

Toezichtsverslag Sociale Huursector 2004

Een beschrijving van ontwikkelingen in de sociale
huursector

Artikelcode 6042





Voorwoord

Voor u ligt het Toezichtsverslag Sociale Huursector 2004 van de VROM-Inspectie waarin gerapporteerd wordt over de in 2004 verrichte werkzaamheden door de, op grond van de Woningwet, toegelaten instellingen. Het Toezichtsverslag Sociale Huursector 2004 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 in het bijzonder onder uw aandacht brengen:

- o In 2004 hebben woningcorporaties gezamenlijk 18.800 huurwoningen gebouwd, 5.000 meer dan in het jaar daarvoor (2003: 13.800). Ook hebben zij 6.400 koopwoningen gerealiseerd, 1.600 meer dan het jaar daarvoor (2003: 4.800 koopwoningen). Zij nemen daarmee 39% (2003: 31%) van de totale productie van 65.000 woningen (2003: 60.000) voor hun rekening. Hoewel dit nog niet de aantallen zijn waarmee de spanning op de woningmarkt op korte termijn verholpen wordt, is het wel een hoopgevende ontwikkeling.*
- o Het aantal toegankelijke woningen is 2.000 woningen meer toegenomen dan door de toegelaten instellingen zelf werd verwacht. De nieuwbouw en verbouwinspanningen leverden 12.000 extra toegankelijke woningen op. Als gevolg van de verdere vergrijzing van de bevolking groeit de behoefte aan dit soort woningen echter sterk. Om op lokaal niveau de behoefte en het aanbod met elkaar in evenwicht te brengen zullen nog forsere inspanningen moeten worden gepleegd.*
- o De investeringen in de leefbaarheid van de woonomgeving zijn weer terug op het niveau van de jaren 2000-2002. De sterke teruggang in 2003 blijkt niet structureel te zijn.*

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 2004 moet ik constateren dat de toegelaten instellingen hun eigen verwachtingen op veel punten niet hebben waargemaakt.*
- o De woningtoewijzing is ten opzichte van het vorige jaar licht verbeterd, maar toch moet nog circa 27% van alle woningtoewijzingen in 2004 als niet passend worden beschouwd. Een gevolg hiervan is dat huishoudens met onnodig hoge woonlasten te maken krijgen, terwijl ook het beroep op huurtoeslag hoger dan noodzakelijk is.*
- o De investeringen van toegelaten instellingen in de kwaliteit van hun woningen is voor het tweede jaar op rij afgenomen. Dat geldt zowel voor de onderhoudsinvesteringen (met uitzondering van het mutatieonderhoud, door meer verhuizingen) 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	30
4.6.1 Huurderving	31
4.7 Woonwagens en standplaatsen	32
5 Bevorderen eigen woningbezit	33
5.1 Verkoop huurwoningen aan toekomstige/huidige bewoners	33
5.1.1 Aantallen	33
5.1.2 Korting	34
5.2 Bouw koopwoningen door toegelaten instellingen	35
5.2.1 Nieuwbouw koopwoningen in bouwregio's	36
6 Wonen & zorg	38
6.1 Geschiktheid voorraad	38
6.2 Zorgarrangementen	40
7 Kwaliteit woningen & woonomgeving	42
7.1 Onderhoud en woningverbetering	42
7.2 Duurzaam bouwen	44
7.2.1 Nieuwbouw	44
7.2.2 Bestaande voorraad	45
7.3 Leefbaarheid	46



inhoudsopgave

8	Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	48
8.1	Overleg	48
8.2	Financiële ondersteuning	48
Bijlage 1:	Begrippen & definities	50
Bijlage 2:	Overzicht bouwregio's	52
Bijlage 3:	Tabellen	54
Meer informatie		68



Samenvatting

Toegelaten instellingen

Sinds 1997 is het aantal toegelaten instellingen gestaag afgenomen. Ook in 2004 heeft deze afname zich doorgezet. Door fusies en overnames zijn eind 2004 nog 508 toegelaten instellingen overgebleven. Tegenover de afname van het aantal staat een schaalvergroting van de overblijvende toegelaten instellingen. Gemiddeld had een toegelaten instelling eind 2004 ongeveer 4.750 woonegelegenheden in eigendom. Weliswaar wordt de sector op dit moment in aantal nog gedomineerd door relatief kleine ondernemingen (26% heeft minder dan 1.000 woonegelegenheden en 47% heeft tussen de 1.000 en 5.000 woonegelegenheden), maar als de schaalvergroting verder doorzet kan op den duur een klein aantal grote toegelaten instellingen de sociale huursector gaan beheersen. In 2004 was al circa 47% van de totale sociale huursector in het bezit van circa 11% van de toegelaten instellingen.

Huisvesten van de doelgroep

De betaalbare voorraad is met circa 2.170.500 woonegelegenheden (circa 90% van de totale sociale huursector) in principe voldoende om de doelgroephuishoudens (circa 1.432.000 die een huurwoning bewonen) te huisvesten.

Het aandeel doelgroephuishoudens, dat qua verhouding van huurprijs en inkomen een passende woning heeft betrokken bedraagt 95%. De overige 5% (6.100 huishoudens) heeft een (te) dure woonelegenheden toegewezen gekregen. Dat zijn er 1.200 meer dan in 2003. Naar verhouding krijgen ouderen met een laag inkomen vaker een dure woning toegewezen (circa 2.000 maal in 2004). Dit is 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 ongeveer 45.100 huishoudens met een hoog inkomen een goedkope of betaalbare woonelegenheden toegewezen gekregen. Dat zijn er 2.900 minder dan in 2003.

In totaal betekent dit dat van alle toewijzingen in 2004 er bij 27% sprake was van een niet passende toewijzing. Dat is een lichte verbetering ten opzichte van 2003, toen nog 29% van de vrijkomende woonegelegenheden niet passend werd toegewezen.

De mutatiegraad is in 2004 licht gestegen naar 8,0%. De stijging is nog niet van een dusdanige omvang dat daar het oplossen van de verstopping van de woningmarkt uit kan worden afgeleid. In totaal zijn er in 2004 circa 193.000 woonegelegenheden (opnieuw) verhuurd, in 1997 lag dat aantal nog ongeveer 67.000 (ruim 35%) hoger. Naar verhouding komen meer goedkope huurwoonegelegenheden vrij dan betaalbare en dure.

De gemiddelde huurverhoging is met 2,9% in 2004 onder het gemiddelde inflatiepercentage van de afgelopen vijf jaar uitgekomen (3,0%) en is daarmee ook onder de toegestane gemiddelde huurverhoging van 3,4% gebleven. Mede als gevolg van de gemiddelde huurverhoging is de gemiddelde maandhuur gestegen naar € 356. Flevoland blijft met ruime voorsprong koploper met een gemiddelde maandhuur van € 401, terwijl de gemiddelde maandhuren bij de toegelaten instellingen uit Fryslân en Groningen € 65 tot € 70 lager liggen.

Ontwikkelingen in de voorraad

Met circa 2.412.000 woonegelegenheden 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 41.500 woonegelegenheden meer en had de sector nog een aandeel van 38% in de totale woningvoorraad. De totale goedkope en betaalbare voorraad blijft de laatste jaren 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 dat de woonlasten voor huurders toenemen en dat er meer beroep gedaan wordt op huurtoeslag. Er ligt dan ook een taak voor toegelaten instellingen om dit zoveel mogelijk te voorkomen.

In 2004 is de nieuwbouwproductie van zowel huur- als koopwoonegelegenheden door toegelaten instellingen sterk toegenomen, tot respectievelijk circa 18.800 en 6.400 woonegelegenheden. Overigens trok de totale nieuwbouwproductie in Nederland in 2004 aan, met ruim 65.000 woningen werd een stijging van ruim 9% gerealiseerd. De nieuwbouw door toegelaten instellingen steeg evenwel met 36%, waardoor ook het relatieve aandeel in de nieuwbouwproductie steeg.

Circa 73% van de nieuwbouw werd in 2004 gerealiseerd in de bouwregio's (in 2003 was dat nog circa 80%). In relatieve zin is dat een afname, in absolute zin is ook hier sprake van een forse stijging.

Ongeveer 78% van de nieuwgebouwde koopwoningen hadden stichtingskosten die onder de € 200.000 lagen. Opvallend is wel dat verhoudingsgewijs veel duurdere koopwoningen gebouwd zijn in de G31-gemeenten en de provincies Noord-Holland, Zeeland en Noord-Brabant.

De toegelaten instellingen verwachten zelf dat de nieuwbouwproductie de komende jaren fors zal toenemen. Volgens de prognoses zal het dan gaan om ruim 205.000 huurwoonegelegenheden in de periode 2005 t/m 2009, met een piek van circa 50.000 huurwoonegelegenheden per jaar in 2006 en 2007). Uit de ervaringsgegevens van de afgelopen jaren blijkt echter dat hiervan maar 65-70% daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Opvallend is dat de geprognosticeerde aantallen koopwoningen wel worden gerealiseerd.

In de woningbouwafspraken met de bouwregio's wordt er vanuit gegaan dat de randgemeenten een grotere bijdrage gaan leveren. Het aandeel van de randgemeenten in de totale productie in de bouwregio's zal volgens de verwachtingen van de toegelaten instellingen echter dalen van 47% in 2004 tot 37% in 2009.

De aankoop van woonegelegenheden is in 2004 met 2.900 woonegelegenheden opnieuw gedaald; de trend van de voorgaande jaren wordt dus doorgezet. De verwachting van de toegelaten instellingen is dat in 2005 nog circa 5.500 aankopen zullen plaatsvinden, maar dat in de daaropvolgende jaren het aantal aankopen zal afnemen tot circa 1.000 woonegelegenheden.

Sinds 2001 was er sprake van een toename van het aantal verkochte woonegelegenheden door toegelaten instellingen. In 2004 is er sprake van een stabiele situatie. Net als in 2003 werden 15.800 huurwoonegelegenheden buiten de sociale huursector verkocht. 1.700 woonegelegenheden wisselden binnen de sector van eigenaar. Het overgrote deel van de in 2004 verkochte huurwoonegelegenheden is verkocht aan zittende huurders of toekomstige bewoners (circa 15.100). De toegelaten instellingen verwachten voor 2005 nog een piek in het aantal verkopen (circa 22.500), waarna er een daling wordt voorzien naar circa 12.500 verkopen in 2009.

In absolute zin worden de meeste woonegelegenheden, samenhangend met de omvang van de voorraad, verkocht in Noord-Holland en Zuid-Holland. Relatief de meeste woonegelegenheden worden verkocht in de provincies Drenthe en Overijssel.

Het aandeel woonegelegenheden dat wordt verkocht met korting bleef in 2004 steken op 25%, 2 procentpunten lager dan in 2003. Het aantal verkochte woonegelegenheden in de hogere kortingscategorieën nam in 2004 echter met ruim 25% toe. Desondanks bedraagt de korting in 70% van de gevallen minder dan 10%.

In 2004 trad voor het eerst sinds 2000 een beperkte daling van het aantal gesloopte woonegelegenheden op, van bijna 14.200 in 2003 naar ruim 13.500 in 2004. De sloopectiviteiten betreffen vooral de goedkope voorraad, circa 79% van alle gesloopte woonegelegenheden betrof een goedkope woning. Als gevolg van de herstructureringsopgave in veel wijken verwachten de toegelaten instellingen dat het aantal te slopen (goedkope) woonegelegenheden de eerstkomende jaren weer verder zal toenemen.

De mutatiegraad is in 2004 licht gestegen. Desondanks is er nog steeds sprake van een grote druk op de sociale huurmarkt. De leegstand is tegelijkertijd weer verder toegenomen. In totaal stonden eind 2004 ruim 22.600 woonegelegenheden 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 sloop- en/of verbouwplannen.

Wonen & zorg

Het aantal toegankelijke woningen is ten opzichte van 2003 met 12.000 (2%) toegenomen tot circa 592.100 (circa 25% van de totale sociale huursector). Op provinciaal niveau verschilt het aandeel echter behoorlijk en varieert van 17,5% in Utrecht en Flevoland tot 28,5% 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 tot en met 2008 door nieuw- en verbouw 133.0000 toegankelijke woningen extra beschikbaar moeten komen. Aangezien daarvan in de afgelopen twee jaar al bijna 53.000 zijn gerealiseerd lijkt dit aantal haalbaar. Dat komt vooral door de toename in 2003 met 41.000 toegankelijke woningen. De jaarlijkse toename zal om de doelstelling te behalen de komende jaren boven het niveau van 2004 moeten uitkomen. Voor 2005 verwachten de toegelaten instellingen een toename met ruim 14.000.

Het aantal specifiek voor ouderen en/of gehandicapten gelabelde woonegelegenheden is ten opzichte van 2003 met circa 14.000 toegenomen tot ruim 315.000.

Woningen voor bijzondere doelgroepen en eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen maken slechts een beperkt deel (3,1%) uit van het bezit van toegelaten instellingen. In 2004 groeide dit huursegment met 8.400 woonegelegenheden tot 74.600.

Circa 28% van alle toegelaten instellingen bemiddelt bij zorgarrangementen. In 2004 ging het daarbij om 435 arrangementen.

Kwaliteit woningen & woonomgeving

In 2004 is voor het tweede jaar op rij sprake van een afname van de totale uitgaven aan onderhoud. Werd in 2002 nog ruim € 3,3 miljard aan onderhoud uitgegeven, na twee jaar daling met ongeveer 2% komen die uitgaven nu uit op € 3,2 miljard. Dit lijkt een vrij geringe afname, maar als de kostenstijgingen en de inflatie worden meegerekend, mag gesproken worden van een forse afname. Circa 54% van de onderhoudsuitgaven heeft betrekking op planmatig onderhoud. Binnen de vier onderscheiden categorieën onderhoudsuitgaven is alleen de investering in mutatieonderhoud ten opzichte van 2003 toegenomen (€ 35 miljoen). Vermoedelijk liggen de toename van het aantal mutaties en de hogere gemiddelde uitgaven per mutatie, hieraan ten grondslag

Als de totale onderhoudsuitgaven worden afgezet tegen het totaal aantal woonegelegenheden, dan is er in 2004 gemiddeld € 1.321 per woonelegenheden uitgegeven. Dat is een afname met € 23 ten opzichte van 2003. De hoogste gemiddelde uitgaven zijn gedaan door toegelaten instellingen uit Limburg en Flevoland (ruim € 1.600) en de laagste door die uit Utrecht (bijna € 1.100).

In het kader van duurzaam bouwen zijn in 2004 circa 6.000 woonegelegenheden nieuw gebouwd met DuBo-voorzieningen. Dat komt overeen met ongeveer 32% van alle nieuw gebouwde woonegelegenheden. Zowel absoluut als relatief is er daarbij sinds 1999 sprake van een duidelijk afname. In 1999 werden nog bijna 12.000 woonegelegenheden (72% van de totale nieuwbouw) gebouwd met DuBo-voorzieningen. Relatief de meeste DuBo-woonegelegenheden zijn in 2004 gebouwd in Limburg en Gelderland.

Ook in de bestaande voorraad loopt het aantal investeringen in DuBo-voorzieningen sinds 1999 fors terug. Lag het aantal bestaande woonegelegenheden waaraan DuBo-maatregelen zijn getroffen in 1999 op bijna 31.000, in 2004 was dat afgenomen tot nog maar 10.000. Op termijn zal een verminderde aandacht voor DuBo leiden tot hogere woonlasten en/of hogere milieukosten. Overigens blijkt uit praktijkgegevens dat vaak DuBo-maatregelen worden toegepast, zonder dat de extra kosten afzonderlijk worden geregistreerd. Uit de beschikbare gegevens is dat echter niet te herleiden.

De investeringen in de leefbaarheid van buurten en wijken zijn in 2004 toegenomen tot € 157 miljoen en komen daarmee weer uit op het niveau van de jaren 2000 tot 2002. Ten opzichte van 2003 is dat een stijging van 19%. Het lage niveau in 2003 blijkt dus niet structureel te zijn. Circa € 102 miljoen is geïnvesteerd in niet-woninggebonden activiteiten, 2% meer dan in 2003. De overige € 55 miljoen is



besteed aan de verwerving van circa 310 niet-woongebouwen. De grootste investeringen in het kader van de leefbaarheid zijn gepleegd in de provincies Zuid-Holland, Noord-Brabant en Noord-Holland.

Betrokkenheid bewoners

In 2004 hebben 502 van de 508 toegelaten instellingen gestructureerd overleg gevoerd met bewoners- (organisaties). Daarmee zijn er nog zes 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 2004 bijna € 13 miljoen uitgegeven aan ondersteuning van bewonersorganisaties. Ten opzichte van 2003 is dat al een afname van circa 5%, gecorrigeerd voor de inflatie is de afname nog groter.

De toegelaten instellingen hadden in de activiteitenoverzichten, voorafgaand aan het verslagjaar, de verwachting opgenomen dat in 2004 € 14,3 miljoen voor ondersteuning zou worden uitgegeven, hetgeen overeenkomt met een gemiddelde bijdrage per woongelegenheid van € 5,93. Voor 2005 wordt een stijging naar € 6,90 voorzien. Volgens de kerngegevens is de gemiddelde bijdrage per woongelegenheid in 2004 echter afgenomen naar € 5,39 (was € 5,66 in 2003). De gemiddeld hoogste bijdragen worden verstrekt door toegelaten instellingen in Overijssel en Utrecht.



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 2004 van de toegelaten instellingen in Nederland. In 2004 waren 527 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 2004 uiteindelijk is gebaseerd op de gegevens van 508 toegelaten instellingen.

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

- 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 2004 worden de gegevens over 2004, voor zover mogelijk, afgezet tegen de prognoses over de voorgenomen activiteiten door de toegelaten instellingen in 2004 (uit de activiteitenoverzichten 2004) en wordt vooruit gekeken op basis van de prognoses uit de cijfermatige kerngegevens zelf.



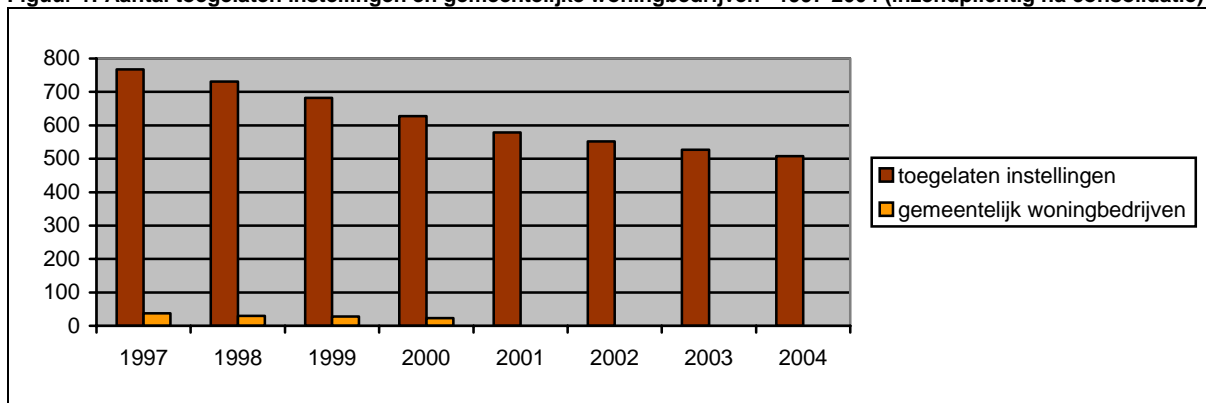


2 Toegelaten instellingen

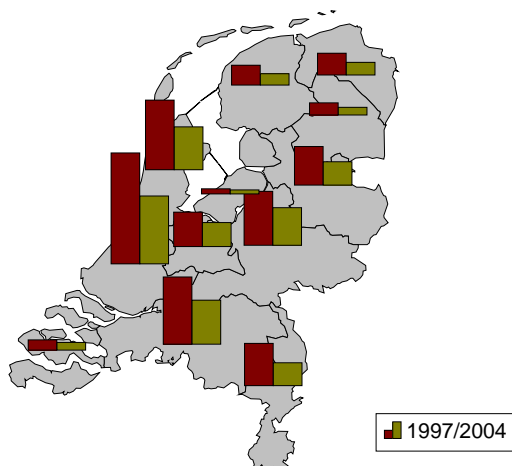
2.1 Aantallen

Gedurende het jaar 2004 waren 527 toegelaten instellingen werkzaam. Na consolidatie zijn daarvan nog 508 toegelaten instellingen overgebleven. De trend dat er jaarlijks enkele tientallen toegelaten instellingen verdwijnen door fusies en overnames, heeft zich daarmee ook in 2004 voortgezet. Landelijk is sinds 1997 het aantal toegelaten instellingen met 259, oftewel bijna 34%, afgenomen (zie figuur 1).

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



Figuur 2: Aantal toegelaten instellingen per provincie 1997-2004



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 46% 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 (32 toegelaten instellingen). De meeste toegelaten instellingen blijven gevestigd in Noord- en Zuid-Holland (respectievelijk 71 en 112 in 2004).

