

Woningbouwplanning en -productie

Convenant voor het Noorden



Groningen, september 2008

Stuurgroep Convenant voor het Noorden

Auteur: ing. J. Idema MSc

Samenvatting

Het Convenant voor het Noorden (CvhN) is een breed samenwerkingsverband van woningcorporaties die actief zijn in de provincies Friesland, Groningen, Drenthe en noordwest Overijssel. Met het Convenant garanderen zij dat de noordoostelijke volkshuisvestingsopgave wordt opgepakt en uitgevoerd.

Voorafgaand aan de start van de samenwerking, heeft het Convenant voor het Noorden een woningbouwplanning voor haar gebied op laten stellen voor de periode 2005-2014. Nu zijn we drie jaar verder en heeft het Convenant haar woningbouwplannen en -verwachtingen geactualiseerd en vergeleken met de werkelijk gerealiseerde woningbouwproductie van de deelnemende corporaties. Daarbij zijn niet alleen de zelfstandige woningen meegenomen in de analyse, maar de optelsom van zelfstandige woningen, wooneenheden in verzorgingshuizen en studentenhuizen, eventuele standplaatsen en woonwagens.

Op 31 december 2007 bestond de voorraad van alle deelnemende woningcorporaties gezamenlijk uit ruim 228.000 zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden. Dit is ongeveer een kwart van alle zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in het gebied waar het Convenant voor het Noorden actief is (exclusief recreatiewoningen). Dit aandeel verschilt iets per provincie. Zo vormt de voorraad van de deelnemende corporaties in provincie Groningen, Friesland en Drenthe een iets hoger aandeel van het totaal aantal wooneenheden in de provincie dan in noordwest Overijssel. De wooneenheden binnen het Convenant bestaan in zijn totaliteit voor maar liefst 97% uit goedkope en betaalbare huureenheden. Dat zijn wooneenheden met een huurprijs goedkoper of gelijk aan €526,89 per maand. Slechts 3% valt boven deze huurprijs, waarvan vrijwel alle woningen nog steeds in de sociale huursector vallen (goedkoper of gelijk aan €621,78 per maand). In de provincie Groningen en Drenthe is het aandeel aan goedkope en betaalbare wooneenheden nog iets hoger.

Bij de geactualiseerde woningbouwplanning valt op dat het verwachte aantal toevoegingen van wooneenheden in de huursector vrijwel op hetzelfde niveau ligt als bij de oorspronkelijke woningbouwplanning uit 2005. Verder valt op dat het aantal toegevoegde huureenheden in de afgelopen jaren structureel is gestegen. Voor de komende jaren wordt tot en met 2009 een verdere (lichte) stijging in het aantal op te leveren huureenheden verwacht, daarna een lichte afname. De verwachte, hoge 'huurproductie-piek' in 2008 wordt echter niet geheel gerealiseerd.

Het patroon van de gerealiseerde en verwachte huurproductie verschilt wel per provincie (zie hoofdstuk 2). In alle provincies worden voornamelijk goedkope en betaalbare huureenheden (huurprijs tot €526,89 per maand) toegevoegd. Hiermee leveren corporaties een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad, ook voor de primaire doelgroep van de volkshuisvesting.

Het aantal verwachte toevoegingen van wooneenheden in het koopsegment ligt duidelijk lager dan bij de oorspronkelijke planning. Rond 2005 lag er een sterke aandacht op het bevorderen van eigen woningbezit. Inmiddels is die aandacht veel meer verschoven naar kwalitatieve verbeteringen en toevoegingen voor een gezond aanbod op de woningmarkt in de breedte. In de afgelopen jaren is de toevoeging van wooneenheden in de koopsector echter wel geleidelijk toegenomen.

De verwachte productie van koopwoningen in 2008 en 2009 ligt een stuk hoger dan voorheen en zal daarna min of meer op gelijke hoogte liggen als de voorgaande jaren. De verwachte 'koopproductie' van 2008 wordt hoogst waarschijnlijk niet gehaald, maar zal wel hoger zijn dan in de voorgaande jaren.

Het bovenstaande beeld wat betreft een toegenomen productie van koopwoningen is vergelijkbaar in de provincies Groningen en Friesland. In Overijssel en Drenthe was juist sprake van een afname in de afgelopen paar jaar. Het verwachtingspatroon van een toename in 2008 en 2009 en geleidelijke afname erna, is wel min of meer van toepassing voor iedere provincie.

De sloopactiviteiten vanuit het Convenant voor het Noorden zijn in de afgelopen jaren structureel toegenomen. Deze onttrekking vond met name plaats in combinatie met kwalitatieve vervanging van wooneenheden. In de komende jaren wordt duidelijk minder gesloopt. Op provinciaal niveau verschillen de gerealiseerde sloopactiviteiten wel van elkaar. Zo was er in de provincies Groningen en

Drenthe in de afgelopen paar jaar al sprake van afnemende realisatie qua sloop, terwijl er in Friesland en Overijssel juist sprake was van forse toename.

De gerealiseerde verkoop van bestaand bezit is binnen het gehele Convenant ook geleidelijk gestegen in de afgelopen jaren. In de komende jaren wordt duidelijk minder bestaande wooneenheden vanuit de gezamenlijke corporaties verkocht. Hoewel bij alle provincies de verwachte verkoop voor de komende jaren duidelijk lager ligt dan de gerealiseerde verkoop in de afgelopen jaren, valt wel op dat niet bij alle provincies het aantal verkopen in het verleden is gestegen. In Drenthe was over de afgelopen vier jaar al een dalende lijn merkbaar.

Netto toevoeging

Door de 'netto toevoeging' van alle deelnemende corporaties binnen het Convenant voor het Noorden in beeld te brengen, wordt duidelijk hoe het aantal wooneenheden zich in de loop der jaren ontwikkelt. De netto toevoeging is berekend door de productie en verwachte toevoegingen bij huur en koop bij elkaar op te tellen en te verminderen met de sloopaantallen. De gerealiseerde netto toevoeging van het totale aantal wooneenheden van het Convenant is vanaf 2004 continue positief en is geleidelijk toegenomen. Niet alleen uitbreiding van het kwantitatieve woonaanbod was echter belangrijk, maar ook vervanging van bestaande wooneenheden door nieuwe wooneenheden die beter aansluiten op de huidige wensen en eisen.

In de komende jaren zal deze positieve, netto toevoeging voortdurend hoger liggen en daarmee zorgen voor een verdere uitbreiding van het aanbod aan wooneenheden in het gebied van het Convenant. De verwachte, hogere netto toevoeging in 2008 wordt echter niet geheel gehaald.

Bij alle provincies zal in de komende jaren op hoofdlijn sprake zijn van een grotere uitbreiding van het aantal wooneenheden dan in de voorgaande jaren. Wat betreft de gerealiseerde netto toevoegingen, is provincie Groningen echter de enige uitzondering op de hierboven beschreven trend. Binnen deze provincie is vanuit het Convenant in de afgelopen jaren namelijk geen sprake geweest van een uitbreiding, maar juist van een (lichte) afname van het aantal wooneenheden. Behalve in 2007.

Bij Groningen en Drenthe valt op dat de groei in netto toevoeging op hoofdlijn vooral te danken is aan de woningbouwplannen in stadsregio Groningen-Assen en een aantal grotere woonkernen in beide provincies. Meer dan de helft van de netto toevoeging in beide provincies gezamenlijk zal plaatsvinden in stadsregio Groningen-Assen. Hoewel de verwachte piek in de netto toevoeging van 2008 niet geheel zal worden gehaald, zal Groningen-Assen in de komende jaren qua aantallen wooneenheden flink uitbreiden vanuit het Convenant. De bouwproductie die het Convenant op zich neemt voor Groningen-Assen, zal minimaal 59% beslaan van de totale woningbouwafspraken voor de stadsregio.

De geplande netto toevoeging in stadsregio Emmen heeft een beduidend lager aandeel ten opzichte van de netto toevoeging binnen haar provincie in totaal. In Emmen lijkt meer de vervangingsopgave van wooneenheden een rol te spelen dan bij Groningen-Assen en is er tot en met 2006 zelfs sprake geweest van een afname van het aantal wooneenheden bij de deelnemende corporaties die actief zijn in Emmen. De netto toevoeging bij deelnemende corporaties in stadsregio Leeuwarden was tot en met 2006 wel een belangrijk aandeel van de totale netto toevoeging in haar provincie. Echter, in het afgelopen jaar en in de komende jaren is de netto toevoeging/ uitbreiding vooral te vinden buiten Leeuwarden. Dit komt ook omdat het merendeel van de deelnemende Friese corporaties buiten de stadsregio actief zijn. Stadsregio Zwolle-Kampen is wat betreft het aandeel netto toevoegingen/ uitbreiding vergelijkbaar met stadsregio Groningen-Assen. Meer dan de helft van de netto toevoegingen van alle deelnemende corporaties in Overijssel zijn te danken aan Zwolle-Kampen, zowel qua realisatie als planning.

Het aantal aanzienlijke woningverbeteringen met een minimum besteding van €10.000 per wooneenheid en de totale uitgaven voor onderhoud zijn bij de deelnemende woningcorporaties gezamenlijk de afgelopen jaren duidelijk toegenomen. Bovendien wordt in de nieuwe planning ook uitgegaan meer aanzienlijke woningverbeteringen en flink hogere onderhoudsuitgaven. Behoud door kwaliteitsverbetering aan bestaande wooneenheden krijgt steeds meer de aandacht bij de deelnemende corporaties. In alle provincies is het bovenstaande beeld merkbaar, behalve bij de deelnemende corporaties in Friesland. Hoewel de totale onderhoudsuitgaven daar stijgen, neemt het aantal aanzienlijke woningverbeteringen af. Het aantal aanzienlijke woningverbeteringen lag in Friesland in 2006 en 2007 echter wel aanzienlijk hoger dan in de rest van de provincies.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	6
2. WONINGBOUWPLANNING VERSUS –PRODUCTIE PER PROVINCIE	8
2.1 INLEIDING	8
2.2 PROVINCIE GRONINGEN.....	9
2.3 PROVINCIE DRENTHE	18
2.4 PROVINCIE FRIESLAND.....	25
2.5 PROVINCIE OVERIJSSSEL.....	33
3. WONINGBOUWPLANNING STADSREGIO'S	41
3.1 INLEIDING	41
3.2 STADSREGIO GRONINGEN – ASSEN.....	41
3.3 STADSREGIO EMMEN	43
3.4 STADSREGIO LEEUWARDEN	46
3.5 STADSREGIO ZWOLLE-KAMPEN	49
4. TOTAALBEELD	52
4.1 INLEIDING	52
4.2 BESTAANDE WONINGVOORRAAD.....	52
4.3 PLANNING VERSUS REALISATIE.....	54
4.4 SAMENSTELLING NIEUWE PLANNING, REALISATIE EN NETTO TOEVOEGING	57
BRONVERMELDING	60
BIJLAGEN	61
BIJLAGE 1 GEGEVENS PLANNING EN REALISATIE CORPORATIENIVEAU PER PROVINCIE	63
BIJLAGE 2 GEGEVENS PLANNING EN REALISATIE CORPORATIENIVEAU PER STADSREGIO	85

1. Inleiding

Het Convenant voor het Noorden (CvHN) is een samenwerkingsverband van veertig woningcorporaties die actief zijn in de provincies Friesland, Groningen, Drenthe en noordwest Overijssel. Met het Convenant garanderen zij dat de noordoostelijke volkshuisvestingsopgave wordt opgepakt en uitgevoerd.

Voorafgaand aan de start van de samenwerking, heeft het Convenant voor het Noorden een woningbouwplanning voor haar gebied op laten stellen voor de periode 2005-2014. Deze werd afgerond in 2005 in de vorm van het rapport "Investeren in Wonen. Onderlegger voor het Noordoostelijk initiatief" (RIGO, 2005). In dit rapport werden de woningbouwvoornemens van de deelnemende woningcorporaties vergeleken met de opgave uit vigerende woningbouwafspraken vanuit het BBSH, de gemeentes, stadsgewesten en provincies.

Nu zijn we drie jaar verder en heeft het Convenant de gezamenlijke woningbouwplannen van de deelnemende woningcorporaties geactualiseerd en vergeleken met de werkelijk gerealiseerde woningbouwproductie.

De woningbouwplannen zijn grotendeels gebaseerd op de Cijfermatige Kernegevens van de deelnemende woningcorporaties van 31 december 2006, die door het Convenant eind 2007 en in de eerste helft van 2008 zijn verzameld en verwerkt. Dit waren de meest actuele gegevens die van de grote groep corporaties beschikbaar waren, aangezien tijdens de verwerking de Cijfermatige Kernegevens van 31 december 2007 nog niet beschikbaar waren.

Waar mogelijk is ook een vergelijking gemaakt met de gewenste woningvoorraadontwikkeling vanuit de provincies en de geldende woningbouwafspraken binnen de aanwezige stadsregio's. Het resultaat is dit rapport. De uitkomsten dienen als stevige basis om de doelstellingen en afspraken van het Convenant nog eens goed tegen het licht houden en waar nodig aan te scherpen.

Planning in de pijplijn en verwachte realisatie

Bij de actualisatie van de woningbouwplanning zijn enerzijds alle geplande aantallen wooneenheden 'in de pijplijn' in beeld gebracht en anderzijds het verwachte aantal wooneenheden dat daadwerkelijk wordt opgeleverd per jaar. In de oorspronkelijke woningbouwplanning van het Convenant (2005) is ook het verwachte aantal wooneenheden in beeld gebracht die werkelijk gerealiseerd zullen worden, ten opzichte van het aantal geplande wooneenheden in de pijplijn.

De geplande aantallen wooneenheden in de pijplijn zijn alle wooneenheden die de deelnemende woningcorporaties daadwerkelijk in voorbereiding hebben. Deze aantallen zijn vaak hoger dan dat er werkelijk gerealiseerd wordt, omdat realisatie van een deel van wat in de pijplijn zit door financiële of procedurele problemen pas later dan gepland gereed komt. Projecten zijn vaak onderhevig aan productievertragende factoren als vergunningsprocedures, bezwaarprocedures en plotselinge, maatschappelijke veranderingen (bijvoorbeeld afname consumentenvertrouwen). De geplande aantallen wooneenheden in de pijplijn van woningcorporaties beschikt als het ware over een buffer van extra wooneenheden om, ondanks vertragende factoren, toch het gewenste aantal wooneenheden per jaar te kunnen realiseren.

Op basis van ervaringen uit het verleden wordt in deze rapportage ervan uitgegaan dat 70% van het totale aantal geplande wooneenheden per jaar van de deelnemende corporaties binnen het Convenant daadwerkelijk gerealiseerd zal worden. Dit percentage wordt bij iedere provincie als gemiddelde gehanteerd voor toevoeging van huur- en koopwoningen, de sloop en verkoop van bestaande wooneenheden. Op lokaal niveau dient rekening te worden gehouden met andere percentages.

De geplande aantallen aanzienlijke woningverbeteringen en totale uitgaven voor onderhoud zijn buiten beschouwing gelaten, omdat deze minder afhankelijk zijn van vertragende factoren.

Voor de jaren 2008 en 2009 wordt ook uitgegaan van 70% van geplande aantallen wooneenheden die naar verwachting daadwerkelijk worden opgeleverd. Zoals eerder vermeld gaat de geactualiseerde woningbouwplanning namelijk uit van de Cijfermatige Kernegevens van de deelnemende corporaties van 31 december 2006. In de tussenliggende periode van eind 2006 tot de eerste helft van 2008

kunnen dus veranderingen zijn opgetreden in de woningbouwplanning. Bijvoorbeeld bij de vergunning- en bezwaarprocedures.

Leeswijzer

De resultaten in dit rapport worden geïllustreerd met grafieken en voorzien van korte toelichting. In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op de vernieuwde woningbouwplanning en de gerealiseerde productie van de deelnemende woningcorporaties per provincie. Een vergelijking met de oorspronkelijke woningbouwplanning vindt daarbij ook plaats. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 hetzelfde in beeld gebracht voor de stadsregio's binnen het gebied van het Convenant. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt met de geldende woningbouwafspraken die met het Ministerie van VROM tot stand zijn gekomen. Tot slot wordt in het kort de woningbouwplanning en werkelijke realisatie voor het totale gebied van het Convenant inzichtelijk gemaakt in hoofdstuk 5.

2. Woningbouwplanning versus –productie per provincie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt voor iedere provincie ingegaan op de bestaande woningvoorraad, de nieuwe woningbouwplanning en de gerealiseerde woningbouwproductie van de deelnemende woningcorporaties gezamenlijk. Dit wordt gedaan door middel van grafieken en bijbehorende, korte bevindingen. In bijlage 1 wordt per provincie op corporatieniveau de gegevens inzichtelijk gemaakt in tabellen.

Belangrijke toelichting bij de grafieken vooraf:

Onder wooneenheden worden naast de zelfstandige woningen ook wooneenheden in verzorgingshuizen en studentenhuizen, overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens verstaan. Dus zelfstandige én onzelfstandige wooneenheden.

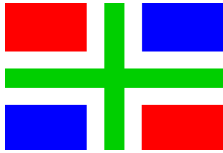
Bij de gegevens is zoveel mogelijk overeenstemming gezocht met de data die woningcorporaties bij de Cijfermatige Kerndata van het Centraal Fonds Volkhuysvesting in 2007 hebben aangeleverd.

Toegankelijke wooneenheden: wooneenheden die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn en waarin de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche, bad, toilet en minstens 1 slaapkamer) gelijkvloers liggen.

Bij huur wordt ook onderscheid gemaakt tussen goedkope huur, betaalbare huur en dure huur. Daarbij is uitgegaan van de gehanteerde huurgrenzen op 31-12-2006 van de Cijfermatige Kerndata die zijn ingevuld in 2007.

goedkope huur = tot €343,49/ maand
betaalbare huur= €343,49 tot 526,89/ maand
dure huur= €526,89 of meer/ maand

Bij uitgaven aan woningverbeteringen gaat het om uitgaven van € 10.000 per wooneenheid of meer.



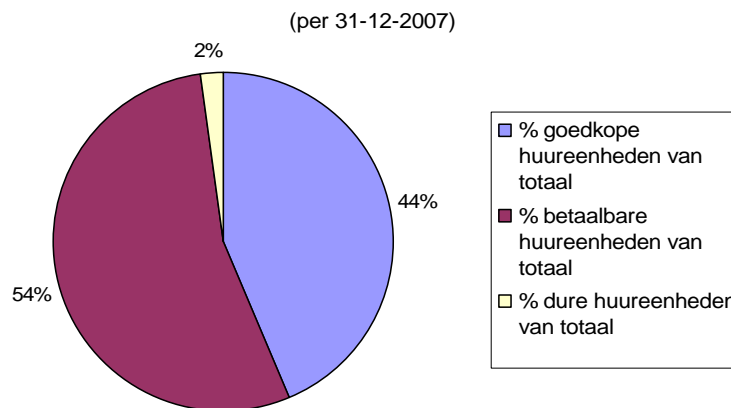
2.2 Provincie Groningen

Binnen het Convenant voor het Noorden zijn 16 deelnemende woningcorporaties actief in de provincie Groningen. Deze corporaties zijn: Stichting BCM Wonen, Woningstichting Talma, Woongroep Marenland, De Huismeesters, Stichting Acantus Groep, Wooncorporatie In, Nijestee, Stichting Woningbouw Slochteren, Stichting Woonborg, Stichting Woonconcept, Volksbelang Wonen & Welzijn, Wold & Waard Woonservice, Woningstichting Wierden en Borgen, Wooncom, Woonstade en SGBA.

