen. Aangezien daarvan in 2003 al bijna 41.000 zijn gerealiseerd lijkt dit aantal haalbaar.



Ook het aantal specifiek voor ouderen en/of gehandicapten gelabelde woongelegenheden is ten opzichte van 2002 met ruim 18.000 toegenomen tot ruim 301.000. Woningen voor bijzondere doelgroepen en eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen maken daarentegen maar een zeer beperkt deel (circa 3%) uit van het bezit van toegelaten instellingen.

Ruim $\frac{1}{4}$ van alle toegelaten instellingen bemiddelt bij zorgarrangementen.

Kwaliteit woningen & woonomgeving

Teleurstellend is dat de investeringen door toegelaten instellingen in de kwaliteit van woningen en de woonomgeving in 2003 (fors) zijn teruggelopen.

In 2003 is voor het eerst sinds 1997 sprake van een afname van de totale uitgaven aan onderhoud. Werd in 2002 nog ruim € 3,3 miljard aan onderhoud uitgegeven, in 2003 was dat teruggelopen tot € 3,25 miljard. Op zich een vrij geringe afname, maar als de kostenstijgingen en inflatie worden meegerekend, mag gesproken worden van een forse afname. Circa 55% van de onderhoudsuitgaven heeft betrekking op planmatig onderhoud. Binnen de vier onderscheiden categorieën onderhoudsuitgaven is alleen de investering in woningverbetering ten opzichte van 2002 toegenomen (van circa € 390 miljoen naar circa € 567 miljoen).

Als de totale onderhoudsuitgaven worden afgezet tegen het totaal aantal woongelegenheden dan is er in 2003 gemiddeld € 1.344 per woongelegenheid uitgegeven, ook dat is een afname ten opzichte van 2002. De hoogste gemiddelde uitgaven zijn gedaan door toegelaten instellingen uit Drenthe en Limburg en de laagste door die uit Flevoland.

In het kader van duurzaam bouwen zijn in 2003 circa 4.200 woongelegenheden nieuw gebouwd met DuBo-voorzieningen. Dat komt overeen met ongeveer 31% van alle nieuw gebouwde woongelegenheden. Zowel absoluut als relatief is er daarbij sinds 1999 sprake van een duidelijk afname. In 1999 werden nog bijna 12.000 woongelegenheden (72% van de totale nieuwbouw) gebouwd met DuBo-voorzieningen. Relatief de meeste DuBo-woongelegenheden zijn in 2003 gebouwd in Noordoost Nederland.

Ook in de bestaande voorraad loopt het aantal investeringen in DuBo-voorzieningen sinds 1999 fors terug. Lag het aantal bestaande woongelegenheden waaraan DuBo-maatregelen zijn getroffen in 1999 op bijna 31.000, in 2003 was dat afgenomen tot nog maar 13.000. Op termijn zal een verminderde aandacht voor DuBo leiden tot hogere woonlasten en/of hogere milieukosten.

Ook de totale investering in de leefbaarheid van buurten en wijken is in 2003 afgenomen tot € 127 miljoen. Ten opzichte van 2002 is dat een afname van 19%. Circa € 100 miljoen is geïnvesteerd in niet-woninggebonden activiteiten, de overige € 27 miljoen is besteed aan de verwerving van circa 460 niet-woongebouwen. De grootste investeringen in het kader van de leefbaarheid zijn gepleegd in de provincies Noord-Brabant, Noord-Holland en Zuid-Holland.

Betrokkenheid bewoners

In 2003 hebben 518 toegelaten instellingen gestructureerd overleg gevoerd met bewoners-(organisaties). Daarmee zijn er nog negen die géén gestructureerd overleg voeren. Het gaat daarbij voornamelijk om vrij kleine toegelaten instellingen die maar in één of twee gemeenten werkzaam zijn.

In totaal hebben de toegelaten instellingen in 2003 bijna € 14 miljoen uitgegeven aan ondersteuning van bewonersorganisaties. Ten opzichte van 2002 is dat weliswaar een toename van circa 4%, wordt dit echter gecorrigeerd voor de inflatie dan is er nog maar sprake van een lichte toename.

De gemiddelde bijdrage per woongelegenheid is daarbij toegenomen tot € 5,66. De gemiddeld hoogste bijdragen worden daarbij verstrekt door toegelaten instellingen in Limburg en Overijssel.





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 2003 van de toegelaten instellingen in Nederland. In 2003 waren 552 toegelaten instellingen actief en daarmee formeel inzendplichtig. De gegevens van toegelaten instellingen die in 2003 zijn gefuseerd of overgenomen zijn over het algemeen geconsolideerd bij de fusiedrager, waardoor het Toezichtsverslag 2003 uiteindelijk is gebaseerd op de gegevens van 527 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 2003 worden de gegevens over 2003, voor zover mogelijk, afgezet tegen de prognoses over de voorgenomen activiteiten door de toegelaten instellingen in 2003 (uit de activiteitenoverzichten 2003) en wordt vooruit gekeken op basis van de prognoses uit de cijfermatige kerngegevens zelf.



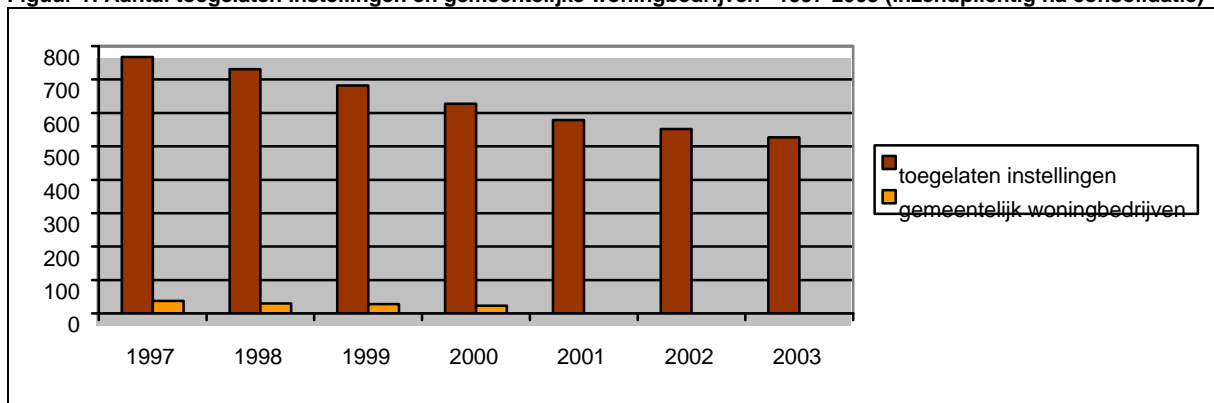


2 Toegelaten instellingen

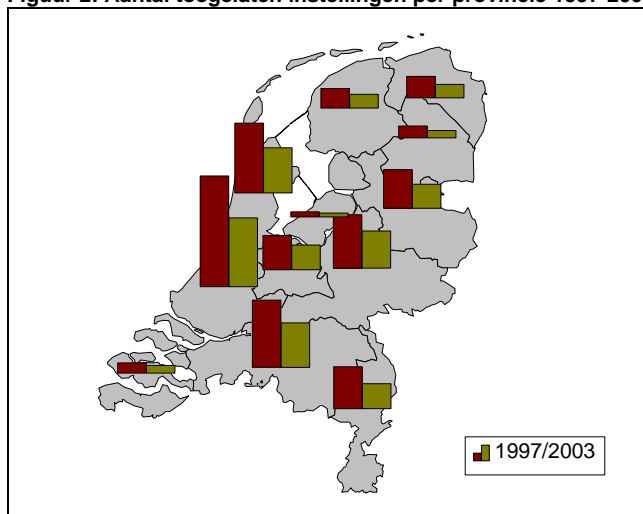
2.1 Aantallen

Gedurende het jaar 2003 waren 552 toegelaten instellingen werkzaam. Na consolidatie zijn daarvan nog 527 toegelaten instellingen overgebleven. De trend dat er jaarlijks enkele tientallen toegelaten instellingen verdwijnen door fusies en overnames, heeft zich daarmee ook in 2003 voortgezet. Landelijk is sinds 1997 het aantal toegelaten instellingen met 240, oftewel ruim 30%, afgenomen (zie figuur 1).

Figuur 1: Aantal toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven¹ 1997-2003 (inzendplichtig na consolidatie)



Figuur 2: Aantal toegelaten instellingen per provincie 1997-2003



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 (2 toegelaten instellingen) tot 40% in

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



Limburg (28 toegelaten instellingen). De meeste toegelaten instellingen blijven gevestigd in Noord- en Zuid-Holland (respectievelijk 75 en 114 in 2003).

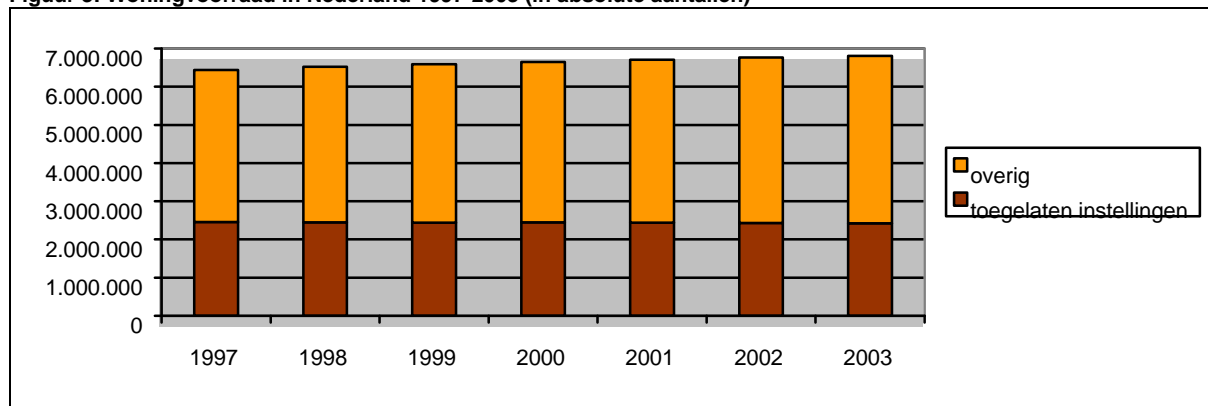
2.2 Bezit

De toegelaten instellingen hadden eind 2003 gezamenlijk circa 2.420.500 woonegelegenheden in eigendom (zie bijlage 3, tabel 1). Ten opzichte van het begin van dat jaar is dat een afname van circa 10.500 woonegelegenheden².

Daarmee komt de totale afname van de sociale huursector sinds 1997 op ruim 33.000 woonegelegenheden. De laatste drie jaar is daarbij sprake van een steeds forsere afname. Relatief blijft de afname in de sociale huursector met ongeveer 1,5% sinds 1997 echter nog vrij beperkt.

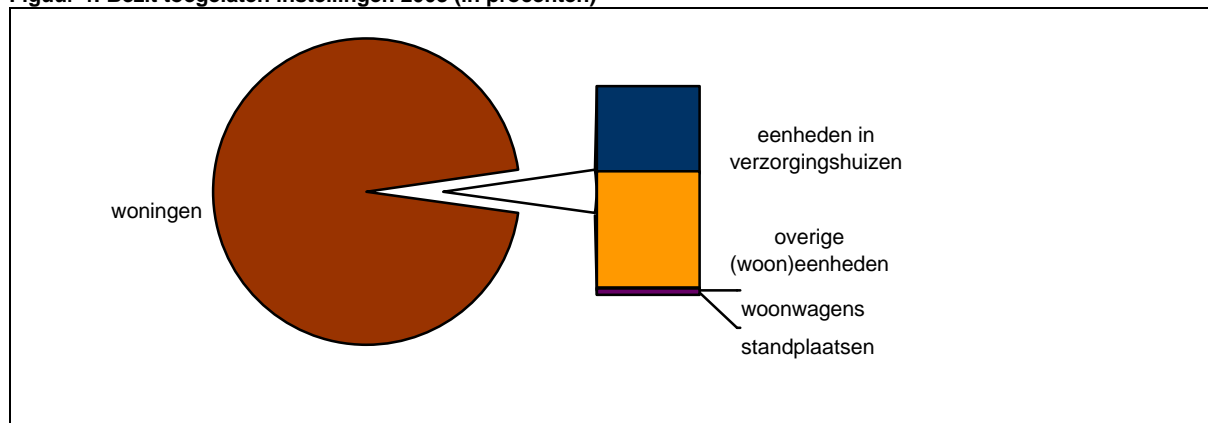
De totale woningvoorraad in Nederland bedroeg eind 2003 circa 6,8 miljoen woningen. De sociale huursector had met ongeveer 2,4 miljoen woonegelegenheden daar een aandeel in van circa 35%. Ook relatief is er daarmee sprake van een lichte afname van het aandeel sociale huursector in de totale woningvoorraad. In 1997 lag dat aandeel namelijk nog op 38% (zie figuur 3).

Figuur 3: Woningvoorraad in Nederland 1997-2003 (in absolute aantallen)³



Toegelaten instellingen hebben vele soorten woonegelegenheden. De basis van het bezit wordt echter gevormd door de huurwoningen. Het aandeel woningen beslaat bijna 96% 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 voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven is bedoeld.

Figuur 4: Bezit toegelaten instellingen 2003 (in procenten)



² De afname is berekend op basis van de begin- en eindvoorraad die door de toegelaten instellingen in de cijfermatige kerngegevens 2003 zijn vermeld. In principe zou de eindvoorraad uit de cijfermatige kerngegevens 2002 overeen moeten komen met de beginvoorraad uit de cijfermatige kerngegevens 2003. Door inconsistenties bij het invullen door de toegelaten instellingen wijken deze cijfers echter enigszins af. Wordt uitgegaan van de opgegeven eindcijfers, dan is het bezit van de toegelaten instellingen in 2003 afgenomen met circa 12.000 woonegelegenheden.

³ Bron: CBS.



60% gestegen tot ruim 7.100 woonegelegenheden. Naast een afname van het aantal toegelaten instellingen in deze provincie met ongeveer een derde, is dat tevens een gevolg van een forse toename van het aantal woonegelegenheden sinds 1997. Opvallend is dat ook de toegelaten instellingen uit Drenthe gemiddeld meer dan 5.000 woonegelegenheden bezitten (zie figuur 6). Meer dan de helft van de toegelaten instellingen uit deze provincie bezit meer dan 4.500 woonegelegenheden.

Wanneer naar de grootte van de individuele toegelaten instelling wordt gekeken, blijkt daar een zeer grote variatie in te bestaan. De kleinste toegelaten instelling bezit 22 woonegelegenheden, terwijl de grootste bijna 70.000 woonegelegenheden telt⁴. De grootste toegelaten instelling heeft daarbij wel haar bezit verspreid over bijna 50 gemeenten van Groningen tot Zeeland.

	aantal ti's	percentage	gezamenlijk bezit	percentage totaal bezit
< 1.000 woonegelegenheden	138	26,2	65.760	2,7
1.000 – 5.000 woonegelegenheden	251	47,6	643.553	26,6
5.000 - 10.000 woonegelegenheden	87	16,5	612.692	25,3
10.000 - 20.000 woonegelegenheden	33	6,3	444.569	18,4
> 20.000 woonegelegenheden	18	3,4	653.913	27,0
Totaal	527	100,0	2.420.487	100,0

Bijna driekwart van alle toegelaten instellingen is kleiner dan 5.000 woonegelegenheden, waarmee de sector op dit moment in aantal nog wordt gedomineerd door relatief kleine ondernemingen. Daartegenover staat echter dat ongeveer 10% van de toegelaten instellingen meer dan 10.000 woonegelegenheden heeft. Deze 51 grootste toegelaten instellingen bezitten gezamenlijk echter ruim 45% van de totale sociale huursector (zie tabel 1).

⁴ Toevalligerwijs zijn zowel de grootste als de kleinste toegelaten instelling gevestigd in Zuid-Holland.



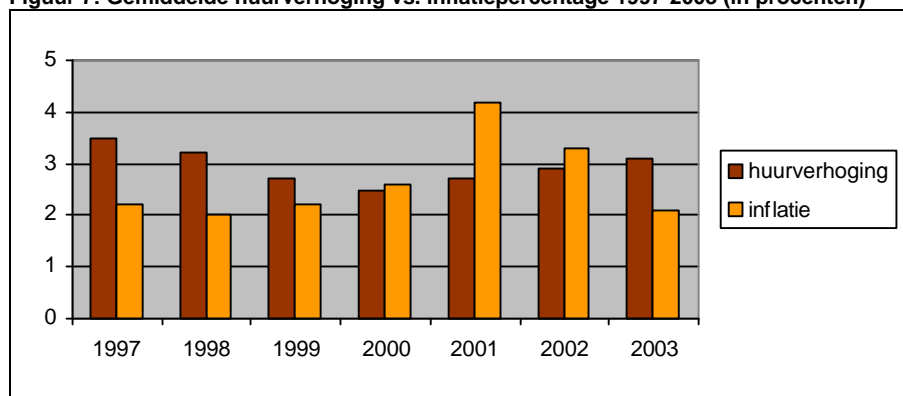
3 Huisvesten van de doelgroep

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 woongelegenheden zijn om aan deze doelgroep te kunnen verhuren. Daarnaast moet een toegelaten instelling op basis van het BBSH⁵ er zorg voor dragen dat haar goedkope en betaalbare woongelegenheden zo veel mogelijk bij voorrang verhuurd worden aan woningzoekenden met een laag inkomen, waardoor een beroep gedaan kan worden op huursubsidie.

3.1 Huurverhoging

Na drie jaar waarin de gemiddelde huurverhoging (inclusief huurharmonisatie) onder het inflatiepercentage lag, is in 2003 de gemiddelde huurverhoging met 3,1% boven het inflatiepercentage van 2,1%⁶ uitgekomen. Enerzijds is dat een gevolg van een sinds 2001 afnemend inflatiepercentage, anderzijds van een sinds 2000 weer stijgende gemiddelde huurverhoging (zie figuur 7). Wel is het gemiddelde huurverhogingspercentage onder de toegestane 3,4% gebleven⁷.

Figuur 7: Gemiddelde huurverhoging vs. inflatiepercentage 1997-2003 (in procenten)



Tabel 2: Ontwikkeling gemiddelde huurverhoging 1997-2003 (in procenten)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	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

De hoogste gemiddelde huurverhoging is terug te vinden bij de toegelaten instellingen die in Flevoland zijn gevestigd (3,4%). Vijf van de zeven toegelaten instellingen in deze provincie hebben dit percentage gehan-

⁵ Artikel 13 BBSH.

⁶ Bron: CBS.

⁷ In principe mag de gemiddelde huurverhoging per toegelaten instelling niet uitkomen boven het gemiddelde inflatiecijfer over de 5 voorgaande jaren (3,0%) + 0,4%.



teerd. Tevens laten de in Flevoland gevestigde toegelaten instellingen de grootste stijging ten opzichte van 2002 zien (0,4%-punten). Het beeld van een geleidelijke toename van de gemiddelde huurverhoging is echter ook in de andere provincies zichtbaar (zie tabel 2).