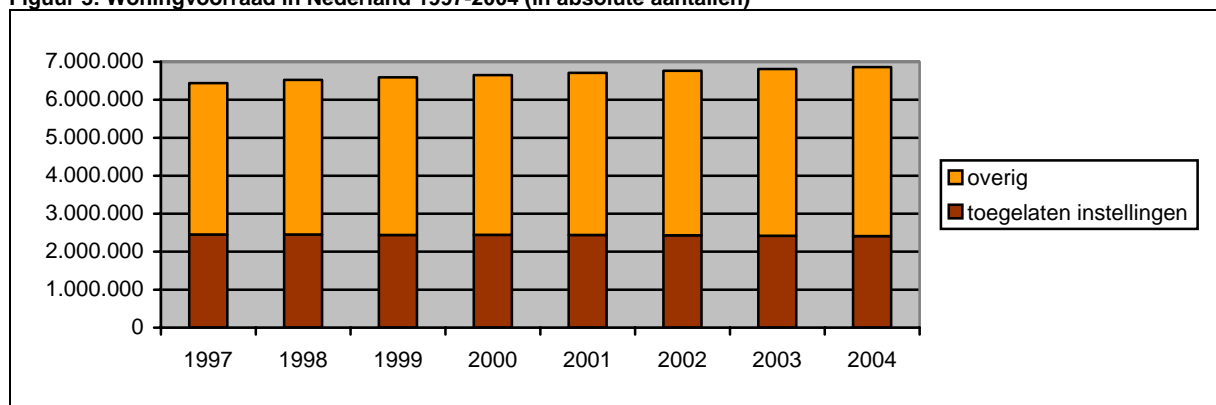
2.2 Bezit

De toegelaten instellingen hadden eind 2004 gezamenlijk circa 2.412.000 woonegelegenheden in eigendom (zie bijlage 3, tabel 1). Ten opzichte van het begin van dat jaar is dat een afname van circa 8.300 woonegelegenheden².

Daarmee komt de totale afname van de sociale huursector sinds 1997 op bijna 42.000 woonegelegenheden. Relatief blijft de afname in de sociale huursector met ongeveer 1,7% sinds 1997 echter nog vrij beperkt.

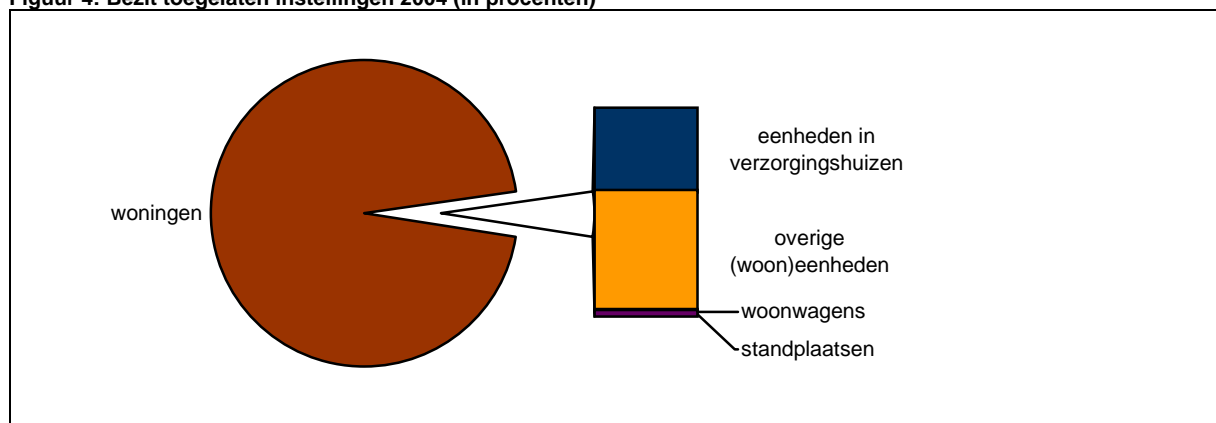
De totale woningvoorraad in Nederland bedroeg eind 2004 circa 6.862.000 woningen. De sociale huursector had met ongeveer 2,4 miljoen woonegelegenheden daar een aandeel in van circa 35%. Ook relatief is er daarmee sprake van een lichte afname van het aandeel sociale huursector in de totale woningvoorraad. In 1997 lag dat aandeel namelijk nog op 38% (zie figuur 3).

Figuur 3: Woningvoorraad in Nederland 1997-2004 (in absolute aantallen)³



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

Figuur 4: Bezit toegelaten instellingen 2004 (in procenten)



² De afname is berekend op basis van de begin- en eindvoorraad die door de toegelaten instellingen in de cijfermatige kerngegevens 2004 zijn vermeld. In principe zou de eindvoorraad uit de cijfermatige kerngegevens 2003 overeen moeten komen met de beginvoorraad uit de cijfermatige kerngegevens 2004. 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 2004 afgenomen met circa 8.600 woonegelegenheden.

³ Bron: CBS.



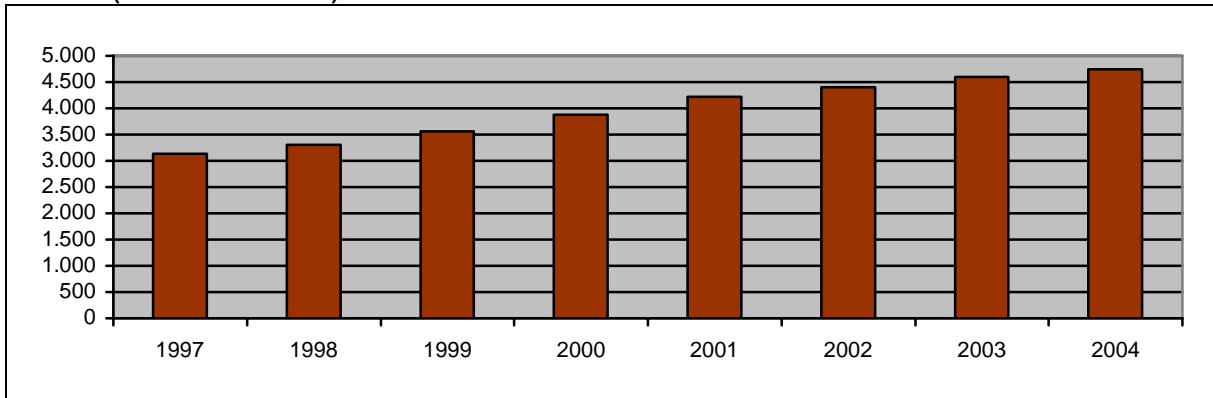
Daarnaast hadden de toegelaten instellingen gezamenlijk circa 39.400 woonegelegenheden in beheer voor, onder andere, institutionele beleggers (zie bijlage 3, tabel 2).

Tenslotte verhuren toegelaten instellingen ook niet-woonegelegenheden, zoals garages, bedrijfsruimten en winkels. In 2004 waren dat circa 158.900 niet-woonegelegenheden in eigendom en circa 3.900 niet-woonegelegenheden in beheer. Voor het overgrote deel betreft het hierbij garages (ruim 111.000).

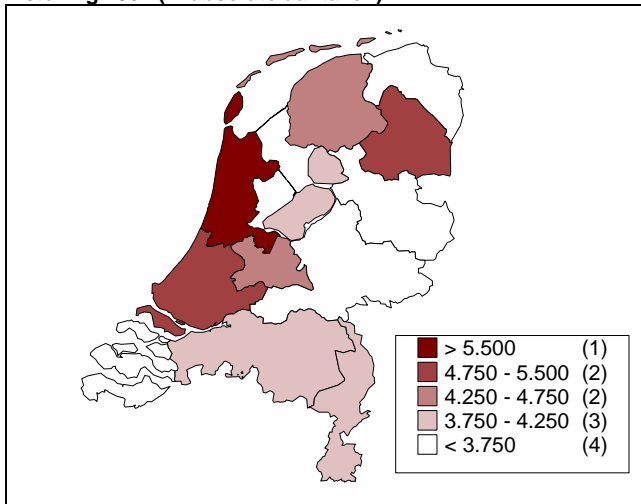
2.3 Grootte

Ondanks een afname van het totale aantal woonegelegenheden is er als gevolg van een snelle afname van het aantal toegelaten instellingen nog steeds sprake van een toename van het gemiddeld aantal woonegelegenheden per toegelaten instelling. Sinds 1997 is het gemiddelde aantal woonegelegenheden toegenomen met ruim 50% tot circa 4.750 (zie figuur 5). Op provinciaal niveau is hetzelfde beeld zichtbaar, met uitzondering van de provincie Flevoland.

Figuur 5: Ontwikkeling gemiddeld aantal woonegelegenheden per toegelaten instelling 1997-2004 (in absolute aantallen)



Figuur 6: Gemiddeld aantal woonegelegenheden per toegelaten instelling 2004 (in absolute aantallen)



De toegelaten instellingen die gevestigd zijn in het westen van Nederland hadden in 2004 gemiddeld het grootste aantal woonegelegenheden in eigendom. Uitschieter daarbij is de provincie Noord-Holland. De gemiddelde omvang van de in deze provincie gevestigde toegelaten instellingen is sinds 1997 met circa 68% gestegen tot bijna 7.500 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 de toegelaten instellingen uit Drenthe gemiddeld ongeveer 5.100 woonegelegenheden bezitten en daarmee de tweede provincie zijn (zie figuur 6).



Wanneer naar de grootte van de toegelaten instellingen wordt gekeken, blijkt daar een zeer grote variatie in te bestaan. De kleinste toegelaten instelling bezit 22 woonegelegenheden, terwijl de grootste bijna 70.000 woonegelegenheden telt⁴. De grootste toegelaten instelling heeft daarbij wel haar bezit verspreid over 49 gemeenten in het gehele land.

	aantal ti's	percentage	gezamenlijk bezit	percentage totaal bezit
< 1.000 woonegelegenheden	132	26,0	65.235	2,7
1.000 – 5.000 woonegelegenheden	237	46,7	610.808	25,3
5.000 - 10.000 woonegelegenheden	85	16,7	605.310	25,1
10.000 - 20.000 woonegelegenheden	36	7,1	482.781	20,0
> 20.000 woonegelegenheden	18	3,5	647.729	26,9
Totaal	508	100,0	2.411.863	100,0

Bijna driekwart van alle toegelaten instellingen is kleiner dan 5.000 woonegelegenheden, zodat de sector op dit moment in aantal nog wordt gedomineerd door relatief kleine ondernemingen. Daartegenover staat echter dat bijna 11% van de toegelaten instellingen meer dan 10.000 woonegelegenheden heeft. Deze 54 grootste toegelaten instellingen (3 meer dan in 2003) bezitten gezamenlijk bijna 47% van de totale sociale huursector (zie tabel 1). De veranderingen ten opzichte van het vorig jaar zijn niet groot.

⁴ Toevallig 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 geen onnodig beroep behoeft te worden gedaan op huursubsidie.

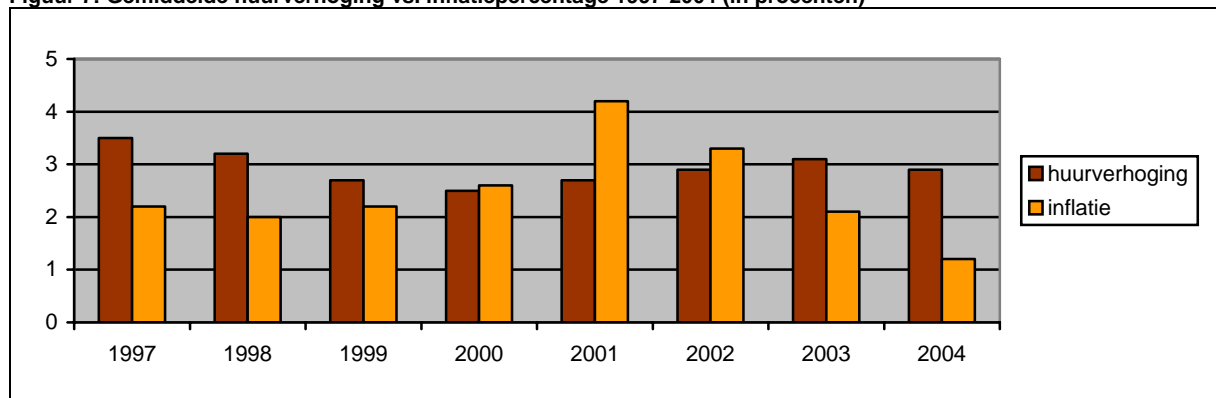
3.1 Huurverhoging

Na de jaren 2000 tot en met 2002, waarin de gemiddelde huurverhoging (inclusief huurharmonisatie) onder het inflatiepercentage lag, is in 2004 net als in 2003, de gemiddelde huurverhoging weer boven het inflatiepercentage uitgekomen. Het inflatiepercentage kwam voor 2004 uit op 1,2%⁶, terwijl de gemiddelde huurstijging 2,9% bedroeg. Sinds 1997 is een dergelijk groot verschil tussen huurstijging en inflatie nog niet eerder voorgekomen. De hoofdoorzaak is de vanaf 2001 sterk dalende inflatie (zie figuur 7).

In het voorjaar van 2004 is er door de Minister – op verzoek van de Tweede Kamer – bij de toegelaten instellingen op aangedrongen om tot een gematigd huurbeleid te komen. Naar aanleiding van het overleg met de sector stelde de Minister haar verwachtingen bij van 3,2% gemiddelde huurstijging naar 2,9%. Daar blijkt de feitelijk gerealiseerde huurstijging naadloos op aan te sluiten. Overigens komt de gemiddelde huurstijging nog geen tiende procentpunt lager uit dan de toegelaten instellingen in hun activiteitenoverzichten zelf al aangaven.

Het gemiddelde huurverhogingspercentage is onder de toegestane 3,4% gebleven⁷.

Figuur 7: Gemiddelde huurverhoging vs. inflatiepercentage 1997-2004 (in procenten)



⁵ Artikel 13 BBSH.

⁶ Bron: CBS.

⁷ In principe mag de gemiddelde reguliere huurverhoging per toegelaten instelling niet uitkomen boven het gemiddelde inflatiecijfer over de 5 voorgaande jaren (3,0%) + 0,4%. Effecten van mutaties in de voorraad, toevoegingen en onttrekkingen zijn daarbij niet inbegrepen..



	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
2004	2,8	2,8	2,6	2,9	2,9	2,9	3,1	3,0	2,8	3,0	2,9	2,9	2,9

De hoogste gemiddelde huurverhoging is terug te vinden bij de toegelaten instellingen die in Flevoland zijn gevestigd (3,1%). Drie van de zeven toegelaten instellingen hanteerden de maximale huurstijging van 3,4%.

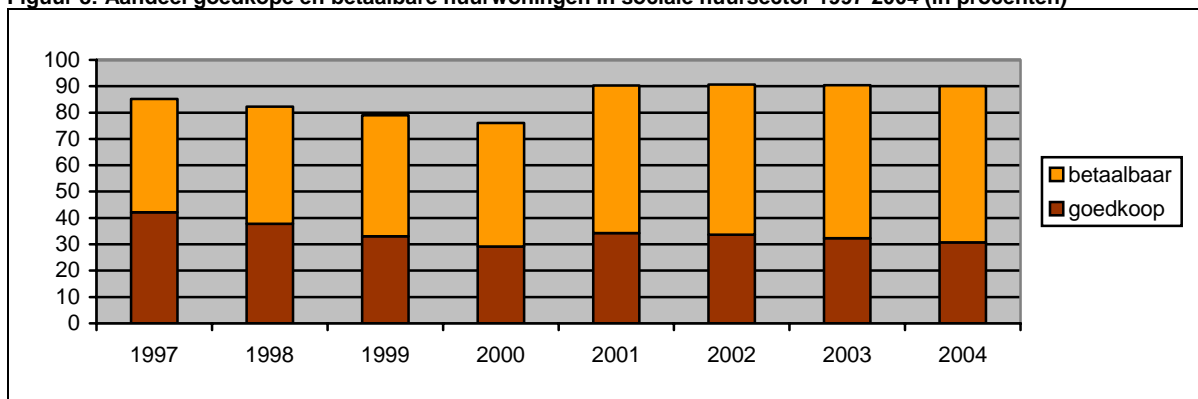
Op instellingsniveau varieert het gemiddelde huurverhogingspercentage tussen de 0% en 3,8%. Dit zijn uitersten die ongeveer vergelijkbaar zijn met die van voorgaande jaren. 4 van de 508 toegelaten instellingen hebben wel een gemiddeld huurverhogingspercentage doorgevoerd dat boven de 3,4% ligt, in 2003 waren dat er nog 13.

3.2 Huurniveau

3.2.1 Huurklassen

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 omvat de sociale huursector eind 2004 circa 2.412.000 wooneenheden. Hiervan behoren circa 739.400 tot de categorie goedkope huurwoningen en circa 1.431.100 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 2.170.500 woningen. Van de bijna 64.000 overige (woon)eenheden zal een aanzienlijk deel ook een lagere huurprijs hebben dan 499,92 per maand. Binnen deze categorie vallen namelijk de (on)zelfstandige wooneenheden voor onder andere jongeren en studenten. Een uitsplitsing naar huurprijsklassen is in deze categorie echter niet voorhanden, waardoor niet aan te geven is om hoeveel wooneenheden het precies gaat.

Figuur 8: Aandeel goedkope en betaalbare huurwoningen in sociale huursector 1997-2004 (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 vier jaar ongeveer 90% van de sociale huursector uitmaken, waarbij wel een lichte verschuiving is waar te nemen van de categorie goedkope huurwoningen naar de categorie betaalbare huurwoningen. Zo is het aandeel goedkope huurwoningen sinds 2001 afgenomen van 34% naar 31%, terwijl het aandeel betaalbare huurwoningen is toegenomen van 56% naar 59%.

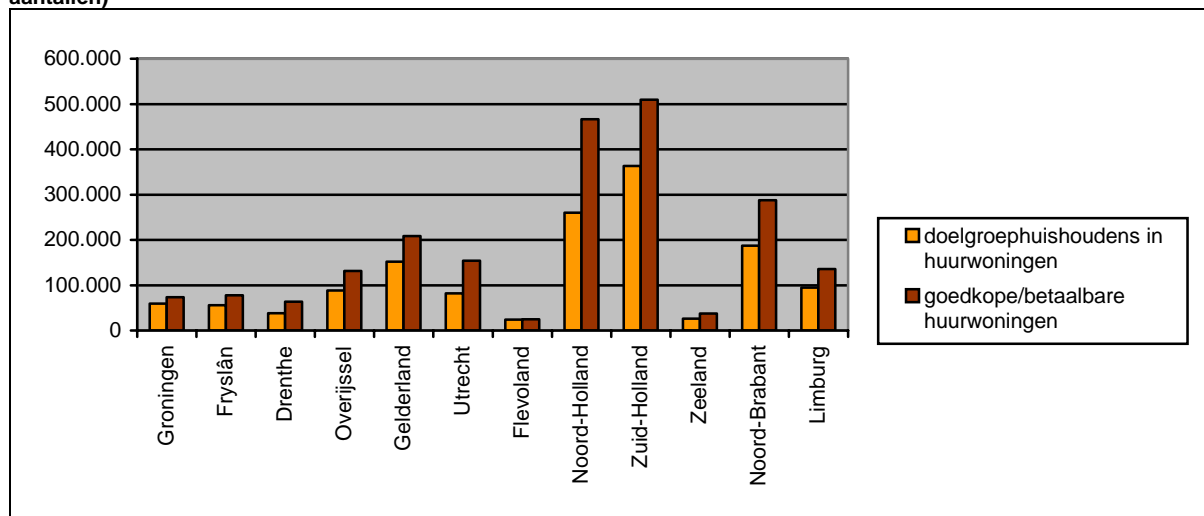
Op provinciaal niveau zijn er duidelijke verschillen waarneembaar in de relatieve omvang van de betaalbare voorraad (zie bijlage 3, tabel 1). De betaalbare voorraad is daarbij het kleinst in de provincie Utrecht met 84% van de totale sociale huursector. Daarentegen is deze het grootst in de provincies



Drenthe en Zeeland met circa 95%. 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 respectievelijk 44% en 41% 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 2.170.500) moet worden geconcludeerd dat deze voorraad in principe voldoende is om al deze huishoudens te huisvesten. Dat beeld gaat niet alleen op voor Nederland als geheel, maar ook voor alle afzonderlijke provincies (zie figuur 9). De problematiek van het passend huisvesten van doelgroephuishoudens is dan ook niet zozeer een probleem van het ontbreken van voldoende goedkope en betaalbare (huur)woningen, maar veel meer een verdelingsprobleem. In paragraaf 3.4 zal hier nader op in worden gegaan.