Bestaande voorraad wooneenheden

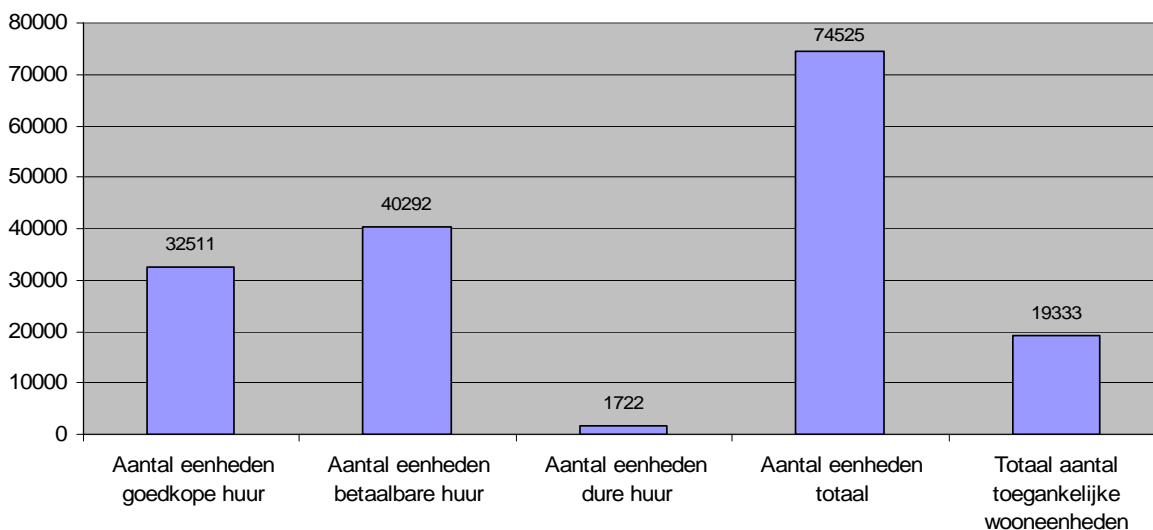
Het totale aantal wooneenheden van deze 'Groninger' woningcorporaties bedroeg rond de afgelopen jaarwisseling 74.525 eenheden. Dit is 26% van het totale aantal zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in de provincie Groningen, exclusief recreatiewoningen (CBS, 2008). Maar liefst 98% van de wooneenheden bevindt zich in de goedkope en betaalbare huursector (goedkoper dan €526,89 per maand). Vrijwel alle wooneenheden van de deelnemende corporaties zijn daarmee bereikbaar voor de primaire doelgroep. Ongeveer 26% van de 74.525 wooneenheden zijn toegankelijke wooneenheden die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn.

Verdeling huurvoorraad CvhN provincie Groningen



Verdeling wooneenheden CvhN Groningen totaal

(stand 31-12-2007)



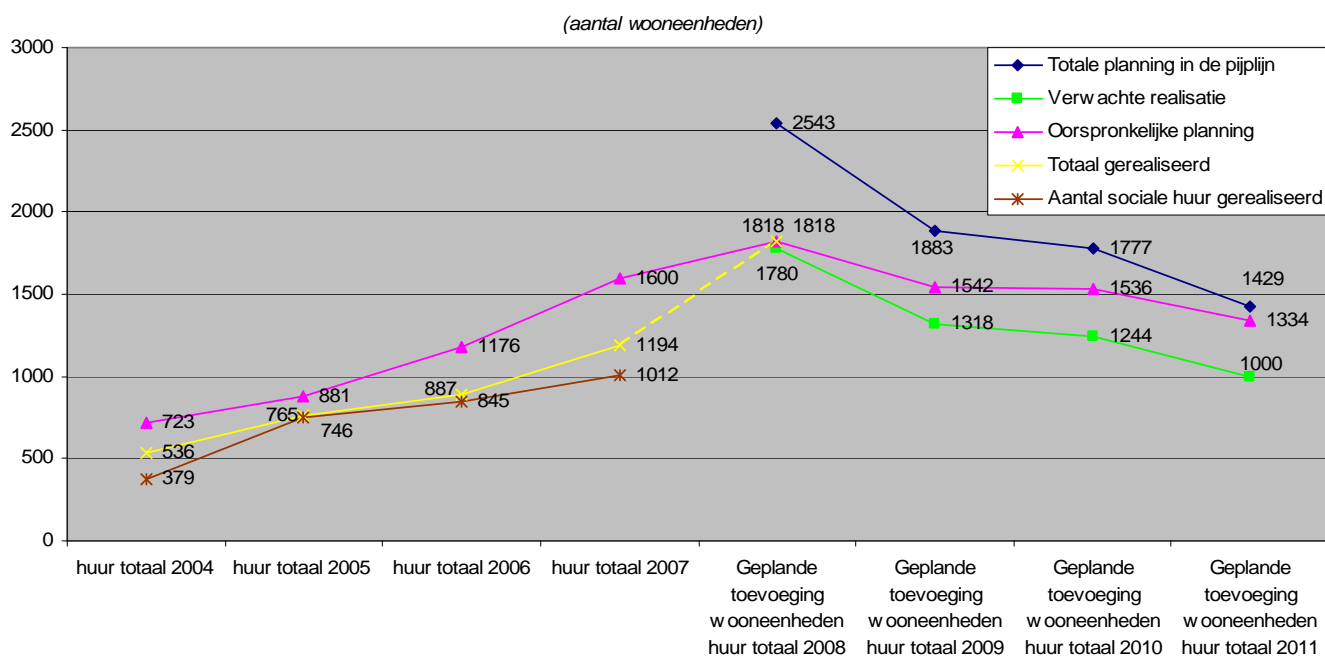
Planning en realisatie toevoeging huur

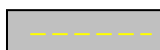
Zoals in het inleidende hoofdstuk is aangegeven, wordt per provincie inzichtelijk gemaakt wat het totaal aantal geplande wooneenheden in de pijplijn is (blauwe lijn in onderstaande grafiek) en wat het verwachte aantal wooneenheden is dat werkelijk wordt opgeleverd per jaar (groene lijn). Voor de verwachte, werkelijke opleveringen per jaar wordt bij de provincie Groningen uitgegaan van 70% van de totale planning in de pijplijn. Net als bij de andere provincies in de volgende paragrafen. Voor meer informatie, zie hoofdstuk 1.

De nieuwe woningbouwplanning in de pijplijn voorziet voor de deelnemende corporaties in de provincie gezamenlijk een flinke toename in de productie van huureenheden ten opzichte de oorspronkelijke woningbouwplanning (RIGO, 2005). Waarschijnlijk is de hogere woningbouwplanning een gevolg van de grote aandacht in de afgelopen jaren voor kwantiteit en groei. Het verwachte aantal huureenheden dat in de komende jaren wordt opgeleverd ligt een stuk lager dan de pijplijn, maar voorziet dit jaar nog steeds een flinke piek ten opzichte van de vorige jaren. Deze piek lijkt goed haalbaar, gezien de in aanbouw zijnde huureenheden aan het begin van dit jaar die op nagenoeg hetzelfde niveau ligt.

De afgelopen jaren is het aantal toegevoegde wooneenheden in de huursector voortvarend toegenomen. Vooral vanaf 2006. Vrijwel alle toegevoegde wooneenheden bevinden zich in de sociale huursector. Na een piek in 2008, wordt echter een afname in het aantal toevoegingen van huureenheden verwacht. Deze verwachting voor de komende jaren ligt lager dan de oorspronkelijke woningbouwplanning uit 2005.

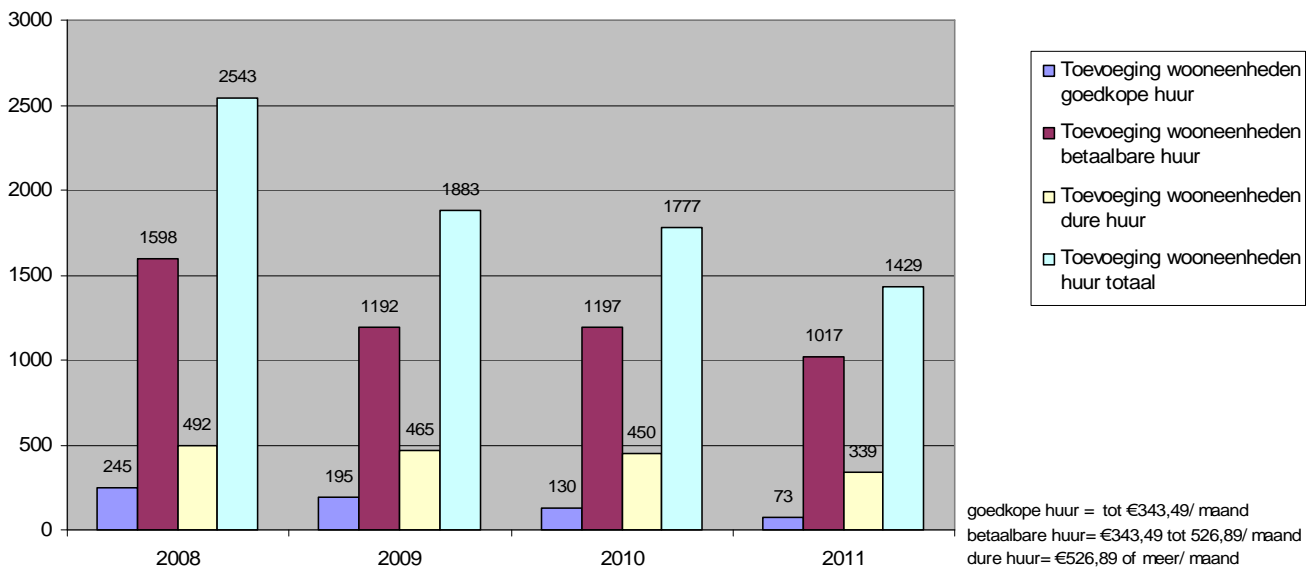
Planning en realisatie huur totaal provincie Groningen



 = wooneenheden die op 1 januari 2008 in aanbouw waren, maar nog moeten worden opgeleverd.

De geplande huureenheden in Groningen zijn overwegend betaalbare en goedkope huureenheden. Het aandeel aan geplande, dure huureenheden is in vergelijking tot de huidige samenstelling van de woningvoorraad beduidend hoger. Zo bestaat de huidige woningvoorraad van de corporaties in de provincie voor 2% uit dure huureenheden. In de woningbouwplanning gaat het om gemiddeld 23% dure huureenheden ten opzichte van het totale aantal toevoegingen in de huursector, waarvan het merendeel sociale huureenheden betreft (tot €621,78/mnd). Toevoeging van meer hoogwaardige woonkwaliteit en bevordering van de doorstroming is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De toevoeging van dure huur ligt vooral in de stad Groningen.

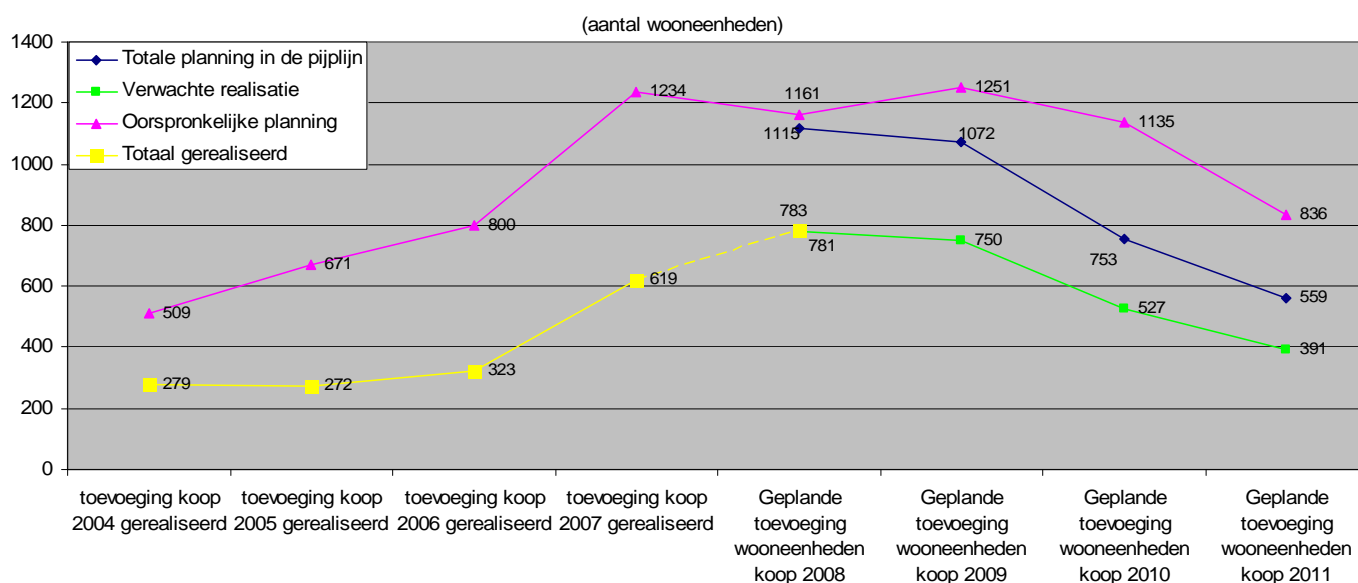
**Nieuwe woningbouwprognose huur verdeeld CvHN,
provincie Groningen**

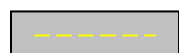


Planning en realisatie koop

De nieuwe totale planning en de verwachte, werkelijke toevoeging van koop-eenheden is ten opzichte van de oorspronkelijke woningbouwplanning behoorlijk naar beneden bijgesteld. Hierdoor sluit de verwachte realisatie qua toevoeging van koop-eenheden goed aan op het patroon van de oplopende productie in de afgelopen jaren. Deze productie is vooral vanaf 2006 flink toegenomen. De verwachte toename van toegevoegde koop-eenheden in 2008 wordt hoogst waarschijnlijk ook gehaald, gezien het vrijwel gelijke aantal dat in januari 2008 al in aanbouw was. Na 2008 neemt het aantal toevoegingen van koop-eenheden per jaar naar verwachting geleidelijk af. Net als bij het aantal toevoegingen van wooneenheden in de huursector.

Planning en realisatie toevoeging koop provincie Groningen



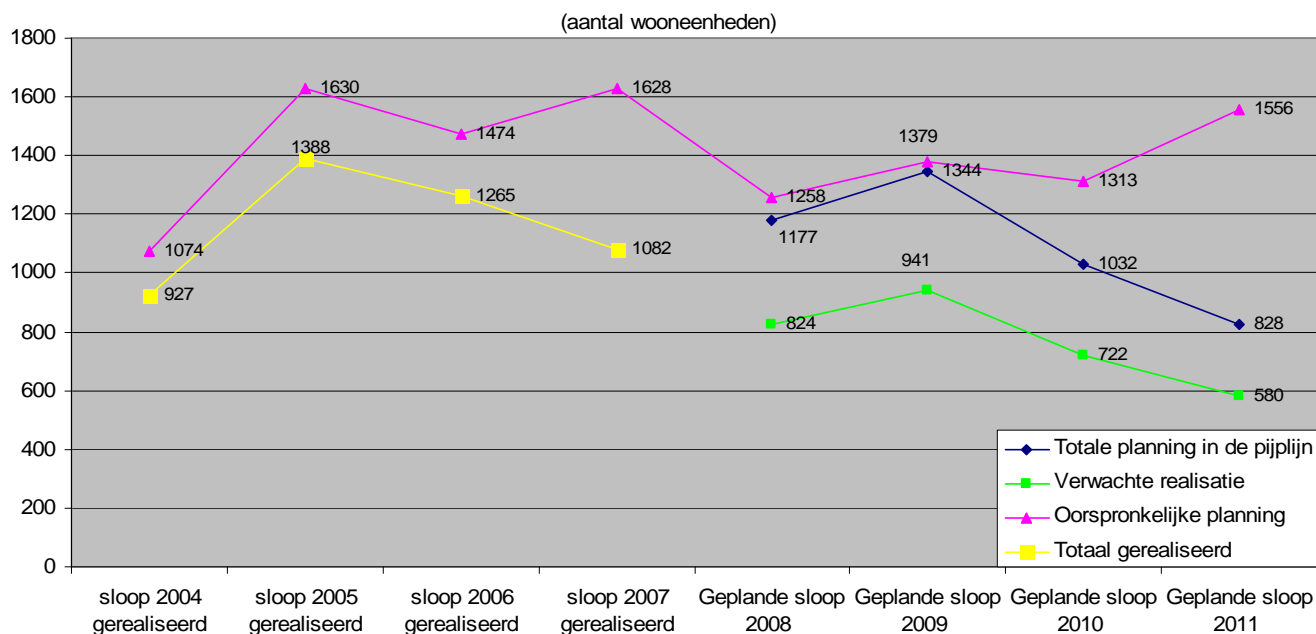
 = wooneenheden die op 1 januari 2008 in aanbouw waren, maar nog moeten worden opgeleverd.

Planning en realisatie sloop

Het slopen van bestaande huureenheden gaat vaak in combinatie met vervangende nieuwbouw die beter inspeelt op de huidige vraag en kwaliteitseisen. De nieuwe planning en verwachte realisatie van sloop ligt lager dan de oorspronkelijke planning, vooral na 2009.

De gerealiseerde sloop is in de afgelopen jaren altijd lager geweest dan de oorspronkelijke planning, maar ligt beter in de lijn van de nieuwe planning en verwachte realisatie. Kijkend naar het verleden, lijkt de nieuwe planning goed haalbaar.