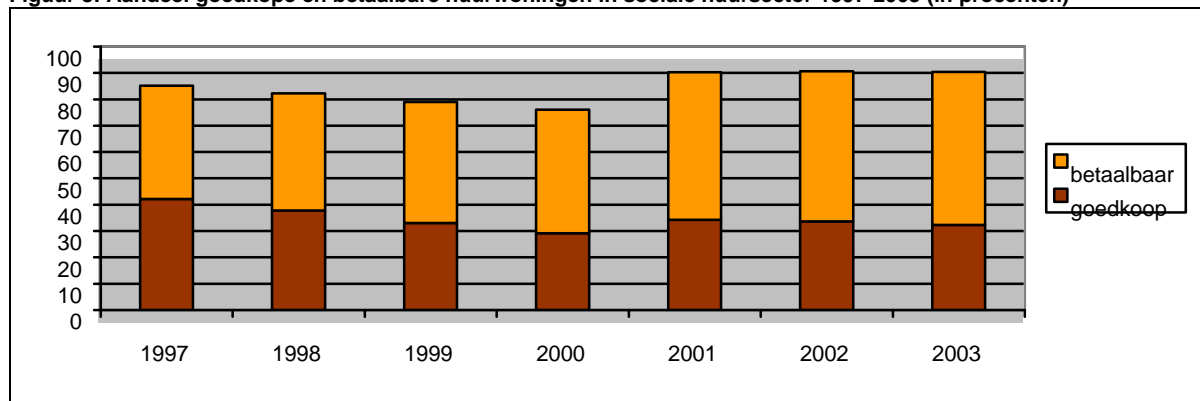
Op instellingsniveau varieert het gemiddelde huurverhogingspercentage tussen de 0% en 3,8%. Dit zijn uitersten die ongeveer vergelijkbaar zijn met die van voorgaande jaren. 13 van de 527 toegelaten instellingen hebben wel een gemiddeld huurverhogingspercentage doorgevoerd dat boven de 3,4% ligt.

3.2 Huurniveau

3.2.1 Huurklassen

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 omvat de sociale huursector eind 2003 circa 2.420.500 woongelegenheden. Hiervan behoren circa 780.600 tot de categorie goedkope huurwoningen en circa 1.406.600 tot de categorie betaalbare huurwoningen. Deze twee categorieën, die in principe bedoeld zijn voor de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen, maken daarmee circa 90% van de sociale huursector uit. De betaalbare voorraad is in werkelijkheid echter nog groter dan deze 2.187.200 woningen. Van de bijna 60.000 overige (woon)eenheden zal een aanzienlijk deel ook een lagere huurprijs hebben dan € 486,30 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.

Figuur 8: Aandeel goedkope en betaalbare huurwoningen in sociale huursector 1997-2003 (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 wordt dit wel weer jaarlijks gedaan waardoor een reëler beeld ontstaat van de ontwikkeling in de omvang van de betaalbare voorraad. De goedkope en betaalbare voorraad als totaal blijft de laatste drie jaar ongeveer 90% van de sociale huursector uitmaken, waarbij wel een lichte verschuiving is waar te nemen van de categorie goedkope huurwoningen naar de categorie betaalbare huurwoningen. Zo is het aandeel goedkope huurwoningen sinds 2001 licht afgenomen van 34% naar 32%, terwijl het aandeel betaalbare huurwoningen is toegenomen van 56% naar 58%.

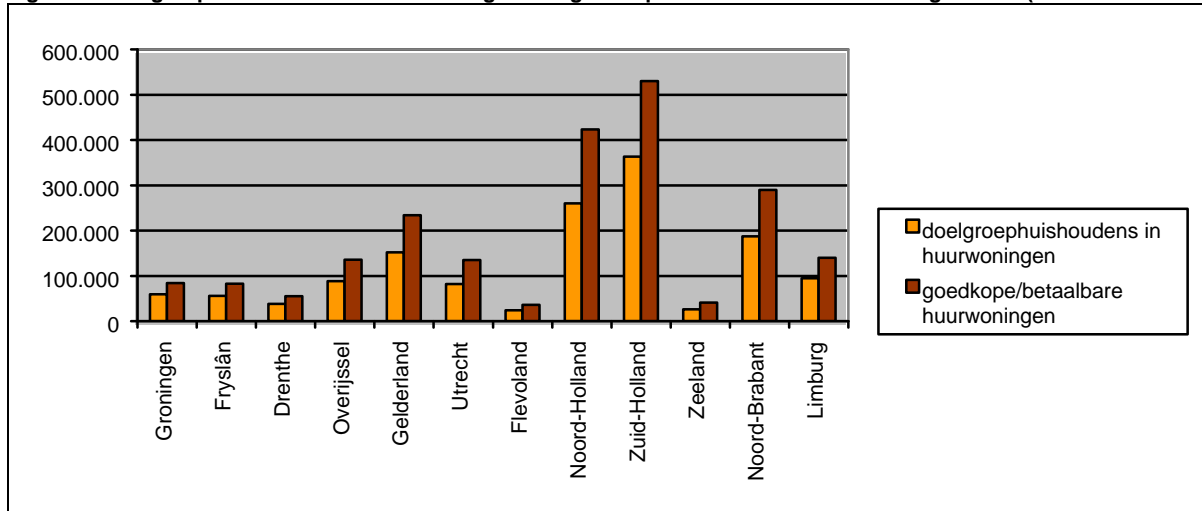
Op provinciaal niveau zijn er duidelijke verschillen waarneembaar in de relatieve omvang van de betaalbare voorraad (zie bijlage 3, tabel 1). De betaalbare voorraad is daarbij het kleinst in de provincies Flevoland en Utrecht (met respectievelijk 83% en 85% van de totale sociale huursector). Daarentegen is deze het grootst in de provincies Drenthe en Zeeland (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 11%, terwijl in Fryslân en Groningen het aandeel met 42% bijna vier keer zo groot is.

Uit het Woningbehoefte-onderzoek 2002 blijkt dat in Nederland ongeveer 2.169.000 huishoudens tot de doelgroep van beleid behoren, waarvan circa een half miljoen in een koopwoning woont. Als het totaal aantal doelgroephuishoudens wordt afgezet tegen het aantal goedkope en betaalbare huurwoningen (circa 2.187.200) moet worden geconcludeerd dat deze voorraad in principe voldoende is om al deze huishoudens te huisvesten. Dat beeld gaat niet alleen op voor Nederland als geheel, maar ook voor alle afzonderlijke provincies (zie figuur 9). De problematiek van het passend huisvesten van doelgroephuishoudens is dan ook niet zozeer een probleem van het ontbreken van voldoende goedkope en betaalbare



(huur)woningen, maar veel meer een verdelingsprobleem. In paragraaf 3.4 zal hier nader op in worden gegaan.

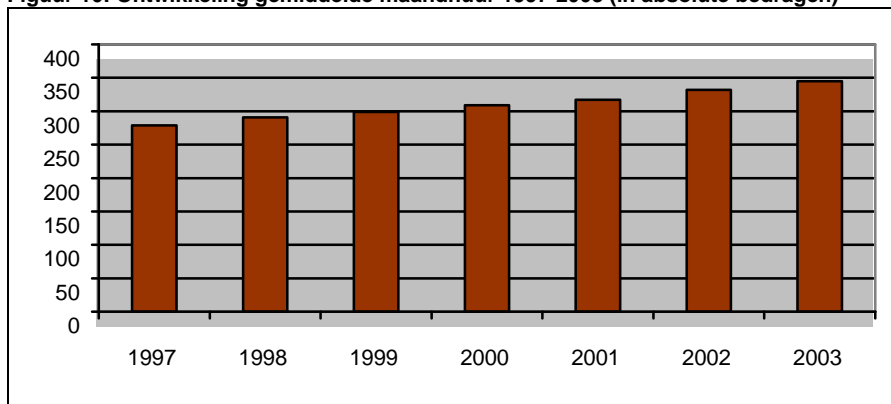
Figuur 9: Doelgroephuishoudens in huurwoningen⁸ vs. goedkope en betaalbare huurwoningen 2003 (in absolute aantallen)



3.2.2 Gemiddeld huurniveau

De gemiddelde maandhuur bedroeg in 2003 in Nederland €345. Ten opzichte van 2002 is dat een stijging van bijna 4%. Deze stijging wordt veroorzaakt door de jaarlijkse huurstijging, huurharmonisatie bij vrijkomende huurwoningen en de (naar verhouding) hoge aanvangshuren bij nieuwbouw. Ten opzichte van 1997 is de gemiddelde maandhuur met bijna een kwart toegenomen (zie figuur 10).

Figuur 10: Ontwikkeling gemiddelde maandhuur 1997-2003 (in absolute bedragen)

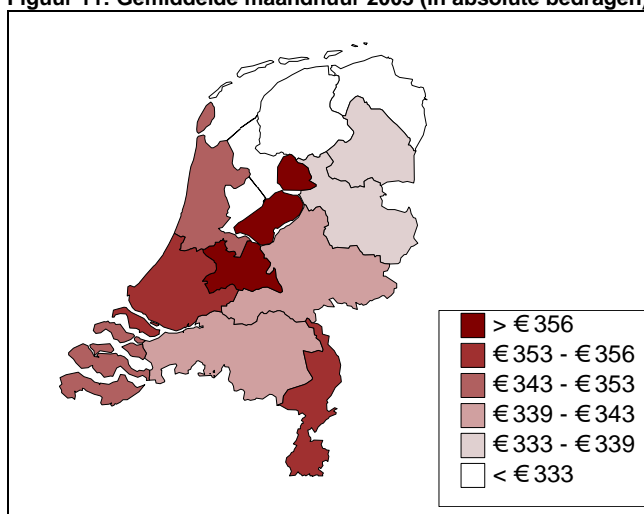


Provinciaal zijn er grote verschillen zichtbaar in de hoogte van de gemiddelde maandhuur (zie figuur 11). Zoals eerder aangegeven ligt daar een duidelijk verschil in samenstelling van de woningvoorraad aan ten grondslag. Zo hebben de toegelaten instellingen uit de provincie Flevoland naar verhouding zowel de meeste betaalbare als dure huurwoningen, wat tot gevolg heeft dat in deze provincie de gemiddelde maandhuur met €387 met afstand de hoogste in Nederland is. De in de provincies Fryslân en Groningen gevestigde toegelaten instellingen bezitten daarentegen het hoogste aandeel goedkope huurwoningen, waardoor de gemiddelde maandhuur in deze provincies circa €65 lager ligt dan bij de toegelaten instellingen uit Flevoland.

⁸ Bron: Woningbehoefte-onderzoek 2002.



Figuur 11: Gemiddelde maandhuur 2003 (in absolute bedragen)

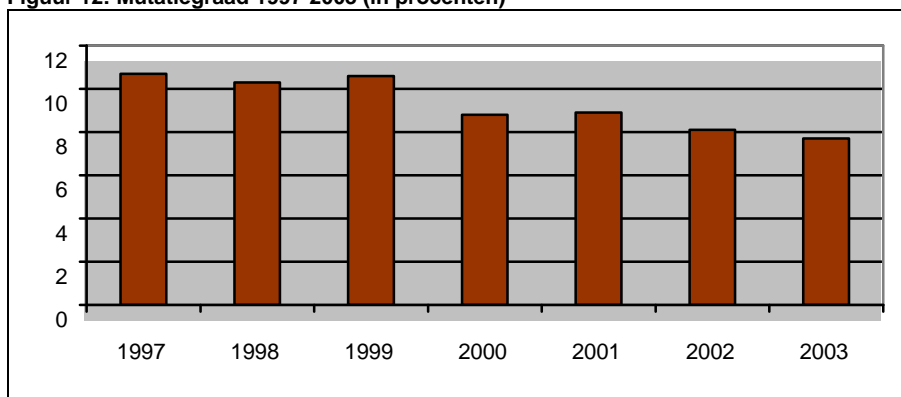


3.3 Mutaties

De mutatiegraad is in 2003 met 7,7% weer verder gedaald (zie figuur 12). Ondanks de lichte 'oplevingen' in 1999 en 2001 is deze daling al vanaf 1997 zichtbaar.

Deze mutatiegraad betekent dat in 2003 ongeveer 183.000 woonegelegenheden beschikbaar zijn gekomen voor verhuur (in 1997 lag dat aantal nog op ruim 260.000). Door de afname van het aantal vrijkomende woonegelegenheden verloopt het huren van een nieuwe of een andere huurwoning dan ook steeds moeilijker. Dit strookt met geluiden van toegelaten instellingen dat de woningmarkt verstopt raakt.

Figuur 12: Mutatiegraad 1997-2003 (in procenten)



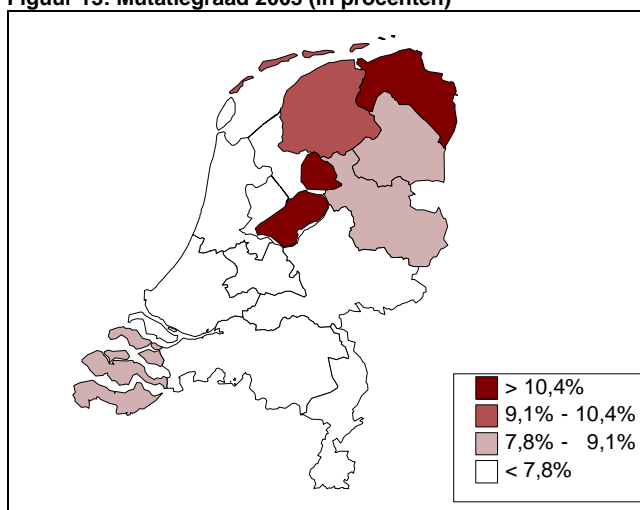
De toegelaten instellingen uit de provincie Groningen kennen, net als in voorgaande jaren, nog een mutatiegraad van boven de 10% (zie tabel 3 en figuur 13). De provincie Flevoland heeft zich daar in 2003 bijgevoegd. De toegelaten instellingen uit overige provincies zitten daar al één of meerdere jaren onder. De provincies Utrecht en Noord-Holland laten veruit de laagste mutatiepercentages zien. In de meeste provincies is de algemene trend van dalende mutatiepercentages zichtbaar. Uitzonderingen daarop zijn, zoals aangegeven, de provincies Flevoland en in mindere mate Noord-Brabant, die juist weer een oplopende mutatiepercentage laat zien.

Tabel 3: Mutatiegraad 1997-2003 (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	13,0	11,5	8,8	12,0	9,2	9,0	10,7	6,7	8,6	10,0	10,0	7,8	8,9
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



Figuur 13: Mutatiegraad 2003 (in procenten)



3.4 (Passende) woningtoewijzing

Zoals aangegeven zijn in 2003 bijna 183.000 woonegelegenheden voor verhuur vrijgekomen (zie tabel 4). Bijna 40% daarvan had een goedkope huur. Ruim de helft behoorde tot het betaalbare segment en de rest tot het dure segment. Deze onderverdeling komt daarmee vrijwel overeen met die in 2002.

	laag komen	hoog inkomen	Totaal	%
goedkope huur	58.811	12.096	70.907	38,8
betaalbare huur	60.252	35.727	95.979	52,5
dure huur	4.906	11.193	16.099	8,8
Totaal	123.969	59.016	182.985	100,0
%	67,7	32,3	100,0	

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

- o In 2003 werden van de circa 124.000 huishoudens met een laag inkomen 119.000 passend gehuisvest (dat komt overeen met 96%)
- o Van de 59.000 huishoudens met een hoog inkomen kregen daarentegen in 2003 maar 11.000 een dure woonelegenheden toegewezen (dat komt overeen met 19%).

Dat betekent wel dat circa 4.900 doelgroep huishoudens een woning hebben betrokken die zij op basis van hun inkomen eigenlijk niet toegewezen hadden moeten krijgen. Daarnaast hebben ook circa 47.800 huishoudens met een hoog inkomen eigenlijk ten onrechte een goedkope of betaalbare woonelegenheden toegewezen gekregen. Er is dan ook bij bijna 29% van alle toewijzingen sprake van een mismatch tussen inkomen en huurprijs. Daarbij kan niet geconcludeerd worden dat er landelijk te weinig goedkope woonelegenheden vrijkomen, maar wel dat de verdeling op lokaal en/of regionaal niveau qua verhouding tussen inkomen en huurprijs niet goed op elkaar aansluit en dat niet in alle gevallen passend wordt toegewezen door toegelaten instellingen.

Van alle toegewezen woonelegenheden in 2003 is 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 woonelegenheden toegewezen en veel meer dure woonelegenheden. 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 zijn om ook voor deze groep goedkope(re) huisvesting te realiseren.



Tabel 5: Aantal toewijzingen per inkomenscategorie en huurklasse 2003 (verdeeld naar leeftijdsklassen)			
	laag inkomen	hoog inkomen	Totaal
< 65 jaar			
goedkope huur	55.300	10.655	65.955
betaalbare huur	48.195	29.119	77.314
dure huur	3.254	8.891	12.145
> 65 jaar			
goedkope huur	3.511	1.441	4.952
betaalbare huur	12.057	6.608	18.665
dure huur	1.652	2.302	3.954
Totaal	123.969	59.016	182.985

Van alle toegewezen woonegelegenheden zijn ook in 2003 de meeste toegewezen aan een eenpersoons-huishouden (zie tabel 6). Deze eenpersoonshuishouden krijgen verhoudingsgewijs vaak een goedkope woonelegenheden toegewezen. Als verder wordt gekeken naar de eenpersoonshuishoudens dan blijkt dat hierin relatief iets meer doelgroepshuishoudens voorkomen. Van deze doelgroepshuishoudens is het grootste deel passend gehuisvest. Dat aandeel kan echter nog verhoogd worden door een betere toewijzing door toegelaten instellingen. De cijfers voor de meerpersoonshuishoudens zijn opvallender. Deze huishoudens krijgen verhoudingsgewijs veel minder vaak een goedkope woonelegenheden toegewezen en relatief meer dure woonegelegenheden. In deze categorie huishoudens komen relatief wel iets minder doelgroepshuishoudens voor. Ook hier is een flink deel van de huishoudens met een hoog inkomen niet passend gehuisvest.

Tabel 6: Aantal toewijzingen per inkomenscategorie en huurklasse 2003 (verdeeld naar huishoudenomvang)			
	laag inkomen	hoog inkomen	Totaal
Eenpersoons			
goedkope huur	45.047	9.274	54.321
betaalbare huur	23.953	17.315	41.268
dure huur	1.860	3.080	4.940
Meerpersoons			
goedkope huur	13.764	2.822	16.586
betaalbare huur	36.299	18.412	54.711
dure huur	3.046	8.113	11.159
Totaal	123.969	59.016	182.985

De totale sociale huurvoorraad bestond in 2003 voor circa 32% uit goedkope woningen. Het aandeel goedkope woonegelegenheden bij mutaties bedroeg daarentegen ongeveer 39% (zie tabel 7). Hieruit blijkt dat er verhoudingsgewijs veel mutaties plaats hebben gevonden in de goedkope voorraad. De enige uitzondering hierop is de provincie Noord-Holland, waar verhoudingsgewijs minder mutaties in de goedkope voorraad plaatsvonden.