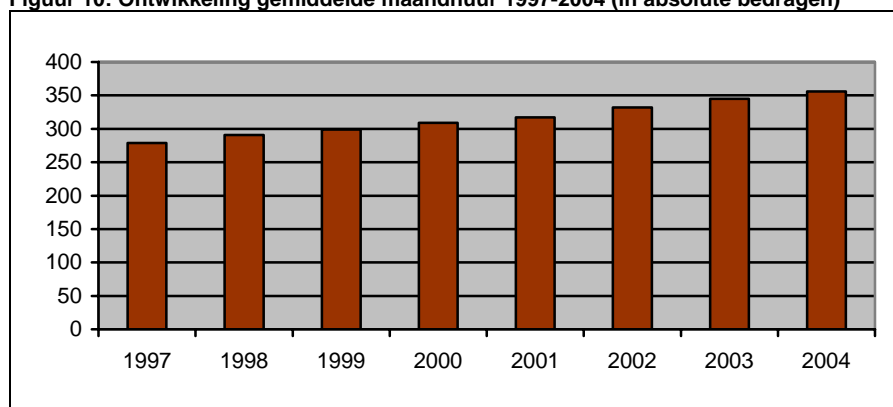
Figuur 9: Doelgroephuishoudens in huurwoningen 2002⁸ vs. goedkope en betaalbare huurwoningen 2004 (in absolute aantallen)



3.2.2 Gemiddeld huurniveau

De gemiddelde maandhuur bedroeg in 2004 in Nederland € 356. Ten opzichte van 2003 is dat een stijging van ongeveer 2,9%. Deze stijging wordt veroorzaakt door de jaarlijkse huurstijging, huurharmonisatie bij vrijkomende huurwoningen, de (naar verhouding) hoge aanvangshuren bij nieuwbouw en de onttrekking van woningen met lagere huren door sloop en verkoop. Ten opzichte van 1997, dat wil zeggen in zeven jaar, is de gemiddelde maandhuur met 28% toegenomen (zie figuur 10).

Figuur 10: Ontwikkeling gemiddelde maandhuur 1997-2004 (in absolute bedragen)



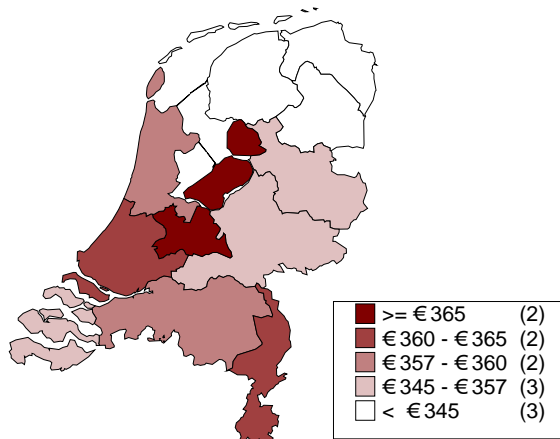
Provinciaal zijn er grote verschillen zichtbaar in de hoogte van de gemiddelde maandhuur (zie figuur 11). Zoals eerder aangegeven ligt daar een duidelijk verschil in samenstelling van de woningvoorraad aan ten grondslag. Zo hebben de toegelaten instellingen uit de provincie Flevoland naar verhouding zowel de

⁸ Bron: Woningbehoefte-onderzoek 2002.



meeste betaalbare als dure huurwoningen, wat tot gevolg heeft dat in deze provincie de gemiddelde maandhuur met € 401 met afstand de hoogste in Nederland is. Utrecht en Limburg volgen met respectievelijk € 365 en € 364. De in de provincies Groningen en Fryslân gevestigde toegelaten instellingen bezitten daarentegen het hoogste aandeel goedkope huurwoningen, waardoor de gemiddelde maandhuur in deze provincies op respectievelijk € 331 en € 336 uitkomt. Ook in de provincie Drenthe bleef de gemiddelde maandhuur onder de € 345.

Figuur 11: Gemiddelde maandhuur 2004 (in absolute bedragen)

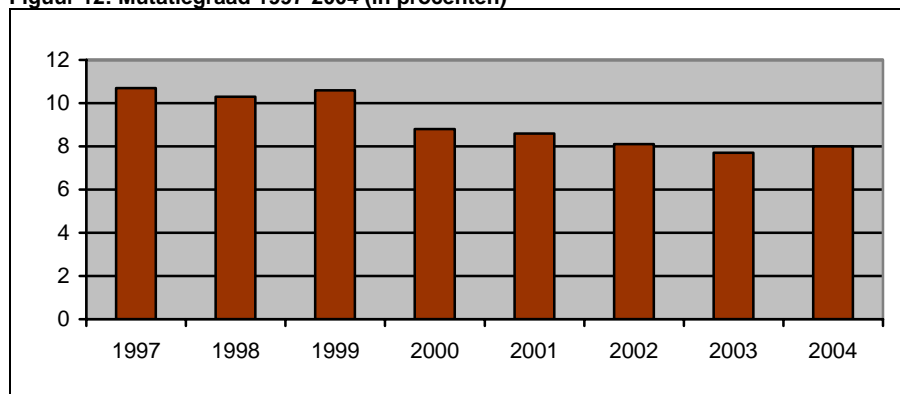


3.3 Mutaties

De mutatiegraad is in 2004 met 8,0% licht gestegen (zie figuur 12). De mutatiegraad die vanaf 1997 voortdurend is afgenomen lijkt zich daarmee te stabiliseren.

Deze mutatiegraad betekent dat in 2004 ongeveer 193.000 woonegelegenheden beschikbaar zijn gekomen voor verhuur (in 1997 lag dat aantal nog op ruim 260.000). Door het lage aantal vrijkomende woonegelegenheden verloopt het huren van een nieuwe of een andere huurwoning nog steeds moeizaam. Dit strookt met het beeld van een al jaren gespannen woningmarkt.

Figuur 12: Mutatiegraad 1997-2004 (in procenten)

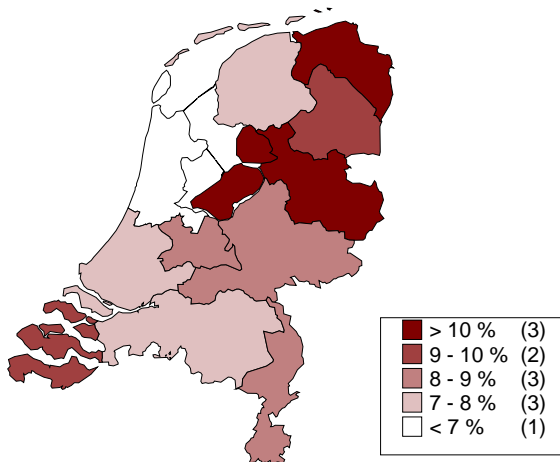


De toegelaten instellingen uit de provincie Groningen kennen een gestaag dalende mutatiegraad, maar komen net als in voorgaande jaren gemiddeld nog steeds boven de 10% uit (zie tabel 3 en figuur 13). Ook de provincies Flevoland en Overijssel kennen een mutatiegraad boven 10%. De toegelaten instellingen uit overige provincies zitten daar al één of meerdere jaren onder. De provincie Noord-Holland laat al jaren veruit de laagste mutatiepercentages zien. In de meeste provincies is er sprake van lichte stijgingen en of dalingen van het mutatiepercentage. Relatief grote stijgingen (>1%) zien we in Overijssel, Utrecht en Limburg, een relatief grote daling in Fryslân.



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

Figuur 13: Mutatiegraad 2003 (in procenten)



3.4 (Passende) woningtoewijzing

In 2004 zijn bijna 193.000 woonegelegenheden voor verhuur vrijgekomen (zie tabel 4). Ten opzichte van het vorige jaar is dat een toename van circa 10.000 vrijkomende woonegelegenheden, die vrijwel volledig zijn toegewezen aan de laagste inkomensgroepen. Circa 36% van de opnieuw verhuurde woningen had een lage huur. Ruim de helft behoorde tot het betaalbare segment en de rest tot het dure segment. Het aandeel dure huurwoningen in de toewijzingen is ten opzichte van 2003 toegenomen.

	laag inkomen	hoog inkomen	Totaal	%
goedkope huur	58.675	10.759	69.434	36,1
betaalbare huur	68.646	34.313	102.959	53,5
dure huur	6.095	14.038	20.133	10,5
Totaal	133.416	59.110	192.526	100,0
%	69,3	30,7	100,0	

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

- o In 2004 werden van de circa 133.000 huishoudens met een laag inkomen 127.000 passend gehuisvest (dat komt overeen met 95%)
- o Van de 59.000 huishoudens met een hoog inkomen kregen daarentegen in 2003 slechts 14.000 een dure woonelegenheden toegewezen (24%). Het percentage passende toewijzingen is laag gebleven, maar is zowel in absolute als relatieve zin hoger dan in 2003 (respectievelijk 11.000 woonelegenheden en 19%).

Dat betekent wel dat circa 6.000 doelgroepshuishoudens een woning hebben betrokken die zij op basis van hun inkomen eigenlijk niet toegewezen hadden moeten krijgen. Daarnaast hebben ook circa 45.000 huishoudens met een hoog inkomen eigenlijk ten onrechte een goedkope of betaalbare woonelegenheden toegewezen gekregen. Er is dan ook bij 27% (2003: 29%) van alle toewijzingen sprake van een mismatch



tussen inkomen en huurprijs. Daarbij kan niet worden geconcludeerd dat er landelijk te weinig goedkope woongelegenheden vrijkomen, maar wel dat de verdeling op lokaal en/of regionaal niveau qua verhouding tussen inkomen en huurprijs niet goed op elkaar aansluit. Verder moet worden geconcludeerd dat – evenals in de voorgaande jaren - niet in alle gevallen passend wordt toegewezen door toegelaten instellingen.

Van alle toegewezen woongelegenheden is in 2004 circa 86% toegewezen aan een huishouden waarvan de hoofdbewoner jonger dan 65 jaar was (zie tabel 5). Opvallender zijn echter de cijfers als wordt gekeken naar huishoudens waarvan de hoofdbewoner ouder was dan 65 jaar. Deze huishoudens krijgen verhoudingsgewijs veel minder goedkope woongelegenheden toegewezen en veel meer dure woongelegenheden. Dat is in veel gevallen wel acceptabel omdat specifieke ouderenwoningen weliswaar duurder zijn, maar toch voor deze doelgroep bedoeld zijn. Voor de toegelaten instellingen is het echter een uitdaging om ook voor deze groep goedkope(re) huisvesting te realiseren.

	laag inkomen	hoog inkomen	Totaal
< 65 jaar			
goedkope huur	55.533	9.846	65.379
betaalbare huur	55.566	28.498	84.064
dure huur	4.075	11.401	15.476
> 65 jaar			
goedkope huur	3.142	913	4.055
betaalbare huur	13.080	5.815	18.895
dure huur	2.020	2.637	4.657
Totaal	133.416	59.110	192.526

Van alle toegewezen woongelegenheden zijn, evenals in de voorgaande jaren, de meeste toegewezen aan een eenpersoonshuishouden (zie tabel 6). Deze eenpersoonshuishoudens krijgen verhoudingsgewijs vaak een goedkope woongelegenschap toegewezen. Dat is verklaarbaar, omdat onder de eenpersoonshuishoudens relatief 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 woongelegenschap toegewezen en relatief meer dure woongelegenheden. In deze categorie huishoudens komen weliswaar relatief iets minder doelgroepshuishoudens voor, maar ook hier is een flink deel van de huishoudens met een hoog inkomen niet passend gehuisvest.

	laag inkomen	hoog inkomen	Totaal
Eenpersoons			
goedkope huur	46.809	7.961	54.770
betaalbare huur	29.100	16.743	45.843
dure huur	2.227	3.794	6.021
Meerpersoons			
goedkope huur	11.866	2.798	14.664
betaalbare huur	39.546	17.570	57.116
dure huur	3.868	10.244	14.112
Totaal	133.416	59.110	192.526

De totale sociale huurvoorraad bestond in 2004 voor circa 31% uit goedkope woningen. Het aandeel goedkope woongelegenheden bij mutaties bedroeg daarentegen ongeveer 36% (zie tabel 7). Hieruit blijkt dat er verhoudingsgewijs veel mutaties plaats hebben gevonden in de goedkope voorraad. De enige uitzondering hierop is de provincie Noord-Holland, waar verhoudingsgewijs duidelijk minder mutaties in de goedkope voorraad plaatsvonden. In Limburg en Groningen is sprake van een evenwichtsituatie. In de betaalbare en dure voorraad vonden daarentegen verhoudingsgewijs minder mutaties plaats.



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

Bijna 85% van de vrijgekomen goedkope woonegelegenheden (zie tabel 8) is in 2004 toegewezen aan een huishouden met een laag inkomen. Daarmee is het percentage toewijzingen van goedkope woonegelegenheden aan doelgroep huishoudens na een dieptepunt in 2002 en 2003 weer gestegen. Of hiermee sprake is van een structurele ommezwaai kan op basis van dit ene jaar nog niet worden geconcludeerd. Dit beeld komt echter niet in alle provincies terug. In Groningen was er in 2004 een duidelijke afname van het aandeel toewijzingen van goedkope woonegelegenheden aan doelgroep huishoudens, een lichte afname was er in Limburg. Een sterke stijging werd in Utrecht gerealiseerd.

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





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 woonegelegenheden beschikbaar zijn.

4.1 Algemeen

Het aantal woonegelegenheden in de sociale huursector is in 2004 met circa 8.300 afgenomen (zie paragraaf 2.2), waardoor eind 2004 de toegelaten instellingen nog circa 2.412.000 woonegelegenheden in eigendom hadden. Die afname is ruim 2.200 woonegelegenheden kleiner dan in 2003. Uitgesplitst naar de verschillende categorieën woonegelegenheden ontstaat een gedifferentieerd beeld:

- Het aantal woningen in de sociale huursector is in 2003 afgenomen met ruim 13.000 (- 0,5%). 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 36.000, dat is circa 4,7% van de voorraad goedkope huurwoningen. Het aantal betaalbare huurwoningen daarentegen is, onder meer door nieuwbouw, toegenomen met ruim 20.000 (1,4%). Het aantal dure woningen nam toe met bijna 3.000 (2,3%);
- Het aantal eenheden in verzorgingshuizen is toegenomen met bijna 2.000 (4,3%);
- Het aantal overige wooneenheden nam toe met bijna 3.000 (4,6%);
- Het aantal standplaatsen nam toe met 78 (3,8%), maar het aantal huurwoonwagens nam af met 7 (1%).

De toegelaten instellingen verwachten dat de omvang van de sociale huursector weer zal gaan toenemen tot ongeveer 2.442.000 woonegelegenheden eind 2009, 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 woonegelegenheden in 1997 naar iets minder dan 60.000 in 2003, een achteruitgang met 35%. De productie door de toegelaten instellingen nam tot 2001 nog sterker af, maar vanaf 2002 zette het herstel voorzichtig in. In 2004 is de totale nieuwbouwproductie met ruim 5.000 toegenomen tot circa 65.300. Bijna de gehele toename kan worden toegeschreven aan de stijging van de productie door de toegelaten instellingen.
(zie figuur 14).

In 2004 zijn door toegelaten instellingen bijna 19.000 woonegelegenheden in de huursector gerealiseerd, bijna 5.000 meer dan in het vorige jaar. In de prognose voor het jaar 2004, gebaseerd op de activiteitenoverzichten 2003, werd overigens nog uitgegaan van ruim 26.000 woonegelegenheden.

⁹ Artikel 11 BBSH.

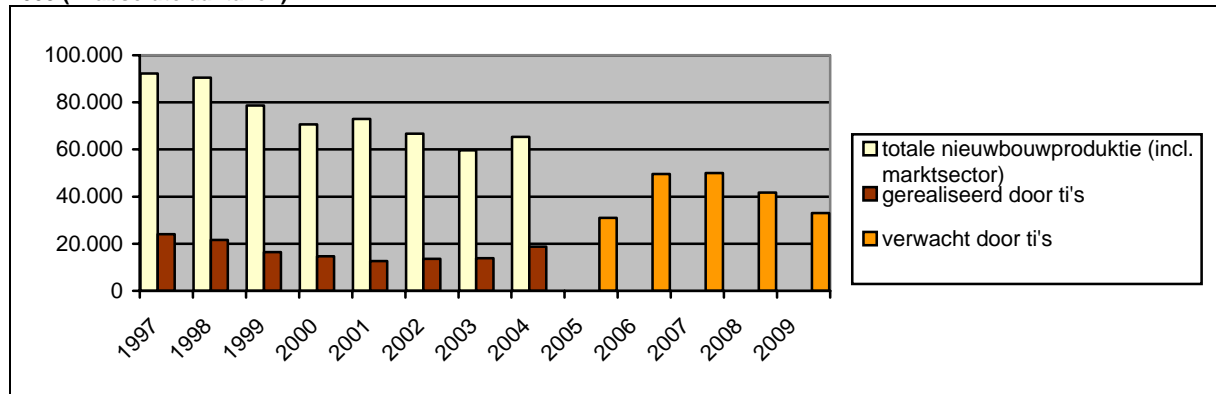


De komende jaren wordt een sterke stijging van de nieuwbouwproductie voorzien, waarbij het hoogtepunt in 2006 en 2007 wordt verwacht met bijna 50.000 nieuwe woonegelegenheden per jaar.

Het dieptepunt in de totale nieuwbouwproductie lag in 2003. De productie door toegelaten instellingen bereikte haar laagste niveau in 2001. Volgens de toegelaten instellingen zal de productie in 2006 bijna vier keer zo hoog liggen. Daarna wordt 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 1997-2009 (in absolute aantallen)¹⁰



Van de gerealiseerde nieuwe (huur)woonegelegenheden is bijna 86% als woning gerealiseerd, bijna 15% als eenheid in een verzorgingshuis of overige woonelegenheden. Van alle nieuwe huurwoningen valt 64% in de categorie betaalbare huurwoning en 29% in de categorie dure huurwoning. Slechts 7% van de nieuwe huurwoningen wordt in het goedkope segment gerealiseerd, dit komt overeen met circa 1.100 woningen.

Die toevoeging weegt volstrekt niet op tegen de afname door sloop, huurverhoging of verkoop (- 37.300 woningen). Het beeld van 2004 wijkt daarbij niet echt af van dat in de voorgaande jaren. De nieuwbouwinspanningen van toegelaten instellingen zijn in toenemende mate gericht op de duurdere sectoren. Uit de analyse van de activiteitenoverzichten blijkt dat de woningcorporaties wél een toenemend aandeel in de goedkope huur verwachten te realiseren (16%).

Tabel 9: Nieuwbouw door toegelaten instellingen 1997-2004 (in absolute aantallen)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	581	450	333	2.025	2.742	1.379	899	4.263	6.506	250	2.761	1.899	24.088
1998	801	392	274	1.521	2.609	2.166	792	3.442	4.720	242	3.553	1.134	21.646
1999	365	354	219	1.134	1.809	2.044	851	2.691	3.927	398	2.054	628	16.474
2000	379	263	284	777	1.468	1.397	575	2.775	3.793	182	2.252	563	14.708
2001	287	381	341	973	1.257	1.085	511	1.919	3.615	98	1.543	572	12.582
2002	761	641	332	1.211	1.114	718	733	2.633	3.432	135	1.390	522	13.622
2003	409	294	311	898	1.360	1.015	937	2.181	3.628	143	2.088	563	13.827
2004	549	681	549	1642	2.010	1.110	238	3.912	3.532	405	3.038	1.125	18.791

In tien provincies is ten opzichte van 2003 sprake van een toename van de productie. In Zuid-Holland is sprake van een nagenoeg stabiele productie, alleen in Flevoland is een substantiële afname te zien.

4.2.1 Nieuwbouw in bouwregio's

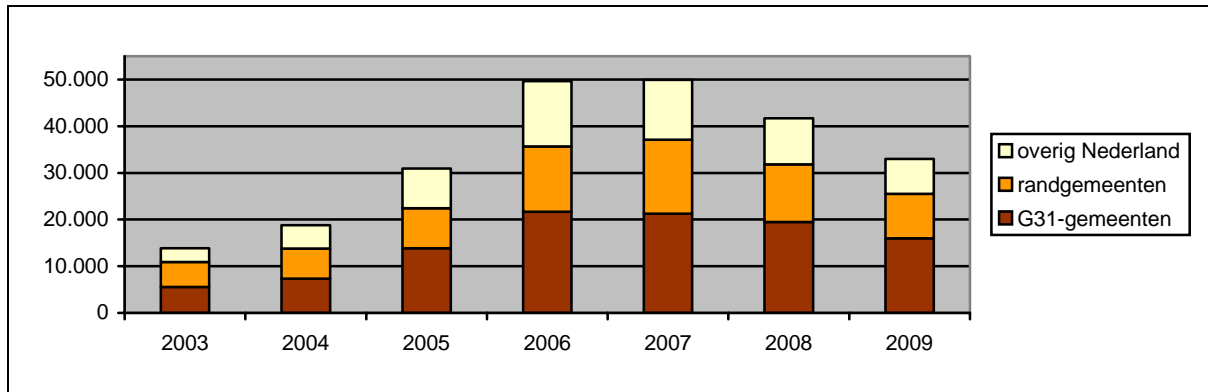
In de twintig stedelijke regio's, waarmee het Ministerie van VROM eind 2004/begin 2005 woningbouwafspraken heeft gemaakt, zijn door de toegelaten instellingen in 2004 bijna 14.000 woonegelegenheden gebouwd. Dat is 73% van de totale, landelijke productie van woonegelegenheden (zie ook bijlage 3, tabel 4a en 4b). De toegelaten instellingen in de G31-gemeenten nemen met circa 7.500 woonegelegenheden ongeveer 40% voor hun rekening. Opvallend daarbij is dat in vier G31-gemeenten (Leeuwarden, Leiden en Lelystad) de toegelaten instellingen in het geheel geen huurwoonegelegenheden hebben gebouwd. In Lelystad geldt dat voor het tweede opvolgende jaar.