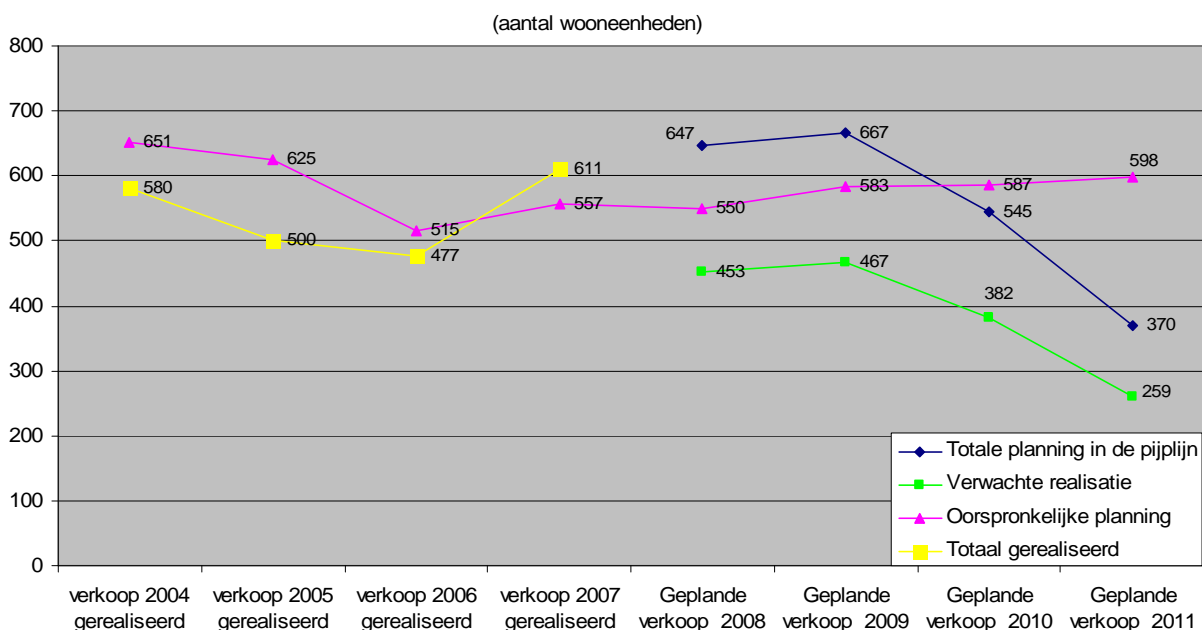
Planning en realisatie sloop provincie Groningen



Planning en realisatie verkoop bestaand bezit

Het aantal verkochte wooneenheden uit bestaand bezit is in de afgelopen jaren redelijk gelijk aan de oorspronkelijke planning en is vanaf 2006 toegenomen. De verwachte verkoop van bestaande wooneenheden ligt voor de komende jaren lager dan de oorspronkelijke planning en gerealiseerde verkopen in de afgelopen jaren. Vooral na 2009 wordt een flinke afname in de verkoop van bestaande huurwoningen verwacht.

Planning en realisatie verkoop bestaand bezit provincie Groningen

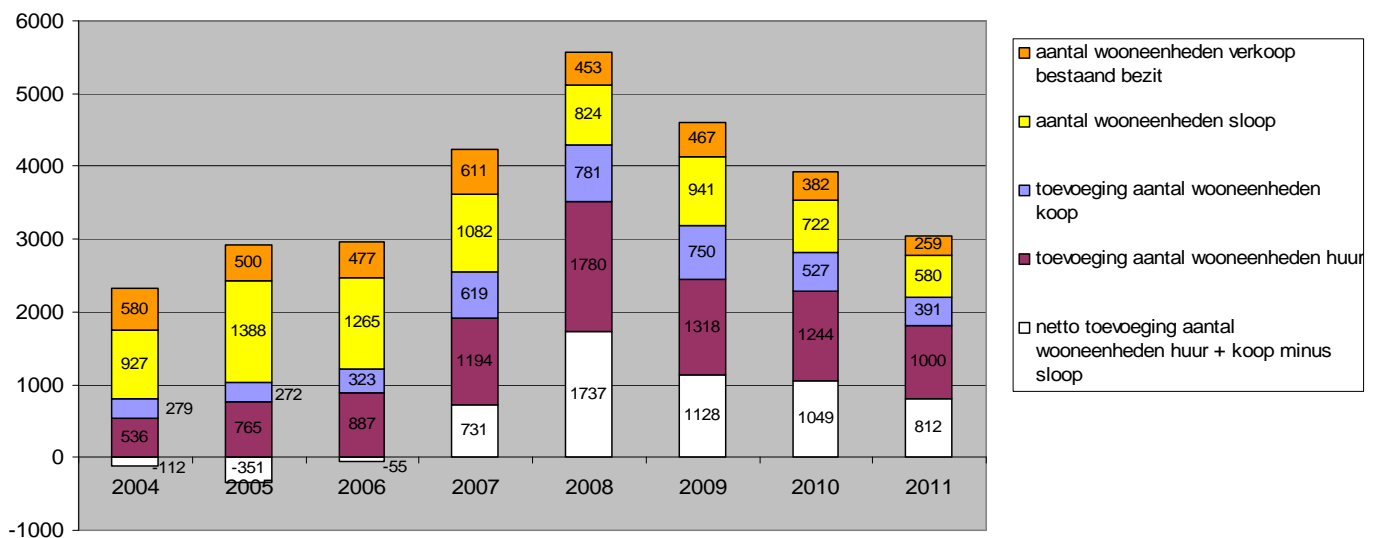


Netto toevoeging + pasbaarheid met gewenste groei

Door de 'netto toevoeging' van alle deelnemende corporaties in de provincie Groningen in beeld te brengen, wordt duidelijk hoe het aantal wooneenheden zich in de provincie ontwikkelt. De netto toevoeging is berekend door de productie en verwachte toevoegingen bij huur en koop bij elkaar op te tellen en te verminderen met de sloopaantallen. Wat betreft de plannen van komende jaren, is daarbij uitgegaan van de verwachte realisatie (70% van planning in de pijplijn).

Tot en met 2006 is sprake geweest van een negatieve netto toevoeging, ofwel afname van het aantal wooneenheden binnen de provincie vanuit het CvhN. In deze periode zijn veel wooneenheden gesloopt en hebben plaatsgemaakt voor nieuwe woningen met betere kwaliteit.

Netto toevoeging CvhN Groningen
gerealiseerd t/m 2007 en nieuwe planning vanaf 2008



In 2007 is voor het eerst sprake van uitbreiding van het aantal wooneenheden, waarbij ook veel 'kwalitatieve vervanging' van bestaande wooneenheden heeft plaatsgevonden. Er is namelijk meer dan de helft gesloopt ten opzichte van wat er is toegevoegd in de huur en koop. De netto toevoeging

van het aantal wooneenheden zal in de komende jaren naar verwachting verder toenemen, met een duidelijke piek in 2008. Deze verwachte uitbreiding van het aantal wooneenheden door het CvhN binnen de provincie lijkt zeer goed haalbaar, gezien de uitkomsten van de voorgaande grafieken.

Gewenste groei in de provincie

Onlangs heeft provincie Groningen gezamenlijk met de provincie Drenthe inzichtelijk gemaakt wat de gewenste netto groei van de zelfstandige woningvoorraad is voor de periode 2006-2020 (ABF-Research, 2007). Daaruit is onder andere naar voren gekomen wat de verwachte, netto gewenste groei is voor provincie Groningen in de periode 2006-2012: 8990 zelfstandige woningen.

In de periode 2006 tot en met 2011 wordt verwacht dat de netto groei bij de Groninger corporaties binnen het CvhN ruim 5400 zelfstandige én onzelfstandige wooneenheden bedraagt. Het aandeel onzelfstandige wooneenheden in de provincie Groningen bedroeg op 1 januari 2008 afgerond 11,5% van het totale aantal aan woonruimten¹ (CBS, 2008). Hiervan uitgaande zou de netto toevoeging van de deelnemende corporaties in de provincie Groningen ruim 4780 zelfstandige woningen bedragen. Deze verwachte netto toevoeging vanuit het CvhN is 53% van de totale verwachte, gewenste groei van 8990 zelfstandige woningen in de provincie. Terwijl de totale voorraad aan zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden van de deelnemende corporaties slechts 26% van het totaal van de provincie bedraagt. De deelnemende corporaties nemen dus duidelijk het merendeel van de gewenste groei van woningen in de provincie op zich.

Relativering

Een relativering op het bovenstaande is trouwens wel op zijn plaats. Zoals eerder aangegeven voorspelt het ABF-rapport voor de provincie Groningen een netto gewenste groei van 8990 zelfstandige woningen in de periode 2006-2012. De PEARL en Primos-prognose voorspellen in de periode 2005-2015 echter een netto groei van respectievelijk rond de 14.500 en 17.000 zelfstandige woningen (Population Research Centre RuG, 2007). Bij deze prognoses is de netto toevoeging van het CvhN in de provincie ruim onder de helft van de totale, gewenste groei. "Koersen binnen bandbreedte" lijkt meer de oplossing bij de vraag of we als gezamenlijke partijen wel genoeg of juist teveel bouwen.

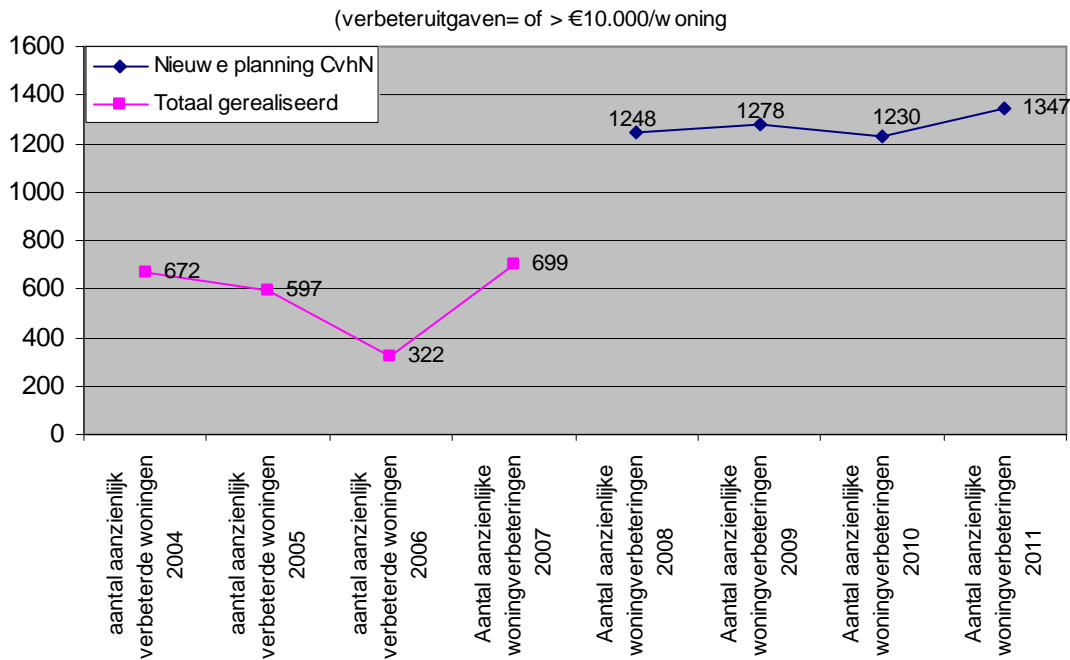
Verbetering wooneenheden + uitgaven onderhoud

De woningcorporaties zijn niet alleen actief in het toevoegen en onttrekken van wooneenheden om te zorgen voor goede kwaliteit. Zij investeren ook in verbetering van de bestaande voorraad.

Van 2004 tot en met 2007 hebben de deelnemende corporaties in de provincie gemiddeld 573 wooneenheden 'aanzienlijk verbeterd'. Dit houdt in dat per wooneenheid minimaal €10.000 of meer is uitgegeven voor kwaliteitsverbetering. Voor de komende jaren ligt de nieuwe planning voor de provincie bijna twee maal zo hoog. Een flinke ambitie wat betreft aanzienlijke woningverbeteringen.

¹ Recreatiewoningen niet meegerekend.

**Aantal aanzienlijke woningverbeteringen provincie Groningen CvhN,
gepland en gerealiseerd**

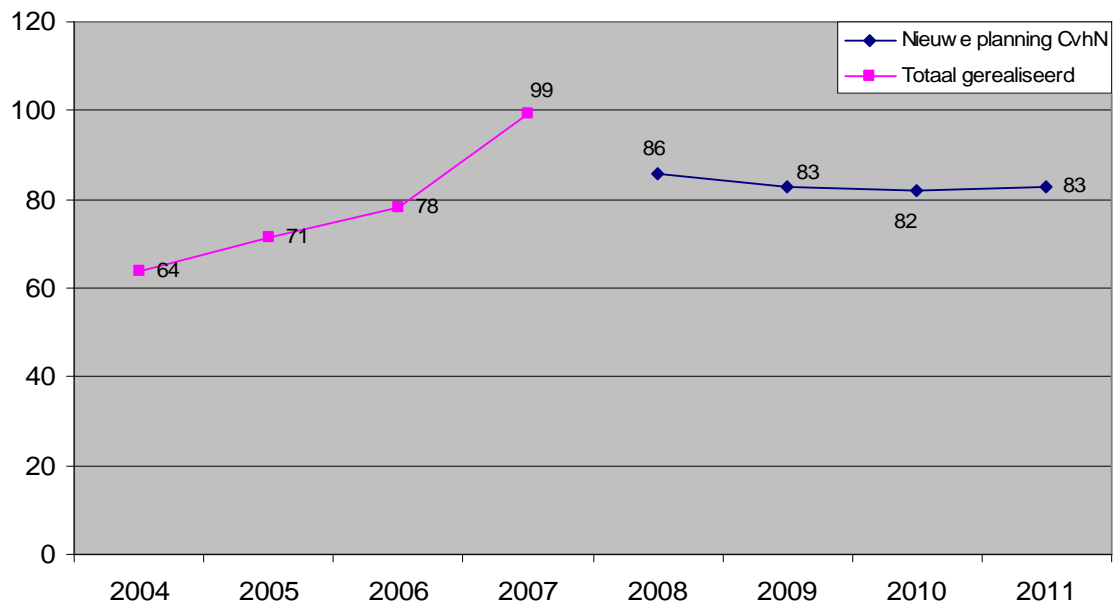


- Bij de oorspronkelijke planning uit 2005 zijn de totale uitgaven voor aanzienlijke woningverbetering en onderhoud niet in kaart gebracht.

De totale onderhoudsuitgaven aan wooneenheden van de corporaties in Groningen is vanaf 2005 flink gestegen. In de nieuwe planning wordt uitgegaan van een vrij stabiel uitgavenpatroon per jaar. Deze planning lijkt gezien de realisatie van de afgelopen jaren goed haalbaar. Het lijkt erop dat er in toenemende mate wordt ingezet op kwaliteitsverhoging bij de instandhouding van bestaande wooneenheden.

Totale uitgaven onderhoud provincie Groningen

(in € mln)



- Bij de oorspronkelijke planning uit 2005 zijn de totale uitgaven voor aanzienlijke woningverbetering en onderhoud niet in kaart gebracht.

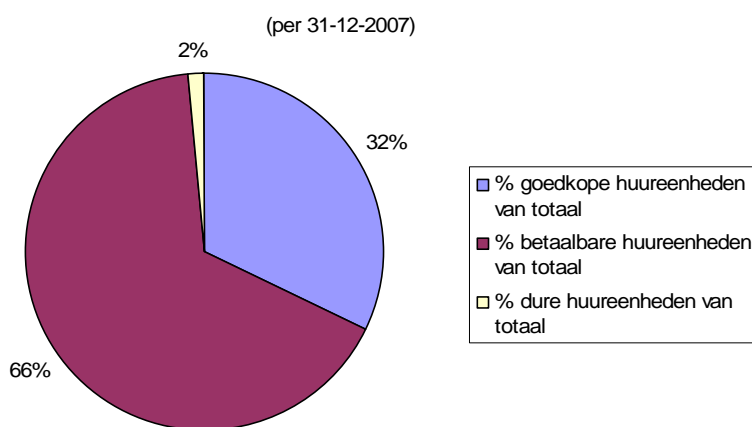
2.3 Provincie Drenthe

Binnen het Convenant voor het Noorden zijn 10 deelnemende woningcorporaties actief in de provincie Groningen. Deze corporaties zijn: Domesta, Stichting Acantus Groep, Stichting Woningbeheer Assen, Stichting Woonborg, Stichting Woonconcept, Stichting Woonservice Drenthe, Stichting Woningbeheer Smilde, Woningstichting De Volmacht, Wooncom en Woonstichting Actium.

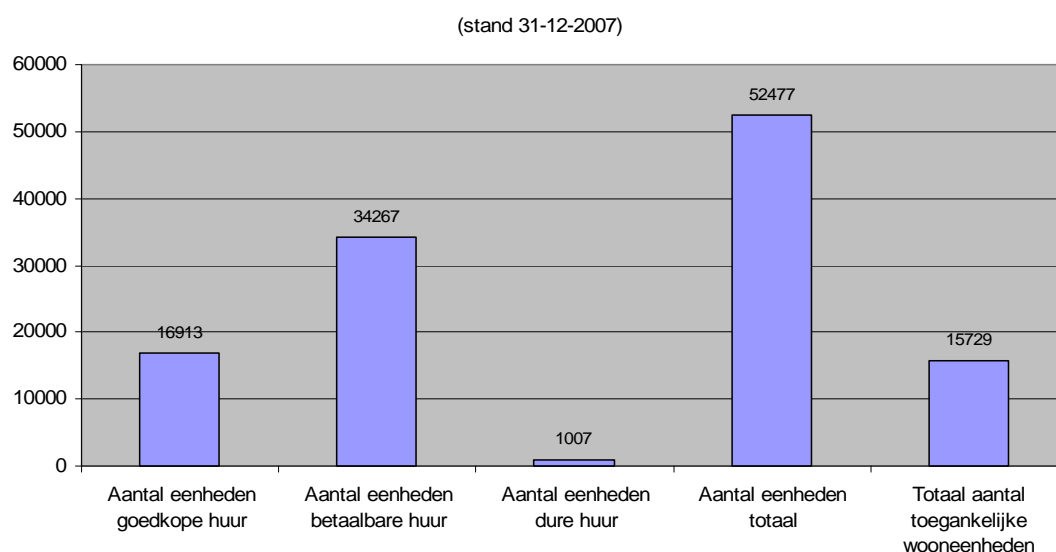
Bestaande voorraad wooneenheden

Het totale aantal wooneenheden van de Drentse woningcorporaties bedroeg rond de afgelopen jaarwisseling 52.477. Dit is 24% van het totale aantal zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in de provincie Drenthe, exclusief recreatiewoningen (CBS, 2008). Maar liefst 98% van de wooneenheden bevindt zich in de goedkope en betaalbare huursector (goedkoper dan €526,89 per maand). Het aandeel aan goedkope huureenheden is in Drenthe echter wel lager dan in de provincie Groningen. Vrijwel alle wooneenheden van de Drentse corporaties zijn daarmee bereikbaar voor de primaire doelgroep. Rond de 30% van de 52.477 wooneenheden zijn toegankelijke wooneenheden die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn. Een hoger aandeel dan in de provincie Groningen.