In de betaalbare en dure voorraad vonden daarentegen verhoudingsgewijs minder mutaties plaats.

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

Bijna 83% van de vrijgekomen goedkope woonegelegenheden (zie tabel 8) is in 2003 toegewezen aan een huishouden met een laag inkomen. De trend dat er een langzame daling plaatsvindt in het percentage



toewijzingen van goedkope woonegelegenheden aan doelgroephuishoudens heeft in 2003 niet doorgezet. Of hiermee sprake is van een (beginnende) ommezwaai kan op basis van dit ene jaar nog niet geconcludeerd worden. Dit beeld komt echter niet in alle provincies terug. In Flevoland, Utrecht, Zeeland en Zuid-Holland was er in 2003 nog sprake van een (lichte) afname van het aandeel toewijzingen van goedkope woonegelegenheden aan doelgroephuishoudens.

	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





4 Ontwikkelingen in de huurvoorraad

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

4.1 Algemeen

Het aantal woongelegenheden in de sociale huursector is in 2003 met circa 10.500 afgenomen (zie paragraaf 2.2), waardoor eind 2003 de toegelaten instellingen nog circa 2.420.500 woongelegenheden in eigendom hadden. Uitgesplitst naar de verschillende categorieën woongelegenheden ontstaat een gedifferentieerd beeld:

- o Het aantal woningen in de sociale huursector is in 2003 afgenomen met bijna 14.000 (- 0,7%). 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 33.000, dat is circa 4,5% van de voorraad goedkope huurwoningen. Het aantal betaalbare huurwoningen daarentegen is, onder meer door nieuwbouw, toegenomen met ruim 22.000. Het aantal dure woningen nam af met 3.000;
- o Het aantal eenheden in verzorgingshuizen is afgenomen met ruim 230 (- 0,5%);
- o Het aantal overige wooneenheden nam daarentegen toe met ruim 3.000 (+ 5,4%)¹⁰;
- o Het aantal standplaatsen nam toe met 83 (+ 4%), maar het aantal huurwoonwagens nam af met 28 (- 4%).

In tegenstelling tot vorig jaar verwachten de toegelaten instellingen dat de omvang van de sociale huursector na een dieptepunt eind 2004 weer zal gaan toenemen tot ongeveer 2.434.000 woongelegenheden eind 2008, vooral door een hogere 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 is over genoemde periode met 43% nog sterker teruggelopen, maar sinds 2002 is er -tegen de landelijke trend in- weer sprake geweest van een lichte opleving, zowel in absolute als relatieve zin (zie figuur 14).

In 2003 zijn door toegelaten instellingen een kleine 14.000 woongelegenheden gerealiseerd, nagenoeg hetzelfde als in het vorige jaar. In de prognose voor het jaar 2003, gebaseerd op de activiteitenoverzichten 2003, werd nog uitgegaan van bijna 19.000 woongelegenheden.

De komende jaren wordt een stijging van de nieuwbouwproductie voorzien. Werd in het Toezichtsverslag 2002 nog de verwachting uitgesproken dat in het jaar 2006 ruim 31.000 woongelegenheden aan de voorraad zouden worden toegevoegd, nu een jaar later verwachten de toegelaten instellingen dat in 2006 bijna

⁹ Artikel 11 BBSH.

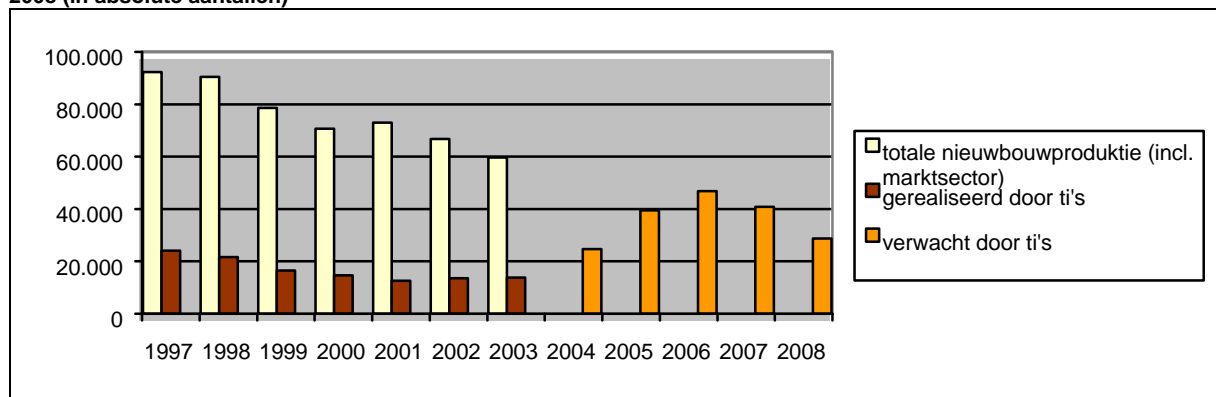
¹⁰ Hiervan zijn bijna 2.000 eenheden gerealiseerd door één landelijk werkzame toegelaten instelling die zich op de huisvesting van ouderen richt.



47.000 woonegelegenheden zullen worden gerealiseerd, dat wil zeggen 16.000 woonegelegenheden méér. Ten opzichte van de realisatie in 2003 zal de productie, volgens de toegelaten instellingen, in 2006 dus meer dan verdrievoudigen. Daarna wordt door de toegelaten instellingen weer een lichte 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 werd ongeveer maar tweederde van de prognose daadwerkelijk gerealiseerd.

Figuur 14: Totaal gerealiseerde nieuwbouw en nieuwbouw -gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 1997-2008 (in absolute aantallen)¹¹



Van de gerealiseerde nieuwbouw valt 61% in de categorie betaalbare huurwoning en 23% in de categorie dure huurwoning. Door nieuwbouw neemt de voorraad goedkope woningen derhalve maar zeer beperkt toe (+ 1.100 woningen), een toename die volstrekt niet opweegt tegen de afname door sloop, huurverhoging of verkoop (- 36.300 woningen). Het beeld van 2003 wijkt daarbij niet af van dat in de voorgaande jaren. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de nieuwbouwinspanningen van toegelaten instellingen worden verlegd naar de duurdere sectoren.

Tabel 9: Nieuwbouw door toegelaten instellingen 1997-2003 (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

In zeven provincie's is ten opzichte van 2002 sprake van een toename van de productie, de andere vijf provincies laten een afname zien. Het beeld wijkt per saldo niet wezenlijk af van het voorgaande jaar, zij het dat door fluctuaties in de productie enkele provincies zijn veranderd van stijger naar daler en omgekeerd (zie tabel 9).

4.2.1 Nieuwbouw in bouwregio's

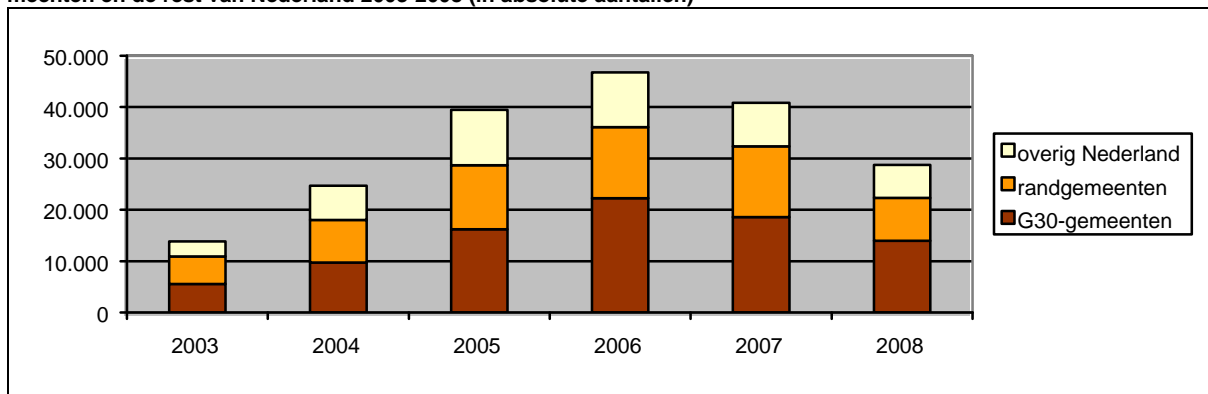
In de twintig stedelijke regio's, waarmee het Ministerie van VROM eind 2004/begin 2005 woningbouwafspraken maakt, zijn door de toegelaten instellingen in 2003 bijna 11.000 woonegelegenheden gebouwd. Dat is 79% van de totale, landelijke productie van woonegelegenheden (zie ook bijlage 3, tabel 4a en 4b). De toegelaten instellingen in de G30-gemeenten nemen daarvan met circa 5.500 woonegelegenheden ongeveer de helft voor hun rekening. Opvallend daarbij is dat in vier G30-gemeenten (Emmen, Lelystad, Schiedam en Venlo) toegelaten instellingen in het geheel geen huurwoonegelegenheden hebben gebouwd en in vier andere (Dordrecht, Heerlen, Leiden en Tilburg) minder dan vijf.

De komende jaren wordt door de toegelaten instellingen ook in de bouwregio's een aanzienlijke stijging van de nieuwbouwproductie van woonegelegenheden voorzien. Volgens de prognose zal deze stijging zich vooral manifesteren in de G30-gemeenten (zie figuur 15).

¹¹ Gegevens over 1997 t/m 2003 betreffen gerealiseerde aantallen. Gegevens voor de periode 2004 t/m 2008 betreffen verwachtingen zoals door de toegelaten instellingen aangegeven in de cijfermatige kerngegevens 2003.

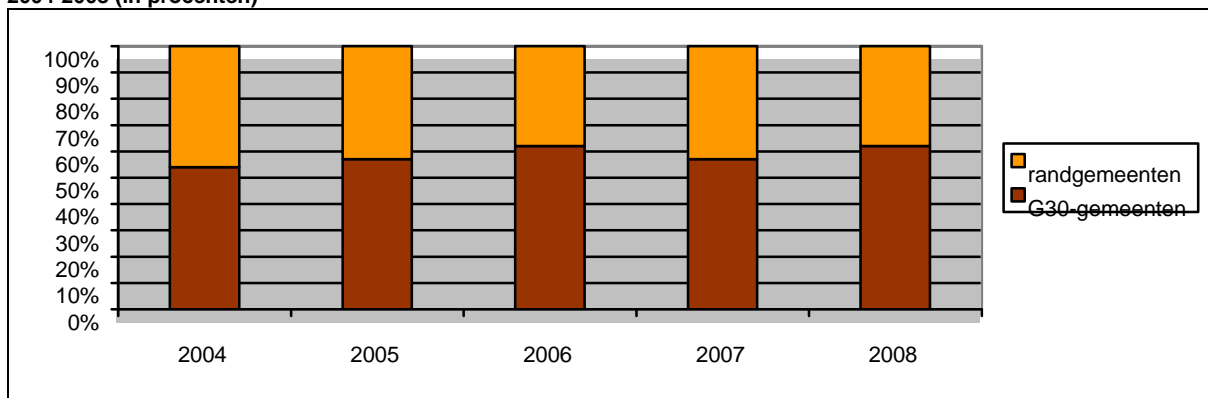


Figuur 15: Nieuwbouw –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen uitgesplitst naar G30-gemeenten, randgemeenten en de rest van Nederland 2003-2008 (in absolute aantallen)



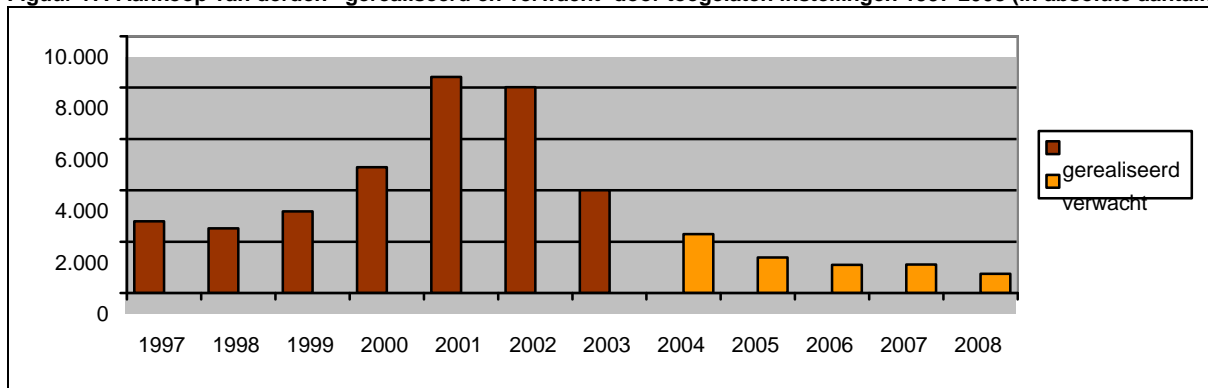
Hoewel ook in de randgemeenten de productie in absolute zin zal toenemen, neemt het relatieve aandeel van de randgemeenten af (zie figuur 16). In de woningbouwafspraken met de bouwregio's wordt er vanuit gegaan dat de randgemeenten rond de grote steden een grotere bijdrage dienen te leveren aan de huisvesting van de lagere inkomensgroepen. Dat zal zowel mogelijk moeten worden gemaakt door woningtoewijzing binnen de bestaande voorraad, maar tevens door toevoegingen aan de voorraad van goedkope en betaalbare woonegelegenheden. In de prognosecijfers van de toegelaten instellingen is van een dergelijke omslag nog geen sprake. Integendeel, het verwachte aandeel van de randgemeenten in de totale productie in de bouwregio's daalt van 46% in 2004 tot 38% in 2008.

Figuur 16: Verhouding verwachte nieuwbouwproductie door toegelaten instellingen in G30-gemeenten en randgemeenten 2004-2008 (in procenten)



4.3 Aankoop

Figuur 17: Aankoop van derden –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 1997-2008 (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 ondergeschikt belang. In 2003 is het aantal aangekochte woonele-



genheden van derden¹² gehalveerd ten opzichte van het voorgaande jaar en komt daarmee op 4.000. Circa 55% daarvan is aangekocht in één van de G30-gemeenten. Op basis van de prognosecijfers mag worden aangenomen dat de dalende trend zich de komende jaren doorzet (zie figuur 17).

Tabel 10: Aankoop van derden door toegelaten instellingen 1997-2003 (in absolute aantallen)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fi	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	2	197	0	76	179	0	4	1.174	329	236	500	91	2.788
1998	8	19	3	374	221	0	0	1.162	51	1	411	268	2.518
1999	3	181	174	313	140	560	17	814	743	7	200	25	3.177
2000	139	42	7	451	461	11	86	732	1.818	21	981	152	4.901
2001	30	135	7	1.176	313	37	169	828	4.226	5	1.266	227	8.419
2002	336	107	42	324	1.724	272	51	611	2.347	378	1.556	275	8.023
2003	284	338	15	139	322	99	3	477	1.789	5	404	130	4.005

Van de aangekochte woonegelegenheden behoort het grootste deel tot de goedkope (30%) en betaalbare (35%) woningvoorraad. Daarnaast zijn zo'n 600 wooneenheden in verzorgingshuizen (15%) overgenomen van andere verhuurders.

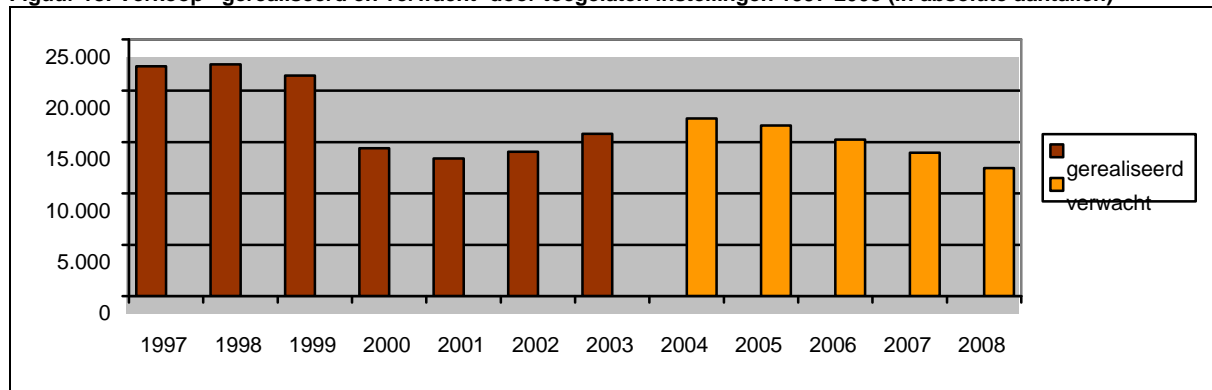
De meeste aankopen hebben, evenals in de voorgaande jaren, plaatsgevonden in de provincie Zuid-Holland. De grootste daling deed zich voor in Noord-Brabant, waar het aantal aankopen met driekwart afnam (zie tabel 10).

4.4 Verkoop

Nadat de verkoop van woonegelegenheden door toegelaten instellingen in 2001 een dieptepunt had bereikt (met circa 13.400 woonegelegenheden), was er de afgelopen twee jaar sprake van een toename tot circa 15.800 verkopen in 2003. Het grootste deel van deze woonegelegenheden is verkocht aan zittende huurders (48%) of nieuwe bewoners (46%) (zie ook paragraaf 6.1). Daarnaast is een gering aantal woonegelegenheden verkocht aan beleggers en overige instellingen (6%). Tenslotte zijn bijna 900 woonegelegenheden verkocht aan andere toegelaten instellingen. Hier is dus slechts sprake van een verschuiving binnen de sociale huursector.

De omvang van de verkoop komt ongeveer overeen met de prognose in de activiteitenoverzichten 2003. Door de verkoop is de omvang van de sociale huursector met 0,7% afgenomen. In totaal verwachten de toegelaten instellingen in de periode 2004-2008 ruim 75.000 woonegelegenheden te verkopen. Daarbij zal de verkoop volgens de verwachtingen jaarlijks wel afnemen (zie figuur 18).

Figuur 18: Verkoop –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 1997-2008 (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). Gezien het feit dat 45% van het totale bezit van toegelaten instellingen in deze provincies ligt, is dat niet zo verwonderlijk. In relatieve zin heeft echter het grootste aantal verkopen in 2003 plaatsgevonden in de provincie Flevoland met 1,3% van de sociale huurvoorraad. Ook Fryslân scoort met 1,2% verhoudingsgewijs hoog.

De G30-gemeenten hebben met ruim 7.500 woonegelegenheden een aandeel van bijna 50% in het aantal verkochte huurwoonegelegenheden.

¹² Van andere partijen dan toegelaten instellingen.