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



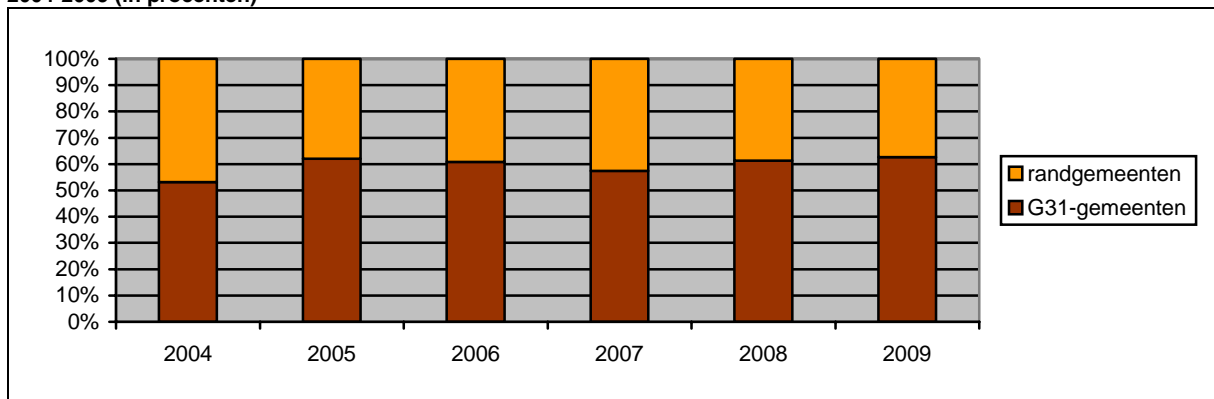
De komende jaren wordt door de toegelaten instellingen ook in de bouwregio's een aanzienlijke stijging van de nieuwbouwproductie van wooneenheden voorzien. Volgens de prognose zal de piek in de productie in de bouwregio's liggen in 2007, voor overig Nederland al in 2006. Het aandeel van de G31-gemeenten in de productie neemt toe van ongeveer 40% in 2004 naar bijna 50% in 2009 (zie figuur 15).

Figuur 15: Nieuwbouw –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen uitgesplitst naar G31-gemeenten, randgemeenten en de rest van Nederland 2003-2009 (in absolute aantallen)



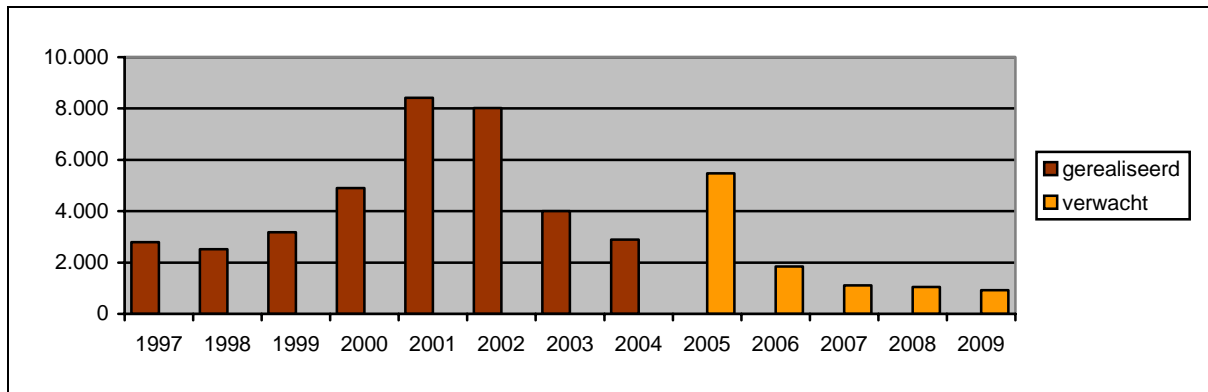
Hoewel ook in de randgemeenten de productie in absolute zin zal toenemen, neemt het relatieve aandeel van de randgemeenten af (zie figuur 16). In de woningbouwafspraken met de bouwregio's wordt er vanuit gegaan dat de randgemeenten rond de grote steden een grotere bijdrage dienen te leveren aan de huisvesting van de lagere inkomensgroepen. Dat zal mogelijk moeten worden gemaakt door woningtoewijzing binnen de bestaande voorraad, maar tevens door toevoegingen aan de voorraad van goedkope en betaalbare wooneenheden. In de prognosecijfers van de toegelaten instellingen is van een dergelijke omslag nog geen sprake. Integendeel, het aandeel van de randgemeenten in de totale productie in de bouwregio's kwam in 2004 nog uit op 47%, maar schommelt volgens de verwachtingen van 2005 tot 2009 rond de 40%.

Figuur 16: Verhouding verwachte nieuwbouwproductie door toegelaten instellingen in G31-gemeenten en randgemeenten 2004-2009 (in procenten)



4.3 Aankoop

Figuur 17: Aankoop van derden –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 1997-2009 (in absolute aantallen)



De aankoop van wooneenheden blijft relatief beperkt, is veelal afhankelijk van incidenten en daardoor ten opzichte van andere factoren die de omvang van het bezit van toegelaten instellingen beïnvloeden (nieuwbouw, sloop en verkoop) van ondergeschikt belang. In 2004 is het aantal aangekochte wooneenheden van derden¹¹ 28% gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar en komt daarmee op ongeveer 2.900. Circa 48% daarvan is aangekocht in één van de G31-gemeenten. Uit de prognosecijfers zou een dalende tendens kunnen worden afgeleid, maar voor het jaar 2005 wordt daarentegen een aanzienlijke stijging voorzien (zie figuur 17). Gelet op de onzekerheden en toevalligheden bij deze activiteit zijn de prognosecijfers echter erg onzeker. Eén jaar vooruit kijken lijkt al moeizaam. Zo werd voor 2004 volgens de activiteitenoverzichten nog een daling naar ruim 1.300 aankopen voorzien, de gerealiseerde aankopen komen ruim twee keer zo hoog uit.

Tabel 10: Aankoop van derden door toegelaten instellingen 1997-2004 (in absolute aantallen)

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

Van de van derden aangekochte wooneenheden behoorde 13% tot de goedkope woningvoorraad, 33% betrof betaalbare woningen en 29% was duur. Daarnaast zijn zo'n 340 wooneenheden in verzorgingshuizen (12%) en 380 overige wooneenheden (13%) overgenomen.

De meeste aankopen hebben plaatsgevonden in de provincies Noord-Holland en Gelderland. De grootste daling deed zich voor in Zuid-Holland, waar het aantal aankopen jarenlang het hoogste was (zie tabel 10).

4.4 Verkoop

Nadat de verkoop van wooneenheden door toegelaten instellingen in 2001 een dieptepunt had bereikt (met circa 13.400 wooneenheden), was er tot 2003 sprake van een toename tot circa 15.800 verkopen. In 2004 heeft dat aantal zich gestabiliseerd. Het grootste deel van deze wooneenheden is verkocht aan zittende huurders (45%) of nieuwe bewoners (50%) (zie ook paragraaf 6.1). Daarnaast is een gering aantal wooneenheden verkocht aan beleggers en overige instellingen (4%). Tenslotte zijn bijna 1.700 wooneenheden verkocht aan andere toegelaten instellingen. Hier is dus slechts sprake van een verschuiving binnen de sociale huursector.

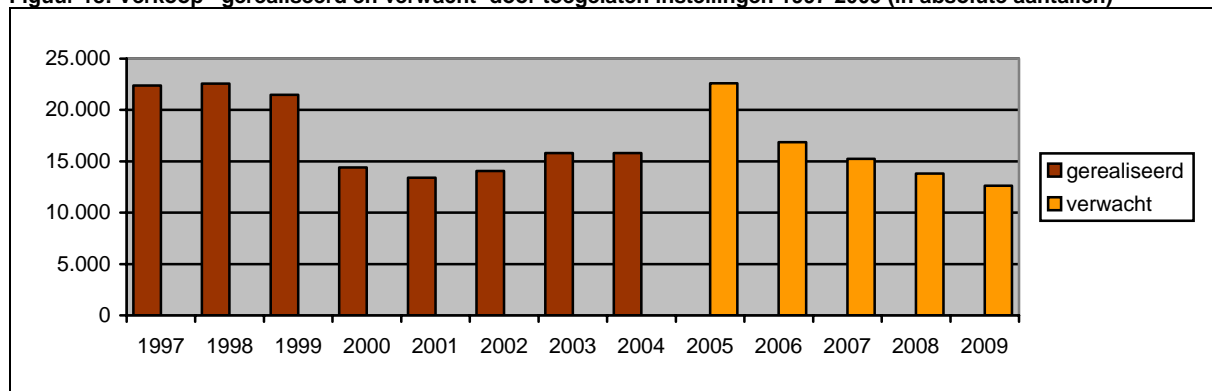
Het overgrote deel van de verkochte huurwoningen (62%) behoorde tot het betaalbare segment, 25% was goedkoop en 12% was duur.

De omvang van de verkoop is ruim 700 woningen lager uitgekomen dan geprognosticeerd in de activiteitenoverzichten 2004. In totaal verwachten de toegelaten instellingen in de periode 2005-2009 ruim 81.000 wooneenheden te verkopen. Daarbij zal de verkoop vanaf 2005 volgens de verwachtingen jaarlijks wel afnemen (zie figuur 18).

¹¹ Van andere partijen dan toegelaten instellingen.



Figuur 18: Verkoop –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 1997-2009 (in absolute aantallen)



Provinciaal zijn er grote verschillen in aantallen verkochte wooneenheden. 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 2004 plaatsgevonden in de provincies Drenthe en Overijssel, met respectievelijk 1,0% en 0,9% van de sociale huurvoorraad. Ook Flevoland en Limburg scoren met 0,8% verhoudingsgewijs hoog. Gemiddeld in Nederland nam de sociale huurvoorraad door verkopen met 0,6% af.

De G31-gemeenten hebben met 6.600 wooneenheden een aandeel van ongeveer 46% in het aantal verkochte huurwooneenheden.

Tabel 11: Verkoop aan zittende huurders, toekomstige bewoners, beleggers en overige instellingen door toegelaten instellingen 1997-2004 (in absolute aantallen)

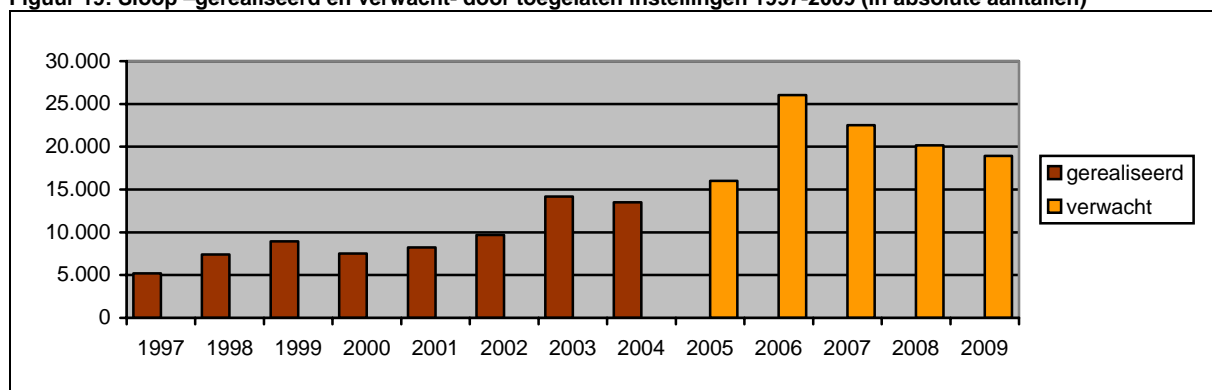
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
1997	1.476	1.636	1.376	1.614	2.162	1.336	1.104	3.511	3.718	590	2.228	1.641	22.392
1998	1.669	2.089	838	2.062	1.675	1.038	1.582	2.243	4.335	829	2.229	1.983	22.572
1999	1.943	1.931	777	1.271	1.815	1.302	1.863	1.708	4.266	1.082	1.893	1.638	21.489
2000	1.337	906	448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

4.5 Sloop

In 2004 zijn circa 13.500 wooneenheden gesloopt (0,6% van de sociale huursector). Het aantal gesloopte wooneenheden is daarmee ongeveer 1.000 achtergebleven bij de prognose in de activiteitenoverzichten 2004 (14.500 te slopen wooneenheden), en komt 500 lager uit dan het voorgaande jaar. Als gevolg van de herstructureringsmaatregelen zal zich naar verwachting de eerstkomende jaren een stijging van het aantal te slopen wooneenheden voordoen (zie figuur 19).

Van de gesloopte wooneenheden behoorde 79% tot de goedkope voorraad en 19% tot de betaalbare voorraad. Aangezien er aanzienlijk meer goedkope wooneenheden worden gesloopt dan nieuw gebouwd resulteert een verlies aan goedkope huurvoorraad.

Figuur 19: Sloop –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 1997-2009 (in absolute aantallen)





In 2004 trad landelijk voor het eerst sinds 2000 een daling van het aantal gesloopte woonegelegenheden op. De grootste daling deed zich voor in Noord-Holland en Noord-Brabant (zie tabel 12). In Noord-Holland is de daling van het aantal gesloopte woonegelegenheden vrijwel geheel toe te schrijven aan de daling in Amsterdam van 2.000 gesloopte woonegelegenheden in 2003 naar 1.100 in 2004. In Zuid-Holland, Limburg, Fryslân, Zeeland en Flevoland nam het aantal gesloopte woningen daarentegen toe. Rotterdam en Den Haag nemen met respectievelijk 2.400 en 1.100 het grootste deel van de sloop in Zuid-Holland voor hun rekening.

In de provincie Groningen is - evenals in de voorgaande jaren - met 1,4% van de voorraad in relatieve zin het grootste aantal woonegelegenheden gesloopt. In Zuid-Holland werd 1,1% van de voorraad gesloopt. Gemiddeld in Nederland bedroeg het sloopperscentage 0,8%.

Ongeveer 58% van alle gesloopte woonegelegenheden stond in één van de G31-gemeenten.

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

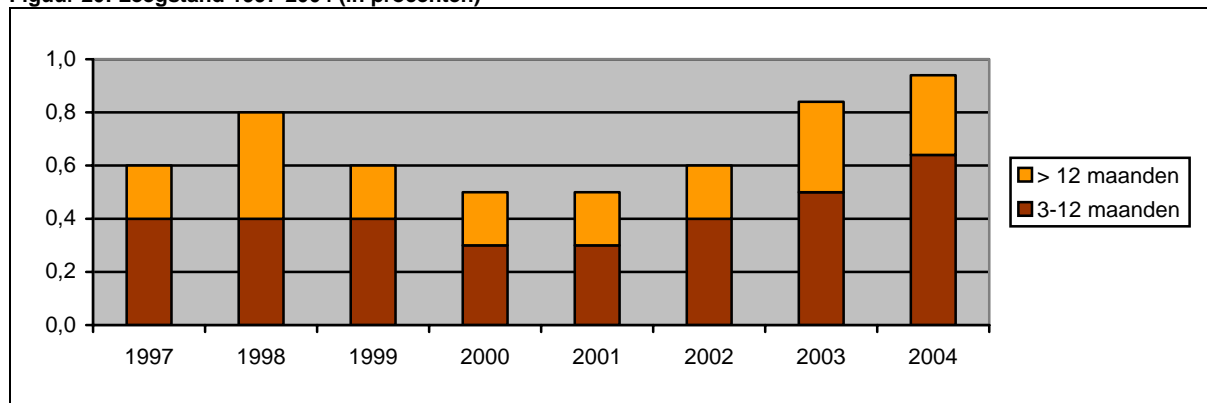
Tabel 12: Sloop door toegelaten instellingen 1997-2004 (in absolute aantallen)

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

4.6 Leegstand

Eind 2004 stonden circa 22.600 woonegelegenheden geruime tijd leeg (dat is ruim 0,9% van de totale voorraad woonegelegenheden). Het grootste deel van de leegstand, 15.500 woonegelegenheden, betreft een periode van 3 tot 12 maanden. In 7.100 gevallen was de leegstand langer dan 12 maanden. De kortdurende frictieleegstand als gevolg van verhuizingen is niet meegenomen in de cijfers.

Figuur 20: Leegstand 1997-2004 (in procenten)

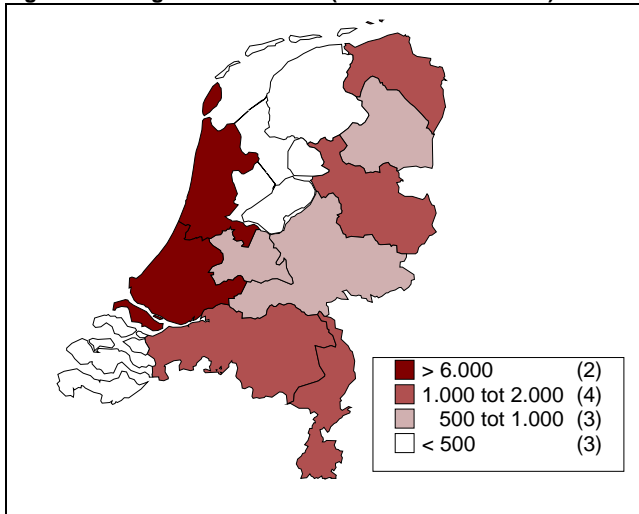


Uit figuur 20 blijkt dat ten opzichte van de voorgaande jaren de leegstand verder is toegenomen. Uit het feit dat het grootste deel van de langdurende leegstand (langer dan 12 maanden) voorkomt in de gemeenten met een herstructureringsopgave, mag worden afgeleid dat sloop- en verbouwvoornemens de belangrijkste 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).

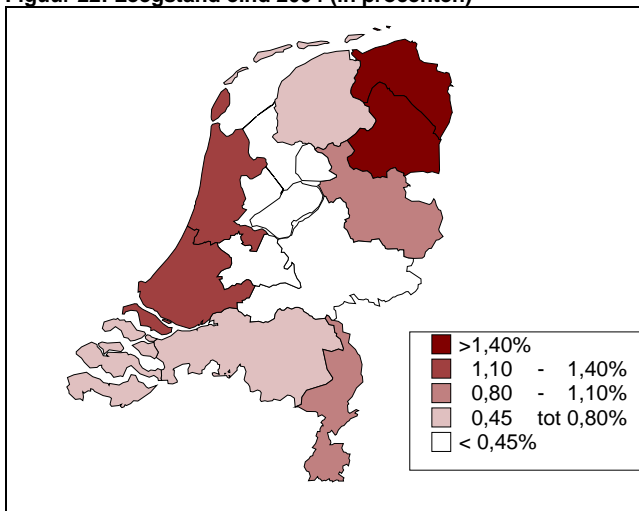
In de G4 bedroeg de leegstand bijna 2,0% (ruim 10.000 woonegelegenheden). Met name Amsterdam en Rotterdam zijn verantwoordelijk voor dit hoge leegstandspercentage. In de G31 lag het leegstandspercentage op 0,9%, terwijl in de overige gemeenten 0,55% werd gescoord.



Figuur 21: Leegstand eind 2004 (in absolute aantallen)



Figuur 22: Leegstand eind 2004 (in procenten)



Ook in relatieve zin zijn de verschillen tussen de provincies groot (zie figuur 22). Drenthe en Groningen zijn evenals vorig jaar koplopers, vanwege een in vergelijking met andere provincies ontspannen woningmarkt. In Noord- en Zuid-Holland is, zoals gezegd, de herstructurering de belangrijkste oorzaak van een hoog leegstandspercentage.

4.6.1 Huurderving

In 2004 hebben de toegelaten instellingen gezamenlijk een bedrag van ruim € 124 miljoen aan huurderving moeten afschrijven. Dat is 1,2% van de totale huuropbrengst. Ten opzichte van 2003 is de huurderving toegenomen met € 12 miljoen. Omgerekend komt deze huurderving overeen met gemiddeld € 52 per woonegelegenheid per jaar, oftewel een stijging met 11% (zie tabel 13). Het beeld van de huurderving op provinciaal niveau komt overeen met dat van de leegstand. Net als in 2003 is in Drenthe de gemiddelde huurderving het hoogst (maar wel sterk gedaald) en in Gelderland het laagst (maar gestegen). De verschillen tussen de provincies zijn daarmee verder afgenomen. Opvallend is vooral de sterke stijging van de huurderving in Limburg.