Verdeling huurvoorraad CvhN Drenthe



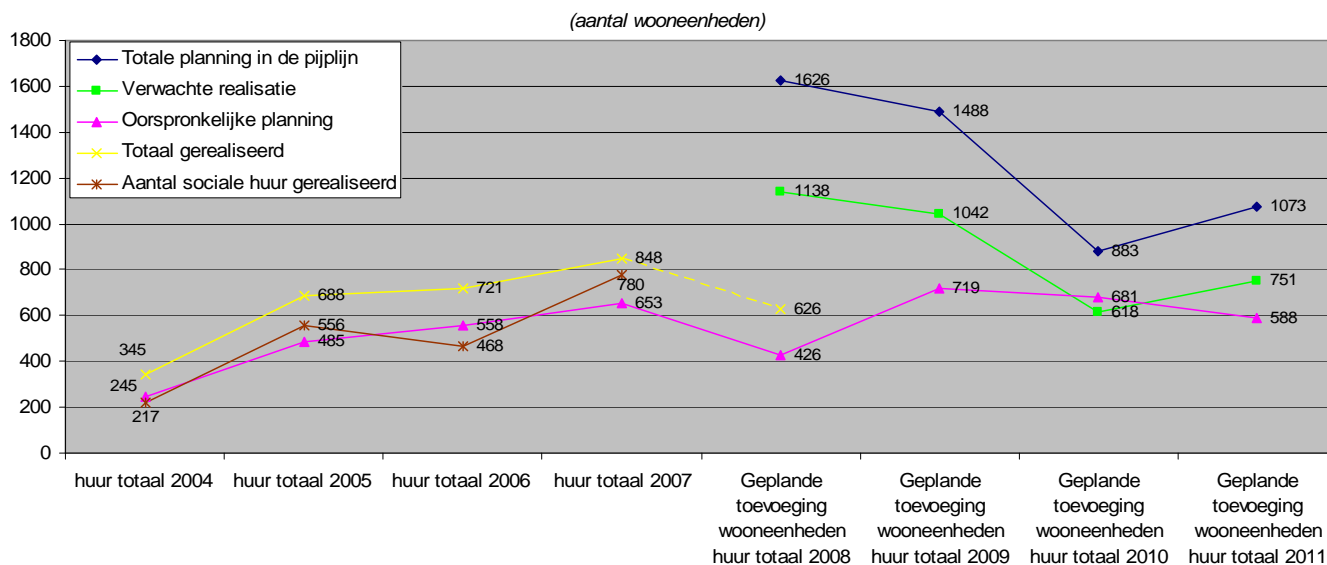
Verdeling wooneenheden CvhN Drenthe totaal




Planning en realisatie huur

De planning in de pijplijn en de verwachte realisatie huureenheden ligt duidelijk hoger dan de oorspronkelijke planning. In 2008 en 2009 wordt vooral een flinke productie van wooneenheden in de huur verwacht. Dit jaar voert daarbij de boventoon. De verwachte productie voor dit jaar zal echter naar alle waarschijnlijkheid maar voor net over de helft gehaald worden, gezien de in aanbouw zijnde huureenheden op januari 2008. Van de reeds geproduceerde huureenheden in de afgelopen jaren, lijkt ook de verwachte realisatie van 2009 moeilijk haalbaar. De verwachte realisatie in 2010 en 2011 is wel haalbaar.

Planning en realisatie huur totaal provincie Drenthe

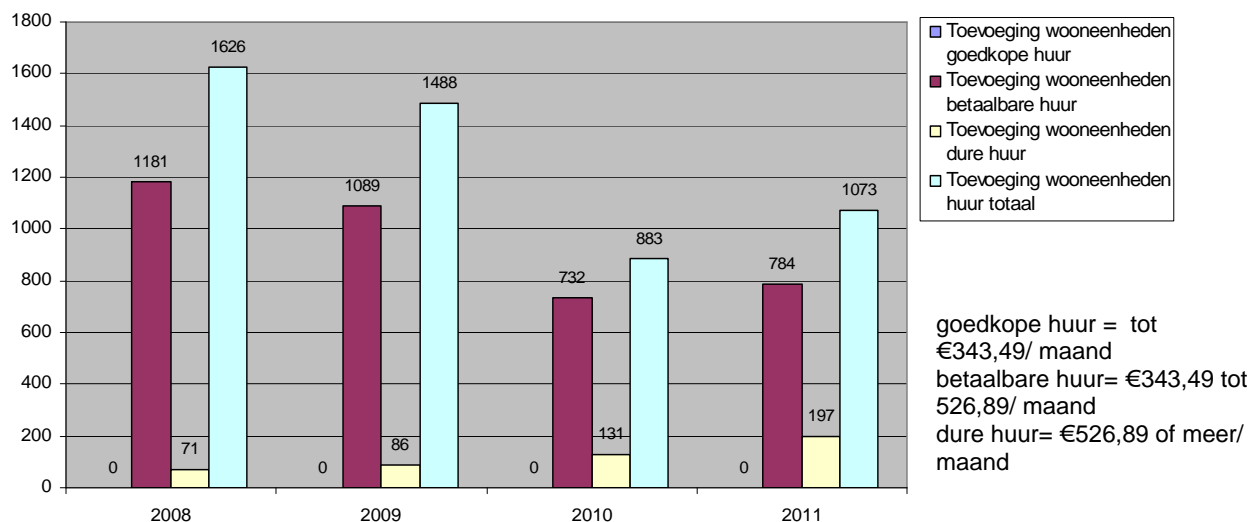


 = wooneenheden die op 1 januari 2008 in aanbouw waren, maar nog moeten worden opgeleverd.

De geplande huureenheden in Drenthe zijn eveneens overwegend betaalbare huureenheden. Het aandeel aan geplande dure huureenheden is een stuk lager dan bij provincie Groningen en Friesland, maar neemt tot en met 2011 in aandeel toe. Opvallend ten opzichte van provincie Groningen is dat er geen goedkope wooneenheden zijn gepland bij de Drentse corporaties. De toevoeging van dure huur is gemiddeld 9,6% van de totaal geplande toevoeging van wooneenheden in de huursector. Deze dure huur zal vrijwel geheel buiten stadsregio Emmen worden gerealiseerd, maar wel deels in stadsregio Groningen-Assen. Het merendeel van de dure huureenheden bevindt zich in de sociale huursector (tot €621,78/mnd).



**Nieuwe woningbouwprognose huur verdeeld CvHN,
provincie Drenthe**



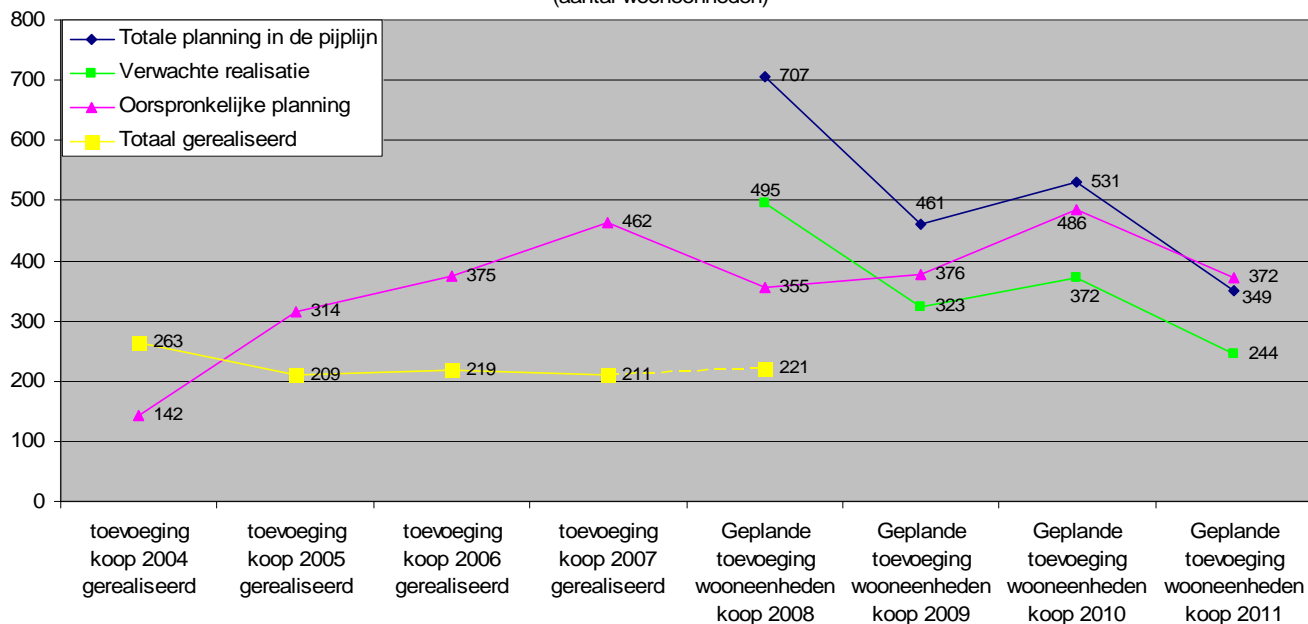
Planning en realisatie koop

De verwachte realisatie voor de toevoeging van koop-eenheden is ten opzichte van de oorspronkelijke planning een stuk lager, behalve in 2008. In 2008 worden meer toevoegingen in de koopsector verwacht dan in de oorspronkelijke planning. Deze verwachting wordt niet gehaald, gezien het veel lagere aantal koop-eenheden dat in januari 2008 in aanbouw was.

Net als in 2008 zal de verwachte toevoeging van koop-eenheden vanaf 2009 hoger liggen dan de productie in de afgelopen jaren. Deze hogere productieverwachting na 2008 lijkt echter wel beter haalbaar, aangezien de werkelijke productie in het verleden meer op 1 lijn ligt.

Planning en realisatie toevoeging koop provincie Drenthe

(aantal wooneenheden)

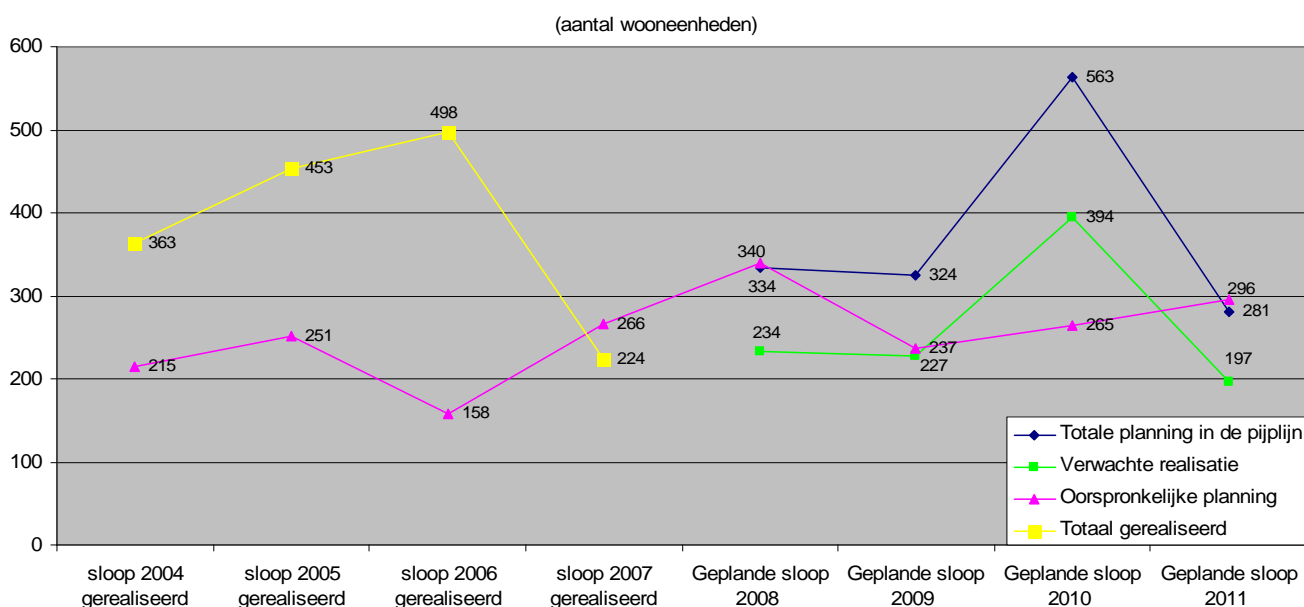


--- = wooneenheden die op 1 januari 2008 in aanbouw waren, maar nog moeten worden opgeleverd.

Planning en realisatie sloop

De verwachte realisatie van aantallen te slopen eenheden ligt, behalve voor 2010, lager dan de oorspronkelijke planning en lager dan de gerealiseerde sloop in de afgelopen jaren. Opvallend is de verwachte piek in sloopactiviteiten voor 2010 deze bijna tweemaal zo hoog als de verwachting voor 2008, 2009 en 2011. Deze piek lijkt, gezien de forse realisatie van sloopactiviteiten van 2004 tot en met 2006, goed haalbaar.

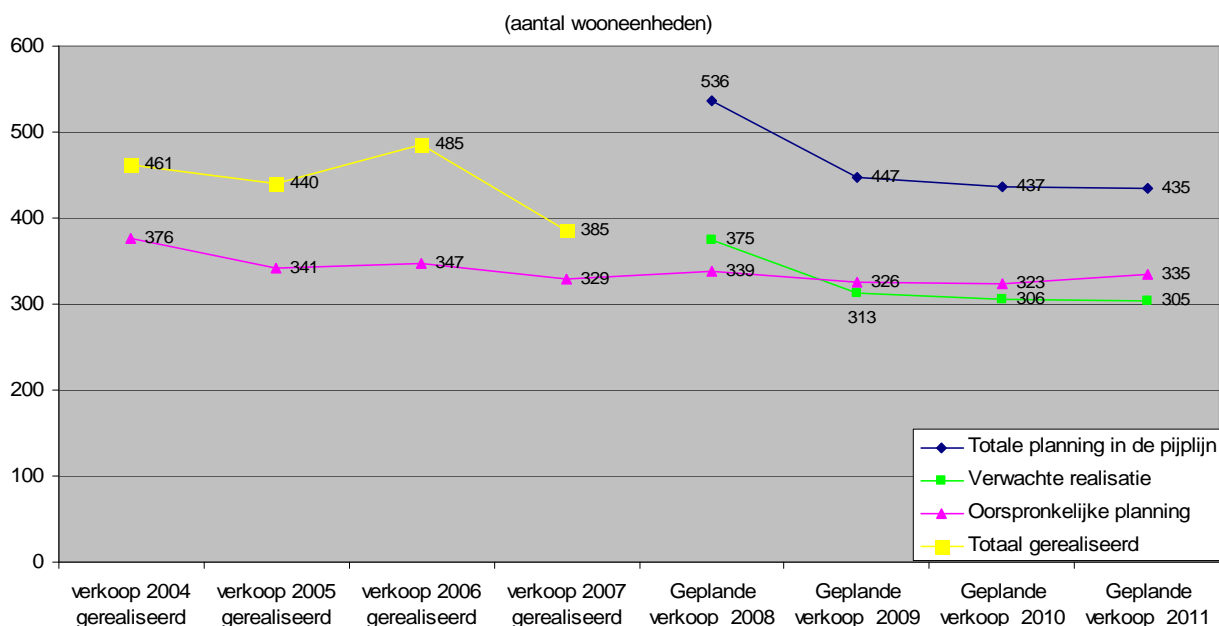
Planning en realisatie sloop provincie Drenthe



Planning en realisatie verkoop bestaand bezit

Het aantal verkochte wooneenheden uit bestaand bezit is in de afgelopen jaren structureel een stuk hoger dan oorspronkelijk was gepland. De verwachte verkoop van bestaande huureenheden zal in de komende jaren afnemen ten opzichte van de verkoop in de voorgaande jaren, maar ligt nagenoeg op 1 lijn met de oorspronkelijke planning.

Planning en realisatie verkoop bestaand bezit provincie Drenthe

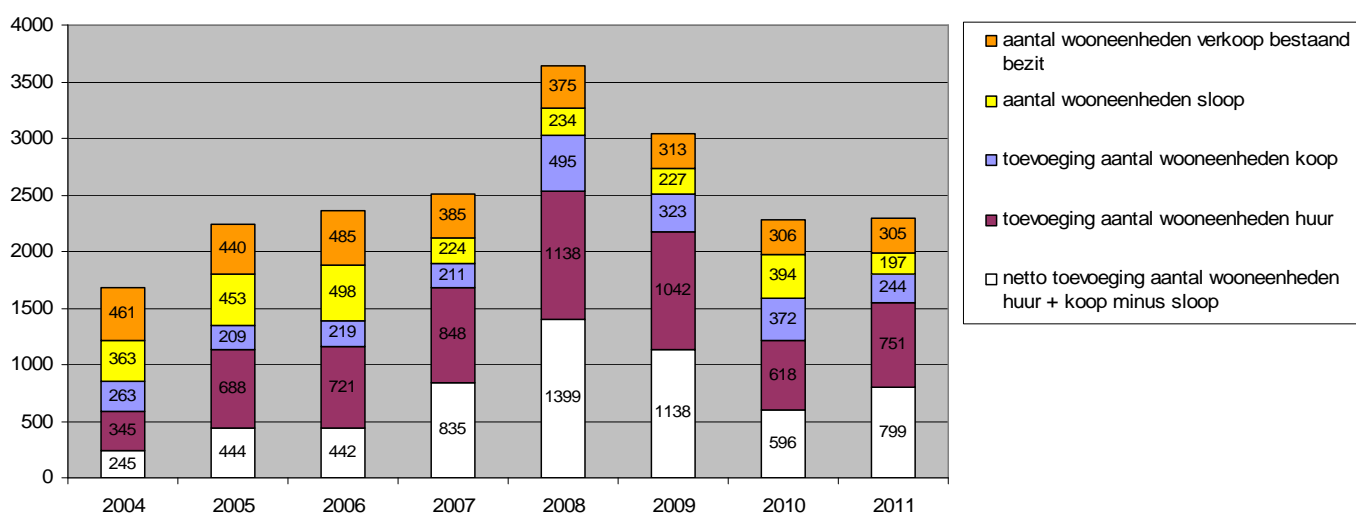


Netto toevoeging

Door de 'netto toevoeging' van alle deelnemende corporaties in de provincie Drenthe in beeld te brengen, wordt duidelijk hoe het aantal wooneenheden zich in de provincie ontwikkelt. De netto toevoeging is berekend door de productie en verwachte toevoegingen bij huur en koop bij elkaar op te tellen en te verminderen met de sloopaantallen. Wat betreft de plannen van komende jaren, is uitgegaan van de verwachte realisatie (70% van planning in de pijplijn).

Tot en met 2007 is ieder jaar sprake geweest van een positieve en groeiende netto toevoeging, ofwel een groter wordende toename van het aantal wooneenheden binnen de provincie. Vooral van 2004 tot en met 2006 was sprake van 'kwalitatieve vervanging' van bestaande wooneenheden, naast de netto uitbreiding van wooneenheden. Er is namelijk meer dan de helft gesloopt ten opzichte van wat er is toegevoegd in de huur en koop. In 2007 was de 'kwalitatieve vervanging' minder en is er meer sprake van uitbreiding. In de komende jaren zal de netto toevoeging van het aantal wooneenheden naar verwachting nog verder toenemen. Vooral dit jaar en volgend jaar. Of de hogere netto toevoeging in 2008 en 2009 ook wordt gehaald valt nog te betwijfelen, gezien de bovenstaande grafieken over verwachte toevoeging van huur- en koop-eenheden. Wel is duidelijk dat het aantal in eenheden, dat door de deelnemende corporaties binnen het CvhN gezamenlijk netto wordt toegevoegd, zal toenemen.