Tabel 11: Verkoop aan zittende huurders, toekomstige bewoners, beleggers en overige instellingen door toegelaten instellingen 1997-2003 (in absolute aantallen)

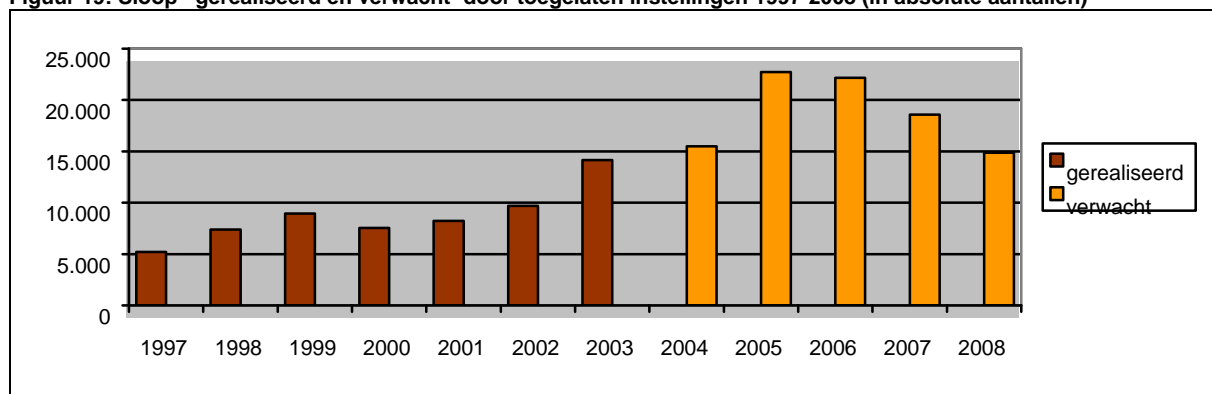
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	1.476	1.636	1.376	1.614	2.162	1.336	1.104	3.511	3.718	590	2.228	1.641	22.392
1998	1.669	2.089	838	2.062	1.675	1.038	1.582	2.243	4.335	829	2.229	1.983	22.572
1999	1.943	1.931	777	1.271	1.815	1.302	1.863	1.708	4.266	1.082	1.893	1.638	21.489
2000	1.337	906	448	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

4.5 Sloop

In 2003 zijn ruim 14.000 woonegelegenheden gesloopt (0,6% van de sociale huursector). Het aantal gesloopte woonegelegenheden is daarmee weliswaar iets achtergebleven bij de prognose in de activiteitenoverzichten 2003 (16.000 te slopen woonegelegenheden), maar is wel ruim 4.000 hoger dan het voorgaande jaar. De stijgende trend zal zich als gevolg van de herstructureringsmaatregelen de eerstkomende jaren naar verwachting voortzetten (zie figuur 19).

Van de gesloopte woonegelegenheden behoorde 74% tot de goedkope voorraad en 20% tot de betaalbare voorraad. Aangezien er meer goedkope woonegelegenheden worden gesloopt dan nieuw gebouwd betekent dit een extra verlies voor de goedkope huurvoorraad.

Figuur 19: Sloop –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 1997-2008 (in absolute aantallen)



De stijging van het aantal gesloopte woonegelegenheden heeft zich, met uitzondering van Groningen, Zeeland en Limburg, in alle provincies voorgedaan (zie tabel 12). Opvallend is de grote stijging in de provincie Noord-Holland. De gemeente Amsterdam neemt daarvan met 2.000 gesloopte woonegelegenheden het leeuwendeel voor haar rekening. In de provincie Groningen is -evenals in de voorgaande jaren- met 1,1% van de voorraad in relatieve zin het grootste aantal woonegelegenheden gesloopt. Bijna tweederde van alle gesloopte woonegelegenheden stond in één van de G30-gemeenten.

Tabel 12: Sloop door toegelaten instellingen 1997-2003 (in absolute aantallen)

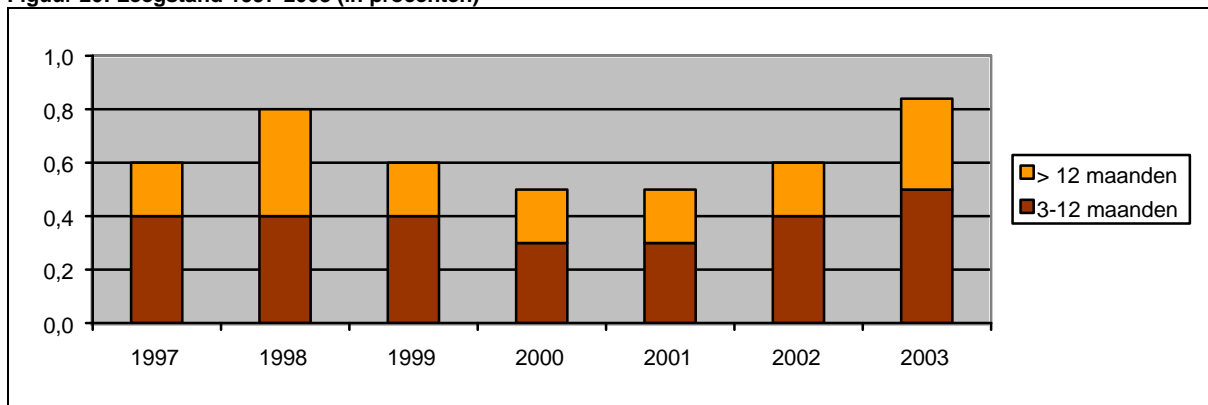
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	300	196	298	408	398	496	0	480	1.833	249	269	273	5.200
1998	634	391	281	458	432	258	83	1.334	2.798	43	444	245	7.401
1999	1.212	331	668	943	668	137	54	1.712	2.518	119	425	150	8.937
2000	1.079	346	399	910	328	475	22	877	1.643	588	447	423	7.537
2001	1.255	222	479	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

4.6 Leegstand

Eind 2003 stonden ruim 20.000 woonegelegenheden geruime tijd leeg (dat is circa 0,8% van de totale voorraad woonegelegenheden). Het grootste deel van de leegstand, 12.000 woonegelegenheden, betreft een periode van 3 tot 12 maanden. In ruim 8.000 gevallen was de leegstand langer dan 12 maanden. De kortdurende frictieleegstand als gevolg van verhuizingen is niet meegenomen in de cijfers.

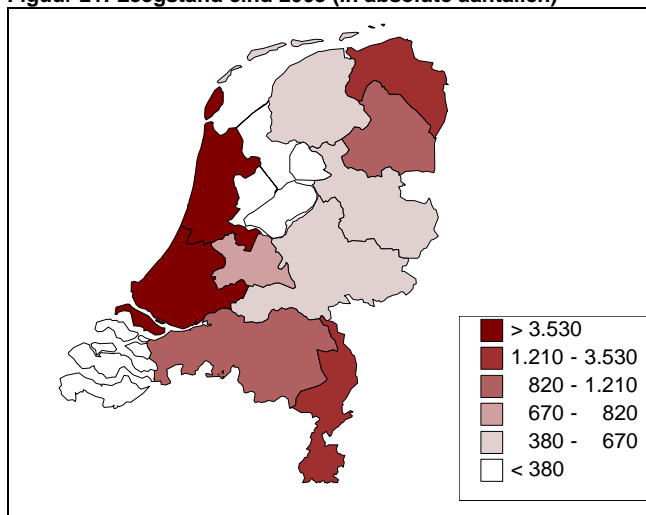


Figuur 20: Leegstand 1997-2003 (in procenten)

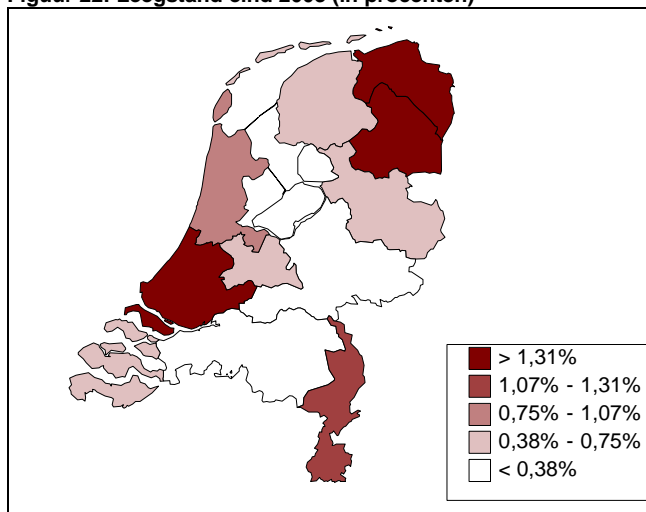


Uit figuur 20 blijkt dat ten opzichte van de voorgaande jaren de leegstand verder is toegenomen. Uit het feit dat het grootste deel van de langdurende leegstand (langer dan 12 maanden) voorkomt in de gemeenten met een herstructureringsopgave, mag worden afgeleid dat sloop- en verbouwvoornemens de belangrijkste verklarende factor vormen. Zuid-Holland en Noord-Holland -en daarin vooral de grote gemeenten- kennen mede om die reden de grootste aantallen leegstaande woonegelegenheden (zie figuur 21).

Figuur 21: Leegstand eind 2003 (in absolute aantallen)



Figuur 22: Leegstand eind 2003 (in procenten)



Ook in relatieve zin zijn de verschillen tussen de provincies groot (zie figuur 22). Drenthe is evenals vorig jaar koploper, maar de in vergelijking met andere provincies ontspannen woningmarkten in Groningen en



Limburg kennen eveneens een hoge relatieve leegstand. In Noord- en Zuid-Holland is, zoals gezegd, de herstructurering de belangrijkste oorzaak van een hoog leegstandspercentage.

4.6.1 Huurderving

In 2003 hebben de toegelaten instellingen gezamenlijk een bedrag van ruim € 112 miljoen aan huurderving moeten afschrijven, dat is 1,1% van de totale huuropbrengst. Ten opzichte van 2002 is dat een toename van € 7 miljoen. Omgerekend komt deze huurderving overeen met gemiddeld € 47 per woongelegenhed per jaar (zie tabel 13). Het beeld van de huurderving op provinciaal niveau komt overeen met dat van de leegstand. In Drenthe is de gemiddelde huurderving met € 76 het hoogst, in Gelderland met € 28 het laagst. Opvallend is verder de eenmalige piek in Groningen in 2002.

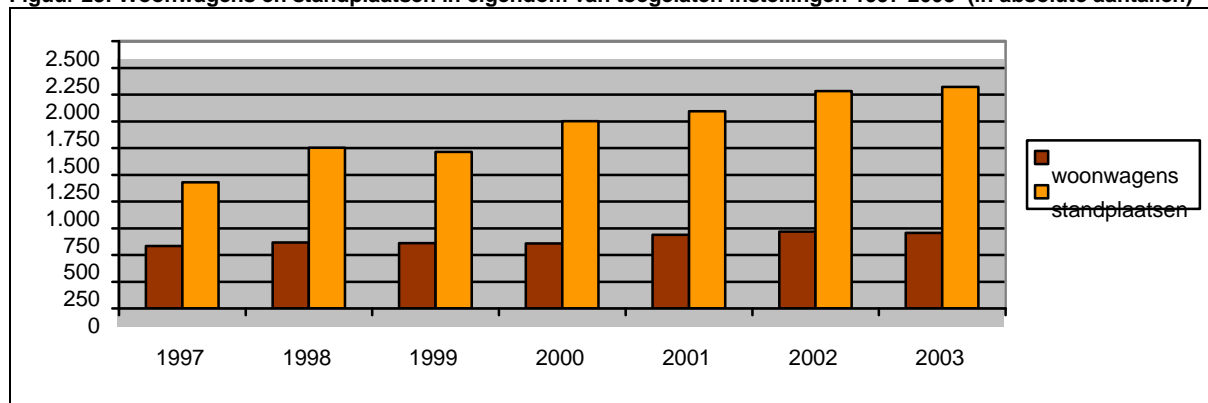
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	90	64	68	41	16	25	130	33	50	70	25	34	41
1998	99	61	61	45	18	27	147	31	50	76	30	35	42
1999	83	53	65	39	20	31	103	31	51	76	29	43	41
2000	70	44	64	36	19	29	69	34	53	64	29	33	39
2001	70	43	74	35	24	35	37	37	50	52	29	52	41
2002	92	38	79	36	31	36	27	35	53	49	32	56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

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 (+ 600). Het bezit van woonwagens en standplaatsen is in 2003 ten opzichte van 2002 echter nauwelijks meer gewijzigd (zie figuur 23). Er is nog wel een lichte toename te zien in het aantal standplaatsen. Dit wordt met name veroorzaakt door de aankoop van bijna 100 standplaatsen door toegelaten instellingen.

Naast het bezit hebben toegelaten instellingen nog ruim 300 woonwagens en een kleine 1.000 standplaatsen in beheer.

Figuur 23: Woonwagens en standplaatsen in eigendom van toegelaten instellingen 1997-2008 (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. De 'korting' die een toegelaten instelling daarbij mag geven kan oplopen tot maximaal 30%¹³.

Daarnaast is eind 2000 de Wet bevordering eigen woningbezit (BEW) van kracht geworden. Op basis van deze wet kunnen huishoudens met een laag inkomen een bijdrage toegekend krijgen ten behoeve van het verkrijgen van een eigen woning¹⁴.

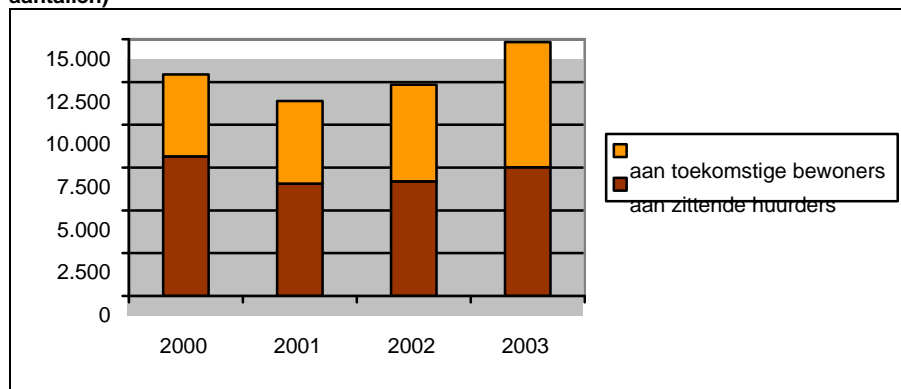
5.1 Verkoop huurwoningen aan toekomstige/huidige bewoners

5.1.1 Aantallen¹⁵

In 2003 hebben de toegelaten instellingen ongeveer 16.000 bestaande woongelegenheden verkocht, waarvan het overgrote deel (bijna 15.000) aan toekomstige/huidige bewoners. De overige 1.000 woongelegenheden zijn verkocht aan beleggers en andere (niet-toegelaten) woningexploitanten.

Ten opzichte van 2002 was er in 2003 sprake van een behoorlijke toename van het aantal verkochte woongelegenheden (zie figuur 24). Deze toename is met name veroorzaakt doordat er ruim 1.600 woongelegenheden méér zijn verkocht aan toekomstige bewoners dan in 2002. Het aantal aan zittende huurders verkochte huurwoningen is met 800 toegenomen. Door deze toename komt het aantal verkochte woningen in de buurt van de opgave die de sector zich zelf had gesteld (de verkoop van circa 15.300 woongelegenheden aan natuurlijke personen).

Figuur 24: Verkoop woongelegenheden door toegelaten instellingen 2000-2003 (in absolute aantallen)



¹³ Artikel 11c BBSH.

¹⁴ Waarbij de maximale kosten van het verkrijgen in eigendom € 129.500 mogen bedragen (bedrag per 1 juli 2003).

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



Van de verkochte woonegelegenheden aan toekomstige/huidige bewoners valt ruim 70% in de categorie betaalbare huurwoningen. Het aandeel verkochte goedkope huurwoningen bedraagt 18% en dure huurwoningen 12%.

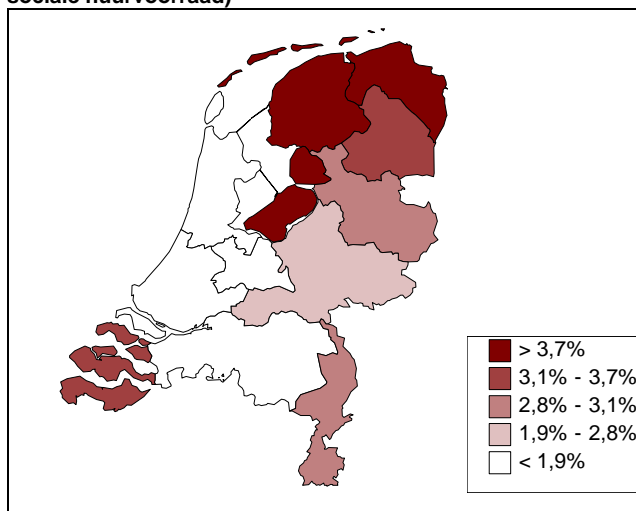
In totaal zijn in de afgelopen vier jaar ongeveer 51.500 woonegelegenheden verkocht aan toekomstige/huidige bewoners (dit is ongeveer 2,1% van de totale sociale huurvoorraad).

Op provinciaal niveau blijven er grote verschillen zichtbaar in de verkoop van woonegelegenheden aan toekomstige/huidige bewoners (zie tabel 14). Veruit de meeste woningen zijn in Noord- en Zuid-Holland verkocht. Deze twee provincies zijn goed voor maar liefst 40% van alle verkopen. Opvallend daarnaast is de ten opzichte van 2002 relatief sterke stijging van verkopen in Fryslân en Gelderland. Verder is opvallend dat in Flevoland en Zeeland de verkopen ten opzichte van 2002 zijn gedaald.

Tabel 14: Verkoop woonegelegenheden 2000-2003 (in absolute aantallen)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
Aan zittende huurders													
2000	874	404	257	673	1.033	346	423	1.086	1.457	389	657	553	8.152
2001	773	290	283	511	819	268	385	772	896	174	591	808	6.570
2002	494	157	242	932	666	304	344	936	1.380	106	547	595	6.703
2003	275	648	318	928	1.029	386	221	1.117	1.285	65	389	862	7.523
Aan toekomstig 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

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

Figuur 25: Verkoop woonegelegenheden aan toekomstige/huidige bewoners door toegelaten instellingen 2000-2003 (als % van de sociale huurvoorraad)



5.1.2 Korting¹⁶

Zoals gezegd kunnen ter bevordering van het eigen woningbezit woonegelegenheden worden verkocht met een koopprijs die onder de marktwaarde ligt. In de verslagjaren 2001 en 2002 was het aandeel woonegelegenheden dat met korting is verkocht 22% (zie tabel 15). In 2003 is dat aandeel echter toegenomen tot 27%. Dit is voornamelijk een gevolg van een toename van verkopen met een MGE-constructie. Deze stijging is vooral zichtbaar in de categorie met een korting van 1-10% korting. In totaal zijn in 2003 ruim 5.000 woningen met korting verkocht, tegenover 3.500 woningen in 2002.

¹⁶ Gegevens vóór 2001 zijn niet bekend.