Tabel 13: Gemiddelde huurderving per woonegelegenheid 1997-2004 (in absolute bedragen)													
	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

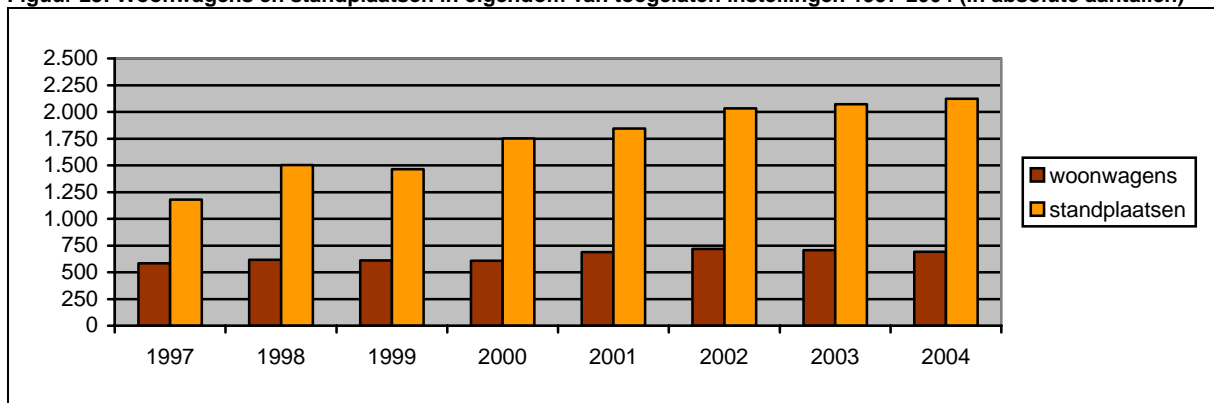


1999	83	53	65	39	20	31	103	31	51	76	29	43	41
2000	70	44	64	36	19	29	69	34	53	64	29	33	39
2001	70	43	74	35	24	35	37	37	50	52	29	52	41
2002	92	38	79	36	31	36	27	35	53	49	32	56	43
2003	69	39	76	38	28	48	32	45	58	58	32	48	47
2004	66	41	68	49	34	51	39	49	63	58	40	63	52

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 (+ 660). Het bezit van woonwagens en standplaatsen is in 2004 ten opzichte van 2003 maar weinig gewijzigd (zie figuur 23). Er heeft een toename van 78 standplaatsen plaatsgevonden, die met name veroorzaakt door de aankoop van bijna 100 standplaatsen door toegelaten instellingen. Er heeft op zeer beperkte schaal nieuwbouw, sloop en verkoop plaatsgevonden. Het aantal woonwagens in eigendom is licht afgenomen. Naast het bezit hebben toegelaten instellingen nog ruim 300 woonwagens en ruim 1.000 standplaatsen in beheer.

Figuur 23: Woonwagens en standplaatsen in eigendom van toegelaten instellingen 1997-2004 (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 woonegelegenheden kunnen verkopen voor een koopprijs die onder de marktwaarde ligt. De 'korting' die een toegelaten instelling daarbij mag geven kan oplopen tot maximaal 30%¹².

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 woning¹³. Overigens is het effect van deze regeling gering gebleken: tussen januari 2001 en 1 juli 2004 hebben slechts 649 huishoudens een koopsubsidie gekregen. Dit wordt mede veroorzaakt door het geringe aanbod woningen binnen de koopprijsgrenzen.

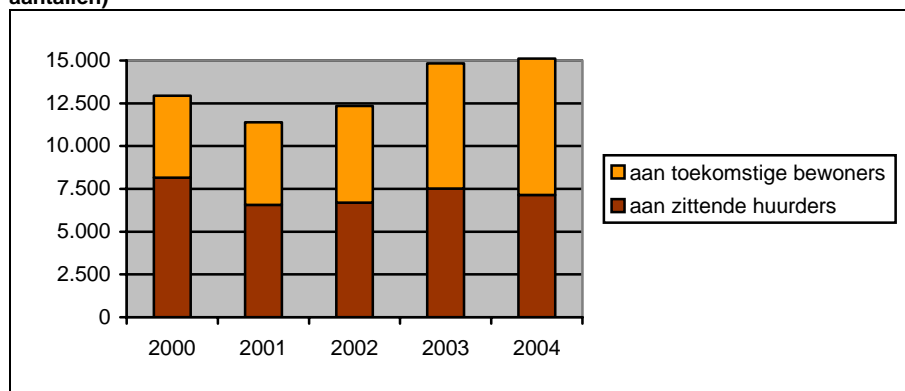
5.1 Verkoop huurwoningen aan toekomstige/huidige bewoners

5.1.1 Aantallen¹⁴

In 2004 hebben de toegelaten instellingen ongeveer 17.500 bestaande woonegelegenheden verkocht. Circa 1.700 woonegelegenheden veranderden van eigenaar binnen de sociale huursector (verkopen aan toegelaten instellingen). Dat betekent dat 15.800 woonegelegenheden buiten de sector werden verkocht, waarvan het overgrote deel (ruim 15.000) aan toekomstige/huidige bewoners. De overige 700 woonegelegenheden zijn verkocht aan beleggers en andere (niet-toegelaten) woningexploitanten.

Ten opzichte van 2003 was er in 2004 sprake van een zeer beperkte toename van het aantal verkochte woonegelegenheden aan natuurlijke personen (zie figuur 24). Deze toename is de resultante van bijna 700 meer verkopen aan toekomstige bewoners en bijna 400 minder verkopen aan zittende huurders. Het aantal verkochte woningen ligt ongeveer op het niveau van de opgave die de sector zich zelf had gesteld (de verkoop van circa 15.300 woonegelegenheden aan natuurlijke personen).

Figuur 24: Verkoop woonegelegenheden door toegelaten instellingen 2000-2004 aan natuurlijke personen (in absolute aantallen)



¹² Artikel 11c BBSH.

¹³ Waarbij de maximale kosten van het verkrijgen in eigendom € 131.950 mogen bedragen (bedrag per 1 juli 2004).

¹⁴ 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 bijna 65% in de categorie betaalbare huurwoningen. Het aandeel verkochte goedkope huurwoningen bedraagt 24% en dure huurwoningen 11%.

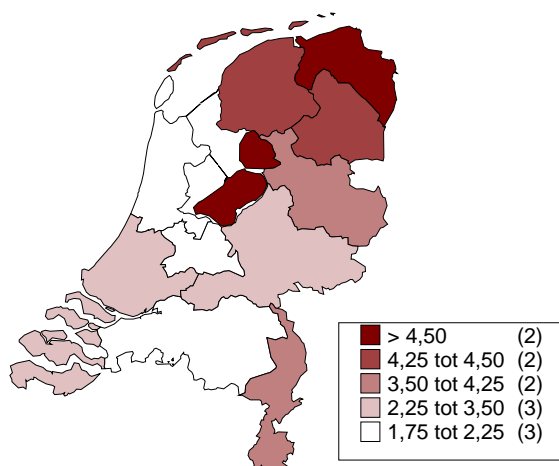
In totaal zijn in de afgelopen vijf jaar ongeveer 66.600 woonegelegenheden verkocht aan toekomstige/huidige bewoners (dit is ruim 2,5% van de totale sociale huurvoorraad).

Op provinciaal niveau blijven er grote verschillen zichtbaar in de verkoop van woonegelegenheden aan toekomstige/huidige bewoners (zie tabel 14). Veruit de meeste woningen zijn in Noord- en Zuid-Holland verkocht. Deze twee provincies zijn goed voor maar liefst 49% van alle verkopen. Vooral de - ten opzichte van 2003 - sterke stijging van verkopen in Noord-Holland is opvallend.

Tabel 14: Verkoop woonegelegenheden 2000-2004 (in absolute aantallen)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
Aan zittende huurders													
2000	874	404	257	673	1.033	346	423	1.086	1.457	389	657	553	8.152
2001	773	290	283	511	819	268	385	772	896	174	591	808	6.570
2002	494	157	242	932	666	304	344	936	1.380	106	547	595	6.703
2003	275	648	318	928	1.029	386	221	1.117	1.285	65	389	862	7.523
2004	155	248	418	842	582	164	149	1.940	1.374	81	504	691	7.148
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
2004	380	359	143	555	471	525	179	1.528	2.524	82	767	442	7.955

Als wordt gekeken naar het aandeel van de sociale huurvoorraad dat aan toekomstige/huidige bewoners wordt verkocht, dan blijkt dat in de afgelopen vijf jaar relatief de meeste woonegelegenheden zijn verkocht in Flevoland (7,9%), gevolgd door relatief ontspannen woningmarkten als Groningen (4,5%), Fryslân(4,4%) en Drenthe (4,2%) (zie figuur 25).

Figuur 25: Verkoop woonegelegenheden aan toekomstige/huidige bewoners door toegelaten instellingen 2000-2004 (als % van de sociale huurvoorraad)



5.1.2 Korting¹⁵

Zoals gezegd kunnen ter bevordering van het eigen woningbezit woonegelegenheden worden verkocht met een koopprijs die onder de marktwaarde ligt. In het verslagjaar 2003 lag het aandeel woonegelegenheden dat met korting werd verkocht op 27%, aanmerkelijk hoger dan de 22% in de voorgaande jaren (zie tabel 15). In 2004 liep het aandeel echter weer terug naar 25%. De daling is alleen zichtbaar in de categorie met

¹⁵ Gegevens vóór 2001 zijn niet bekend.



een korting van 1-10% korting. In beide andere kortingscategorieën nam het aandeel toe. In totaal zijn in 2004 bijna 3.700 woningen met korting verkocht, tegenover 5.000 woningen in 2003. Blijkbaar is de hoge verkoop in 2003 een eenmalige uitschieter geweest.

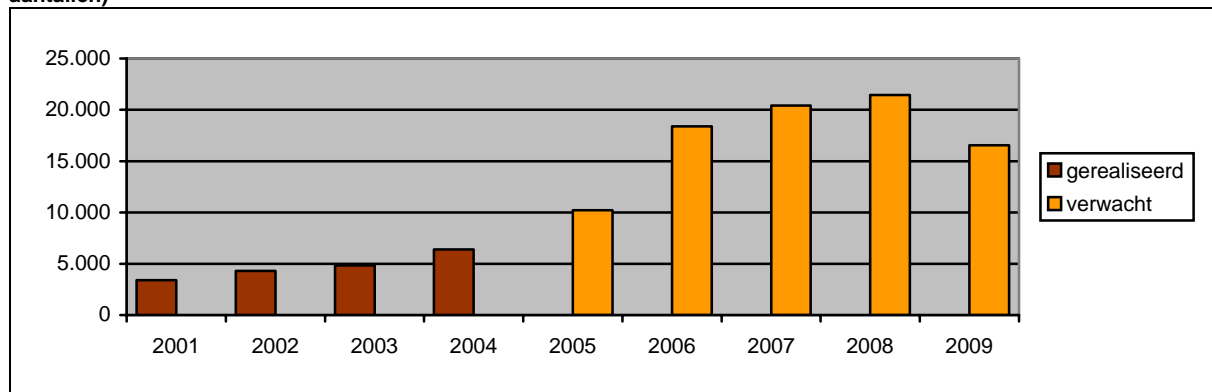
	0% korting	1-10% korting	11-20% korting	21-30% korting	totaal
2001	10.346	521	1.957	522	13.346
2002	12.618	3.120	106	272	16.116
2003	13.572	4.144	286	600	18.602
2004	11.300	2.567	418	697	14.982

5.2 Bouw koopwoningen door toegelaten instellingen¹⁶

Naast de eerder genoemde 13.800 nieuwe huurwoonegelegenheden hebben de toegelaten instellingen in 2004 ook nog bijna 6.400 koopwoningen gerealiseerd. Ten opzichte van 2003, toen toegelaten instellingen circa 4.800 koopwoningen realiseerden, is hierbij sprake van een toename van circa 33% (zie figuur 26). De toename die sinds 2001 was ingezet is daarmee in een versnelling gekomen. De toegelaten instellingen hadden als ambitie geformuleerd dat in 2004 in totaal bijna 6.800 nieuwe koopwoningen gebouwd zouden worden. Aan het eind van het verslagjaar blijkt dat die ambitie bijna volledig is gerealiseerd.

Net als ten aanzien van het aantal nieuwgebouwde huurwoningen verwachten de toegelaten instellingen ook dat het aantal nieuwe koopwoningen de komende jaren fors zal toenemen. Voor 2005 wordt op basis van de prognosecijfers uit de kerngegevens een stijging van ruim 60% voorzien (naar ruim 10.000 woningen). Overigens laat de analyse van de activiteitenoverzichten¹⁷ een beperktere stijging zien naar 9.500 woningen. Verwacht wordt dat de nieuwbouwproductie van koopwoningen door toegelaten instellingen in 2008 haar hoogtepunt zal bereiken met ongeveer 21.500 woningen.

Figuur 26: Nieuwbouw koopwoningen –gerealiseerd en verwacht- door toegelaten instellingen 2001-2009 (in absolute aantallen)



Bij de realisatie van koopwoningen is het beeld op provinciaal niveau zeer divers. Slechts één provincie heeft minder koopwoningen gerealiseerd dan in 2003, de rest heeft meer gerealiseerd. Een zeer sterke stijging zien we in Zuid-Holland (ruim 700 woningen meer). In de afgelopen vier jaar zijn in totaal 18.900 koopwoningen gerealiseerd, waarvan 44% in Noord- en Zuid-Holland is gebouwd (zie tabel 16). Gelderland, Flevoland en Noord-Brabant nemen ieder ongeveer 10% van de totale productie van koopwoningen in de periode 2001-2004 voor hun rekening. De resterende 25% (4.800 koopwoningen) zijn in de overige zeven provincies gebouwd.

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

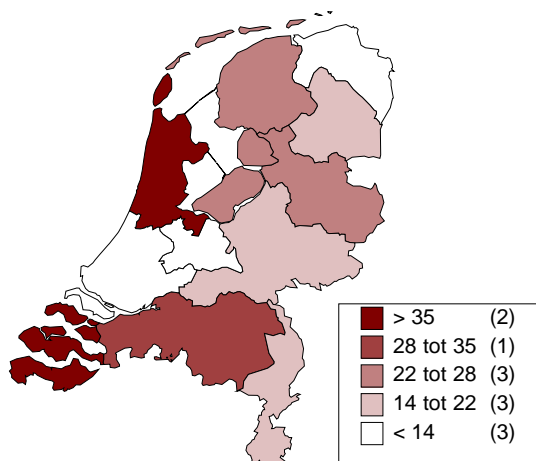
¹⁶ Gegevens vóór 2001 zijn niet bekend.

¹⁷ Bureau Severijn, oktober 2005: Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en corporaties 2005 en de voorgenomen activiteiten over 2004 en 2005.



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 2004 is 78% van de koopwoningen die de toegelaten instellingen hebben gerealiseerd onder de stichtingskostengrens van €200.000 gebleven. In de meeste provincies ligt dit percentage tussen de 75% en 90%. Opvallend is de productie van duurdere koopwoningen in Noord-Brabant, Noord-Holland en Zeeland (zie figuur 27). In deze provincies werd 35 tot 40% van de koopwoningen in de dure categorie gerealiseerd. In Noord-Holland en Noord-Brabant was dat eveneens het geval in het verslagjaar 2003. Een lage productie van dure koopwoningen treffen we aan in Zuid-Holland (7,4%) en Groningen (6,8%).

Figuur 27: Aandeel nieuwbouw koopwoningen > €200.000 in 2004 (als % van totaal aantal nieuwbouw koopwoningen van ti's)



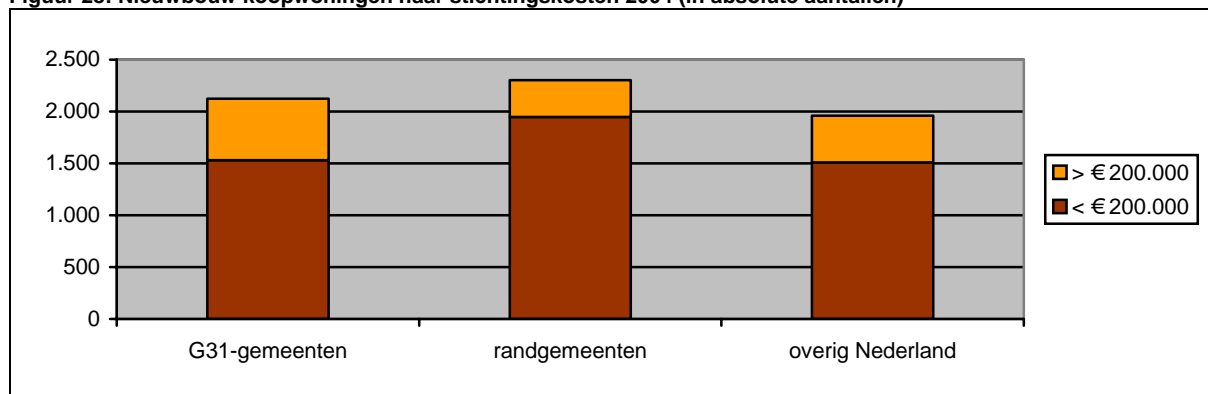
5.2.1 Nieuwbouw koopwoningen in bouwregio's

Het overgrote deel, 4.400 woningen oftewel 69%, is door toegelaten instellingen in de G31-gemeenten en in de bijbehorende randgemeenten gerealiseerd. In de rest van Nederland zijn in 2004 ongeveer 2.000 koopwoningen door toegelaten instellingen gebouwd.

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

- De productie van nieuwe koopwoningen in de bouwregio's komt voor 48% voor rekening van de G31. De G31 leveren een aandeel van 63% in de totale productie van dure koopwoningen in de bouwregio's en 44% in de productie van goedkope koopwoningen.
- In tegenstelling tot het verslagjaar 2003 neemt Amsterdam niet langer een dominante positie in. Waar vorig jaar een aantal toegelaten instellingen in deze gemeente maar liefst een kwart van de totale Nederlandse nieuwbouwproductie van koopwoningen voor haar rekening nam, is dat aandeel nu teruggelopen tot een achtste.
- Verder is het opvallend dat in 7 van de G31-gemeenten helemaal geen koopwoningen door toegelaten instellingen zijn gebouwd. Daartoe behoort ook de G4-gemeente 's-Gravenhage.

Figuur 28: Nieuwbouw koopwoningen naar stichtingskosten 2004 (in absolute aantallen)







6 Wonen & zorg

Van toegelaten instellingen wordt op grond van het BBSH verwacht dat zij bijdragen aan de huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. Enerzijds door het bouwen en exploiteren van specifiek voor deze groepen geschikte woonegelegenheden. Anderzijds door het leveren van een bijdrage aan de totstandkoming van arrangementen voor wonen, zorg- en dienstverlening om het zelfstandig wonen te bevorderen. Ten slotte kunnen toegelaten instellingen een bemiddelende rol vervullen voor bewoners met betrekking tot zorg- en dienstverlening¹⁸.

6.1 Geschiktheid voorraad

Het aantal toegankelijke woningen in Nederland is gestegen van circa 580.000 in 2003 naar 592.000 woningen in 2004. Dit is een stijging van ruim 2%. Deze landelijk toename is niet terug te vinden in elke provincie (zie tabel 17). De grootste toename van het aantal toegankelijke woningen komt voor rekening van de provincie Limburg, met 6.500 woningen. In Flevoland, Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant is het aantal toegankelijke woningen in 2004 juist afgenomen.

De verwachting van de toegelaten instellingen was dat het aantal toegankelijke woningen in 2004 zou toenemen met bijna 10.000. Hoewel ten opzichte van het jaar 2003 de toename beperkt is (2003: 41.000 woningen), is met een toename van ongeveer 12.000 woningen (door zowel nieuw- als verbouw) deze prognose ruimschoots gerealiseerd.

Tabel 17: Toegankelijke woningen 2002-2004 (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
2004	24.257	19.317	15.222	33.623	63.833	28.802	7.454	104.878	170.417	9.646	78.648	36.048	592.145

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 van begin 2002 tot eind 2008 255.000 toegankelijke woningen extra beschikbaar moeten komen, waarvan door nieuw- en verbouw 133.000 (dat komt overeen met gemiddeld 19.000 per jaar). In de afgelopen twee jaar is al een toename van het aantal toegankelijke woningen gerealiseerd van bijna 53.000. Voor 2005 verwachten de toegelaten instellingen een toename met ongeveer 14.000 woningen. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de doelstelling in 2008 gehaald kan worden.

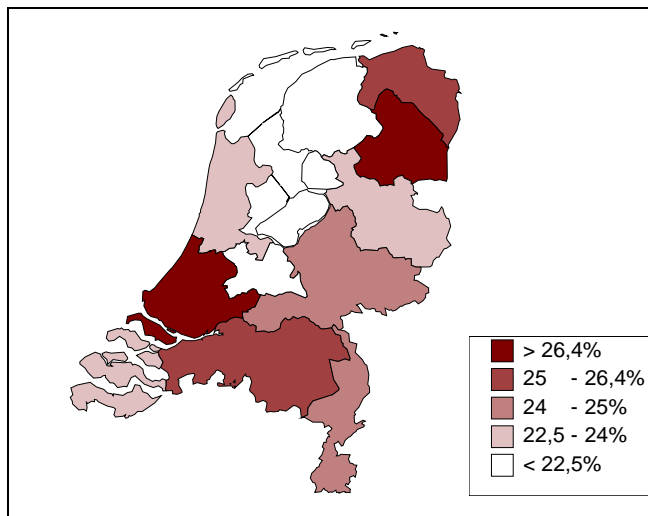
Als het aantal toegankelijke woningen wordt afgezet tegen het totale bezit van de toegelaten instellingen blijkt dat daar provinciaal behoorlijke verschillen in zitten. Zo ligt het aandeel in de provincies Utrecht en Flevoland op ongeveer 17,5%, terwijl dat in Zuid-Holland op 28,5% ligt (zie figuur 29).

¹⁸ Artikel 12b BBSH. Pas met ingang van 2002 dienen toegelaten instellingen verantwoording af te leggen met betrekking tot het 6^e prestatieveld wonen & zorg, waardoor alleen gegevens vanaf 2002 met elkaar vergeleken kunnen worden.

¹⁹ Ministerie van VROM en VWS, 2004.