**Netto toevoeging CvhN Drenthe
gerealiseerd t/m 2007 en nieuwe planning vanaf 2008**



Gewenste groei in de provincie

Zoals bij de voorgaande paragraaf over provincie Groningen al is aangegeven, heeft provincie Drenthe gezamenlijk met de provincie Groningen inzichtelijk gemaakt wat de gewenste netto groei van de zelfstandige woningvoorraad is voor de periode 2006-2020 (ABF-Research, 2007). Daaruit is onder andere naar voren gekomen wat de verwachte, netto gewenste groei is voor provincie Drenthe in de periode 2006-2015²: 13.200 zelfstandige woningen.

In de periode 2006 tot en met 2011 kennen de deelnemende corporaties van het CvhN een verwachte netto (geplande) groei van 5209 zelfstandige én onzelfstandige wooneenheden. Het aandeel onzelfstandige wooneenheden in de provincie Drenthe bedroeg op 1 januari 2008 afgerond 6,5% van het totale aantal aan woonruimten³ (CBS, 2008). Hiervan uitgaande zou de netto toevoeging van de deelnemende corporaties in de provincie Groningen 4870 zelfstandige woningen bedragen. Deze netto toevoeging is 37% van de totale verwachte, gewenste groei tot en met 2015⁴ van 13.200 zelfstandige woningen in de provincie. Terwijl het CvhN alleen de woningbouwplanning tot en met 2011 heeft aangegeven én de totale voorraad aan zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden van

² Bij de provincie Drenthe wordt uitgegaan van andere tijdsperiodes, bij de bepaling van de gewenste groei van de Woningvoorraad (ABF, 2007).

³ Recreatiewoningen niet meegerekend.

⁴ Terwijl de nieuwe woningplanning van het CvhN tot en met 2011 loopt. De 4 resterende jaren tot en met 2015 zijn qua woningbouwproductie niet meegerekend.

de deelnemende corporaties 24% van het totaal van de provincie bedraagt. De deelnemende corporatie nemen dus een flinke bouwambitie in de provincie op zich.

Relativering

Een relativering op het bovenstaande is trouwens wel op zijn plaats. Zoals eerder aangegeven voorspelt het ABF-rapport voor de provincie Drenthe een netto gewenste groei van 13.200 zelfstandige woningen in de periode 2006-2015. De PEARL en Primos-prognose voorspellen in de periode 2005-2015 echter een netto groei van respectievelijk rond de 11.250 en 10.000 zelfstandige woningen (Population Research Centre RuG, 2007). Bij deze prognoses is de netto toevoeging van het CvhN in de provincie ruim over de helft van de totale, gewenste groei. "Koersen binnen bandbreedte" lijkt meer de oplossing bij de vraag of we wel genoeg of juist teveel bouwen.

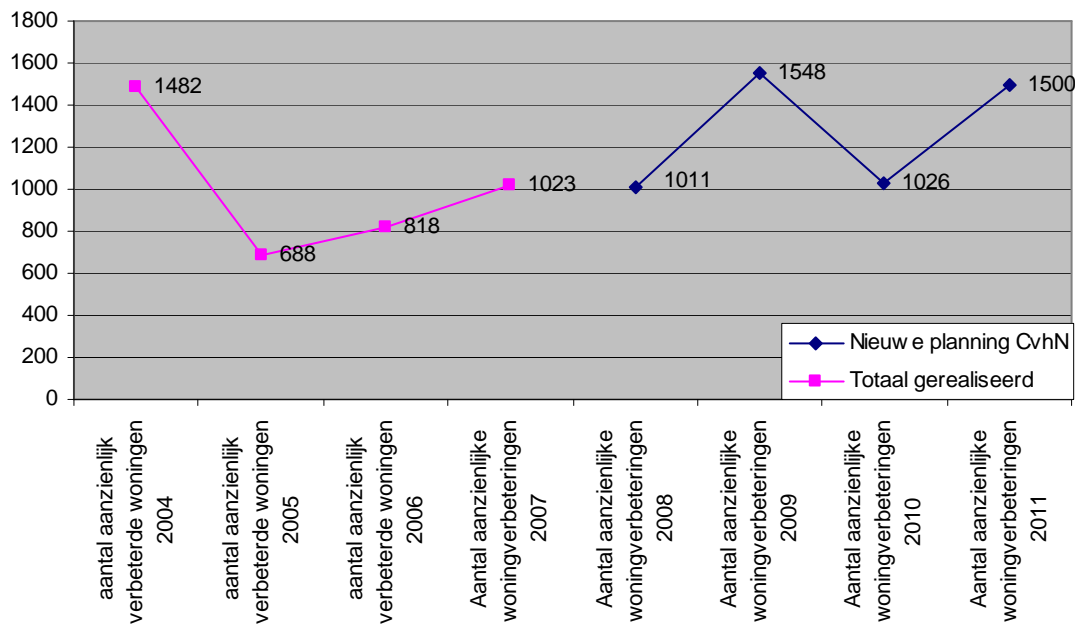
Verbetering wooneenheden + uitgaven onderhoud

De woningcorporaties zijn niet alleen actief in het toevoegen en onttrekken van wooneenheden om te zorgen voor goede kwaliteit. Zij investeren ook in verbetering van de bestaande voorraad.

Van 2004 tot en met 2007 hebben de deelnemende corporaties in de provincie gemiddeld 1003 wooneenheden 'aanzienlijk verbeterd'. Dit houdt in dat per wooneenheid minimaal €10.000 of meer is uitgegeven voor kwaliteitsverbetering. Dit aantal aanzienlijk verbeterde wooneenheden, duidelijk hoger dan in Groningen. Voor de komende jaren ligt de nieuwe planning voor de provincie wel wat hoger, maar lijkt op basis van de realisatie uit het verleden haalbaar.

Aantal aanzienlijke woningverbeteringen provincie Drenthe CvhN, gepland en gerealiseerd

(verbeteruitgaven= of > €10.000/woning)

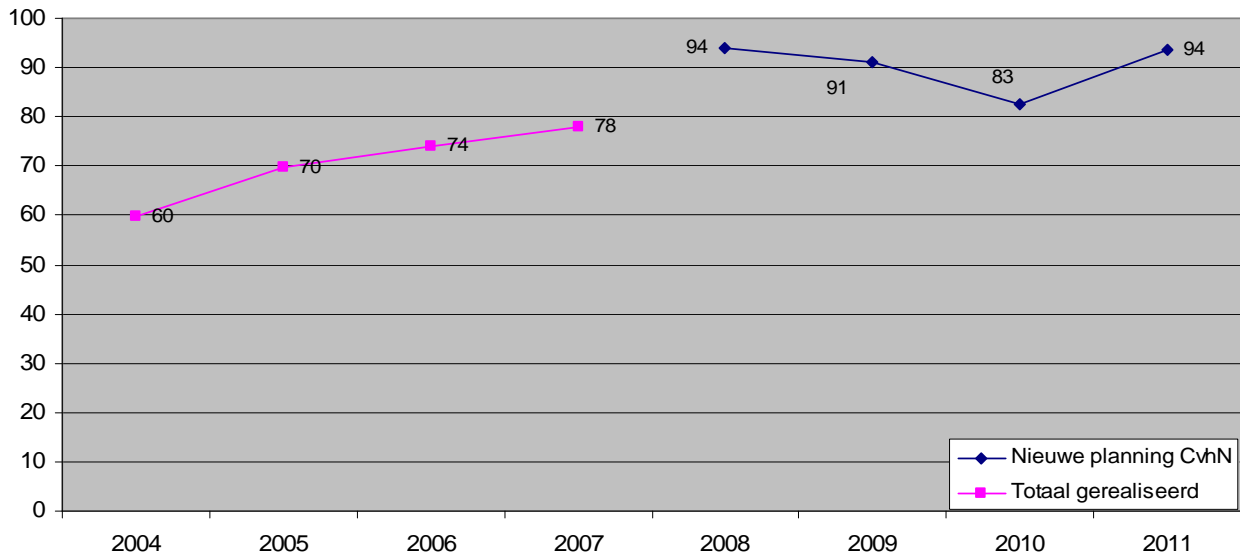


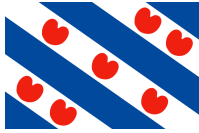
- Bij de oorspronkelijke planning uit 2004 zijn de totale uitgaven voor aanzienlijke woningverbetering en onderhoud niet in kaart gebracht.

De totale onderhoudsuitgaven aan wooneenheden van de corporaties in Drenthe is vanaf 2005 gestegen van €60 miljoen naar €78 miljoen. In de nieuwe planning wordt uitgegaan van gemiddeld €90,5 miljoen aan totale onderhoudsuitgaven per jaar voor de provincie. Net als bij de provincie Groningen lijkt het erop dat in toenemende mate wordt ingezet op kwaliteitsverhoging bij de instandhouding van bestaande wooneenheden.

Totale uitgaven onderhoud provincie Drenthe

(in € mln)





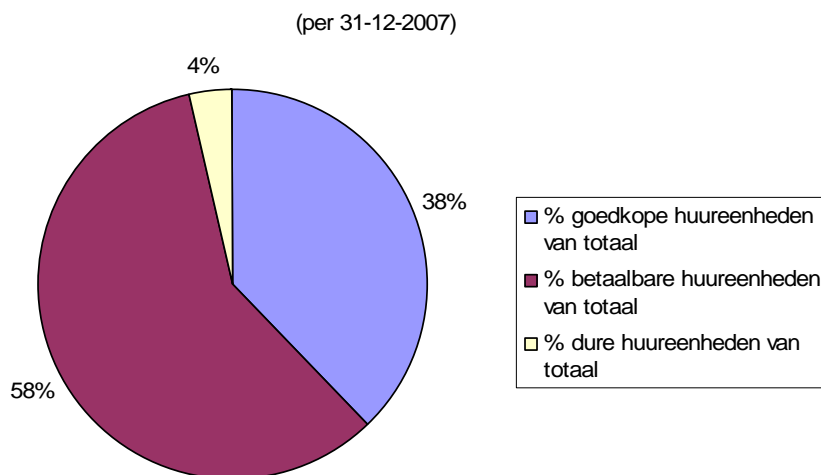
2.4 Provincie Friesland

Binnen het Convenant voor het Noorden zijn 9 deelnemende woningcorporaties actief in de provincie Friesland. Deze corporaties zijn: Accolade Groep (inclusief Woningcorporatie Smallingerland), Woon Friesland, Welkom, Nieuw Wonen Friesland, Woningcorporatie Dongeradeel, Woonstichting Actium, Thús Wonen, Woningstichting Weststellingwerf en Lyaemer Wonen.

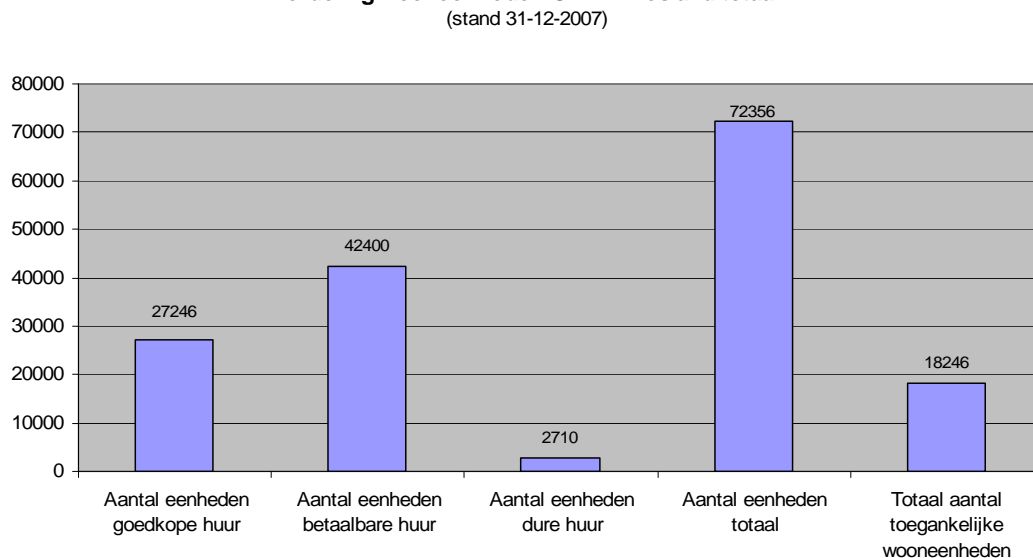
Bestaande voorraad wooneenheden

Het totale aantal wooneenheden van de deelnemende, Friese woningcorporaties bedroeg rond de afgelopen jaarwisseling 72.356 eenheden. Dit is bijna 25% van het totale aantal zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in de provincie Friesland, exclusief recreatiewoningen (CBS, 2008). 96% van de wooneenheden bevindt zich in de goedkope en betaalbare huursector (goedkoper dan €526,89 per maand). Deze wooneenheden zijn bereikbaar voor de primaire doelgroep. Het aandeel aan goedkope en betaalbare huureenheden ligt iets lager dan bij deelnemende corporaties in de provincies Groningen en Drenthe. Ruim 25% van de 72.356 wooneenheden zijn toegankelijke wooneenheden die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn.

Verdeling huurvoorraad CvHN Friesland



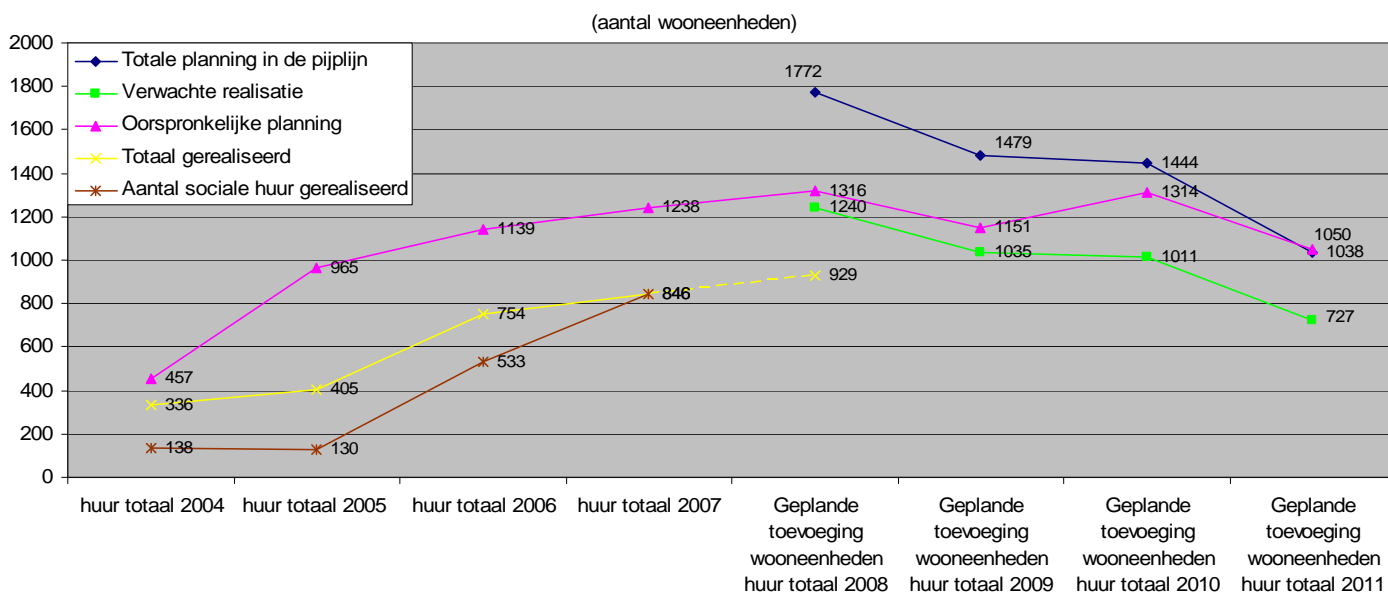
Verdeling wooneenheden CvHN Friesland totaal

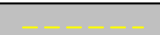


Planning en realisatie huur

De verwachte productie van huureenheden voor de komende jaren zal lager uitkomen dan de oorspronkelijke planning, maar wat hoger dan de productie in de afgelopen jaren. De verwachte realisatie van toevoeging van huureenheden ieder jaar wel geleidelijk af. De hogere, verwachte realisatie in 2008 wordt niet gehaald, gezien het duidelijk lagere aantal huureenheden dat in januari 2008 in aanbouw was binnen Friesland. De verwachte productie voor de jaren erna lijkt wel haalbaar, kijkende naar de opgeleverde huureenheden in de afgelopen jaren.

Planning en realisatie huur totaal provincie Friesland

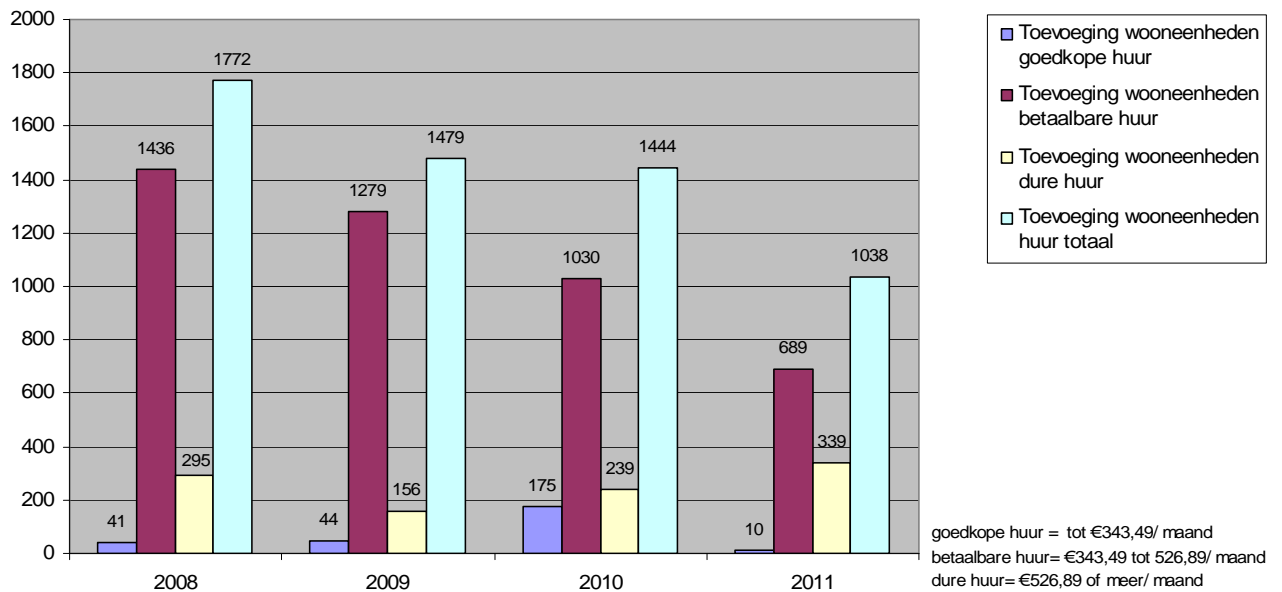


 = wooneenheden die op 1 januari 2008 in aanbouw waren, maar nog moeten worden opgeleverd.