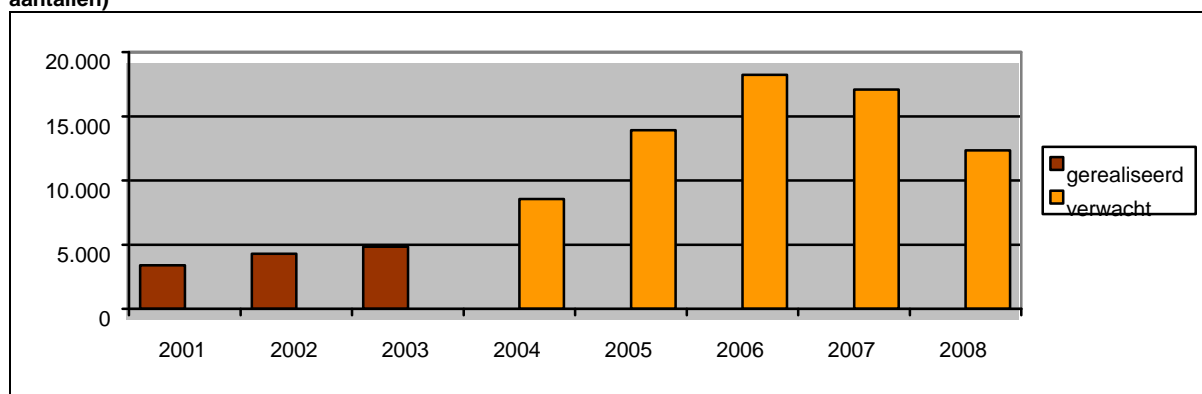
	0% korting	1-10% korting	11-20% korting	21-30% korting	totaal
2001	10.346	521	1.957	522	13.346
2002	12.618	3.120	106	272	16.116
2003	13.572	4.144	286	600	18.602

5.2 Bouw koopwoningen door toegelaten instellingen¹⁷

Naast de eerder genoemde 13.800 nieuwe huurwoonegelegenheden hebben de toegelaten instellingen in 2003 ook nog ruim 4.800 koopwoningen gerealiseerd. Ten opzichte van 2002, toen toegelaten instellingen circa 4.300 koopwoningen realiseerden, is hierbij sprake van een toename van circa 12,5% (zie figuur 26). De toename sinds 2001 zet daarmee door. De toegelaten instellingen hadden als ambitie geformuleerd dat in 2003 in totaal bijna 7.400 nieuwe koopwoningen gebouwd zouden worden. Aan het eind van het verslagjaar blijkt dat slechts 65% van deze ambitie is gerealiseerd.

Net als ten aanzien van het aantal nieuwgebouwde huurwoningen verwachten de toegelaten instellingen ook dat het aantal gebouwde koopwoningen de komende jaren fors zal toenemen.

Figuur 26: Nieuwbouw koopwoningen –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 2001-2008 (in absolute aantallen)



Bij de realisatie van koopwoningen is het beeld op provinciaal niveau zeer divers. Zes provincies hebben minder koopwoningen gerealiseerd dan in 2002, de rest heeft meer gerealiseerd. In de afgelopen drie jaar zijn in totaal 12.500 koopwoningen gerealiseerd. Bijna de helft daarvan (45%) is in Noord- en Zuid-Holland gebouwd (zie tabel 16). Gelderland, Flevoland en Noord-Brabant nemen ieder ongeveer 10% van de totale productie van koopwoningen in de periode 2001-2003 voor hun rekening. De resterende 3.000 gerealiseerde koopwoningen zijn in de overige zeven provincies gebouwd.

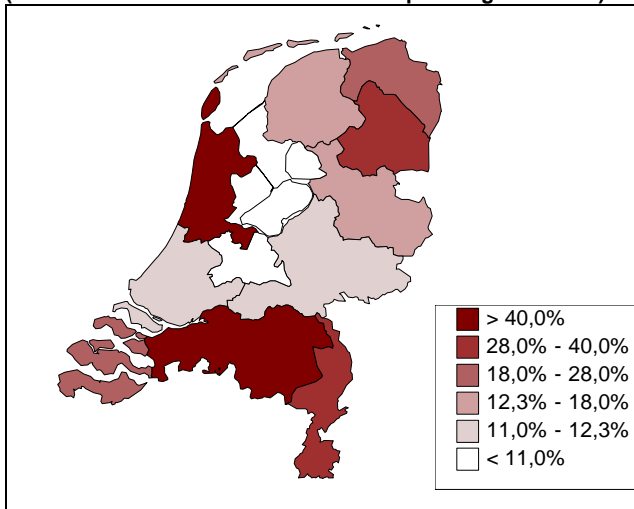
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2001	59	16	98	135	336	476	423	425	796	25	539	72	3.400
2002	204	82	78	179	263	161	451	1.024	1.185	108	386	174	4.295
2003	190	114	128	392	528	126	371	1.513	698	83	556	139	4.838

Omdat het de primaire taak van toegelaten instellingen is te voorzien in huisvesting voor de doelgroep, mag worden verwacht dat de koopwoningen die een toegelaten instelling realiseert ook voor deze groep betaalbaar zijn. In 2003 is 75% van de koopwoningen die de toegelaten instellingen hebben gerealiseerd onder de stichtingskostengrens van €200.000. In de meeste provincies ligt dit percentage tussen de 80% en 90%. Opvallend hierbij is de productie van duurdere koopwoningen in Noord-Brabant en Noord-Holland (zie figuur 27). In deze provincies werden van de in totaal circa 2.100 gebouwde koopwoningen bijna 42% in de dure categorie gerealiseerd. Aangezien ook in deze gebieden vraag zal zijn naar goedkope(re) koopwoningen mag afgevraagd worden of toegelaten instellingen daar niet meer in zouden moeten voorzien.

¹⁷ Gegevens vóór 2001 zijn niet bekend.



Figuur 27: Aandeel nieuwbouw koopwoningen > €200.000 2003 (als % van totaal aantal nieuwbouw koopwoningen van t'i's)

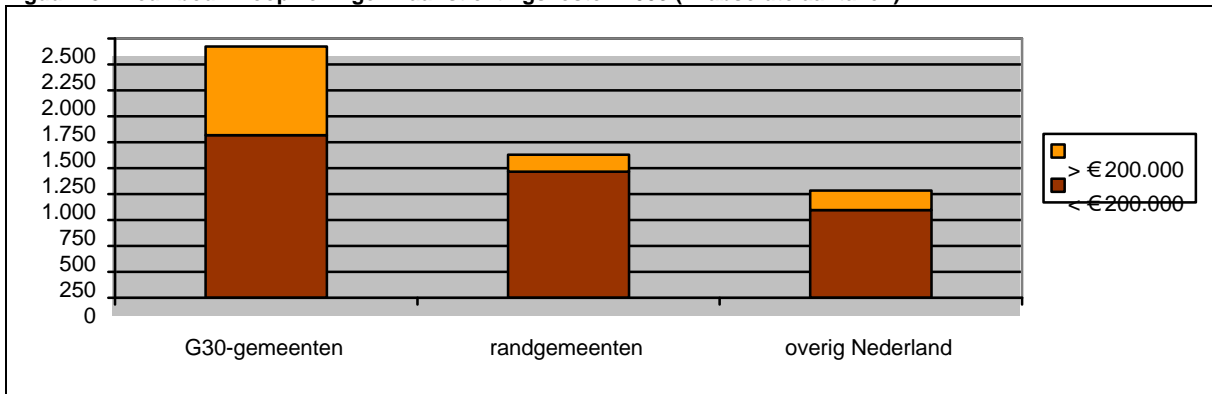


5.2.1 Nieuwbouw koopwoningen in bouwregio's

Het overgrote deel, 3.800 woningen oftewel 80%, is door toegelaten instellingen in de G30-gemeenten en in de bijbehorende randgemeenten gerealiseerd. In de rest van Nederland zijn in 2003 maar ongeveer 1.000 koopwoningen door toegelaten instellingen gebouwd. Als alleen naar de G30-gemeenten en randgemeenten wordt gekeken, dan valt een aantal zaken op (zie ook bijlage 3, tabel 4b):

- o Duidelijk is dat de meeste koopwoningen en met name de dure koopwoningen in de G30-gemeenten worden gebouwd (zie figuur 28);
- o Daarnaast valt de dominante positie van Amsterdam op. Een klein aantal toegelaten instellingen in deze gemeente neemt maar liefst een kwart van de totale nieuwbouwproductie van geheel Nederland voor haar rekening. De productie van de toegelaten instellingen in de andere drie G4-gemeenten (Utrecht, Rotterdam en Den Haag) steekt daar met in totaal een kleine 200 woningen schril tegen af. Dit is opmerkelijk gezien de ambitie van de toegelaten instellingen in de G4-gemeenten om in 2003 bijna 3.000 koopwoningen te realiseren;
- o Verder is het opvallend dat in éénderde van de G30-gemeenten helemaal geen koopwoningen door toegelaten instellingen zijn gebouwd.

Figuur 28: Nieuwbouw koopwoningen naar stichtingskosten 2003 (in absolute aantallen)





6 Wonen & zorg

Van toegelaten instellingen wordt op grond van het BBSH verwacht dat zij bijdragen aan de huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. Enerzijds door het bouwen en exploiteren van specifiek voor deze groepen geschikte woonegelegenheden. Anderzijds wordt ook verwacht dat toegelaten instellingen een bijdrage leveren aan de totstandkoming van arrangementen met betrekking tot 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 dienstverlening¹⁸.

6.1 Geschiktheid voorraad

Het aantal toegankelijke woningen in Nederland is gestegen van ruim 539.300 in 2002 naar circa 580.000 woningen in 2003. Dit is een stijging van bijna 7%. Deze landelijk toename is niet terug te vinden in elke provincie (zie tabel 17). In Limburg, Noord-Holland en Zeeland is het aantal toegankelijke woningen in 2003 juist afgenomen. De grootste toenames van het aantal toegankelijke woningen komen voor rekening van de provincies Gelderland, Noord-Brabant en Zuid-Holland.

De verwachting van de toegelaten instellingen was dat het aantal toegankelijke woningen in 2003 zou toenemen met bijna 8.500. Met een toename van bijna 41.000 (door zowel nieuw- als verbouw) is deze prognose ruimschoots gerealiseerd.

Tabel 17: Toegankelijke woningen 2002-2003 (in absolute aantallen)

	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

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'¹⁹ is aangegeven dat eind 2008 255.000 toegankelijke woningen extra beschikbaar moeten zijn, waarvan door nieuw- en verbouw 133.000 (dat komt overeen met gemiddeld 19.000 per jaar). Zoals eerder aangegeven is het aantal toegankelijke woningen in 2003 al met bijna 41.000 toegenomen. Op basis hiervan mag geconcludeerd worden dat een uitbreiding van het aantal toegankelijke woningen met nog circa 92.000 in de periode 2004 t/m 2008 mogelijk moet zijn.

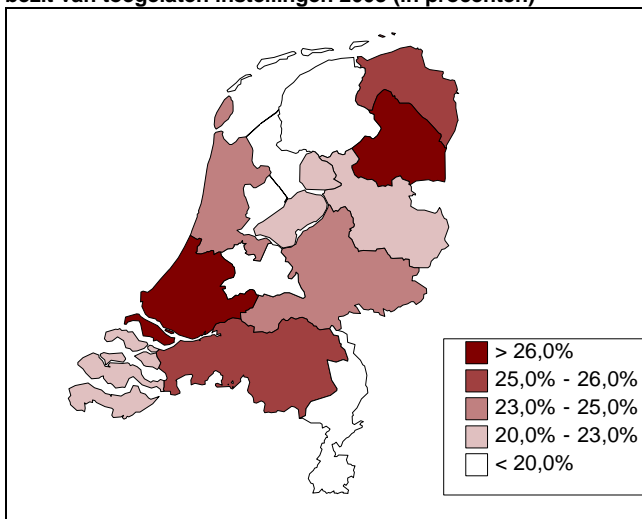
Als het aantal toegankelijke woningen wordt afgezet tegen het totale bezit van de toegelaten instellingen blijkt dat daar provinciaal behoorlijke verschillen in zitten. Zo ligt het aandeel in de provincie Utrecht maar op ongeveer 15%, terwijl dat in Zuid-Holland op 28% ligt (zie figuur 29).

¹⁸ 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 alleen gegevens over 2002 en 2003 met elkaar vergeleken kunnen worden.

¹⁹ Ministerie van VROM en VWS, 2004.

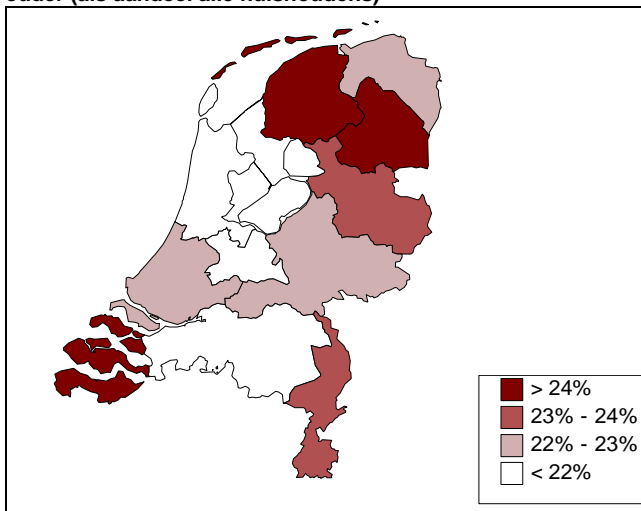


Figuur 29: Aandeel toegankelijke woningen binnen het totale bezit van toegelaten instellingen 2003 (in procenten)



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

Figuur 30: Aandeel huishoudens met hoofdbewoner 65 jaar of ouder (als aandeel alle huishoudens)²⁰



Het aantal woningen dat bij het vrijkomen (met voorrang) wordt toegewezen aan een 55-plusser of gehandicapte is ten opzichte van 2002 toegenomen van circa 282.800 tot ruim 301.100 (zie tabel 18). Hierbij is sprake van een ongeveer even grote percentuele stijging (bijna 7%) als bij de omvang van de toegankelijke woningvoorraad.

In drie provincies is het aantal woningen in deze categorie gedaald. De overige provincies laten een stijging zien. Deze is het grootst in Gelderland en Zuid-Holland.

De prognose was dat het aantal toegankelijke woningen zou toenemen met bijna 5.300. Met een toename van ruim 18.300 moet geconstateerd worden dat ook voor deze categorie de verwachting veel te laag was.

Tabel 18: Ouderen- en gehandicaptenwoningen 2002-2003 (in absolute aantallen)

	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
% bezit	16,1	14,4	18,7	14,3	14,0	9,0	14,3	8,2	11,5	21,5	15,6	13,3	12,4

²⁰ Bron: Woningbehoefte-onderzoek 2002.



Het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen is in 2003 gedaald van circa 14.100 tot ruim 12.700 (zie tabel 19). Dit is een afname van ongeveer 9%. In het merendeel van de provincies is dit beeld zichtbaar. In Drenthe en Zuid-Holland is het aantal woningen in deze categorie daarentegen zeer fors toegenomen. In totaal maken woningen voor bijzondere doelgroepen maar een zeer beperkt deel uit van het totale bezit van toegelaten instellingen.

Volgens het activiteitenoverzicht zou het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen toenemen met bijna 800. In werkelijkheid was er juist sprake van een afname.

Tabel 19: Woningen voor bijzondere doelgroepen 2002-2003 (in absolute aantallen)

	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
% bezit	0,3	0,2	1,1	0,3	0,6	0,5	0,2	0,5	0,8	0,3	0,2	0,6	0,5

Het aantal eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen is in 2003 met bijna 1.100 toegenomen. Eind 2003 bezaten toegelaten instellingen circa 53.400 van dergelijke eenheden (zie tabel 20). Het aantal eenheden in deze categorie is in ongeveer de helft van de provincies gedaald. In Limburg en Noord-Holland was de stijging het grootst. Volgens de prognose zou het aantal eenheden in deze categorie toenemen met ongeveer 1.500. Voor deze categorie is er dus sprake van een iets te optimistische prognose geweest.

Tabel 20: Eenheden bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen 2002-2003 (in absolute aantallen)

	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
% bezit	5,0	3,3	3,4	2,7	2,4	1,4	2,7	2,1	1,8	3,2	1,5	2,3	2,2

6.2 Zorgarrangementen

Van de 527 toegelaten instellingen in Nederland hebben 150 in het verslagjaar bemiddeld bij arrangementen voor wonen, zorg- en dienstverlening. Dit is circa 28% van het totaal aantal toegelaten instellingen. Opvallend is dat het aantal toegelaten instellingen dat bemiddelt ten opzichte van 2002 in een aantal provincies licht is afgenomen (zie tabel 21). Het aantal toegelaten instellingen dat bemiddelt bij zorgarrangementen is in Drenthe en Zeeland relatief het grootst (respectievelijk 54% en 46%). Aangezien in deze provincies het aandeel 65-plus-huishoudens ook het hoogst is, is dit niet verwonderlijk.

Verhoudingsgewijs heeft Groningen het kleinste aantal toegelaten instellingen dat bemiddelt bij arrangementen (13%).

Tabel 21: Aantal toegelaten instellingen dat bemiddelt bij zorgarrangementen 2002-2003 (in absolute aantallen)

	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
% t'i's	13	26	54	33	21	24	29	17	32	46	45	19	28





7 Kwaliteit woningen & woonomgeving

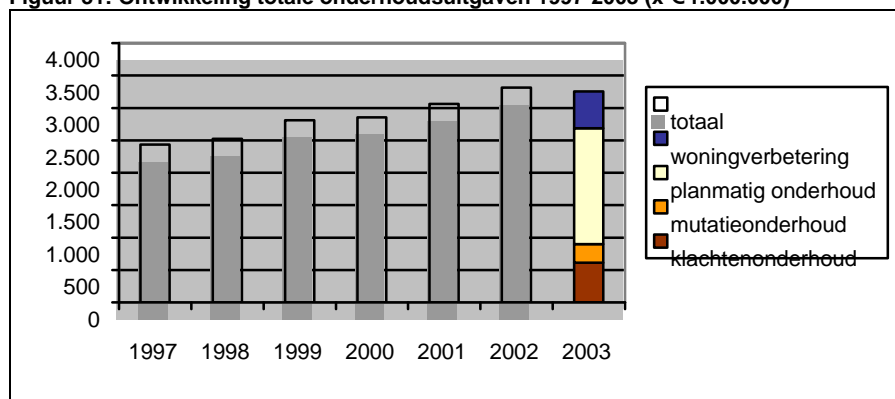
Toegelaten instellingen moeten op basis van het BBSH hun (financiële) middelen zodanig inzetten dat de kwaliteit van woongelegenheden voldoet aan de eisen die in het belang van de huisvesting van de bevolking daaraan gesteld worden. Met het opnemen van leefbaarheid als vijfde verantwoordingsveld in het BBSH is daarnaast duidelijk gemaakt dat, hoewel de zorg voor leefbaarheid van de buurten primair een verantwoordelijkheid is voor de gemeente, de toegelaten instelling de taak heeft hieraan bij te dragen vanuit haar verantwoordelijkheid als bouwer en beheerder van woongelegenheden²¹.