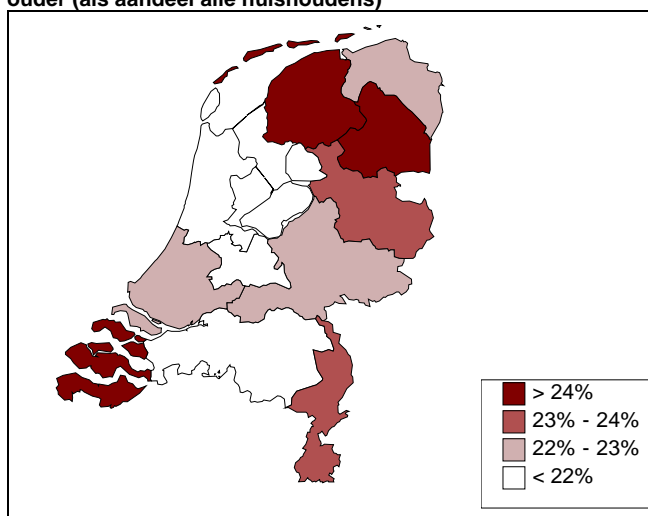


Figuur 29: Aandeel toegankelijke woningen binnen het totale bezit van toegelaten instellingen 2004 (in procenten)



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 2003 toegenomen van circa 301.100 tot 315.100 (zie tabel 18). Hier is sprake van een stijging met bijna 5%.

Alleen in de provincie Fryslân is er sprake van een substantiële daling van het aantal woningen in deze categorie. De overige provincies laten stabiliteit of een stijging zien. De stijging is het grootst in Noord-Brabant en Limburg.

De prognose was dat het aantal toegankelijke woningen zou toenemen met bijna 5.500. De gerealiseerde toename met 14.000 woningen gaat ver boven de verwachtingen uit.

²⁰ Bron: Woningbehoefte-onderzoek 2002.



Tabel 18: Ouderen- en gehandicaptenwoningen 2002-2004 (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
2004	15.009	9.344	10.722	21.096	38.090	15.154	6.105	38.890	72.342	9.979	55.131	23.260	315.122
% bezit	16,3	10,7	18,6	14,2	14,8	9,3	14,3	8,4	12,1	23,4	17,7	15,4	13,1

Het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen is in 2004 vergeleken met 2003 per saldo nagenoeg gelijk gebleven (zie tabel 19). De ontwikkelingen in de verschillende provincies verschillen echter aanzienlijk. In Drenthe en Noord-Holland is het aantal woningen in deze categorie fors afgenomen, terwijl een sterke toename kan worden geconstateerd in de provincie Zuid-Holland. In totaal maken woningen voor bijzondere doelgroepen maar een zeer beperkt deel uit van het totale bezit van toegelaten instellingen.

Volgens de activiteitenoverzichten zou het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen landelijk gezien toenemen met ongeveer 750. In werkelijkheid was er sprake van stabiliteit.

Tabel 19: Woningen voor bijzondere doelgroepen 2002-2004 (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
2004	425	144	83	505	1.265	1.065	106	1.073	6.100	157	787	985	12.695
% bezit	0,5	0,2	0,1	0,3	0,5	0,7	0,2	0,2	1,0	0,4	0,3	0,7	0,5

Het aantal eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen is in 2004 met bijna 8.500 toegenomen. Eind 2004 bezaten toegelaten instellingen circa 61.900 van dergelijke eenheden (zie tabel 20). De stijging komt voor een belangrijk deel (5.700 eenheden) voort uit de ontwikkeling in Noord-Brabant. Met uitzondering van beperkte dalingen in Fryslân en Zeeland is in alle provincies het aantal eenheden in deze categorie toegenomen. Volgens de prognose zou het aantal eenheden toenemen met ongeveer 1.700, de realisatie van eenheden in deze categorie gaat daar ver bovenuit. Het aandeel eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen in de totale huurvoorraad ligt in Groningen en Drenthe ruim boven het landelijk gemiddelde, Utrecht scoort het laagst.

Tabel 20: Eenheden bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen 2002-2004 (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
2004	4.594	2.342	3.129	3.999	6.290	2.425	1.297	10.504	11.937	1.199	10.345	3.829	61.890
% bezit	5,0	2,7	5,4	2,7	2,4	1,5	3,0	2,3	2,0	2,8	3,3	2,5	2,6

6.2 Zorgarrangementen

Van de 508 toegelaten instellingen in Nederland hebben 143 in het verslagjaar bemiddeld bij arrangementen voor wonen, zorg- en dienstverlening. Dit is net als in 2003 circa 28% van het totaal aantal toegelaten instellingen. In totaal zijn er in 2004 435 arrangementen van toepassing, hetgeen overeenkomt met gemiddeld ongeveer 3 arrangementen per toegelaten instelling.

Het aantal toegelaten instellingen dat bemiddelt is ten opzichte van 2003 in een aantal provincies licht afgenomen (zie tabel 21). Het aantal toegelaten instellingen dat bemiddelt bij zorgarrangementen is in Drenthe en Zeeland relatief het grootst (beiden 46%). Aangezien in deze provincies het aandeel 65-plus-huishoudens ook het hoogst is, is dit niet verwonderlijk.

Verhoudingsgewijs hebben Groningen en Noord-Holland het kleinste aantal toegelaten instellingen dat bemiddelt bij arrangementen (19% en 14%), maar het gemiddeld aantal arrangementen per toegelaten instelling is hier ook het hoogst (respectievelijk 6,5 en 5,5).

Tabel 21: Aantal toegelaten instellingen dat bemiddelt bij zorgarrangementen 2002-2004 (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
2004	4	6	6	12	13	11	3	10	33	6	29	10	143
% ti's	19	32	46	31	21	28	43	14	29	46	40	26	28
gemid.	6,5	3,7	3,5	2,6	4,3	3,2	2,3	5,5	2,2	3,2	2,2	2,6	3,0





7 Kwaliteit woningen & woonomgeving

Toegelaten instellingen moeten op basis van het BBSH hun (financiële) middelen zodanig inzetten dat de kwaliteit van woongelegenheden voldoet aan de eisen die in het belang van de huisvesting van de bevolking daaraan gesteld worden. Bovendien heeft de toegelaten instelling de taak om bij te dragen aan de leefbaarheid van de buurten, vanuit haar verantwoordelijkheid als bouwer en beheerder van woongelegenheden²¹. De zorg voor de leefbaarheid van de buurten is en blijft echter primair een verantwoordelijkheid voor de gemeente.

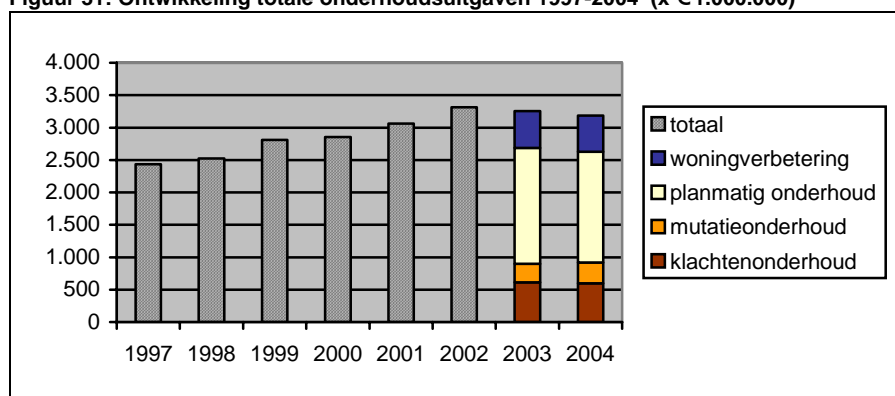
7.1 Onderhoud en woningverbetering

In de periode 1997-2002 zijn de totale uitgaven voor onderhoud en woningverbetering elk jaar gestegen. In 2003 was voor het eerst een daling in de uitgaven te zien van bijna 2%. Volgens de realisatiecijfers over het verslagjaar 2004 zet die daling door met ruim 2% (zie figuur 31). Als de kostenstijgingen en inflatie worden meegerekend kan gesproken worden van een forse afname over de afgelopen twee jaren. In 2004 is door de toegelaten instellingen in totaal aan onderhoud bijna € 3,20 miljard uitgegeven.

De toegelaten instellingen hadden zelf verwacht dat de totale onderhoudsuitgaven circa € 4,4 miljard zouden bedragen. Met name de investeringen in woningverbetering (ruim € 300 miljoen lager) en planmatig onderhoud (bijna € 1 miljard lager) blijven sterk bij de verwachtingen achter. De uitgaven voor mutatieonderhoud kwamen ruim € 60 miljoen boven de verwachtingen uit.

Ten opzichte van het vorige verslagjaar zijn de uitgaven voor planmatig onderhoud in 2004 met ruim € 80 miljoen gedaald. De uitgaven voor klachtenonderhoud en woningverbetering daalden respectievelijk met met circa € 14 miljoen en € 10 miljoen. De uitgaven voor mutatieonderhoud zijn, door de hogere mutatiegraad en door een hogere gemiddelde investering bij mutaties (van € 1.570 naar € 1.680) met € 35 miljoen gestegen.

Figuur 31: Ontwikkeling totale onderhoudsuitgaven 1997-2004 (x € 1.000.000)²²



In afwijking van het landelijke beeld zijn in 2004 de totale onderhoudsuitgaven bij de toegelaten instellingen in vijf provincies ten opzichte van 2003 wel enigszins gestegen. Van een substantiële stijging is

²¹ Artikel 12 en 12a BBSH.

²² In 2003 is een nieuwe indeling van onderhoudscategorieën gehanteerd, waardoor een vergelijking met voorgaande jaren alleen adequaat op het niveau van de totale onderhoudsuitgaven kan worden weergegeven.

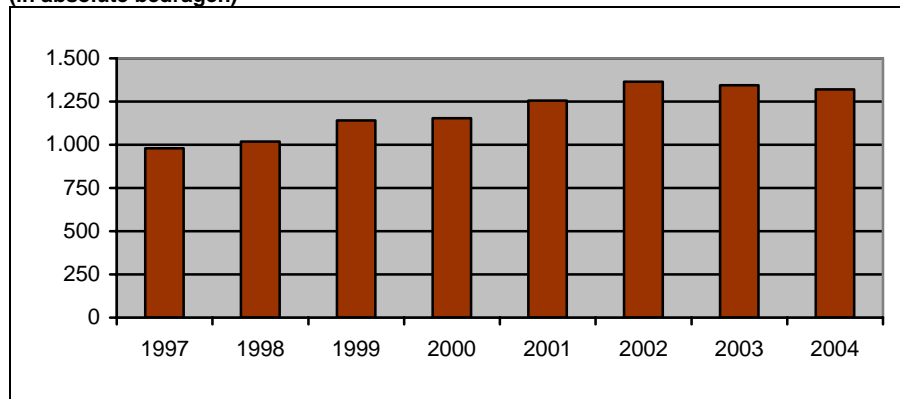


slechts bij de toegelaten instellingen uit de provincie Flevoland sprake, door de stijging is daar het uitgavenniveau bijna terug op het niveau van 2002. De grootste absolute afname is te zien bij de toegelaten instellingen uit Zuid-Holland, die € 37 miljoen minder uitgaven. In Groningen en Drenthe is grootste relatieve daling opgetreden met ongeveer 14% (zie tabel 22).

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

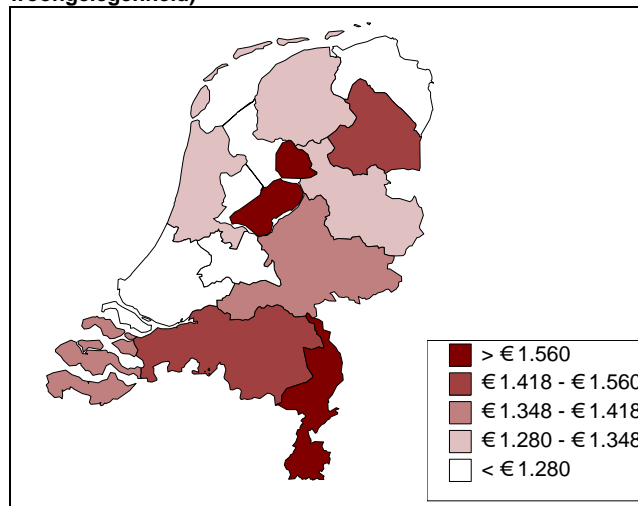
De daling van de onderhoudsuitgaven is deels verklaarbaar door de afname van het bezit van toegelaten instellingen. Maar los daarvan zijn ook de gemiddelde uitgaven per wooneenheid voor het tweede opvolgende jaar afgenomen (zie figuur 32).

Figuur 32: Ontwikkeling gemiddelde onderhoudsuitgaven per wooneenheid 1997-2004 (in absolute bedragen)



In 2004 is gemiddeld € 1.321 per wooneenheid aan onderhoud en verbetering uitgegeven. In 2003 was dat gemiddeld nog € 1.344. De gemiddelde uitgaven per wooneenheid verschillen duidelijk per provincie (zie figuur 33). De toegelaten instellingen in Limburg (€ 1.602) en Flevoland (€ 1.622) geven aanzienlijk meer uit dan het gemiddelde. De toegelaten instellingen uit Groningen, Utrecht en Zuid-Holland liggen qua uitgaven duidelijk onder het gemiddelde, waarbij Utrecht met € 1.092 het laagste gemiddelde kent.

Figuur 33: Uitgaven onderhoud 2004 (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. Dat geldt in 2004 alleen niet voor Flevoland, het aandeel woningverbetering is hier van ruim 11% naar 50% gestegen, het aandeel planmatig onderhoud is daardoor gedaald. Het aandeel klachtenonderhoud is in 2004 exact gelijk aan 2003. Het aandeel mutatieonderhoud is iets gestegen, vooral ten koste van het aandeel planmatig onderhoud.

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

Tabel 23: Uitgaven onderhoud 2004 (procentuele verdeling over de onderhoudscategorieën)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
klachtenonderhoud	30,0	21,6	17,8	16,6	17,4	19,4	10,6	19,7	19,1	17,2	17,4	17,2	18,8
mutatieonderhoud	6,3	7,9	11,1	10,0	9,7	8,5	7,3	8,4	10,6	10,7	14,3	10,3	10,2
planmatig onderhoud	50,9	56,2	59,8	50,9	57,7	66,2	32,0	52,1	54,6	53,5	51,8	45,4	53,6
woningverbetering	12,8	14,3	11,3	22,6	15,2	5,9	50,2	19,9	15,6	18,6	16,5	27,1	17,5
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

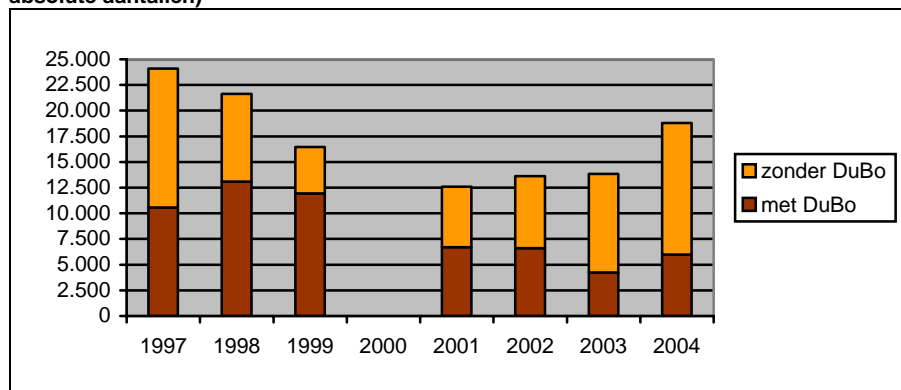
7.2.1 Nieuwbouw

In 2004 zijn circa 6.000 nieuwe wooneenheden gebouwd met voorzieningen in het kader van duurzaam bouwen (DuBo). In absolute zin is dit een stijging met maar liefst 43%, maar relatief gezien is er geen sprake van een daadwerkelijke toename. Bij een totale nieuwbouw van bijna 18.800 wooneenheden betekent dit, dat in circa 32% van de nieuwgebouwde wooneenheden DuBo-voorzieningen zijn getroffen (in 2003 was dat 31%). In relatieve zin is er sinds 1999 sprake van een duidelijke afname (zie figuur 34).

Volgens de voorgenomen activiteiten voor 2004 gingen de toegelaten instellingen er nog vanuit dat bij ongeveer 13.700 nieuwbouwooneenheden DuBo-maatregelen zouden worden getroffen. Met een totaal verwachte nieuwbouwproductie van 26.500 zou daarvan ruim 50% gerealiseerd worden met DuBo-voorzieningen. De realisatie blijft zo bezien duidelijk bij de verwachtingen achter.

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

Figuur 34: Nieuwbouw met/zonder investeringen in DuBo-voorzieningen 1997-2004²³ (in absolute aantallen)



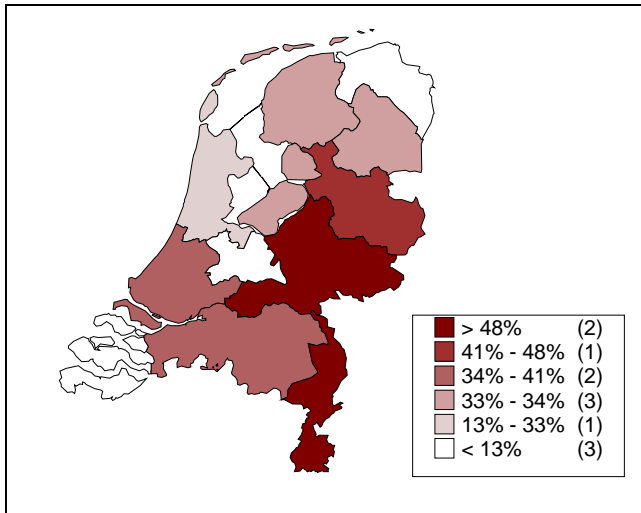
Op provinciaal niveau zijn de provincies Gelderland (53% van de gerealiseerde nieuwbouw), Limburg (49%) en Overijssel (44%) de positieve uitschieters in 2004 (zie figuur 35). Ook in voorgaande jaren scoorde Overijssel hoog, tot zelfs 87% in 2001. In de provincies Zeeland is volgens de gegevens bij geen

²³ Gegevens over 2000 onbekend.



enkele van de ruim 400 nieuwbouwwoningen een DuBo-maatregel getroffen. Opvallend is verder dat Groningen van 48% DuBo in nieuwbouw terugvalt naar 12%, terwijl Limburg stijgt van 25% naar 49%.

Figuur 35: Nieuwbouw met investeringen in DuBo-voorzieningen 2004 (als aandeel totale nieuwbouw door ti's)



De totale investering bij nieuwbouw ten behoeve van duurzaam bouwen bedroeg in 2004 ruim € 32 miljoen. Dat is gemiddeld € 5.400 per nieuwe wooneenheid, € 600 hoger dan in 2003.

De in de provincie Fryslân gevestigde toegelaten instellingen investeerden het hoogste bedrag per woning (€ 8.900), het investeringsbedrag is in Flevoland het laagst met € 1.900.

Tabel 24: Nieuwbouwwoningen met investeringen in DuBo-voorzieningen 2004

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
aantal woningen	68	162	122	720	1.073	123	64	741	1.207	0	1141	556	5.977
gemiddelde investering per woning (in €) ²⁴	4.700	8.900	6.400	6.600	4.900	5.900	1.900	2.500	7.500	-	3.200	7.300	5.400

7.2.2 Bestaande voorraad

Naast nieuwbouw zijn er ook DuBo-voorzieningen getroffen aan bestaande wooneenheden (zie figuur 36 en tabel 25). Het betreft in totaal ruim 10.000 wooneenheden met een investering van in totaal bijna € 18 miljoen. Dit is gemiddeld € 1.762 per wooneenheid. Opvallend is dat in Groningen en Zeeland in het geheel geen DuBo-maatregelen bij bestaande wooneenheden zijn getroffen. In Zeeland was dat in 2003 eveneens het geval.

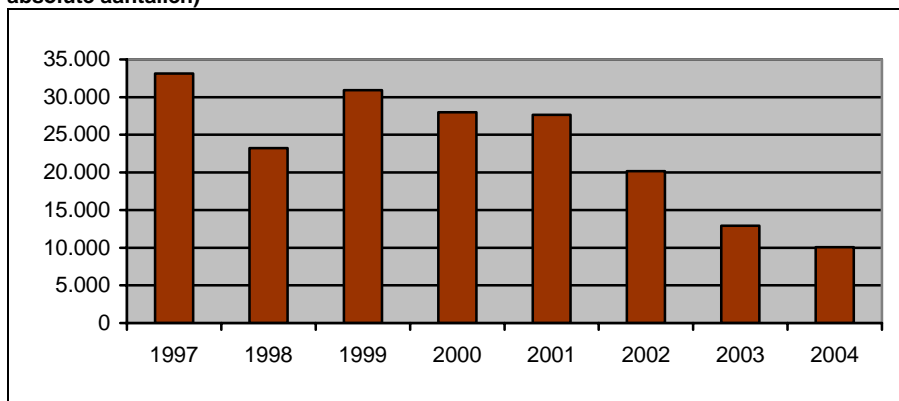
Op basis van de activiteitenoverzichten voor 2003 zouden de toegelaten instellingen bijna 27.000 wooneenheden hebben willen aanpakken. De realisatie blijft daar ver bij achter.