De geplande huureenheden in Friesland zijn, net als in de andere provincies, overwegend goedkope en betaalbare huureenheden. Het aandeel aan geplande, dure huureenheden is gemiddeld 17,9% van het totaal aantal geplande wooneenheden in de huursector binnen de provincie. De toevoeging van dure huur vindt voornamelijk plaats in stadsregio Leeuwarden en het gebied waar Accolade Groep actief is (o.a. Drachten). Net als bij de andere provincies behoort het merendeel van de dure huureenheden wel tot de sociale huursector (tot €621,78/mnd).



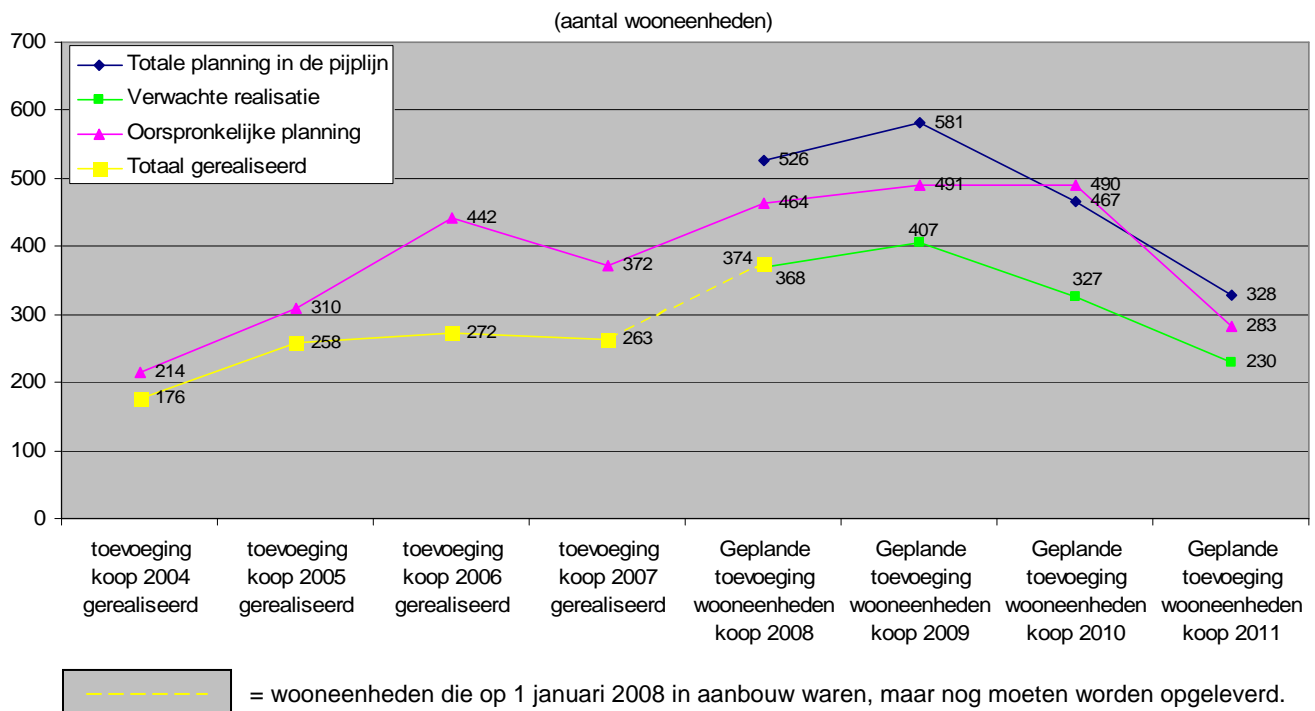
Nieuwe woningbouwplanning huur verdeeld CvhN, provincie Friesland



Planning en realisatie koop

De verwachte toevoeging van koop-eenheden ligt een stuk lager dan de oorspronkelijke woningbouwplanning. Ten opzichte van de realisatie in de afgelopen jaren, zal vanaf dit jaar de toevoeging van koop-eenheden in de provincie toenemen. Deze toename lijkt goed haalbaar, gezien de realisatie in het verleden en de inbouw zijnde eenheden op januari 2008. Na een piek in 2008 en 2009 zal de verwachte toevoeging van koop-eenheden in de provincie afnemen naar het niveau van de afgelopen jaren.

Planning en realisatie toevoeging koop provincie Friesland



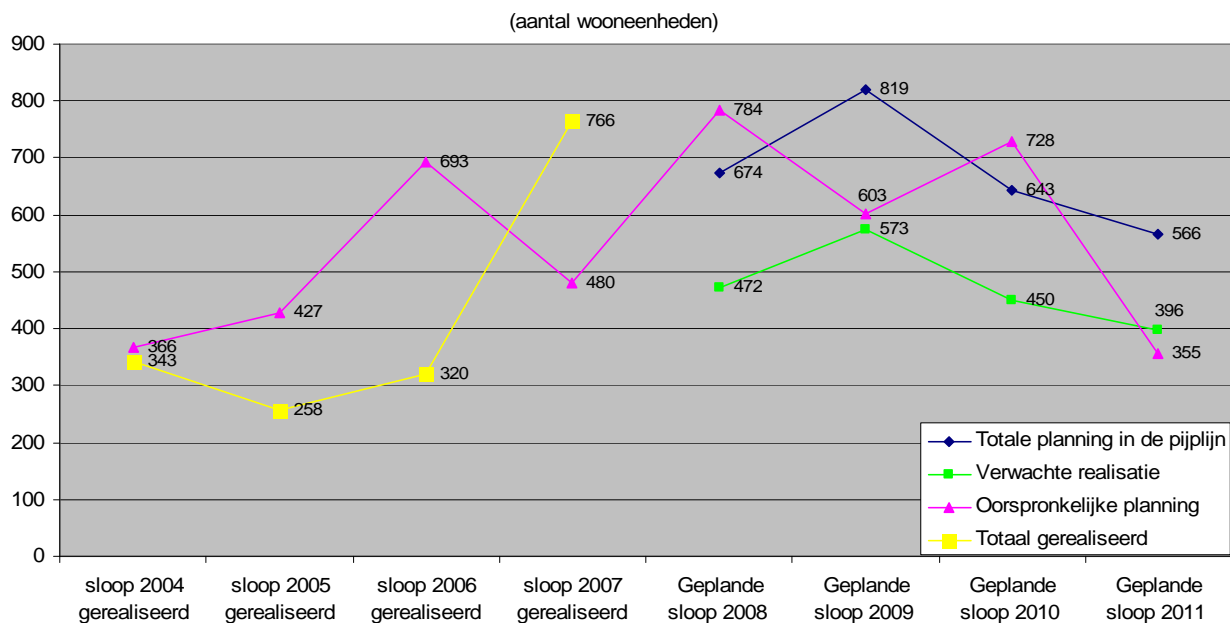
Planning en realisatie sloop

De verwachte realisatie van aantallen te slopen eenheden vertoont een opvallend andere andere lijn dan de oorspronkelijke planning. Daar waar voorheen een afname in de sloop gepland was ten opzichte van het voorgaande jaar, is bij de nieuwe verwachting sprake van een toename. En andersom.

Gemiddeld zal in de komende jaren naar verwachting minder sloop plaatsvinden dan in de oorspronkelijke planning. Met uitzondering van het afgelopen jaar 2007 zijn de verwachte sloopactiviteiten in de komende jaren echter hoger dan de realisatie in de verleden jaren.

De gerealiseerde sloop is in 2007 enorm gestegen, meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2006.

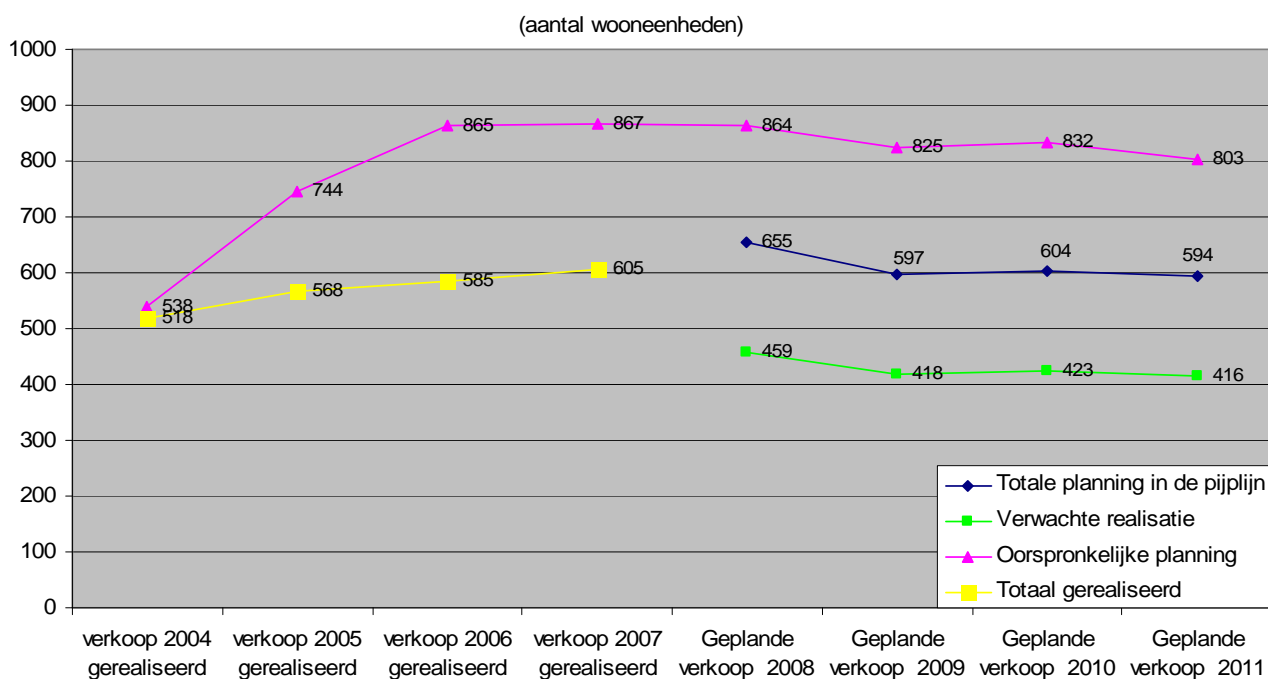
Planning en realisatie sloop provincie Friesland



Planning en realisatie verkoop bestaand bezit

Het aantal verkopen uit bestaand bezit is ten opzichte van de oorspronkelijke prognose aanzienlijk naar beneden bijgesteld. Deze nieuwe verwachting ligt ook structureel lager dan het werkelijke aantal verkochte wooneenheden in de afgelopen jaren, dat in de afgelopen jaren geleidelijk is toegenomen. De nieuwe, verwachte verkoopactiviteiten ligt beter in lijn met de realisatie in de afgelopen jaren dan de oorspronkelijke planning.

Planning en realisatie verkoop bestaand bezit provincie Friesland



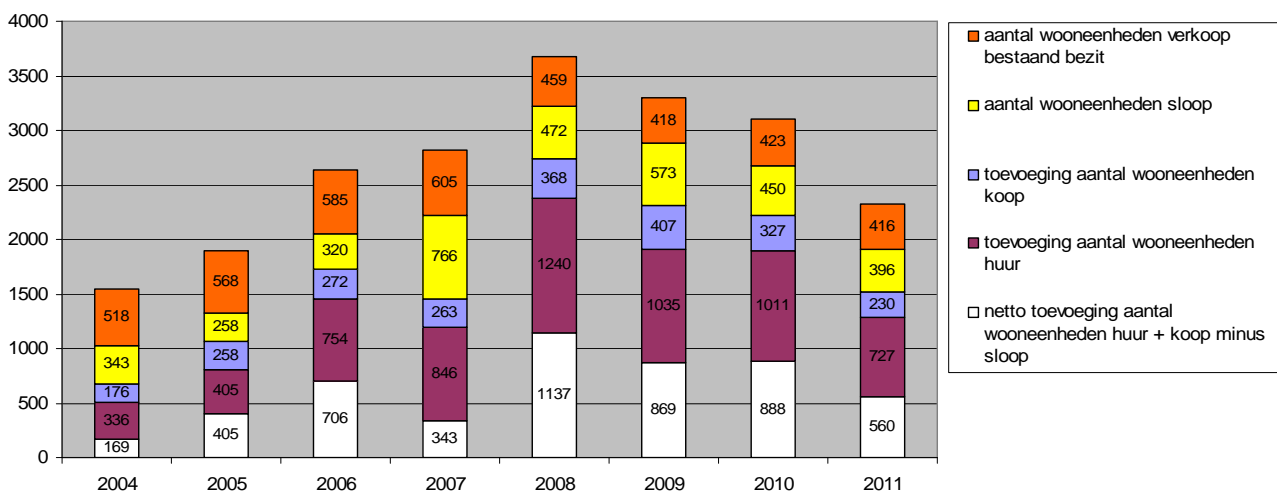
Netto toevoeging

Door de 'netto toevoeging' van alle deelnemende corporaties in de provincie Friesland in beeld te brengen, wordt duidelijk hoe het aantal wooneenheden zich in de provincie ontwikkelt. De netto toevoeging is berekend door de productie en verwachte toevoegingen bij huur en koop bij elkaar op te tellen en te verminderen met de sloopaantallen. Wat betreft de plannen van komende jaren, is uitgegaan van de verwachte realisatie (70% van planning in de pijplijn).

Tot en met 2007 is ieder jaar sprake geweest van een positieve netto toevoeging, ofwel toename van het aantal wooneenheden binnen de provincie. Vooral in 2007 was er sprake van 'kwalitatieve vervanging' van bestaande wooneenheden, naast de netto uitbreiding van wooneenheden. Er is namelijk meer dan de helft gesloopt ten opzichte van wat er is toegevoegd in de huur en koop. De netto toevoeging van het aantal wooneenheden zal in de komende jaren volgens de nieuwe woningbouwplanning een stuk hoger liggen, met een piek in 2008. Net als bij de provincies Groningen en Drenthe wordt de hogere, verwachte netto toevoeging in 2008 waarschijnlijk niet gehaald, aangezien het aantal gerealiseerde huureenheden en in aanbouw op januari 2008 duidelijk lager ligt dan de verwachting voor 2008.

Uit de voorgaande grafieken wordt echter wel duidelijk dat de netto uitbreiding in de provincie vanuit het Convenant hoger zal zijn dan in de afgelopen jaren.

**Netto toevoeging CvhN Friesland
gerealiseerd t/m 2007 en nieuwe planning vanaf 2008**



Gewenste groei in de provincie

Net als Provincie Groningen en Drenthe, heeft ook Provincie Friesland onlangs inzichtelijk gemaakt wat de gewenste netto groei van de zelfstandige woningvoorraad is binnen de provincie, voor de periode 2007-2030 (Provincie Fryslân, 2007). Daaruit is onder andere naar voren gekomen wat de verwachte, netto gewenste groei is voor provincie Friesland in de periode 2007-2015: 15.973 zelfstandige woningen.

In de periode 2007 tot en met 2011 kennen de deelnemende corporaties van het CvhN in Friesland een verwachte netto groei van 3797 zelfstandige én onzelfstandige wooneenheden. Het aandeel onzelfstandige wooneenheden in de provincie Friesland bedroeg op 1 januari 2008 afgerond 4,2% van het totale aantal aan woonruimten⁵ (CBS, 2008). Hiervan uitgaande zou de netto toevoeging van de deelnemende corporaties in de provincie Friesland 3638 zelfstandige woningen bedragen. Deze netto toevoeging is 23% van de totale verwachte, gewenste groei tot en met 2015⁶ van 15.973 zelfstandige woningen in de provincie. Terwijl de woningbouwplanning vanuit het Convenant alleen ingaat op de periode tot en met 2011 en de verwachte gewenste groei een totaal aantal betreft voor de periode tot

⁵ Recreatiewoningen niet meegerekend.

⁶ Terwijl de nieuwe woningplanning van het CvhN tot en met 2011 loopt. De 4 resterende jaren tot en met 2015 zijn qua woningbouwproductie niet meegerekend.

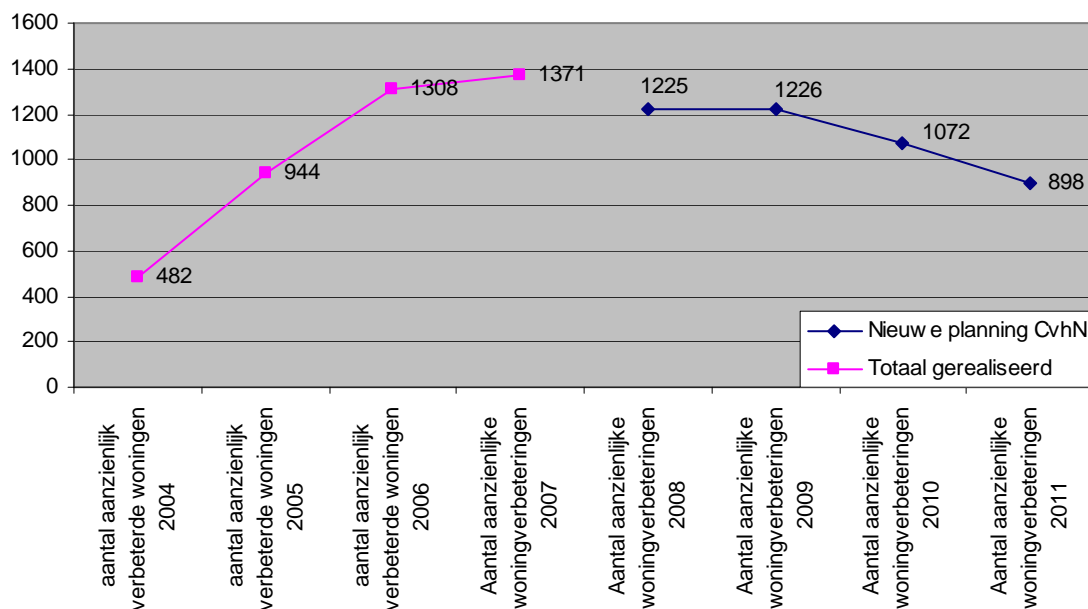
en met 2015. De totale voorraad aan zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden van de deelnemende corporaties is 25% van het totaal van de provincie. De deelnemende corporaties van het Convenant nemen binnen Friesland dus ook behoorlijk deel van de gewenste groei van de woningvoorraad op zich.