7.1 Onderhoud en woningverbetering²²

In de periode 1997-2002 zijn de totale uitgaven voor onderhoud en woningverbetering elk jaar gestegen. Daaraan is in 2003 een eind gekomen, want de realisatie in het verslagjaar 2003 laat voor het eerst een daling van de uitgaven zien van bijna 2% (zie figuur 31). Als de kostenstijgingen en inflatie wordt meegerekend kan gesproken worden van een forse afname. In 2003 is door de toegelaten instellingen in totaal aan onderhoud ruim € 3,25 miljard uitgegeven. De toegelaten instellingen hadden zelf verwacht dat de totale onderhoudsuitgaven circa € 4 miljard zouden bedragen.

De investeringen voor woningverbetering zijn daarentegen wel toegenomen. Bedroeg die in 2002 nog circa € 390 miljoen, in 2003 is dat toegenomen tot circa € 567 miljoen.

Figuur 31: Ontwikkeling totale onderhoudsuitgaven 1997-2003 (x € 1.000.000)



In afwijking van het landelijke beeld zijn in 2003 de totale onderhoudsuitgaven bij de toegelaten instellingen in vijf provincies ten opzichte van 2002 wel gestegen. De grootste stijging is zichtbaar bij de toegelaten instellingen uit de provincie Groningen (circa 10%). De grootste afname is te zien bij de toegelaten instellingen uit Flevoland. Ten opzichte van 2002 is in Flevoland circa 40% minder aan onderhoud uitgegeven (zie tabel 22).

²¹ Artikel 12 en 12a BBSH.

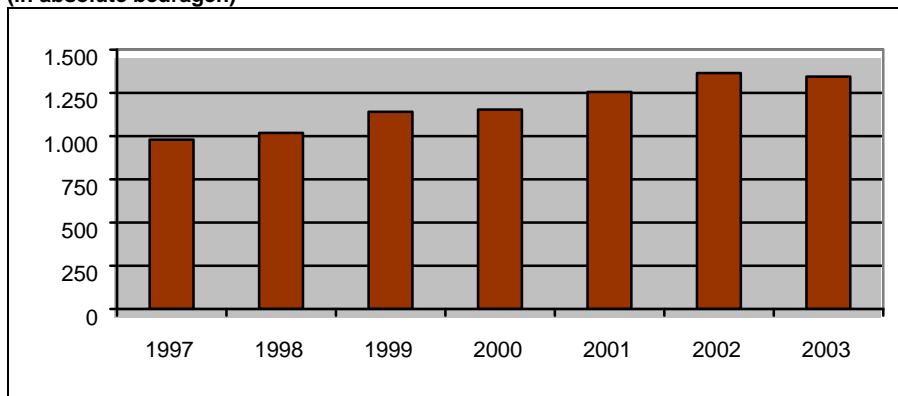
²² Aangezien in 2003 een nieuwe indeling van onderhoudscategorieën is gehanteerd zijn de meeste categorieën niet vergelijkbaar met die uit voorgaande jaren. Alleen de categorie woningverbetering is nog vergelijkbaar met voorgaande jaren.



	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

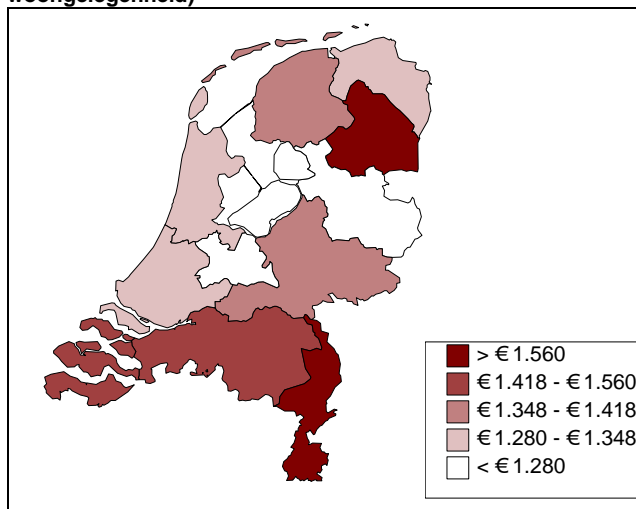
De daling van de onderhoudsuitgaven is deels verklaarbaar door de afname van het bezit van toegelaten instellingen. Maar los daarvan zijn ook de gemiddelde uitgaven per wooneenheid afgenomen (zie figuur 32).

Figuur 32: Ontwikkeling gemiddelde onderhoudsuitgaven per wooneenheid 1997-2003 (in absolute bedragen)



In 2003 is gemiddeld € 1.344 per wooneenheid aan onderhoud en verbetering uitgegeven. In 2002 was dat gemiddeld nog € 1.356. De gemiddelde uitgaven per wooneenheid verschillen duidelijk per provincie (zie figuur 33). De toegelaten instellingen in de provincies Drenthe en Limburg geven aanzienlijk meer uit dan het gemiddelde. De toegelaten instellingen uit Flevoland, Overijssel en Utrecht liggen qua uitgaven duidelijk onder het gemiddelde, waarbij Flevoland met € 1.021 het laagste gemiddelde kent.

Figuur 33: Uitgaven onderhoud 2003 (gemiddeld bedrag per wooneenheid)



Voor de analyse van de uitgaven voor onderhoud wordt onderscheid gemaakt in uitgaven voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud, planmatig onderhoud en woningverbetering (zie tabel 23). De verhouding tussen de onderscheiden categorieën verschilt per provincie, maar het algemene beeld is dat het planmatig onderhoud ruim de helft van de uitgaven beslaat. Ruim eenderde van de uitgaven is bestemd geweest voor klachtenonderhoud en woningverbetering. Mutatieonderhoud is verhoudingsgewijs ondergeschikt. Opvallend zijn de geringe uitgaven voor woningverbetering en de ruime uitgavenpost voor planmatig on-



derhoud door de toegelaten instellingen uit Utrecht. Omdat beide uitgavenposten in elkaars verlengde liggen, is niet uitgesloten dat hier sprake is van een onjuiste boeking van de uitgaven.

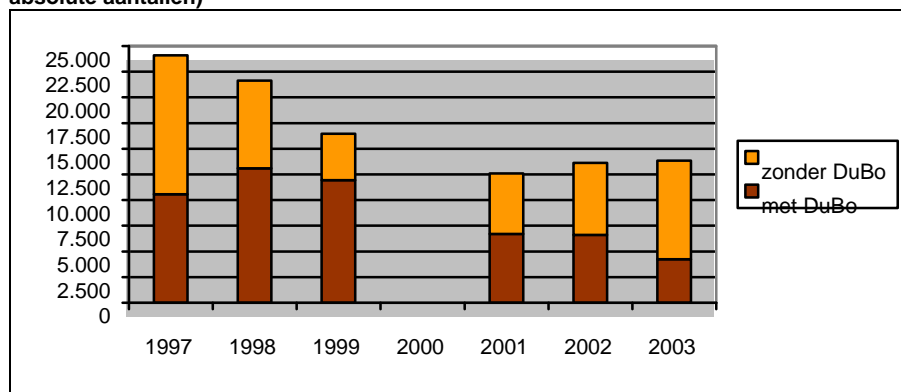
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
klachtenonderhoud	27,7	19,4	14,7	16,1	18,3	19,7	16,5	25,3	18,2	16,7	17,2	15,6	18,8
mutatieonderhoud	5,6	7,1	8,4	9,6	8,2	7,6	11,1	6,2	9,0	11,8	11,4	9,7	8,8
planmatig onderhoud	42,1	52,0	56,2	55,5	55,2	67,2	61,3	42,1	58,9	55,7	56,5	49,8	55,1
woningverbetering	24,6	21,5	20,7	18,8	18,4	5,4	11,2	26,4	13,9	15,8	15,0	23,6	17,3
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

7.2 Duurzaam bouwen

7.2.1 Nieuwbouw

In 2003 zijn circa 4.200 nieuwe wooneenheden gebouwd met voorzieningen in het kader van duurzaam bouwen (DuBo). Ten opzichte van 2002 is dit een daling van bijna 36%. Bij een totale nieuwbouw van ruim 13.800 wooneenheden betekent dit, dat in circa 31% van de nieuwgebouwde wooneenheden DuBo-voorzieningen zijn getroffen. Zowel absoluut als relatief is er sinds 1999 sprake van een duidelijke afname (zie figuur 34). Volgens de voorgenomen activiteiten voor 2003 gingen de toegelaten instellingen er nog vanuit dat bij bijna 11.000 nieuwbouwooneenheden DuBo-maatregelen zouden worden getroffen. Met een totaal verwachte nieuwbouwproductie van bijna 19.000 zou daarvan bijna 60% gerealiseerd worden met DuBo-voorzieningen. De prognose van de toegelaten instellingen is dus (weer) niet realistisch gebleken.

Figuur 34: Nieuwbouw met/zonder investeringen in DuBo-voorzieningen 1997-2003²³ (in absolute aantallen)

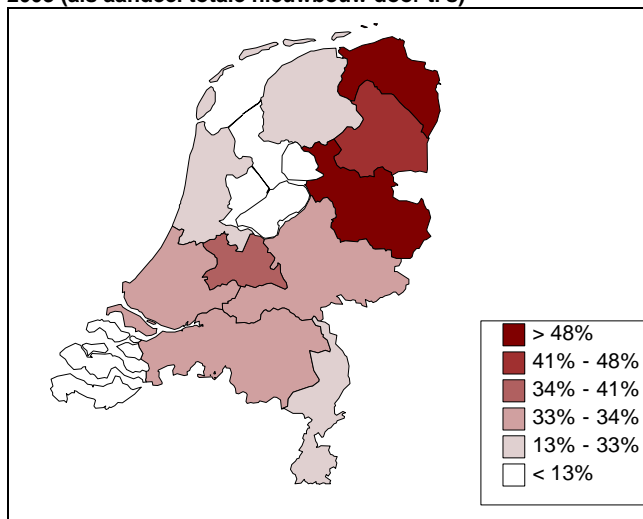


Op provinciaal niveau zijn de provincies Overijssel (50% van de gerealiseerde nieuwbouw) en Groningen (48%) de positieve uitschieters in 2003 (zie figuur 35). Ook in voorgaande jaren scoorde Overijssel hoog (87% in 2001 en 80% in 2002). In de provincies Flevoland en Zeeland zijn daarentegen maar bij 7% van alle nieuwbouwwoningen DuBo-maatregelen getroffen.

²³ Gegevens over 2000 onbekend.



Figuur 35: Nieuwbouw met investeringen in DuBo-voorzieningen 2003 (als aandeel totale nieuwbouw door ti's)



De totale investering bij nieuwbouw ten behoeve van duurzaam bouwen bedroeg in 2003 ruim € 20 miljoen. Dat is gemiddeld € 4.800 per nieuwe wooneenheid. Ten opzichte van voorgaande jaren is de investering per woning gestegen (in 2001 € 4.270 en in 2002 € 3.100). De in Zeeland gevestigde toegelaten instellingen realiseerden in relatief weinig wooneenheden DuBo-voorzieningen, maar investeerden daarbij gemiddeld wel het hoogste bedrag (€ 10.000). Drenthe volgt met € 7.000. Op basis van de voorgenomen activiteiten voor 2003 zou circa € 141 miljoen ten behoeve van duurzaam bouwen zijn geïnvesteerd, met een gemiddelde investering van circa € 13.100. De daadwerkelijke realisatie ligt echter aanmerkelijk lager.

Tabel 24: Nieuwbouwwoningen met investeringen in DuBo-voorzieningen 2003

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
aantal woningen	197	38	126	447	446	349	64	553	1.182	10	683	138	4.233
gemiddelde investering per woning (in €) ²⁴	4.600	2.400	7.000	6.200	4.600	5.400	700	1.600	4.700	10.000	6.500	4.800	4.800

7.2.2 Bestaande voorraad

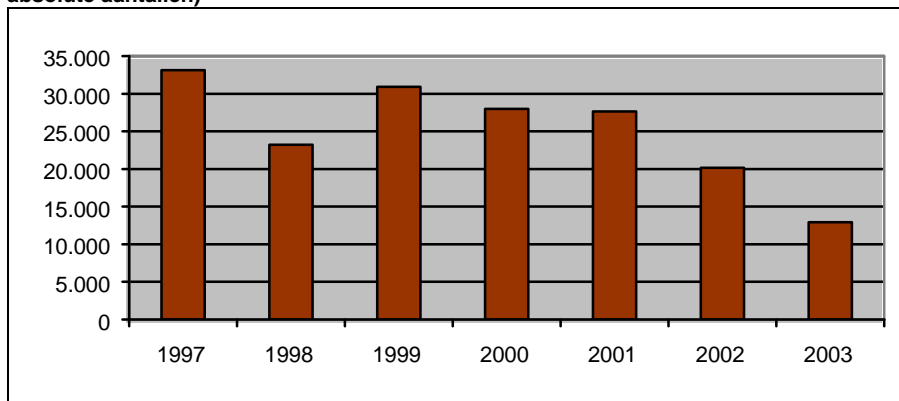
Naast nieuwbouwwooneenheden zijn er ook DuBo-voorzieningen getroffen aan bestaande wooneenheden (zie figuur 36 en tabel 25). Het betreft in totaal bijna 13.000 wooneenheden met een investering van in totaal bijna € 19 miljoen. Dit is gemiddeld € 1.468 per wooneenheid. Opvallend is dat in Zeeland in het geheel geen DuBo-maatregelen bij bestaande wooneenheden zijn getroffen. Op basis van de activiteitenoverzichten voor 2003 zouden de toegelaten instellingen bijna 31.700 wooneenheden hebben willen aanpakken met een investering van circa € 60 miljoen. Ook in dit geval zijn de ambitieuze plannen weer niet tot uitvoering gekomen.

Sinds 1997 is er duidelijk sprake van een afname in het aantal bestaande wooneenheden waaraan DuBo-voorzieningen worden getroffen. In totaal zijn sinds 1997 aan bijna 176.000 bestaande wooneenheden DuBo-maatregelen getroffen. Daarnaast zijn in diezelfde periode nog ruim 53.000 nieuwe wooneenheden gebouwd met DuBo-voorzieningen (zie paragraaf 7.2.1). In totaal is daarmee nog geen 10% van het totale bezit van de toegelaten instellingen aan te merken als een DuBo-wooneenheid. Op termijn zal deze verminderde aandacht voor DuBo tot gevolg hebben dat de woonlasten en/of milieukosten stijgen.

²⁴ Investeringen betreffen slechts de meerkosten als gevolg van DuBo-maatregelen (op basis van het Nationaal Pakket Woningbouw).



Figuur 36: Bestaande woningen met investeringen in DuBo-voorzieningen 1997-2003 (in absolute aantallen)



Uit tabel 25 blijkt dat in 2003 door in Noord-Holland en Limburg gevestigde toegelaten instellingen bij bestaande woonegelegenheden beduidend meer is geïnvesteerd dan door de toegelaten instellingen in de rest van Nederland. In Flevoland, Gelderland, Groningen en Noord-Brabant scoren de toegelaten instellingen op dit gebied juist vrij laag.

Tabel 25: Bestaande woningen met investeringen in DuBo-voorzieningen in 2003

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
aantal woningen	215	629	1.000	1.313	1.353	52	81	787	2.566	0	4.115	813	12.924
gemiddelde investering per woning (in €)	700	1.400	1.500	1.100	900	2.400	300	3.200	2.200	0	800	2.700	1.500

7.3 Leefbaarheid

De totale investeringen van de toegelaten instellingen in leefbaarheid bedroegen in 2003 € 127 miljoen (zie tabel 26). Dit betekent ten opzichte van 2002 een afname met € 30 miljoen (-19% zonder dat de kostenstijgingen en inflatie zijn meegenomen).

Op provinciaal niveau loopt de stijging, respectievelijk daling, van de uitgaven voor leefbaarheid nogal uiteen. Overijssel boekte in 2003 de grootste stijging (103%), gevolgd door Fryslân (95%) en Zeeland (56%). Noord-Holland kende de grootste daling (64%), gevolgd door Drenthe (44%).

Door de aanzienlijke daling van de uitgaven in Noord-Holland laten de toegelaten instellingen uit die provincie niet meer de hoogste uitgaven van Nederland zien. In 2002 namen Noord- en Zuid-Holland 57% van de totale investering in leefbaarheid voor hun rekening. In 2003 was dat nog maar 44%.

Tabel 26: Investerings in leefbaarheid 1997-2003 (x €1.000)²⁵

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	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

De activiteiten van de toegelaten instellingen met betrekking tot leefbaarheid hebben vooral betrekking op het in stand houden en verbeteren van de directe omgeving van woongebouwen en werkzaamheden ter bevordering van het woongenot in de buurt of wijk. Daarnaast schenken toegelaten instellingen nog de nodige aandacht aan activiteiten in het kader van leefbaarheidsbevordering op het gebied van het verwerven van niet-woongebouwen. Financieel vertaald ziet de verdeling er als volgt uit.

In totaal is bijna € 100 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 zo'n

²⁵ In vergelijking met het Toezichtsverslag 2001 en 2002 is de investering voor het jaar 2001 gewijzigd van bijna 318 miljoen naar ruim 161 miljoen. Een nadere analyse en check van de gegevens heeft aan het licht gebracht dat een aantal toegelaten instellingen in 2001 onjuiste bedragen heeft ingevuld. In deze rapportage is dat alsnog gecorrigeerd.



78% van de investeringen in leefbaarheid in 2003. In 2002 bedroeg dit aandeel 89%. Van deze uitgaven nemen Zuid-Holland (37%), Noord-Brabant (15%) en Noord-Holland (13%) het grootste deel voor hun rekening. In deze provincies met veel sociale woningbouw bevinden zich ook de meeste wijken met achterstanden op het gebied van leefbaarheid.

De overige € 27,5 miljoen is besteed aan de verwerving van niet-woongebouwen. In 2003 werden 461 gebouwen verworven (tegen ruim 1.200 gebouwen in 2002). Het bestede bedrag steeg met € 10 miljoen ten opzichte van 2002, zodat de gemiddelde investering per gebouw aanzienlijk steeg. Van ruim € 14.300 in 2002 naar bijna € 60.000 in 2003.

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2001	0	49	0	159	40	0	0	268	341	2	29	3	891
2002	0	22	0	53	253	2	0	109	292	0	40	454	1.225
2003	0	302	0	3	1	0	0	13	117	0	23	2	461

In de activiteitenoverzichten 2003 was de verwachting uitgesproken dat ruim 14.000 gebouwen zouden worden verworven in het kader van de leefbaarheid. Uiteindelijk bedraagt het gerealiseerde aantal maar 3% van het verwachte aantal. Ook hier geldt dat de prognose van de toegelaten instellingen weinig realistisch is geweest.

Tevens was door de toegelaten instellingen aangegeven dat in 2003 in totaal ruim € 171 miljoen in de leefbaarheid zou worden geïnvesteerd. Uiteindelijk is maar € 127 miljoen daadwerkelijk geïnvesteerd.

²⁶ 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) haar 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 verrichten²⁷.