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 186.000 bestaande wooneenheden DuBo-maatregelen getroffen. Daarnaast zijn in diezelfde periode nog ruim 59.000 nieuwe wooneenheden gebouwd met DuBo-voorzieningen (zie paragraaf 7.2.1). In totaal is daarmee een kleine 10% van het totale bezit van de toegelaten instellingen aan te merken als een DuBo-wooneenheid. Op termijn kan een 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 1997-2004 (in absolute aantallen)



Uit tabel 25 blijkt dat in 2004 door de in Limburg, Fryslân en Drenthe gevestigde toegelaten instellingen bij bestaande woonegelegenheden beduidend meer is geïnvesteerd dan door de toegelaten instellingen in de rest van Nederland.

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
aantal woningen	0	57	375	1.452	1.183	30	54	570	2.755	0	2.218	1399	10.093
gemiddelde investering per woning (in €)	-	5.000	5.500	1.000	700	1.000	1.000	900	1.100	-	800	5.600	1.800

7.3 Leefbaarheid

De totale investeringen van de toegelaten instellingen in leefbaarheid bedroegen in 2004 € 157 miljoen (zie tabel 26). Dit betekent ten opzichte van 2003 een toename met € 30 miljoen (+19% zonder dat de kostenstijgingen en inflatie zijn meegenomen). Daarmee zijn de uitgaven nominaal weer ongeveer op het niveau van de jaren 2000 tot 2002.

Op provinciaal niveau loopt de ontwikkeling van de uitgaven voor leefbaarheid nogal uiteen. De uitgaven zijn van jaar op jaar ook aan zeer sterke schommelingen onderhevig. Zo is er in Gelderland een zeer sterke stijging van de uitgaven te zien na een daling in het vorige jaar, terwijl Fryslân juist na een sterke stijging in 2003 nu scherp daalt.

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

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 ongeveer € 102 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 65% van de investeringen in leefbaarheid. In 2003 bedroeg dit aandeel nog 78%. Van deze uitgaven nemen Zuid-Holland (29%), Noord-Holland (18%), Noord-Brabant en Gelderland (beiden 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. Kijken we naar het gemiddelde investeringsbedrag per woning in de voorraad woonegelegenheden, dan blijken de verschillen minder groot.



Gemiddeld wordt € 42 per woning uitgetrokken voor verbetering van de leefbaarheid, Fryslân scoort met € 16 het laagst en Overijssel met € 59 het hoogst.

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
2004	29	16	39	59	58	33	14	34	50	53	44	33	42

Verder is in 2004 € 54,5 miljoen in het kader van de leefbaarheid besteed aan de verwerving van niet-woongebouwen. In 2004 werden 307 gebouwen verworven (tegen 461 gebouwen in 2003). Desondanks verdubbelde het bestede bedrag nagenoeg, waardoor de gemiddelde investering per gebouw zeer aanzienlijk steeg. Van ruim € 14.300 in 2002, via bijna € 60.000 in 2003, naar € 178.000 in 2004. Overigens zeggen de verwervingskosten per gebouw niets over het aantal mogelijke woonegelegenheden. Een één op één vergelijking is daardoor niet zonder meer te maken.

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

In de activiteitenoverzichten 2004 was de verwachting uitgesproken dat de verwerving van gebouwen ongeveer op € 27 miljoen aan investeringskosten zou uitkomen. De realisatie blijkt aanzienlijk hoger uit te vallen.

Tevens was door de toegelaten instellingen aangegeven dat in 2004 in totaal ruim € 182 miljoen in de leefbaarheid zou worden geïnvesteerd. Uiteindelijk is daarvan € 157 miljoen ook daadwerkelijk gerealiseerd.

²⁵ 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-verhuurders) 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 verrichten²⁶.

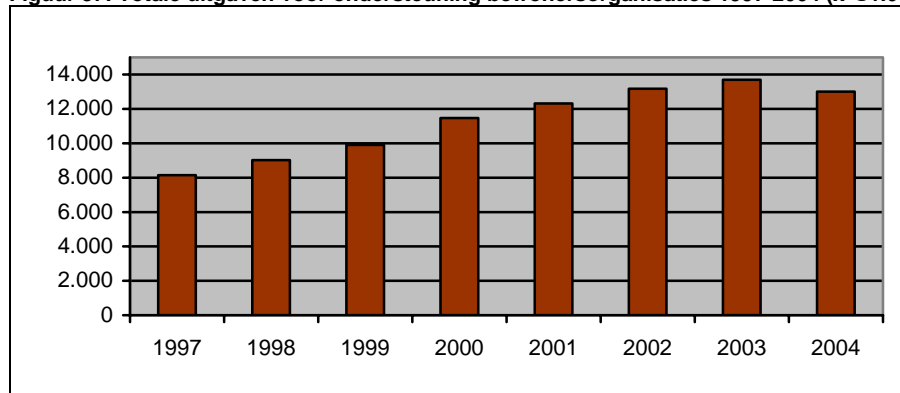
8.1 Overleg

In 2003 voerden 502 van de 508 toegelaten instellingen gestructureerd overleg met haar bewoners, dat is bijna 99%. Waren er in 1997 nog 38 toegelaten instellingen die geen structureel overleg voerden met hun bewoners, in 2004 zijn dat er nog maar zes. Vijf van de zes toegelaten instellingen hebben minder dan 1.000 wooneenheden, en één toegelaten instelling beschikt over ruim 6.500 wooneenheden. Geografisch zijn deze toegelaten instellingen verspreid over heel Nederland.

8.2 Financiële ondersteuning

In totaal hebben de toegelaten instellingen bijna €13 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 1997-2004 (x €1.000)



Na een jarenlange stijging van de uitgaven voor ondersteuning van bewonersorganisaties is er in 2004 voor het eerst sprake van een daling ten opzichte van het voorgaande jaar, met bijna €700.000 (zie figuur 37). Gecorrigeerd voor kostenstijgingen en inflatie is de daling nog groter. De uitgaven zijn lager dan het

²⁶ Artikel 17 t/m 19 BBSH.



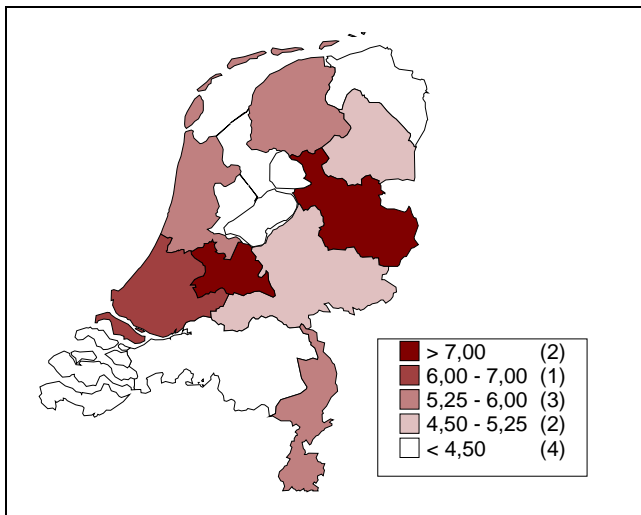
bedrag dat de toegelaten instellingen in de voorgenomen activiteiten voor het jaar 2004 hebben aangegeven (ongeveer € 14,3 miljoen).

Gemiddeld hebben de toegelaten instellingen in 2004 € 5,39 per wooneenheid aan financiële ondersteuning van bewonersorganisaties uitgegeven. De provinciale verschillen in de gemiddelde bijdrage per wooneenheid zijn afgenomen ten opzichte van 2003, maar nog steeds groot (zie figuur 38); van € 3,33 in Groningen tot € 7,63 in Utrecht.

Van 1997 tot 2003 was er landelijk sprake van een toename van de gemiddelde bijdrage met 66% (van € 3,40 naar € 5,66 per wooneenheid), in 2004 daalde de gemiddelde bijdrage met bijna 5% naar € 5,39. De gemiddelde bijdrage per wooneenheid is ook lager dan de toegelaten instellingen zich hadden voorgenomen. In de activiteitenoverzichten 2004 is de verwachting uitgesproken dat er gemiddeld € 5,93 per wooneenheid aan bewonersparticipatie zou worden uitgegeven, voor 2005 wordt zelfs een gemiddelde bijdrage van € 6,90 voorzien.

Voor geheel Nederland kan tenslotte worden opgemerkt dat circa 15% van de instellingen géén financiële bijdrage levert, 40% stelt gemiddeld een bedrag tot en met € 5,- beschikbaar, 35% komt tussen de € 5,- en € 8,- uit en 10% van de toegelaten instellingen besteedt een bedrag hoger dan € 8,-. In die laatste categorie komen hoge gemiddelde bijdragen voor, vaak boven de € 20,- per wooneenheid, waarbij opvalt dat het relatief vaak om kleine toegelaten instellingen en instellingen voor ouderenhuisvesting gaat.

Figuur 38: Gemiddelde bijdrage aan bewonersorganisaties 2004 (in € per wooneenheid)





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 G31-gemeenten met bijbehorende randgemeenten (zie voor een totaal overzicht Bijlage 2).

Bijzondere doelgroepen:

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

Doelgroephuishoudens:

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

- o *Eenpersoonshuishouden, jonger dan 65 jaar: per 1 juli 2004 een inkomen tot € 18.700,- (tot 1 juli 2004 € 18.325,-);*
- o *Meerpersoonshuishouden, jonger dan 65 jaar: per 1 juli 2004 een inkomen tot € 25.075,- (tot 1 juli 2004 € 24.575,-);*
- o *Eenpersoonshuishouden, vanaf 65 jaar: per 1 juli 2004 een inkomen tot € 16.625,- (tot 1 juli 2004 € 16.275,-);*
- o *Meerpersoonshuishouden, vanaf 65 jaar: per 1 juli 2004 een inkomen tot € 21.675,- (tot 1 juli 2004 € 21.225,-).*

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 2004 een huurprijs tot € 325,91 (tot 1 juli 2004 € 317,03);*
- o *Betaalbare huurwoningen: per 1 juli 2004 een huurprijs van € 325,91 tot € 499,92 (tot 1 juli 2004 respectievelijk € 317,03 en € 486,30);*
- o *Dure huurwoningen: per 1 juli 2004 een huurprijs vanaf € 499,92 (tot 1 juli 2004 € 486,30).*

**Inzendplichtig:**

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

Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE):

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

Mutatiegraad:

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

Onderhoudsposten:

De onderhoudsposten zijn in het Toezichtsverslag voor het verslagjaar 2003 in vier categorieën onderverdeeld:

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

Ouderenwoningen:

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

Toegankelijke woningen (nultredenwoningen):

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

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

Toegelaten instellingen:

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

Vestigingsgemeente:

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

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

Woongelegenheden:

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

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

Zorgarrangementen:

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



Bijlage 2: Overzicht bouwregio's

Bouwregio	Bijbehorende G31-gemeenten	Bijbehorende randgemeenten
BRU (Bestuur Regio Utrecht)	Utrecht	Bunnik, De Bilt, Driebergen-Rijsenburg, Houten, IJsselstein, Maarssen, Nieuwegein, Vianen en Zeist
Drechtsteden	Dordrecht	Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht
Emmen	Emmen	-
Flevoland	Lelystad	Almere
Fryslân	Leeuwarden	Boarnsterhim, Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Menaldumadeel en Tytsjerksteradiel
Groningen-Assen	Groningen	Assen, Bedum, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn
Haaglanden	's-Gravenhage	Delft, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer
KAN (Knooppunt Arnhem-Nijmegen)	Arnhem en Nijmegen	Beuningen, Doesburg, Duiven, Groesbeek, Heumen, Lingewaard, Millingen a/d Rijn, Mook en Middelaar, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Ubbergen, Westervoort, Wijchen en Zevenaar
Limburg	Heerlen, Maastricht, Venlo en Sittard-Geleen	Brunsum, Eijsden, Kerkrade, Landgraaf
Noord-Brabant overig	Breda, 's-Hertogenbosch en Tilburg	Bernheze, Dongen, Etten-Leur, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Loon op Zand, Maasdonk, Oosterhout, Oss, Vught en Waalwijk
Noord-Holland overig	Alkmaar en Haarlem	Bennebroek, Bergen, Beverwijk, Blaricum, Bloemendaal, Bussum, Castricum, Graft-De Rijk, Haarlemmerliede c.a., Heemskerk, Heemstede, Heerhugowaard, Heiloo, Hilversum, Huizen, Langedijk, Laren, Naarden, Schermer, Uitgeest, Velsen, Weesp, Wijdmeren en Zandvoort
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, Cappele a/d IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen a/d IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rozenburg, Spijkenisse, Vlaardingen en Westvoorne
Stadsgewest Amersfoort	Amersfoort	Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg
Stedendriehoek	Deventer	Apeldoorn, Brummen, Voorst en Zutphen
Twente	Almelo, Enschede en Hengelo (Ov.)	Borne, Dinkelland, Haaksbergen, Hellendoorn, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen/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

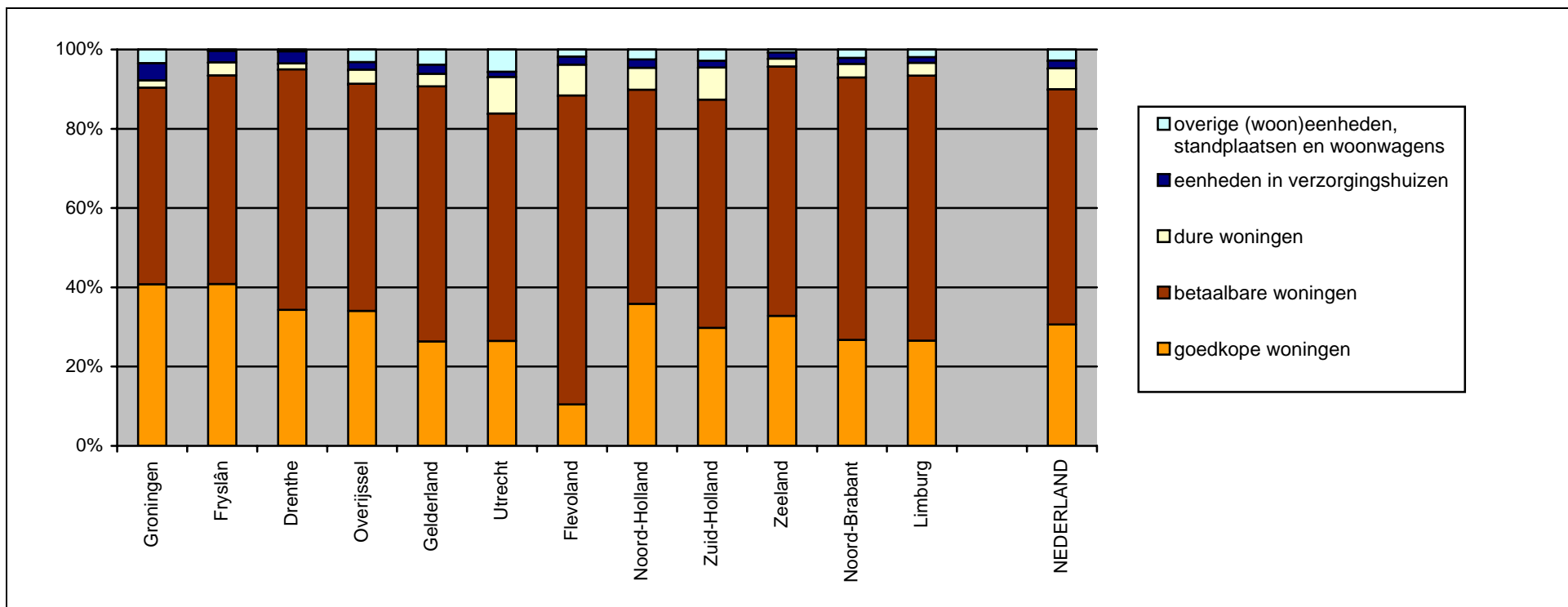
- Tabel 1: Huurvoorraad in eigendom 2004 (bezitsgemeente)
- Tabel 2: Huurvoorraad in eigendom en beheer eind 2004 (vestigingsgemeente)
- Tabel 3: Ontwikkelingen in de huurvoorraad in 2004
- Tabel 4a: Nieuwbouw in bouwregio's 2004
- Tabel 4b: Nieuwbouw in G31-gemeenten 2004
- Tabel 5: Ontwikkelingen –gerealiseerd en verwacht- in de huurvoorraad 1997-2009
- Tabel 6a: Verwachte nieuwbouw in bouwregio's 2004-2009
- Tabel 6b: Verwachte nieuwbouw in G31-gemeenten 2004-2009
- Tabel 7: Onderhoudsinvesteringen 2004
- Tabel 8: Investerings in duurzaam bouwen 2004
- Tabel 9: Investerings in leefbaarheid 2004





Tabel 1: Huurvoorraad in eigendom 2004 (absolute aantallen naar bezitsgemeente)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
goedkope woningen	37.486	35.630	19.735	50.315	67.714	42.966	4.484	165.869	178.029	14.000	83.131	40.021	739.380
betalbare woningen	45.619	45.838	34.946	84.774	165.629	93.254	33.257	250.271	344.617	26.834	205.483	100.625	1.431.147
dure woningen	1.731	2.882	866	5.205	8.058	14.969	3.322	25.675	48.387	861	10.587	4.933	127.476
eenheden in verzorgingshuizen	3.951	2.522	1.728	2.874	5.945	2.102	863	9.548	10.355	667	4.697	2.173	47.425
overige (woon)eenheden	3.167	147	208	4.275	9.473	8.881	760	11.465	16.431	305	5.922	2.588	63.622
Standplaatsen	9	146	47	255	247	183	10	202	367	0	482	174	2.122
Woonwagens	0	13	18	103	98	32	0	40	87	0	219	81	691
TOTAAL eind 2004	91.963	87.178	57.548	147.801	257.164	162.387	42.696	463.070	598.273	42.667	310.521	150.595	2.411.863
Totaal begin 2004	92.430	87.578	58.008	147.811	256.663	162.105	42.693	464.799	604.086	42.847	309.869	151.268	2.420.157
Af/-toename	-467	-400	-460	-10	501	282	3	-1.729	-5.813	-180	652	-673	-8.294




Tabel 2: Huurvoorraad in eigendom en beheer eind 2004 (absolute aantallen naar vestigingsgemeente)

	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
WOONGELEGENHEDEN IN EIGENDOM													
Goedkope woningen	34.601	34.037	24.292	49.578	58.606	48.645	3.382	175.467	174.889	12.594	84.556	38.733	739.380
betaalbare woningen	38.932	43.547	39.532	81.989	150.089	105.717	21.667	290.771	334.558	24.710	203.013	96.622	1.431.147
dure woningen	1.558	2.704	671	4.685	6.416	16.976	1.516	31.622	46.022	827	9.969	4.510	127.476
Eenheden in verzorgingshuizen	1.157	1.048	1.375	885	2.250	5.289	198	21.937	7.736	0	3.938	1.612	47.425
overige (woon)eenheden	2.600	147	197	4.090	9.140	9.233	416	9.409	19.675	305	5.822	2.588	63.622
standplaatsen	9	146	66	254	206	55	0	357	373	0	482	174	2.122
woonwagens	0	13	18	111	73	14	0	72	90	0	219	81	691
Totaal 2004	78.857	81.642	66.151	141.592	226.780	185.929	27.179	529.635	583.343	38.436	307.999	144.320	2.411.863
WOONGELEGENHEDEN IN BEHEER													
Goedkope woningen	234	135	14	816	405	357	0	3.602	2.364	30	371	327	8.655
betaalbare woningen	105	1.858	1	915	1.266	679	77	3.967	3.878	0	1.488	1.824	16.058
dure woningen	0	14	0	62	156	206	57	676	4.351	0	188	335	6.045
Eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	199	0	0	0	199
overige (woon)eenheden	0	0	0	477	596	1.740	0	577	3.049	0	305	275	7.019
standplaatsen	4	0	96	101	140	20	0	107	193	0	354	51	1.066
woonwagens	0	0	41	50	50	1	0	25	71	0	70	0	308
Totaal 2004	343	2.007	152	2.421	2.613	3.003	134	8.954	14.105	30	2.776	2.812	39.350
<i>totaal 2003</i>	<i>243</i>	<i>1.973</i>	<i>180</i>	<i>2.574</i>	<i>1.811</i>	<i>3.926</i>	<i>117</i>	<i>9.191</i>	<i>12.866</i>	<i>30</i>	<i>2.750</i>	<i>1.856</i>	<i>37.517</i>
NIET-WOONGELEGENHEDEN													
garages in eigendom	3.794	3.763	4.563	7.565	9.641	3.585	737	24.587	21.384	2.455	19.718	9.355	111.147
bedrijfsruimten/winkels in eigendom	437	105	147	866	764	921	138	8.253	7.763	92	1.185	591	21.262
overig bezit in eigendom	1.225	329	221	1.146	1.214	3.598	217	5.613	7.914	395	1.881	2.688	26.441
Subtotaal	5.456	4.197	4.931	9.577	11.619	8.104	1.092	38.453	37.061	2.942	22.784	12.634	158.850
niet-woongelegenheden in beheer	55	139	0	790	133	33	51	968	1.333	12	152	254	3.920
TOTAAL 2004	5.511	4.336	4.931	10.367	11.752	8.137	1.143	39.421	38.394	2.954	22.936	12.888	162.770
<i>Totaal 2003</i>	<i>5.476</i>	<i>3.816</i>	<i>4.885</i>	<i>10.029</i>	<i>11.443</i>	<i>8.244</i>	<i>1.144</i>	<i>37.529</i>	<i>37.124</i>	<i>3.393</i>	<i>22.496</i>	<i>12.510</i>	<i>158.089</i>