Verbetering wooneenheden + uitgaven onderhoud

Om te zorgen voor goed beheer van de bestaande woningvoorraad, plegen de woningcorporaties ook aanzienlijke investeringen in fysieke verbetering aan de bestaande wooneenheden. Van 2004 tot en met 2007 is het aantal wooneenheden dat aanzienlijk is verbeterd (uitgaven van minimaal €10.000) flink gestegen, van 482 in 2004 naar maar liefst 1371 in 2007. Het aantal verbeterde woningen van de afgelopen twee jaren is aanzienlijk hoger dan bij de provincies Drenthe en Groningen. Voor de komende jaren ligt de nieuwe planning voor de provincie wat lager dan de gerealiseerde aantallen van 2006 en 2007.

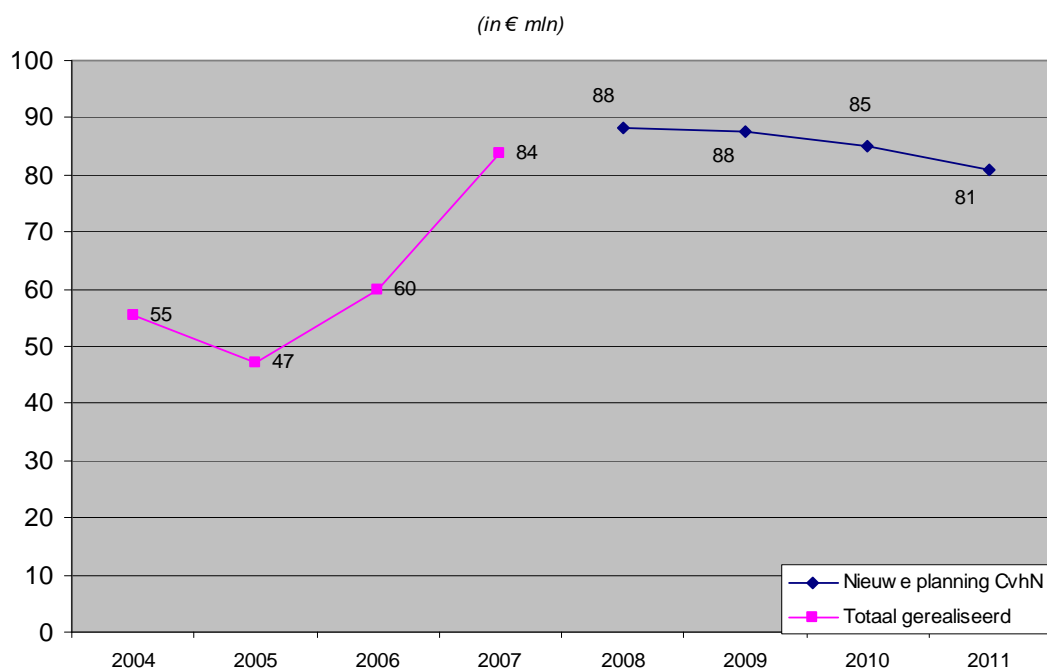
**Aantal aanzienlijke woningverbeteringen provincie Friesland CvhN,
gepland en gerealiseerd**

(verbeteruitgaven= of > €10.000/woning)



De totale onderhoudsuitgaven aan wooneenheden van de corporaties in Friesland is vanaf 2005 gestegen van €47 miljoen naar €84 miljoen. In de nieuwe planning wordt uitgegaan van gemiddeld €85,5 miljoen aan totale onderhoudsuitgaven per jaar voor de provincie. Net als bij de provincie Groningen en Drenthe lijkt het erop dat in toenemende mate wordt ingezet op kwaliteitsverhoging bij de instandhouding van bestaande wooneenheden.

Totale uitgaven onderhoud CvhN provincie Friesland



- Bij de oorspronkelijke planning uit 2004 zijn de totale uitgaven voor aanzienlijke woningverbetering en onderhoud niet in kaart gebracht.



2.5 Provincie Overijssel

Binnen het Convenant voor het Noorden zijn 6 deelnemende woningcorporaties actief in de provincie Friesland. Deze corporaties zijn: Stichting DeltaWonen, Woningstichting SWZ, Stichting Woonconcept, Woningstichting DES Genemuiden, Woningstichting Beter Wonen Vechtdal en Woonstichting Vechthorst.

CvHN actief in noordwest Overijssel

De deelnemende, Overijsselse corporaties zijn actief in het noordwesten van Overijssel, inclusief stadsregio Zwolle-Kampen. In de onderstaande tabel staat in welke gemeente(n) iedere, deelnemende corporatie actief is.

Woningcorporatie	Actief in Gemeente:
DeltaWonen	gemeente Zwolle, gemeente Kampen, gemeente Oldebroek (de laatste bevindt zich in provincie Gelderland, dus wordt binnen dit Convenant niet meegerekend)
DES-Genemuiden	gemeente Zwartewaterland
Beter Wonen Vechtdal	gemeente Hardenberg
SWZ	gemeente Zwolle
Vechthorst	gemeente Dalfsen en Staphorst
Woonconcept	gemeente Steenwijkerland

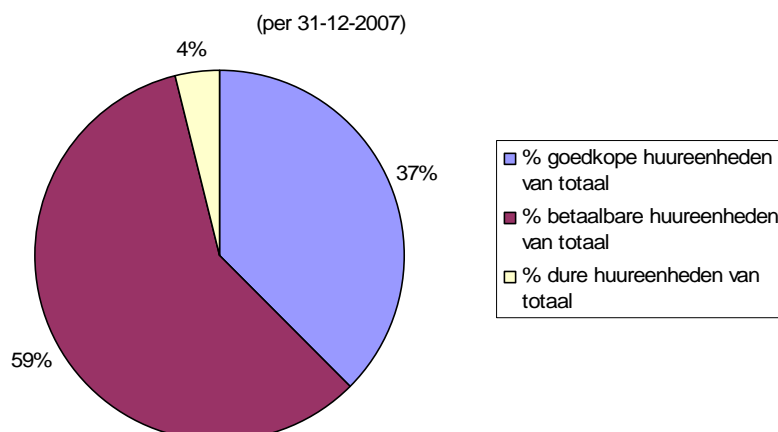
Bij het Convenant voor het Noorden wordt het gebied in Overijssel, waar de deelnemende woningcorporaties actief zijn, ook wel "de Kop van Overijssel" genoemd. Formeel gezien beslaat het werkgebied van de betreffende corporaties in Overijssel een veel groter gebied.

* *De onderstaande grafieken en bijbehorende toelichting, hebben alleen betrekking op het noordwestelijk deel van Overijssel waar de deelnemende corporaties actief zijn. Dus niet op geheel Overijssel.*

Bestaande voorraad wooneenheden

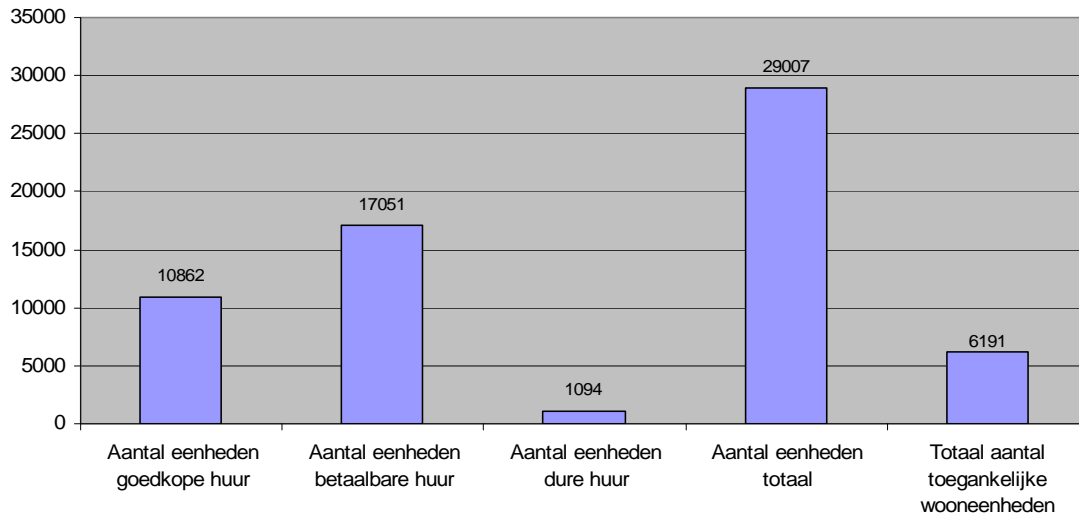
Het totale aantal wooneenheden van de deelnemende, Overijsselse woningcorporaties bedroeg rond de afgelopen jaarwisseling 29.007 eenheden. Dit is 20% van het totale aantal zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in de Overijsselse gemeenten waar de deelnemende corporaties actief zijn, exclusief recreatiewoningen (CBS, 2008). 96% van de wooneenheden bevindt zich in de goedkope en betaalbare huursector (goedkoper dan €526,89 per maand). Deze wooneenheden zijn bereikbaar voor de primaire doelgroep. Het aandeel aan goedkope en betaalbare huureenheden ligt iets lager dan bij deelnemende corporaties in de provincies Groningen en Drenthe. Ruim 21% van de 29.007 wooneenheden zijn toegankelijke wooneenheden die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn. Dit aandeel is lager dan bij de andere provincies.

Verdeling huurvoorraad CvHN Overijssel





Verdeling wooneenheden CvHN Overijssel totaal
(stand 31-12-2007)

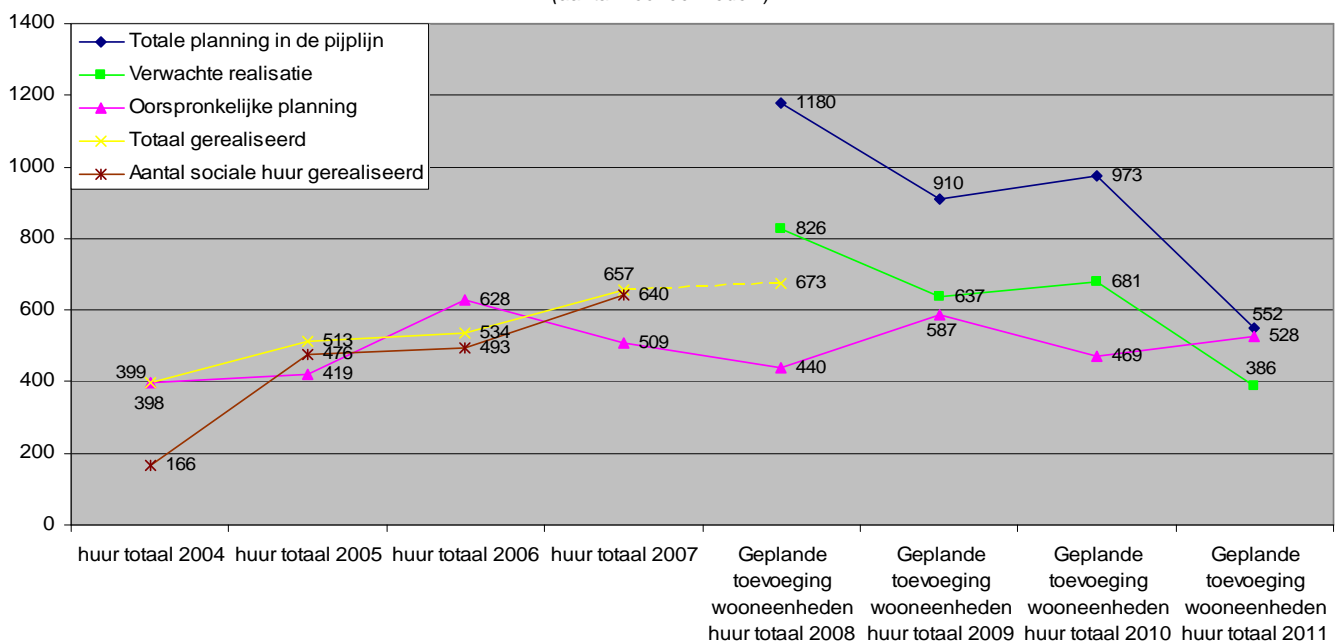


Planning en realisatie huur

De verwachte toevoeging van wooneenheden in de huursector ligt gemiddeld hoger dan de oorspronkelijke planning, hoewel de verwachte toevoeging bijna op hetzelfde niveau ligt als realisatie in de afgelopen jaren. Net als bij de andere provincies wordt in 2008 de topproductie verwacht. Echter, het aantal werkelijk gerealiseerde huureenheden in de afgelopen jaren en de in aanbouw zijnde huureenheden op januari 2008 ligt beduidend lager. Het is niet aannemelijk dat de ambitieuze toevoeging van 2008 wordt gehaald. De verwachte realisatie in de jaren daarna lijkt, gezien de productie in de afgelopen jaren, wel haalbaar.

Planning en realisatie huur totaal provincie Overijssel

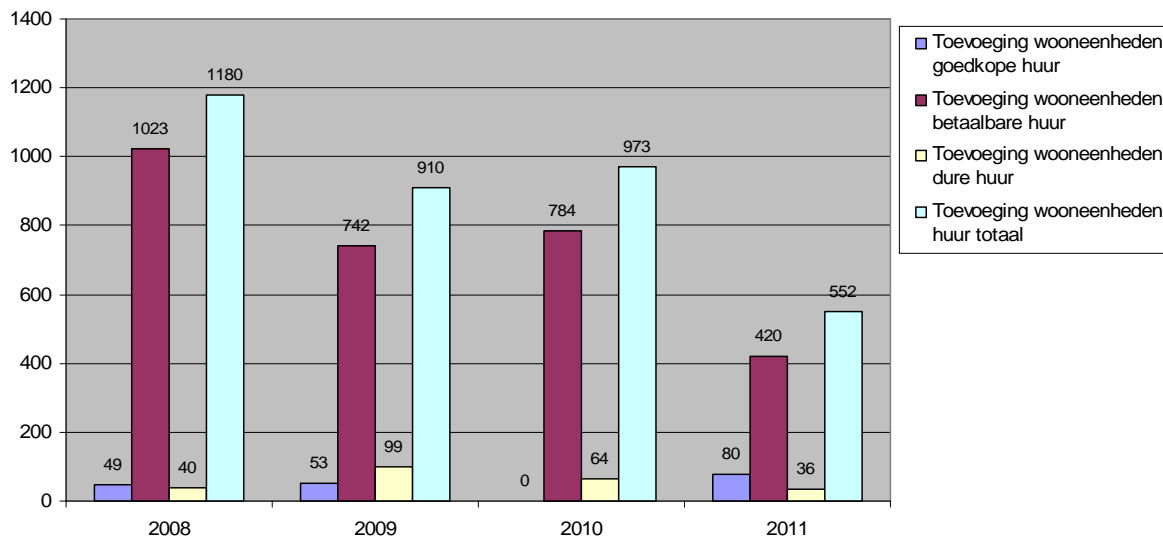
(aantal wooneenheden)



--- = wooneenheden die op 1 januari 2008 in aanbouw waren, maar nog moeten worden opgeleverd.

De geplande huureenheden in Overijssel zijn, net als in de andere provincies, overwegend goedkope en betaalbare huureenheden. Het aandeel aan geplande dure huureenheden is gemiddeld lager dan bij de deelnemende corporaties in de andere drie provincies, namelijk 6,6%. De toevoeging van dure huur vindt niet alleen plaats in stadsregio Zwolle-Kampen, maar vooral ook in de gemeente Steenwijkerland. Het merendeel van de geplande, dure huureenheden bevindt zich in de sociale huursector (tot €621,78/mnd).

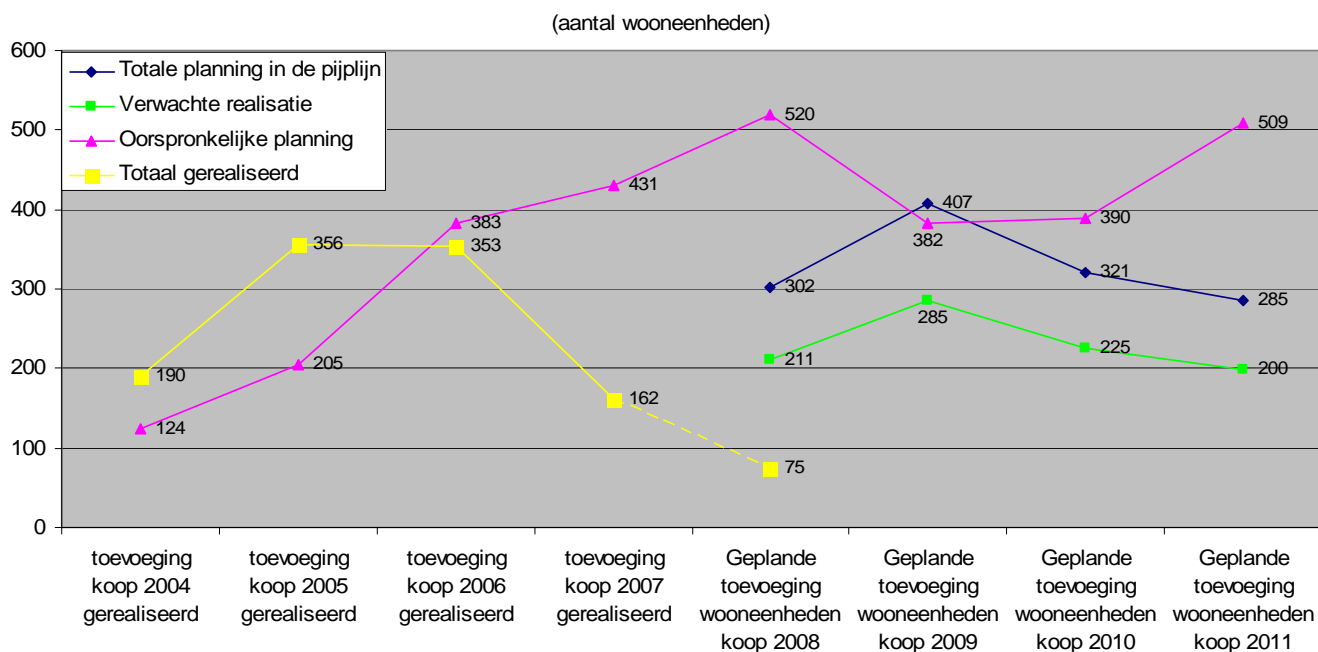
**Nieuwe woningbouwprognose huur verdeeld CvhN,
provincie Overijssel**




Planning en realisatie koop

De nieuwe planning en verwachte toevoeging van koopwoningen is ten opzichte van de oorspronkelijke woningbouwplanning flink naar beneden bijgesteld. Bij de gerealiseerde koopwoningen valt op dat er in 2005 en 2006 flink is geproduceerd, maar dat daarna sprake is van een grote afname. Op januari 2008 waren bij de Overijsselse corporaties 'slechts' 75 koopwoningen in aanbouw, terwijl voor hetzelfde jaar in de nieuwe verwachting rekening wordt gehouden met 302 koopwoningen. Dit aanzienlijk hogere aantal zal niet haalbaar zijn. De verwachte toevoeging van gemiddeld 230 koopwoningen per jaar lijkt voor de jaren vanaf 2009 wel haalbaar, gezien de realisatie in de afgelopen jaren.