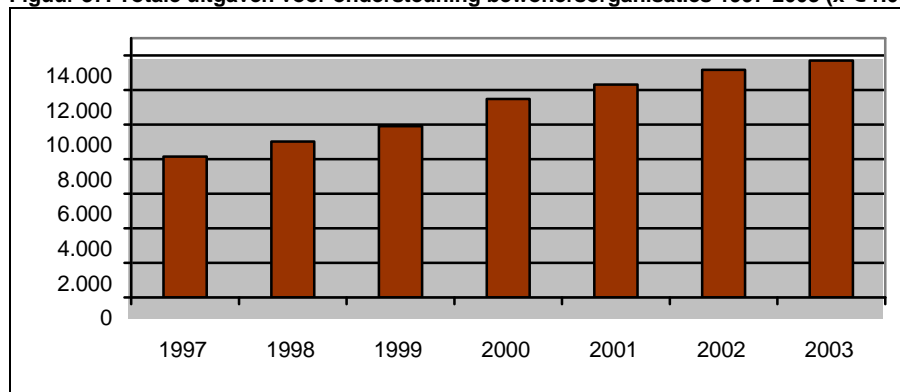
8.1 Overleg

In 2003 voerden 518 toegelaten instellingen gestructureerd overleg met haar bewoners. Met een percentage van 98% voldoet dus nog steeds niet iedere toegelaten instelling aan deze verplichting. Waren er in 1997 nog 38 toegelaten instellingen die geen structureel overleg voerden met hun bewoners, in 2003 zijn dat er nog (maar) negen. Opvallend daarbij is dat het over het algemeen vrij kleine toegelaten instellingen betreft (twee minder dan 500 woonegelegenheden, drie tussen 500 en 1.000 woonegelegenheden en vier met meer dan 1.000 woonegelegenheden) die maar in één of twee gemeenten werkzaam zijn. Geografisch zijn deze toegelaten instellingen verspreid over heel Nederland.

8.2 Financiële ondersteuning

In totaal hebben de toegelaten instellingen bijna € 14 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 1997-2003 (x €1.000)



Ten opzichte van 2002 is er sprake van een stijging met ruim € 500.000 (zie figuur 37). Gecorrigeerd voor kostenstijgingen en inflatie is er nog maar sprake van een beperkte toename. Het is echter ook beduidend

²⁷ Artikel 17 t/m 19 BBSH.



minder dan het bedrag dat de toegelaten instellingen in de voorgenomen activiteiten voor het jaar 2003 hebben aangegeven (bijna € 15,5 miljoen).

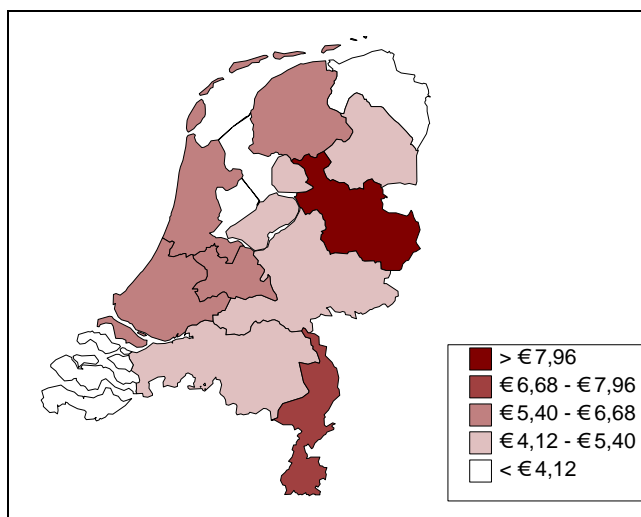
Gemiddeld hebben de toegelaten instellingen in 2003 € 5,66 per woonegelegenheid aan financiële ondersteuning van bewonersorganisaties uitgegeven. De provinciale verschillen in de gemiddelde bijdrage per woonegelegenheid zijn evenwel groot (zie figuur 38); van € 2,84 in Zeeland tot € 9,25 in Overijssel.

Sinds 1997 is er landelijk sprake van een gemiddelde toename van 66% (van € 3,40 naar € 5,66 per woonegelegenheid)

De gemiddelde bijdrage per woonegelegenheid is lager dan de toegelaten instellingen zich hadden voorgenomen. In de activiteitenoverzichten 2003 is de verwachting uitgesproken dat er gemiddeld € 6,50 per woonegelegenheid aan bewonersparticipatie zou worden uitgegeven.

Voor geheel Nederland kan tenslotte worden opgemerkt dat circa 16% van de instellingen géén financiële bijdrage levert, de helft geeft gemiddeld een bedrag tot en met € 5,- uit en eenderde van de toegelaten instellingen besteedt een bedrag hoger dan € 5,-.

Figuur 38: Gemiddelde bijdrage aan bewonersorganisaties 2003 (in € per woonegelegenheid)





Bijlage 1: Begrippen & definities

Activiteitenoverzichten:

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

BBSH:

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

Bezitsgemeente:

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

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

Bouwregio:

Stedelijke regio's waarmee de Minister van VROM eind 2004 woningbouwafspraken maakt. Deze twintig regio's bestaan over het algemeen uit één of meerdere G30-gemeenten met bijbehorende randgemeenten (zie voor een totaal overzicht Bijlage 2).

Bijzondere doelgroepen:

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

Doelgroephuishoudens:

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

- o *Eenpersoonshuishouden, jonger dan 65 jaar:* per 1 juli 2003 een inkomen tot € 18.325,- (tot 1 juli 2003 € 17.700,-);
- o *Meerpersoonshuishouden, jonger dan 65 jaar:* per 1 juli 2003 een inkomen tot € 24.575,- (tot 1 juli 2003 € 23.750,-);
- o *Eenpersoonshuishouden, vanaf 65 jaar:* per 1 juli 2003 een inkomen tot € 16.275,- (tot 1 juli 2003 € 15.725,-);
- o *Meerpersoonshuishouden, vanaf 65 jaar:* per 1 juli 2003 een inkomen tot € 21.225,- (tot 1 juli 2003 € 20.500,-).

Consolidatie:

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

Cijfermatige kerngegevens:

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

Gehandicaptenwoningen:

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

Huurklassen:

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

- o *Goedkope huurwoningen:* per 1 juli 2003 een huurprijs tot € 317,03 (tot 1 juli 2003 € 307,49);
- o *Betaalbare huurwoningen:* per 1 juli 2003 een huurprijs van € 317,03 tot € 486,30 (tot 1 juli 2003 respectievelijk € 307,49 en € 471,67);
- o *Dure huurwoningen:* per 1 juli 2003 een huurprijs vanaf € 486,30 (tot 1 juli 2003 € 471,67).

**Inzendplichtig:**

Iedere toegelaten instelling die in het verslagjaar werkzaam was is op grond van artikel 30 BBSH verplicht voor 1 juli van het daarop volgende 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 2003 in vier categorieën onderverdeeld:

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

Ouderenwoningen:

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

Toegankelijke woningen (nultredenwoningen):

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

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

Toegelaten instellingen:

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

Vestigingsgemeente:

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

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

Woongelegenheden:

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

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

Zorgarrangementen:

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



Bijlage 2: Overzicht bouwregio's

Bouwregio	Bijbehorende G30-gemeenten	Bijbehorende randgemeenten
BRU (Bestuur Regio Utrecht)	Utrecht	Bunnik, De Bilt, Driebergen-Rijssenburg, Houten, IJsselstein, Maarssen, Nieuwegein, Vianen en Zeist
Drechtsteden	Dordrecht	Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht
Emmen	Emmen	-
Flevoland	Lelystad	Almere
Fryslân	Leeuwarden	Boarnsterhim, Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Menaldumadeel en Tytsjerksteradiel
Groningen-Assen	Groningen	Assen, Bedum, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn
Haaglanden	's-Gravenhage	Delft, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer
KAN (Knooppunt Arnhem-Nijmegen)	Arnhem en Nijmegen	Angerlo, Beuningen, Didam, 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 en Venlo	Brunsum, Eijsden, Kerkrade, Landgraaf en Sittard-Geleen
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, Muiden, Naarden, Schermer, Uitgeest, Velsen, Weesp, Wijdemeren en Zandvoort
ROA (Regionaal Orgaan 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, Gorssel, Voorst en Zutphen
Twente	Almelo, Enschede en Hengelo (Ov.)	Borne, Dinkelland, Haaksbergen, Hellendoorn, Hof van Twente, Losser, Neede, Oldenzaal, Rijssen/Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden
Zeeland	-	Middelburg en Vlissingen
Zuid-Holland overig	Leiden	Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Sassenheim, Valkenburg, Voorhout, Voorschoten, Warmond en Zoeterwoude
Zwolle-Kampen	Zwolle	Kampen





Bijlage 3: Tabellen

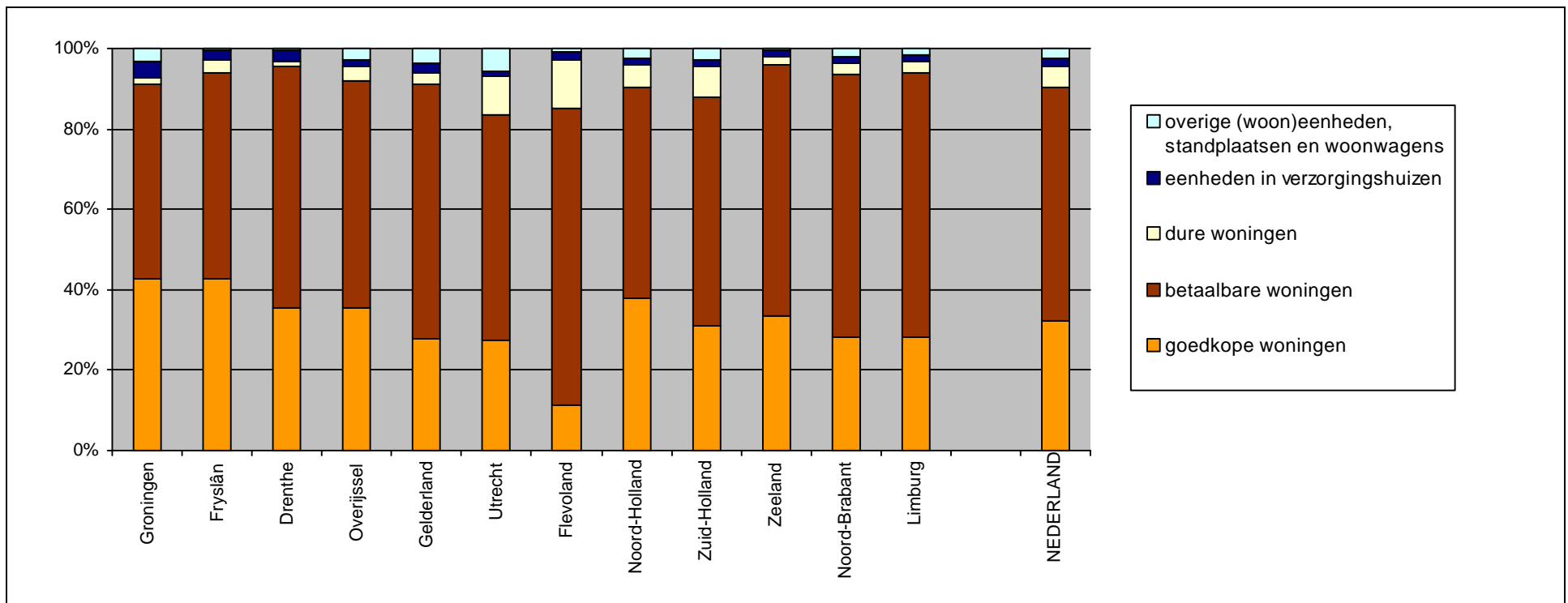
- Tabel 1: Huurvoorraad in eigendom 2003 (bezitsgemeente)
- Tabel 2: Huurvoorraad in eigendom en beheer eind 2003 (vestigingsgemeente)
- Tabel 3: Ontwikkelingen in de huurvoorraad in 2003
- Tabel 4a: Nieuwbouw in bouwregio's 2003
- Tabel 4b: Nieuwbouw in G30-gemeenten 2003
- Tabel 5: Ontwikkelingen –gerealiseerd en verwacht- in de huurvoorraad 1997-2008
- Tabel 6a: Verwachte nieuwbouw in bouwregio's 2004-2008
- Tabel 6b: Verwachte nieuwbouw in G30-gemeenten 2004-2008
- Tabel 7: Onderhoudsinvesteringen 2003
- Tabel 8: Investerings in duurzaam bouwen 2003
- Tabel 9: Investerings in leefbaarheid 2003





Tabel 1: Huurvoorraad in eigendom 2003 (absolute aantallen naar bezitsgemeente)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
goedkope woningen	39.397	37.452	20.620	52.604	71.924	44.359	4.873	177.808	188.407	14.302	87.093	41.777	780.616
betaalbare woningen	44.893	44.988	34.726	83.301	161.830	90.899	31.370	245.533	341.440	26.840	202.966	97.829	1.406.615
dure woningen	1.444	2.665	856	4.970	7.327	15.545	5.292	24.703	48.208	843	8.993	4.540	125.386
eenheden in verzorgingshuizen	3.594	2.275	1.605	2.772	5.852	2.168	783	9.276	9.980	743	4.504	1.819	45.371
overige (woon)eenheden	3.145	99	160	3.549	9.371	9.039	363	10.194	15.578	120	5.631	2.472	59.721
standplaatsen	17	141	32	257	237	184	10	199	372	0	480	143	2.072
woonwagens	0	13	10	106	112	31	0	44	93	0	220	77	706
TOTAAL eind 2003	92.490	87.633	58.009	147.559	256.653	162.225	42.691	467.757	604.078	42.848	309.887	148.657	2.420.487
Totaal begin 2003	93.440	87.560	58.578	148.651	257.388	162.534	42.375	469.459	607.060	42.998	310.851	150.142	2.431.036
Af/-toename	-950	73	-569	-1.092	-735	-309	316	-1.702	-2.982	-150	-964	-1.485	-10.549




Tabel 2: Huurvoorraad in eigendom en beheer eind 2003 (absolute aantallen naar vestigingsgemeente)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fi	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
WOONGELEGENHEDEN IN EIGENDOM													
Goedkope woningen	36.360	35.723	25.507	51.799	60.897	50.996	3.539	188.622	184.446	12.878	88.539	41.310	780.616
betaalbare woningen	38.253	42.658	39.119	80.420	141.348	109.718	19.586	284.362	330.695	24.712	200.309	95.435	1.406.615
dure woningen	1.285	2.2526	608	4.591	5.811	17.052	3.743	29.277	46.822	812	8.555	4.304	125.386
Eenheden in verzorgingshuizen	848	801	1.132	838	2.276	5.376	198	21.627	7.272	0	3.745	1.258	45.371
overige (woon)eenheden	2.578	99	146	3.480	8.785	9.398	303	11.415	15.394	120	5.531	2.472	59.721
standplaatsen	17	141	51	257	191	55	0	359	378	0	480	143	2.072
woonwagens	0	13	10	117	82	15	0	76	96	0	220	77	706
Totaal 2003	79.341	81.961	66.573	141.502	219.390	192.610	27.369	535.738	585.103	38.522	307.379	144.999	2.420.487
WOONGELEGENHEDEN IN BEHEER													
Goedkope woningen	198	200	14	867	291	423	0	4.289	2.762	0	376	168	9.588
betaalbare woningen	41	1.607	1	1.013	788	1.642	41	3.124	3.070	30	1.668	1.208	14.233
dure woningen	0	21	0	125	45	449	76	658	4.714	0	148	214	6.450
Eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	206	0	0	0	206
overige (woon)eenheden	0	145	0	410	553	1.359	0	963	1.854	0	248	212	5.744
standplaatsen	4	0	114	106	100	40	0	132	186	0	242	50	974
woonwagens	0	0	51	53	34	13	0	25	74	0	68	4	322
Totaal 2003	243	1.973	180	2.574	1.811	3.926	117	9.191	12.866	30	2.750	1.856	37.517
<i>totaal 2002</i>	<i>121</i>	<i>591</i>	<i>1.597</i>	<i>606</i>	<i>6.503</i>	<i>2.268</i>	<i>332</i>	<i>1.914</i>	<i>6.974</i>	<i>294</i>	<i>2.180</i>	<i>2.272</i>	<i>25.652</i>
NIET-WOONGELEGENHEDEN													
garages in eigendom	3.794	3.086	4.557	7.499	9.561	5.999	891	24.631	21.392	2.442	19.663	9.415	112.930
bedrijfsruimten/winkels in eigendom	422	90	140	702	687	960	119	8.247	7.179	86	1.079	579	20.290
overig bezit in eigendom	1.205	307	188	1.253	1.062	1.240	76	3.657	7.679	341	1.685	2.341	21.034
Subtotaal	5.421	3.483	4.885	9.454	11.310	8.199	1.086	36.535	36.250	2.869	22.427	12.335	154.254
niet-woongelegenheden in beheer	55	333	0	575	133	45	58	994	874	524	69	175	3.835
TOTAAL 2003	5.476	3.816	4.885	10.029	11.443	8.244	1.144	37.529	37.124	3.393	22.496	12.510	158.089
<i>Totaal 2002</i>	<i>5.398</i>	<i>3.476</i>	<i>5.032</i>	<i>8.971</i>	<i>12.571</i>	<i>8.570</i>	<i>1.395</i>	<i>36.300</i>	<i>36.800</i>	<i>2.803</i>	<i>21.904</i>	<i>12.660</i>	<i>155.880</i>



Tabel 3: Ontwikkelingen in de huurvoorraad in 2003 (absolute aantallen naar bezitsgemeente)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
NIEUWBOUW													
goedkope woningen	0	4	0	8	41	35	83	218	563	0	59	6	1.017
betaalbare woningen	346	206	215	462	936	766	678	1.263	2.004	116	1.145	251	8.388
dure woningen	63	78	25	267	335	176	92	611	915	26	439	144	3.171
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	71	118	0	21	42	0	82	0	310	53	697
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	6	0	43	48	17	42	89	64	1	135	109	554
Totaal nieuwbouw	409	294	311	898	1.360	1.015	937	2.181	3.628	143	2.088	563	13.827
AANKOOP VAN DERDEN													
goedkope woningen	14	149	1	96	8	0	0	192	626	0	107	5	1.198
betaalbare woningen	164	11	6	13	81	4	2	214	735	3	55	14	1.402
dure woningen	3	8	8	22	224	4	1	41	96	2	16	79	504
eenheden in verzorgingshuizen	55	70	0	0	0	0	0	0	330	0	120	18	593
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	48	0	0	8	9	91	0	30	2	0	106	14	308
Totaal aankoop	284	338	15	139	322	99	3	477	1.789	5	404	130	4.005
VERKOOP AAN ZITTENDE HUURDER													
goedkope woningen	44	39	75	159	200	21	3	189	190	16	42	127	1.105
betaalbare woningen	221	609	239	719	759	250	200	797	824	43	287	699	5.647
dure woningen	6	0	2	40	57	115	18	118	256	6	55	32	705
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	4	0	2	10	13	0	0	13	15	0	5	4	66
VERKOOP AAN TOEKOMSTIGE BEWONER													
goedkope woningen	21	34	27	129	116	136	0	359	425	24	188	117	1.576
betaalbare woningen	322	261	160	231	392	153	259	684	1.356	63	469	312	4.662
dure woningen	2	1	5	28	35	121	68	193	472	4	100	24	1.053
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	2	0	0	0	0	8	0	2	0	12
VERKOOP AAN BELEGGER													
goedkope woningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
betaalbare woningen	0	23	0	0	49	0	0	0	0	0	0	0	72
dure woningen	0	0	0	0	0	0	0	0	101	0	0	0	101
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VERKOOP OVERIG													
goedkope woningen	18	0	0	0	1	3	0	54	5	0	42	0	123



betaalbare woningen	53	74	5	0	25	2	0	32	141	90	123	10	555
dure woningen	0	0	0	0	0	0	0	0	38	0	6	0	44
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	0	60
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	14
Totaal verkoop	691	1.041	515	1.318	1.647	801	548	2.439	3.831	246	1.379	1.339	15.795
SLOOP													
goedkope woningen	881	273	304	650	760	235	86	2.118	3.500	6	1.076	521	10.410
betaalbare woningen	125	60	53	136	200	96	3	1.014	261	85	682	143	2.858
dure woningen	1	0	0	0	0	0	0	9	24	0	8	5	47
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	79	120	0	1	0	0	0	0	441	0	641
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	0	0	114	0	2	0	5	60	0	26	0	207
Totaal sloop	1.007	333	436	1.020	960	334	89	3.146	3.845	91	2.233	669	14.163