Tabel 3: Ontwikkelingen in de huurvoorraad in 2004 (absolute aantallen naar bezitsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
NIEUWBOUW													
goedkope woningen	0	1	46	44	43	263	13	531	156	1	27	16	1.141
betaalbare woningen	448	282	181	931	1.612	638	233	1.612	1.968	116	1.607	606	10.234
dure woningen	96	202	57	412	293	239	95	930	1.158	106	805	287	4.680
eenheden in verzorgingshuizen	143	167	82	78	40	0	0	95	0	0	377	232	1.214
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	15	51	48	185	178	39	130	159	173	182	222	140	1522
Totaal nieuwbouw	702	703	414	1.650	2.166	1.179	471	3.327	3.455	405	3.038	1.281	18.791
AANKOOP VAN DERDEN													
goedkope woningen	22	28	0	0	95	17	0	103	60	14	28	0	367
betaalbare woningen	1	24	0	93	75	17	1	277	116	2	142	210	958
dure woningen	61	7	3	109	205	24	0	39	224	2	89	83	846
eenheden in verzorgingshuizen	0	80	0	0	0	0	0	256	0	0	0	4	340
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	6	5	11	3	243	0	5	8	15	0	32	49	377
Totaal aankoop	90	144	14	205	618	58	6	683	415	18	291	346	2.888
VERKOOP AAN ZITTENDE HUURDER													
goedkope woningen	82	44	152	137	136	25	33	704	218	22	95	111	1759
betaalbare woningen	134	225	155	502	523	110	138	899	832	68	383	567	4536
dure woningen	0	3	2	31	68	68	2	246	318	2	22	29	791
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	21	0	2	1	8	0	0	8	18	0	4	0	62
VERKOOP AAN TOEKOMSTIGE BEWONER													
goedkope woningen	83	52	23	310	103	110	0	399	560	29	123	106	1898
betaalbare woningen	302	307	99	258	361	294	262	700	1646	53	561	313	5156
dure woningen	1	0	6	22	36	132	60	168	341	0	79	28	873
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	0	0	1	0	24	0	0	0	0	3	0	28
VERKOOP AAN BELEGGER													
goedkope woningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
betaalbare woningen	0	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70
dure woningen	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
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	0	1	0	0	0	0	0	3	75	0	3	41	123



betaalbare woningen	0	91	47	0	51	0	20	55	42	0	23	0	329
dure woningen	0	9	0	0	2	0	0	4	0	0	21	0	36
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	35	0	0	89	0	0	0	124
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	0	1	0	0	8	0	0	0	0	0	12	0	21
Totaal verkoop	623	733	557	1.262	1.296	798	515	3.186	4.139	174	1.329	1.195	15.807
SLOOP													
goedkope woningen	411	448	307	467	541	222	0	1403	5061	252	956	629	10697
betaalbare woningen	481	94	20	223	164	24	98	649	231	17	218	293	2512
dure woningen	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	1	0	4
eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0	0	10	0	0	0	76	93	0	179
overige (woon)eenheden, standplaatsen en woonwagens	8	0	0	0	86	0	0	21	7	0	0	0	122
Totaal sloop	900	542	327	691	791	256	99	2.074	5.299	345	1.268	922	13.514



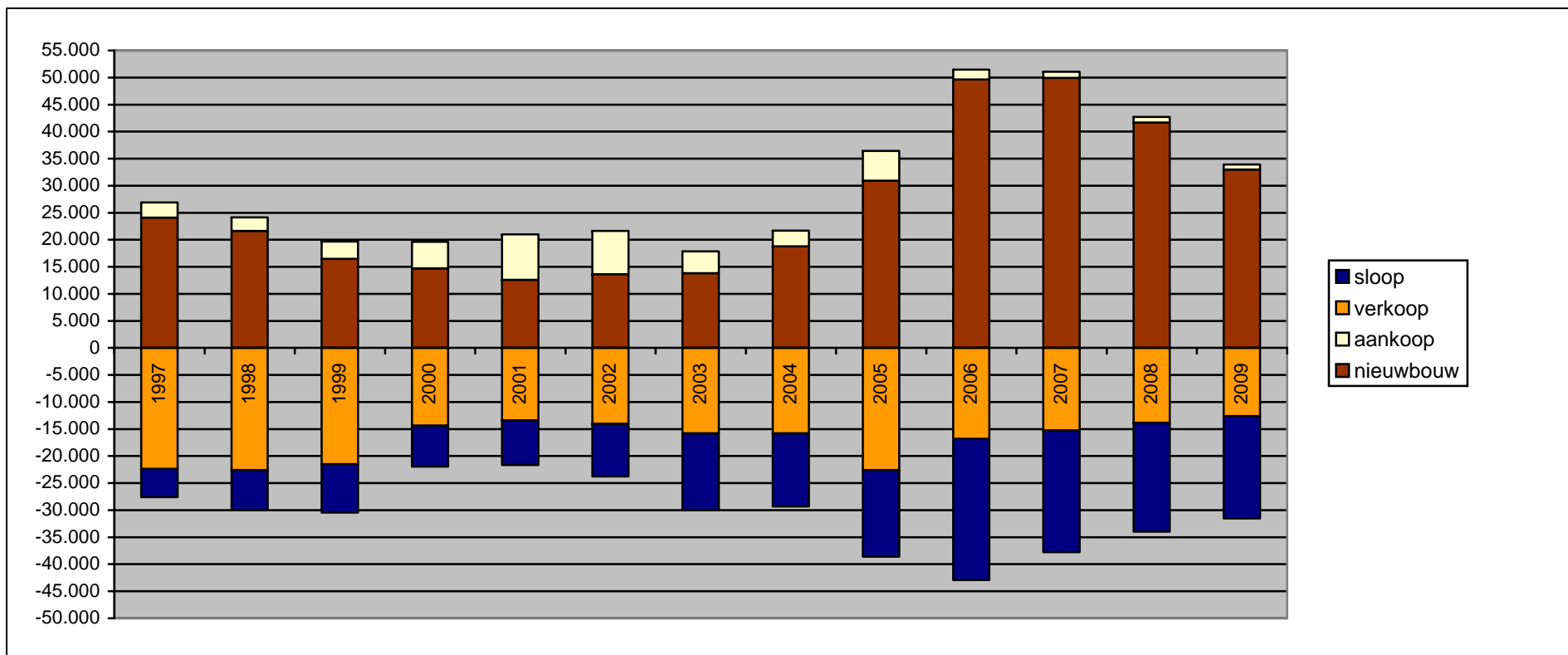
Tabel 4a: Nieuwbouw in bouwregio's 2004 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)								
	HUUR						KOOP	TOTAAL
	goedkope woningen	betalbare woningen	dure woningen	eenheden in verzorgingsh.	overige (woon)eenh., standpl. en woonwagens	subtotaal	woningen	
BRU	233	360	94	0	4	691	343	1.034
Drechtsteden	4	221	39	0	24	288	107	395
Emmen	0	44	34	14	48	140	40	180
Flevoland	13	126	94	0	0	233	85	318
Fryslân	0	22	5	0	0	27	21	48
Groningen-Assen	46	248	38	0	0	332	133	465
Haaglanden	150	762	758	0	131	1.801	213	2.014
KAN	6	373	77	32	8	496	466	962
Limburg	4	332	103	170	11	620	90	710
Noord-Brabant overig	0	1.001	284	249	38	1.572	229	1.801
Noord-Holland overig	14	499	214	0	56	783	617	1.400
ROA	508	863	688	95	81	2.235	666	2.901
SRE	19	332	282	88	157	878	331	1.209
SRR	0	674	200	0	6	880	742	1.622
Stadsgewest Amersfoort	3	111	122	0	0	236	50	286
Stedendriehoek	2	534	217	0	17	770	35	805
Twente	0	590	115	60	108	873	59	932
Zeeland	1	60	68	0	180	309	38	347
Zuid-Holland overig	2	145	88	0	11	246	32	278
Zwolle-Kampen	44	133	121	0	60	358	127	485
Totaal Bouwregio's	1.049	7.430	3.641	708	940	13.768	4.424	18.192
Waarvan in de G31- gemeenten. Zie voor nadere uitsplitsing tabel 4b)	865 82,5%	3.675 49,5%	1.847 50,7%	440 62,1%	501 53,3%	7.328 53,2%	2.122 48,0%	9.450 51,9%
Overig Nederland	92	2.804	1.039	506	582	5.023	1.959	6.982
TOTAAL	1.141	10.234	4.680	1.214	1.522	18.791	6.383	25.174



Tabel 4b: Nieuwbouw in G31-gemeenten 2004 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)									
	HUUR						subtotaal	KOOP	TOTAAL
	goedkope woningen	betaalbare woningen	dure woningen	eenheden in verzorgingsh.	overige (woon)eenh. standplaatsen en woonwagens		woningen		
Alkmaar	0	146	36	0	0	182	180	362	
Almelo	0	0	48	0	0	48	0	48	
Amersfoort	0	61	120	0	0	181	18	199	
Amsterdam	439	384	264	5	81	1.173	331	1.504	
Arnhem	1	89	36	0	0	126	261	387	
Breda	0	303	80	79	11	473	0	473	
Deventer	0	81	156	0	17	254	12	266	
Dordrecht	0	34	0	0	24	58	98	156	
Eindhoven	19	124	179	88	113	523	12	535	
Emmen	0	44	34	14	48	140	40	180	
Enschede	0	353	54	0	90	497	31	528	
Groningen	0	88	8	0	0	96	1	97	
Haarlem	0	53	0	0	0	53	78	131	
Heerlen	0	9	0	62	0	71	0	71	
Helmond	0	17	14	0	10	41	21	62	
Hengelo	0	83	9	0	0	92	0	92	
Leeuwarden	0	0	0	0	0	0	2	2	
Leiden	0	0	0	0	0	0	0	0	
Lelystad	0	0	0	0	0	0	85	85	
Maastricht	4	63	8	0	0	75	0	75	
Nijmegen	0	101	25	32	0	158	158	316	
Rotterdam	0	135	80	0	0	215	256	471	
Schiedam	0	203	26	0	0	229	38	267	
's-Gravenhage	114	196	328	0	22	660	11	671	
's-Hertogenbosch	0	129	32	0	0	161	7	168	
Sittard-Geleen	0	28	49	0	3	80	0	80	
Tilburg	0	236	12	70	18	336	172	508	
Utrecht	233	261	44	0	4	542	113	655	
Venlo	0	118	1	0	0	119	34	153	
Zaanstad	11	236	83	90	0	420	42	462	
Zwolle	44	100	121	0	60	325	121	446	
Totaal G31-gemeenten	865	3.675	1.847	440	501	7.328	2.122	9.450	



	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
nieuwbouw	24.088	21.646	16.474	14.708	12.582	13.622	13.827	18.791	30.944	49.622	49.946	41.672	32.987
aankoop													
verkoop	2.788	2.518	3.177	4.901	8.419	8.023	4.005	2.888	5.473	1.844	1.107	1.043	920
verkoop	22.392	22.572	21.489	14.392	13.412	14.057	15.795	15.807	22.598	16.854	15.246	13.815	12.620
sloop	5.200	7.401	8.937	7.537	8.214	9.681	14.163	13.514	15.996	26.048	22.525	20.146	18.922



²⁷ 1997 t/m 2004 betreft daadwerkelijke realisatie, 2005 t/m 2009 betreft prognose uit de Cijfermatige Kerngegevens 2004.



Tabel 6a: Verwachte nieuwbouw in bouwregio's 2005-2009 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)					
	2005	2006	2007	2008	2009
BRU (Bestuur Regio Utrecht)	823	2765	1783	1464	795
Drechtsteden	317	526	318	429	352
Emmen	273	282	221	181	378
Flevoland	293	584	739	779	638
Fryslân	251	639	592	319	195
Groningen-Assen	1344	1433	2165	1729	1906
Haaglanden	1.408	1.962	3.175	2.630	2.048
KAN (Knooppunt Arnhem-Nijmegen)	1.138	1.621	2.256	2.392	2.253
Limburg	1.164	2.092	1.843	1.732	998
Noord-Brabant overig	1.540	2.487	3.617	2.840	2.286
Noord-Holland overig	1.988	2.319	1.823	1.800	1.280
ROA (Regionaal Orgaan Amsterdam)	5.149	6.399	6.394	5.637	4.679
SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven)	1.347	2.385	3.327	2.083	1.874
SRR (Stadsregio Rotterdam)	1393	4090	2608	2913	1663
Stadsgewest Amersfoort	529	266	733	680	656
Stedendriehoek	508	967	1216	1240	1087
Twente	1.330	2.819	2.328	1.629	1.210
Zeeland	310	350	576	87	214
Zuid-Holland overig	1066	714	882	814	419
Zwolle-Kampen	229	932	472	409	548
Totaal bouwregio's	22.400	35.632	37.068	31.787	25.479
<i>(waarvan in de G31-gemeenten. Zie voor nadere uitsplitsing tabel 6b)</i>	<i>13.878</i>	<i>21.674</i>	<i>21.292</i>	<i>19.483</i>	<i>15.964</i>
overig Nederland	8.544	13.990	12.878	9.885	7.508
TOTAAL	30.944	49.622	49.946	41.672	32.987



Tabel 6b: Verwachte nieuwbouw in G31-gemeenten 2005-2009 (absolute aantallen naar bezitsgemeenten)					
	2005	2006	2007	2008	2009
Alkmaar	178	112	85	0	97
Almelo	125	95	349	229	148
Amersfoort	401	160	367	537	339
Amsterdam	3.850	3.936	4.324	3.924	3.176
Arnhem	383	384	677	754	581
Breda	66	293	731	1.150	294
Deventer	299	439	484	222	346
Dordrecht	72	67	47	20	59
Eindhoven	418	710	1.471	961	901
Emmen	273	282	221	181	378
Enschede	241	1.646	1.019	749	400
Groningen	616	685	1.285	901	871
Haarlem	660	389	399	391	401
Heerlen	73	337	242	100	90
Helmond	289	506	566	287	258
Hengelo (Ov.)	520	105	347	277	315
Leeuwarden	198	313	360	183	118
Leiden	110	114	362	193	353
Lelystad	59	257	295	289	230
Maastricht	653	375	340	1.012	260
Nijmegen	481	746	420	689	757
Rotterdam	1.003	2.828	936	1.737	1.037
Schiedam	0	207	192	115	0
's-Gravenhage	563	956	1.431	1.554	1.081
's-Hertogenbosch	88	315	355	669	167
Sittard-Geleen	218	417	338	275	345
Tilburg	811	573	700	57	1.088
Utrecht	586	2.328	1.167	1.062	538
Venlo	86	320	439	61	183
Zaanstad	386	1.010	927	717	802
Zwolle	172	769	416	187	351
Totaal G31-gemeenten	13.878	21.674	21.292	19.483	15.964



Tabel 7: Onderhoudsinvesteringen 2004 (x €1.000,- naar vestigingsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	Fl	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
KLACHTENONDERHOUD													
in eigen beheer	13.084	7.835	7.122	11.233	12.204	7.681	1.015	34.860	31.201	3.525	20.972	4.165	154.897
door derden	13.297	14.333	10.035	18.160	41.319	31.662	3.649	101.389	107.430	5.395	60.227	35.576	442.472
Subtotaal	26.381	22.168	17.157	29.393	53.523	39.343	4.664	136.249	138.631	8.920	81.199	39.741	597.369
<i>Gemiddeld per woonegelegenheid (absolute bedragen)</i>	335	272	259	208	236	212	172	257	238	232	264	275	248
MUTATIEONDERHOUD													
in eigen beheer	2.281	3.079	4.294	5.708	2.847	2.984	891	11.205	12.815	2.448	12.186	1.290	62.028
door derden	3.299	5.016	6.356	12.029	27.044	14.304	2.322	46.973	64.069	3.067	54.357	22.518	261.354
Subtotaal	5.580	8.095	10.650	17.737	29.891	17.288	3.213	58.179	76.884	5.515	66.543	23.808	323.383
<i>Gemiddeld per mutatie</i>	657	1.273	1.773	1.200	1.566	1.139	1.129	1.732	1.664	1.590	2.755	1.927	1.680
<i>Gemiddeld per woonegelegenheid (absolute bedragen)</i>	71	99	161	125	132	93	118	110	132	143	216	165	134
PLANMATIG ONDERHOUD													
in eigen beheer	3.460	2.879	1.188	3.705	11.526	9.674	13	10.257	9.859	2.099	35.444	654	90.758
door derden	41.341	54.459	56.303	86.592	165.823	124.694	14.084	350.460	385.806	25.591	205.896	104.274	1.615.323
Subtotaal	44.801	57.222	57.491	90.297	177.349	134.368	14.097	360.718	395.665	27.690	241.340	104.928	1.706.466
<i>Gemiddeld per woonegelegenheid (absolute bedragen)</i>	568	707	869	638	782	723	519	681	678	720	784	727	708
WONINGVERBETERING													
in eigen beheer	3.185	1.232	521	280	2.512	1.055	5	3.209	261	828	8.608	81	21.777
door derden	8.067	13.888	10.307	39.740	44.088	10.934	22.106	134.362	113.021	8.779	68.473	62.669	536.434
Subtotaal	11.252	14.736	10.828	40.020	46.600	11.989	22.111	137.571	113.282	9.607	77.081	62.750	557.827
<i>Gemiddeld per verbetering</i>	3.466	4.360	4.057	6.378	4.794	3.001	19.992	11.231	7.106	3.699	5.331	9.926	6.806
<i>Gemiddeld per woonegelegenheid (absolute bedragen)</i>	143	180	164	283	205	64	814	260	194	250	250	435	231
TOTALE INVESTERING 2004													
Subtotaal	88.014	102.721	96.126	177.447	307.363	202.988	44.085	692.718	724.462	51.732	466.164	231.227	3.185.047
<i>Gemiddeld per woonegelegenheid (absolute bedragen)</i>	1.116	1.258	1.453	1.253	1.355	1.092	1.622	1.308	1.242	1.346	1.514	1.602	1.321
VOORGENOMEN INVESTERING 2004													
Subtotaal	113.965	129.904	119.160	203.509	430.990	220.851	69.764	646.435	1.018.283	623.662	582.708	273.049	4.432.280



Tabel 8: Investerings in duurzaam bouwen 2004 (x € 1.000,- naar vestigingsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
REALISATIE DUURZAAM BOUWEN													
aantal nieuwbouwwoningen	68	162	122	720	1.073	123	64	741	1.207	0	1141	556	5.977
aantal bestaande woningen	0	57	375	1.452	1.183	30	54	570	2.755	0	2.218	1.399	10.093
VOORGENOMEN REALISATIE 2004													
aantal nieuwbouwwoningen	472	340	446	1.091	1.965	347	90	1.730	2.144	542	3.850	677	13.694
aantal bestaande woningen	100	588	500	902	2.526	912	0	1.699	3.399	0	3.829	12.533	26.988
INVESTERING DUURZAAM BOUWEN													
investerings nieuwbouw	320	1.444	776	4.725	5.250	729	120	1.821	9.049	0	3.700	4.066	32.000
investerings voorzieningen	0	284	2.046	1.400	852	30	55	512	3.037	0	1.779	7.790	17.785
TOTALE INVESTERING 2004	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 2004													
investerings nieuwbouw	2.193	971	2.490	5.423	12.326	2.538	498	5.526	10.176	813	21.135	1.950	66.039
investerings voorzieningen	352	1.033	1.594	1.949	5.735	1.747	0	2.051	9.558	0	11.312	5.994	41.325
TOTAAL	2.545	2.004	4.084	7.372	18.061	4.285	498	7.577	19.734	813	32.447	7.944	107.364

Tabel 9: Investerings in leefbaarheid 2004 (x € 1.000,- naar vestigingsgemeente)													
	Gr	Fr	Dr	Ov	Ge	Ut	FI	NH	ZH	Ze	NB	Li	NL
INVESTERING LEEFBAARHEID													
verwerving gebouwen	0	362	308	2.759	19.510	80	1.017	2.961	6.304	225	19.014	2.144	54.684
overige activiteiten	2.276	1.337	2.557	8.294	13.057	6.228	377	18.151	29.367	2.022	13.522	4.782	101.970
TOTALE INVESTERING 2004	2.276	1.699	2.865	11.053	32.567	6.308	1.394	21.112	35.671	2.247	32.536	6.926	156.654
VOORGENOMEN INVESTERING 2004													
verwerving gebouwen	0	2.110	290	1.632	6.446	0	0	2.118	6.109	295	7.955	0	26.955
overige activiteiten	3.958	3.577	5.599	10.532	12.918	5.789	1.363	33.634	40.596	2.200	20.798	8.850	149.814
TOTAAL	3.958	5.687	5.889	12.164	19.364	5.789	1.363	35.752	46.705	2.495	28.753	8.850	176.769





Meer informatie

Dit is een publicatie van het Ministerie van VROM

VROM-Inspectie

Regio Zuid-West

Bezoekadres : Groothandelsgebouw (ingang C) Weena 723

Postadres : Postbus 29036, 3001 GA ROTTERDAM

www.vrom.nl

Publicatiedatum: januari 2006

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