Tabel 4a: Nieuwbouw in bouwregio's 2003 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)

	HUUR					subtotaal	KOOP	TOTAAL
	goedkope woningen	betaalbare woningen	dure woningen	eenheden in verzorgingshuizen	overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens		woningen	
BRU (Bestuur Regio Utrecht)	0	388	27	0	0	415	75	490
Drechtsteden	16	35	9	0	0	60	30	90
Emmen	0	0	0	0	0	0	0	0
Flevoland	83	581	81	42	30	817	365	1.182
Fryslân	0	0	20	0	6	26	36	62
Groningen-Assen	0	389	64	0	0	453	249	702
Haaglanden	530	969	695	24	0	2.218	303	2.521
KAN (Knooppunt Arnhem- Nijmegen)	4	358	252	0	0	614	220	834
Limburg	6	97	84	0	61	248	87	335
Noord-Brabant overig	57	406	96	0	8	567	102	669
Noord-Holland overig	0	312	89	0	0	401	156	557
ROA (Regional Orgaan Amsterdam)	218	686	462	0	89	1.455	1.160	2.615
SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven)	2	475	218	264	127	1.086	264	1.350
SRR (Stadsregio Rotterdam)	7	799	138	0	45	989	256	1.245
Stadsgewest Amersfoort	25	278	124	0	15	442	27	469
Stedendriehoek	31	157	37	0	10	235	228	463
Twente	8	259	235	73	6	581	183	764
Zeeland	0	0	22	0	0	22	0	22
Zuid-Holland overig	0	95	26	0	0	121	63	184
Zwolle-Kampen	0	118	0	0	21	139	0	139
Totaal bouwregio's	987	6.402	2.679	403	418	10.889	3.804	14.693
<i>(waarvan in de G30-gemeenten. Zie voor nadere uitsplitsing tabel 4b)</i>	613	2.993	1.493	181	276	5.556	2.424	7.980
overig Nederland	30	1.986	492	294	136	2.938	1.034	3.972
TOTAAL	1.017	8.388	3.171	697	554	13.827	4.838	18.665



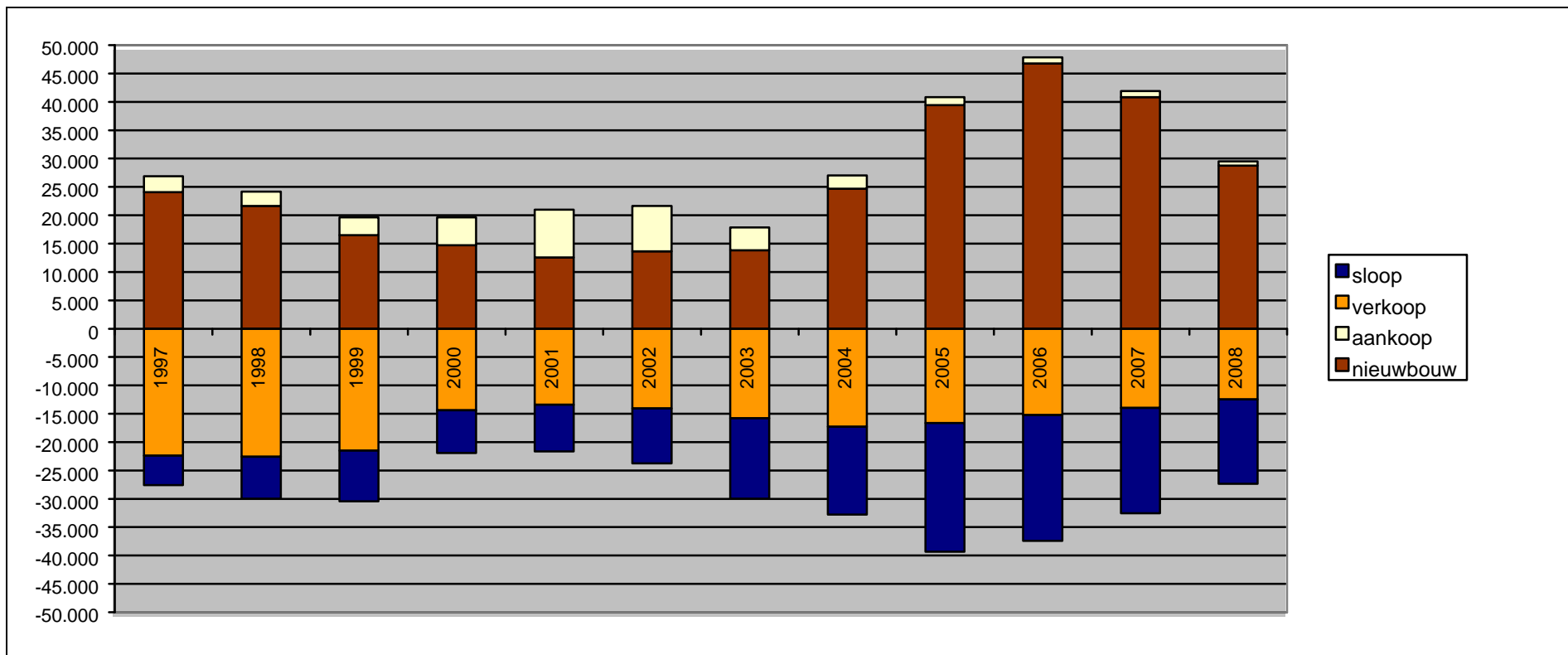
Tabel 4b: Nieuwbouw in G30-gemeenten 2003 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)

	HUUR					subtotaal	KOOP	TOTAAL
	goedkope wonin- gen	betaalbare wonin- gen	dure woningen	eenheden in ver- zorgingshuizen	overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens		woningen	
Alkmaar	0	21	9	0	0	30	27	57
Almelo	0	38	17	0	0	55	0	55
Amersfoort	25	175	124	0	0	324	24	348
Amsterdam	128	307	149	0	88	672	1.056	1.728
Arnhem	0	15	100	0	0	115	0	115
Breda	0	93	39	0	0	132	71	203
Deventer	0	47	29	0	0	76	176	252
Dordrecht	0	0	1	0	0	1	15	16
Eindhoven	0	80	121	157	124	482	188	670
Emmen	0	0	0	0	0	0	0	0
Enschede	0	36	117	0	0	153	88	241
Groningen	0	150	39	0	0	189	130	319
Haarlem	0	50	0	0	0	50	40	90
Heerlen	0	1	0	0	0	1	0	1
Helmond	0	190	60	0	0	250	28	278
Hengelo (Ov.)	0	0	14	0	0	14	0	14
Leeuwarden	0	0	20	0	6	26	36	62
Leiden	0	1	2	0	0	3	21	24
Lelystad	0	0	0	0	0	0	0	0
Maastricht	6	6	12	0	1	25	0	25
Nijmegen	0	80	0	0	0	80	67	147
Rotterdam	7	460	53	0	34	554	215	769
's-Hertogenbosch	0	188	0	0	0	188	0	188
Schiedam	0	0	0	0	0	0	0	0
's-Gravenhage	405	573	544	24	0	1.546	94	1.640
Tilburg	0	0	0	0	2	2	0	2
Utrecht	0	304	24	0	0	328	73	401
Venlo	0	0	0	0	0	0	53	53
Zaanstad	42	60	19	0	0	121	22	143
Zwolle	0	118	0	0	21	139	0	139
Totaal G30-gemeenten	613	2.993	1.493	181	276	5.556	2.424	7.980



Tabel 5: Ontwikkelingen –gerealiseerd en verwacht- in de huurvoorraad 1997-2008 (absolute aantallen)²⁸

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
nieuwbouw	24.088	21.646	16.474	14.708	12.582	13.622	13.827	24.706	39.445	46.762	40.815	28.753
aankoop	2.788	2.518	3.177	4.901	8.419	8.023	4.005	2.299	1.379	1.096	1.104	747
verkoop	22.392	22.572	21.489	14.392	13.412	14.057	15.795	17.285	16.629	15.236	13.970	12.476
sloop	5.200	7.401	8.937	7.537	8.214	9.681	14.163	15.490	22.714	22.157	18.581	14.867



²⁸ 1997 t/m 2003 betreft daadwerkelijke realisatie, 2004 t/m 2008 betreft prognose uit de Cijfermatige Kerndegegevens 2003.



Tabel 6a: Verwachte nieuwbouw in bouwregio's 2004-2008 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)					
	2004	2005	2006	2007	2008
BRU (Bestuur Regio Utrecht)	678	1.023	2.549	1.420	1.439
Drechtsteden	349	243	39	568	213
Emmen	25	329	524	146	194
Flevoland	276	305	545	706	603
Fryslân	198	445	326	322	201
Groningen-Assen	582	1.138	1.241	1.663	1.637
Haaglanden	1.991	2.007	2.891	2.953	1.495
KAN (Knooppunt Arnhem-Nijmegen)	1.149	1.930	1.955	1.823	981
Limburg	1.100	1.605	1.990	1.315	816
Noord-Brabant overig	1.564	1.733	2.284	3.182	1.915
Noord-Holland overig	1.971	2.002	1.645	1.824	1.206
ROA (Regionaal Orgaan Amsterdam)	1.585	4.997	7.100	6.250	4.306
SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven)	1.594	2.598	2.563	2.090	1.881
SRR (Stadsregio Rotterdam)	737	2.797	3.696	3.490	1.865
Stadsgewest Amersfoort	473	852	747	674	456
Stedendriehoek	828	971	1.470	1.193	1.007
Twente	1.014	1.935	2.456	1.463	902
Zeeland	313	450	458	248	154
Zuid-Holland overig	397	835	701	543	769
Zwolle-Kampen	216	498	588	501	298
Totaal bouwregio's	18.040	28.693	36.126	32.374	22.338
<i>(waarvan in de G30-gemeenten. Zie voor nadere uitsplitsing tabel 6b)</i>	9.739	16.219	22.246	18.574	13.953
overig Nederland	6.666	10.752	10.636	8.441	6.415
TOTAAL	24.706	39.445	46.762	40.815	28.753



Tabel 6b: Verwachte nieuwbouw in G30-gemeenten 2004-2008 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)					
	2004	2005	2006	2007	2008
Alkmaar	280	172	116	108	50
Almelo	49	101	602	324	130
Amersfoort	396	785	443	353	290
Amsterdam	1.465	3.112	4.794	4.599	2.947
Arnhem	438	315	324	448	277
Breda	325	296	377	687	504
Deventer	340	369	699	324	209
Dordrecht	40	0	138	92	32
Eindhoven	996	1.396	861	1.094	1.277
Emmen	25	329	524	146	194
Enschede	361	679	900	419	376
Groningen	193	350	542	836	1.001
Haarlem	682	498	255	400	394
Heerlen	101	133	334	47	105
Helmond	57	454	302	302	228
Hengelo (Ov.)	196	492	98	250	253
Leeuwarden	105	274	164	136	100
Leiden	0	118	235	122	426
Lelystad	24	35	217	244	289
Maastricht	268	467	912	697	237
Nijmegen	302	971	1.006	725	362
Rotterdam	384	1.498	2.569	1.716	1.172
's-Hertogenbosch	181	184	282	427	132
Schiedam	0	95	161	62	0
's-Gravenhage	802	835	1.286	1.045	660
Tilburg	402	287	436	541	312
Utrecht	453	726	2.183	965	1.092
Venlo	268	308	250	218	135
Zaanstad	423	515	795	926	471
Zwolle	183	425	441	321	298
Totaal G30-gemeenten	9.739	16.219	22.246	18.574	13.953



Tabel 7: Onderhoudsinvesteringen 2003 (x €1.000,- naar vestigingsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
KLACHTENONDERHOUD													
in eigen beheer	15.534	9.987	8.050	9.825	9.396	6.713	956	27.134	31.572	3.176	15.801	3.899	142.043
door derden	12.564	11.455	8.294	18.399	45.600	35.615	3.656	126.618	107.024	5.934	62.604	31.431	469.194
Subtotaal	28.098	21.442	16.344	28.224	54.996	42.328	4.612	153.752	138.596	9.110	78.405	35.330	611.237
<i>Gemiddeld per woongelegenhed (absolute bedragen)</i>	354	262	246	199	251	220	169	287	237	236	255	244	253
MUTATIEONDERHOUD													
in eigen beheer	2.313	3.712	2.600	4.461	2.229	3.354	821	5.998	14.685	2.719	8.168	1.261	52.321
door derden	3.376	4.089	6.718	12.409	22.348	13.058	2.270	49.304	53.611	3.741	43.602	20.695	235.221
Subtotaal	5.689	7.801	9.318	16.870	24.577	16.412	3.091	55.302	68.296	6.460	51.770	21.956	287.542
<i>Gemiddeld per woongelegenhed (absolute bedragen)</i>	72	95	140	119	112	85	113	103	117	168	168	151	119
PLANMATIG ONDERHOUD													
in eigen beheer	2.779	4.149	1.145	1.681	15.626	5.274	14	10.019	41.841	1.112	20.803	731	105.174
door derden	39.992	53.287	61.458	95.792	150.437	138.968	17.112	338.229	406.589	29.286	236.349	114.872	1.682.371
Subtotaal	42.771	57.436	62.603	97.473	166.063	144.242	17.126	348.248	448.430	30.398	257.152	115.603	1.787.545
<i>Gemiddeld per woongelegenhed (absolute bedragen)</i>	539	701	940	689	757	749	626	650	766	789	837	797	739
WONINGVERBETERING													
in eigen beheer	7.288	1.032	679	217	7	134	0	1.347	30.557	498	844	3	42.606
door derden	17.716	22.745	22.430	32.742	55.336	11.517	3.125	155.237	75.181	8.143	67.350	53.348	524.870
Subtotaal	25.004	23.777	23.109	32.959	55.343	11.651	3.125	156.584	105.738	8.641	68.194	53.351	567.476
aantal woongelegenheden	4.295	4.898	2.586	6.264	9.558	2.522	488	8.748	15.902	1.163	12.350	5.576	74.350
<i>Gemiddeld per verbeterde woongelegenhed (absolute bedragen)</i>	5.822	4.854	8.936	5.262	5.790	4.620	6.404	17.899	6.649	7.430	5.522	9.568	7.632
TOTALE INVESTERING 2003													
TOTALE INVESTERING 2003	101.562	110.456	111.374	175.526	300.979	214.633	27.954	713.886	761.060	54.609	455.521	226.240	3.253.800
<i>Gemiddeld per woongelegenhed (absolute bedragen)</i>	1.280	1.348	1.673	1.240	1.372	1.114	1.021	1.333	1.301	1.418	1.482	1.560	1.344
VOORGENOMEN INVESTERING 2003													
VOORGENOMEN INVESTERING 2003	121.101	131.928	107.031	214.739	442.527	215.841	77.100	844.334	1.060.316	68.752	504.693	271.556	4.059.918



Tabel 8: Investerings in duurzaam bouwen 2003 (x €1.000,- naar vestigingsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
REALISATIE DUURZAAM BOUWEN													
aantal nieuwbouwwoningen	197	38	126	447	446	349	64	553	1.182	10	683	138	4.233
aantal bestaande woningen	215	629	1.000	1.313	1.353	52	81	787	2.566	0	4.115	813	12.924
VOORGENOMEN REALISATIE 2003													
aantal nieuwbouwwoningen	226	170	254	759	1.370	389	338	1.654	2.390	53	2.389	842	10.834
aantal bestaande woningen	50	624	2.083	1.986	3.455	1.084	0	2.261	11.949	0	6.000	2.176	31.668
INVESTERING DUURZAAM BOUWEN													
investerings nieuwbouw	913	90	884	2.778	2.064	1.880	42	897	5.543	100	4.442	663	20.296
investerings voorzieningen	149	885	1.469	1.508	1.164	127	24	2.517	5.705	0	3.238	2.184	18.970
TOTALE INVESTERING 2003	1.062	975	2.353	4.286	3.228	2.007	66	3.414	11.248	100	7.680	2.847	39.266
VOORGENOMEN INVESTERING 2003													
investerings nieuwbouw	6.532	3.099	1.105	13.971	8.539	4.726	6.019	16.079	24.675	956	41.920	13.911	141.532
investerings voorzieningen	125	1.122	5.352	2.166	8.646	2.585	0	2.419	13.626	0	22.339	2.175	60.555
TOTAAL	6.657	4.221	6.457	16.137	17.185	7.311	6.019	18.498	38.301	956	64.259	16.086	202.087

Tabel 9: Investerings in leefbaarheid 2003 (x €1.000,- naar vestigingsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
INVESTERING LEEFBAARHEID													
verwerving gebouwen	0	8.541	0	1.940	1.803	0	0	2.976	3.207	0	7.937	1.106	27.510
overige activiteiten	1.557	501	2.827	8.245	10.929	2.949	932	13.087	36.951	1.220	14.651	5.743	99.592
TOTALE INVESTERING 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
VOORGENOMEN INVESTERING 2003													
verwerving gebouwen	0	275	0	3.265	1.500	761	0	4.454	4.947	75	2.334	105	17.716
overige activiteiten	3.125	2.433	7.654	10.000	21.612	5.541	2.121	18.390	45.677	5.728	23.276	8.504	154.061
TOTAAL	3.125	2.708	7.654	13.265	23.112	6.302	2.121	22.844	50.624	5.803	25.610	8.609	171.777





Meer informatie

Dit is een publicatie van het Ministerie van VROM

VROM-Inspectie

Regio Noord

Bezoekadres : Cascadeplein 10 te Groningen

Postadres : Postbus 30020, 9700 RM GRONINGEN

www.vrom.nl

Publicatiedatum: januari 2005

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.