Planning en realisatie toevoeging koop provincie Overijssel



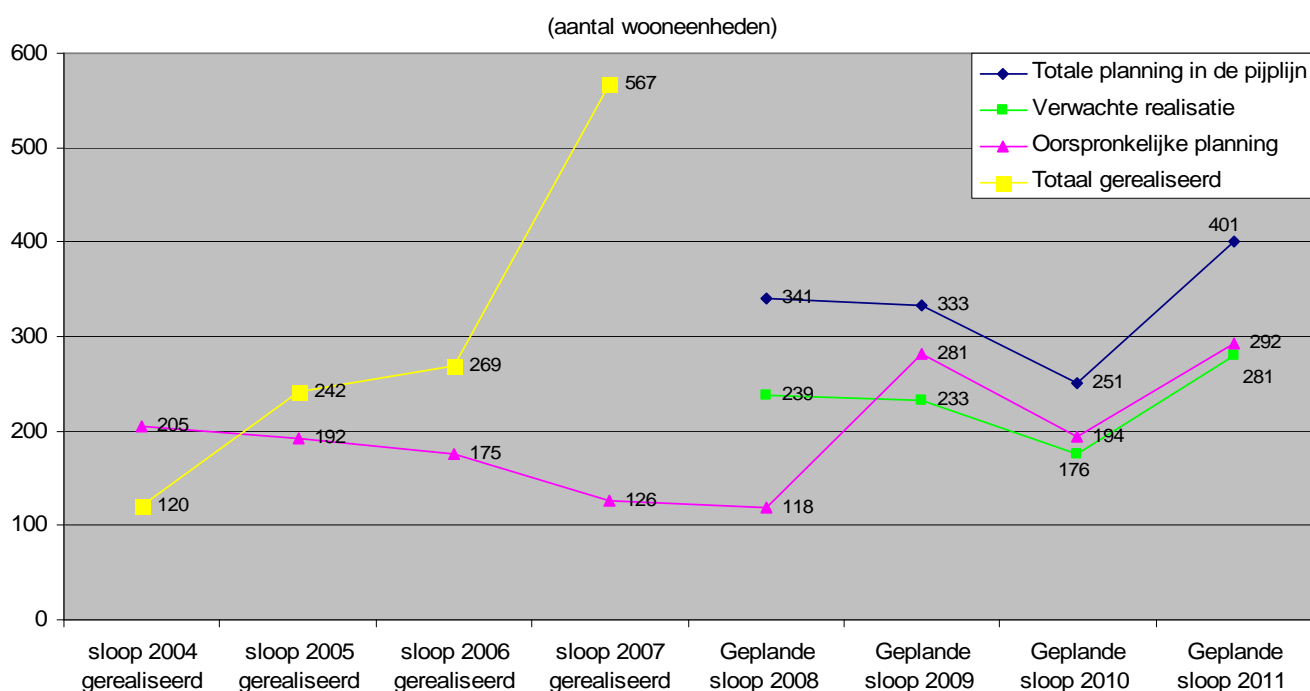
 = wooneenheden die op 1 januari 2008 in aanbouw waren, maar nog moeten worden opgeleverd.

Planning en realisatie sloop

De verwachting voor sloop is bij de deelnemende corporaties in de provincie Overijssel aardig in lijn met de oorspronkelijke planning. Alleen in dit jaar wordt meer sloopactiviteiten verwacht dan de oorspronkelijke planning.

De gehele, verwachte realisatie van te slopen eenheden lijkt gezien de activiteiten in de afgelopen jaren goed haalbaar. Zeker gezien de enorme sloopactiviteiten in het afgelopen jaar. Deze piek zal voor de komende jaren duidelijk niet aan de orde zijn. Het aantal gerealiseerde slopeenheden zal naar verwachting meer in de lijn liggen van de sloopactiviteiten in 2004 tot en met 2007. De sloopactiviteiten hebben in de verleden jaren vooral plaatsgevonden in de stadsregio Zwolle-Kampen, in het kader van kwalitatieve vervanging met nieuwbouw. In de komende jaren ligt eveneens in de stadsregio een grote sloopopgave, maar in de gemeente Hardenberg staan ook de nodige sloopactiviteiten op het programma.

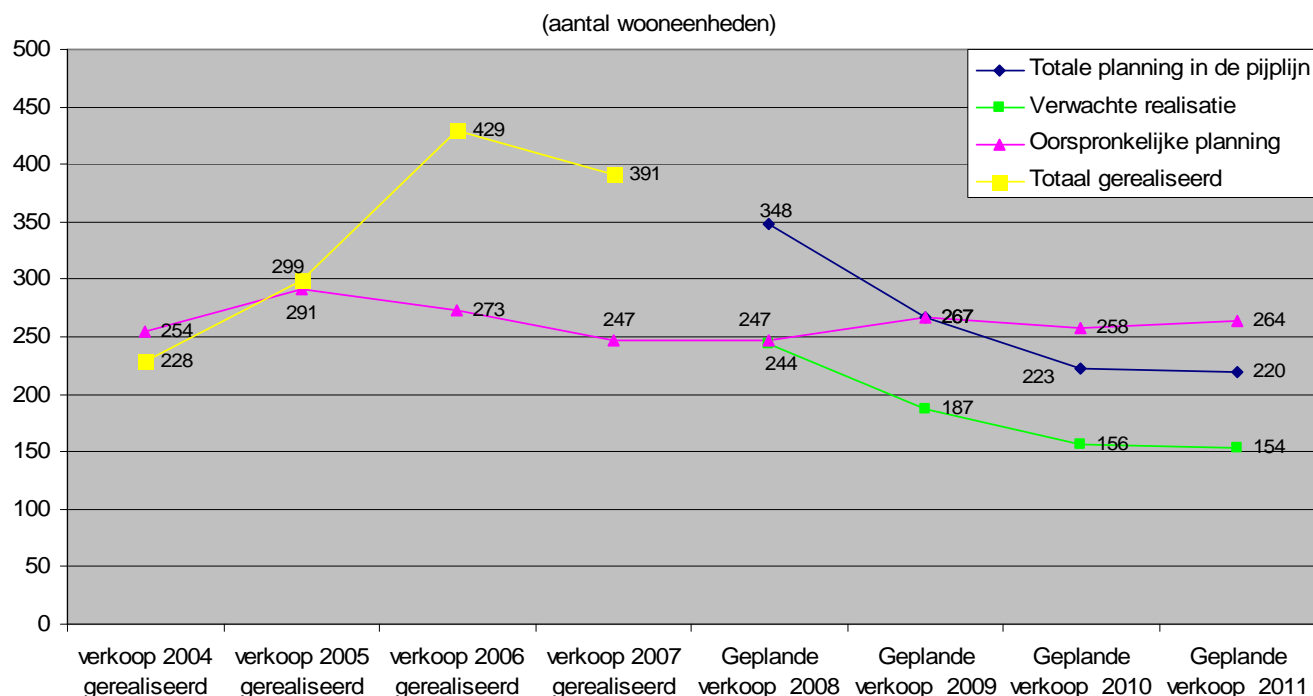
Planning en realisatie sloop provincie Overijssel



Planning en realisatie verkoop bestaand bezit

Het verwachte aantal te verkopen wooneenheden uit bestaand bezit is lager dan de oorspronkelijke planning en de realisatie in de afgelopen jaren. In 2008 wordt naar verwachting de meeste bestaande wooneenheden verkocht, waarna het aantal verkopen geleidelijk zal afnemen. Gezien de realisatie in de afgelopen jaren, is de verwachte verkoop in de komende jaren goed haalbaar. Ruim meer dan de helft van de verkoop van bestaand bezit vond in 2006 en 2007 plaats buiten de stadsregio Zwolle-Kampen. In de komende jaren zal de verkoop van bestaand bezit voor het merendeel plaatsvinden in de stadsregio.

Planning en realisatie verkoop bestaand bezit provincie Overijssel



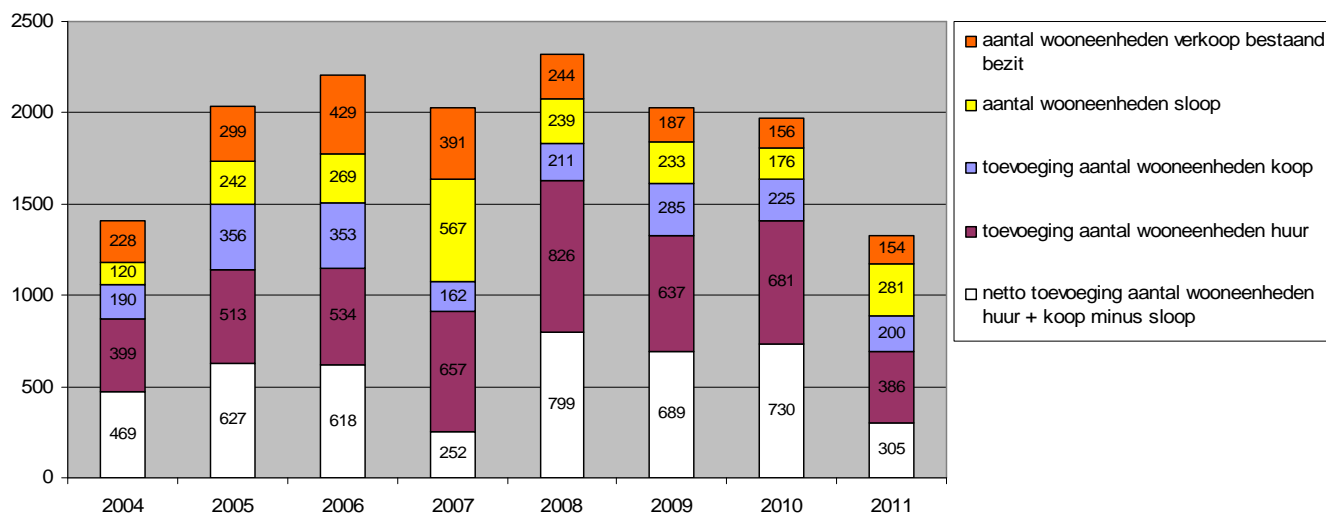
Netto toevoeging

Door de 'netto toevoeging' van alle deelnemende corporaties in de provincie Overijssel in beeld te brengen, wordt duidelijk hoe het aantal wooneenheden zich in het Overijsselse gebied van het Convenant ontwikkelt. De netto toevoeging is berekend door de productie en verwachte toevoegingen bij huur en koop bij elkaar op te tellen en te verminderen met de sloopaantallen. Wat betreft de plannen van komende jaren, is uitgegaan van de verwachte realisatie (70% van planning in de pijplijn).

Net als in Drenthe en Friesland is tot en met 2007 ieder jaar sprake geweest van een positieve netto toevoeging, ofwel ieder jaar een toename van het aantal wooneenheden binnen de provincie. Vooral in 2007 was er sprake van 'kwalitatieve vervanging' van bestaande wooneenheden, naast de lagere netto uitbreiding van wooneenheden. Er is namelijk duidelijk meer dan de helft gesloopt ten opzichte van wat er is toegevoegd in de huur en koop. De netto toevoeging/ uitbreiding van het aantal wooneenheden zal in 2008, 2009 en 2010 volgens de nieuwe woningbouwplanning een hoger liggen dan in de afgelopen jaren. Net als bij de andere drie provincies zal echter de verwachte, hogere netto toevoeging in 2008 niet gehaald worden, gezien de lagere aantallen koop- en huureenheden die in januari 2008 in aanbouw waren. De hogere netto toevoegingen vanaf 2009 lijken wel haalbaar. In de komende jaren zal dus sprake zijn van een hogere netto toevoeging dan in de afgelopen jaren.



**Netto toevoeging CvhN Overijssel
gerealiseerd t/m 2007 en nieuwe planning vanaf 2008**



Gewenste groei in de provincie

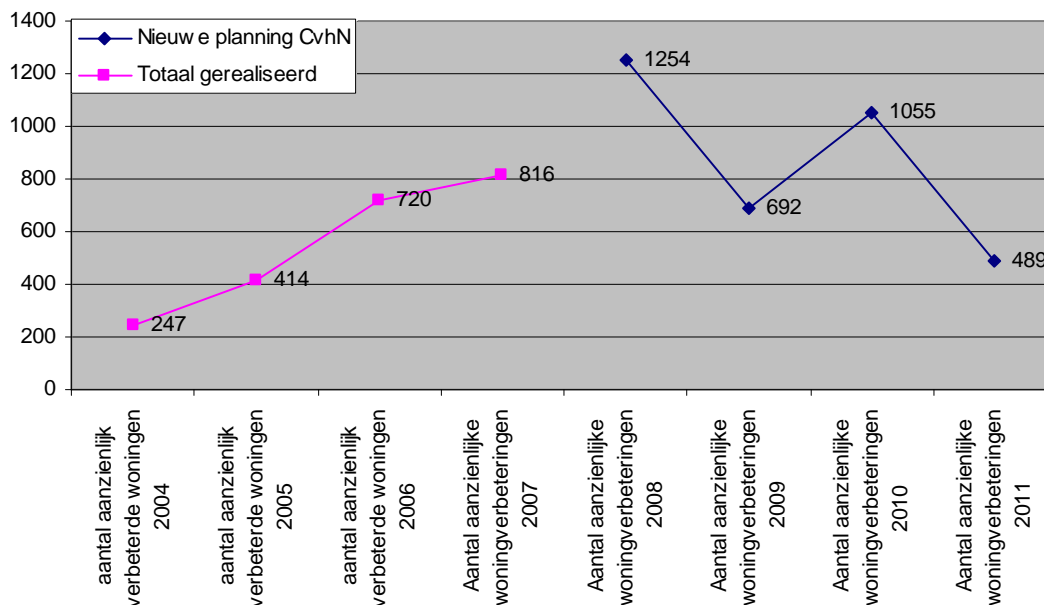
Er zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om inzicht te geven in de gewenste, netto groei van de woningvoorraad voor het deel binnen provincie Overijssel waar het Convenant actief is. Om deze reden kan het CvhN niet aangegeven hoe de geplande netto toevoeging van de deelnemende Overijsselse corporaties zich verhoudt tot de gewenste, netto groei in de betrokken gemeenten.

Verbetering wooneenheden + uitgaven onderhoud

Om te zorgen voor goed beheer van de bestaande woningvoorraad, plegen de woningcorporaties ook aanzienlijke investeringen in fysieke verbetering aan de bestaande wooneenheden. Van 2004 tot en met 2007 is het aantal wooneenheden dat in Overijssel aanzienlijk is verbeterd (uitgaven van minimaal €10.000) structureel gestegen van 247 in 2004 naar 816 in 2007. Voor de komende jaren is de nieuwe planning voor de provincie minder consequent dan de realisatie, maar het aantal woningverbeteringen ligt gemiddeld hoger.

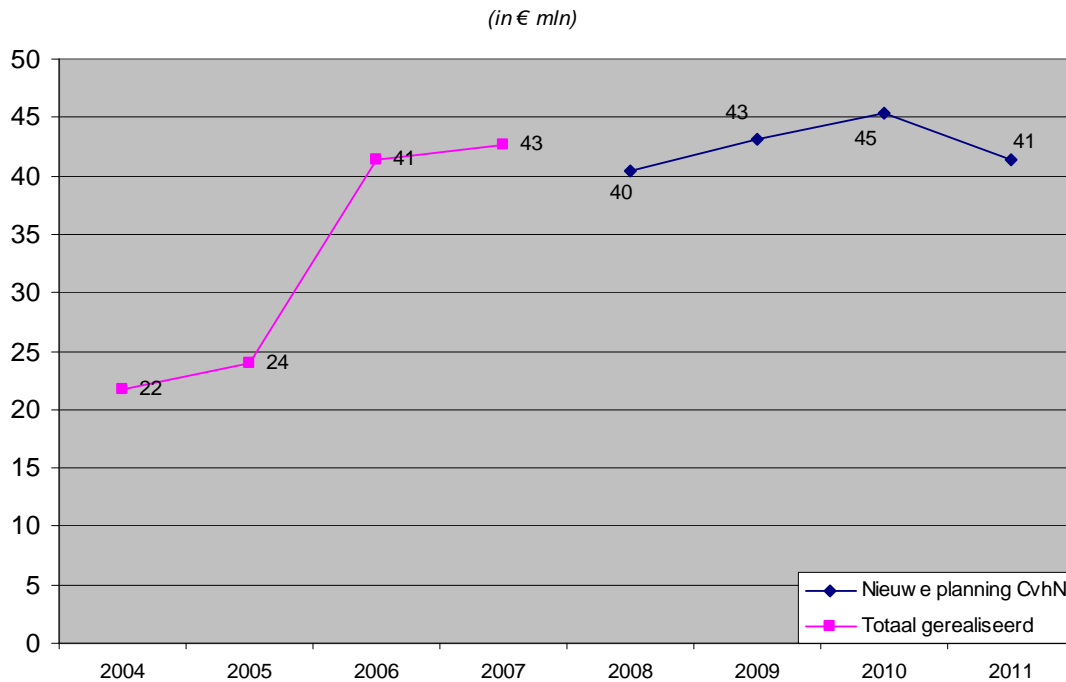
**Aantal aanzienlijke woningverbeteringen Overijssel CvhN,
gepland en gerealiseerd**

(verbeteruitgaven= of > € 10.000/woning)



De totale onderhoudsuitgaven aan wooneenheden van de deelnemende corporaties in Overijssel is vanaf 2004 gestegen van €22 miljoen naar €43 miljoen. In de nieuwe planning liggen de totale onderhoudsuitgaven van de Overijsselse corporaties gezamenlijk tussen de €40 miljoen en de €45 miljoen voor de periode 2008-2011. Dat is meer dan in de afgelopen 4 jaar is gerealiseerd. Net als bij de andere provincies lijkt het erop dat in toenemende mate wordt ingezet op kwaliteitsverhoging bij de instandhouding van bestaande wooneenheden.

Totale uitgaven onderhoud CvhN provincie Overijssel



* Bij de oorspronkelijke planning uit 2004 zijn de totale uitgaven voor aanzienlijke woningverbetering en onderhoud niet in kaart gebracht.

3. Woningbouwplanning stadsregio's

3.1 Inleiding

In het gebied van het CvhN bevinden zich 4 stadsregio's waarmee het Ministerie van VROM specifieke woningbouwafspraken heeft gemaakt. Deze stadsregio's zijn: Groningen-Assen, Leeuwarden, Emmen en Zwolle-Kampen.

De stadsregio's onderscheiden zich van de rest van het buitengebied door de focus op stedelijke ontwikkeling en concentratie van verschillende, ruimtelijke functies. Waaronder wonen. Zij kennen een intensievere uitbreiding qua woningbouw en –uitbreiding dan de omliggende gebieden binnen de provincie.

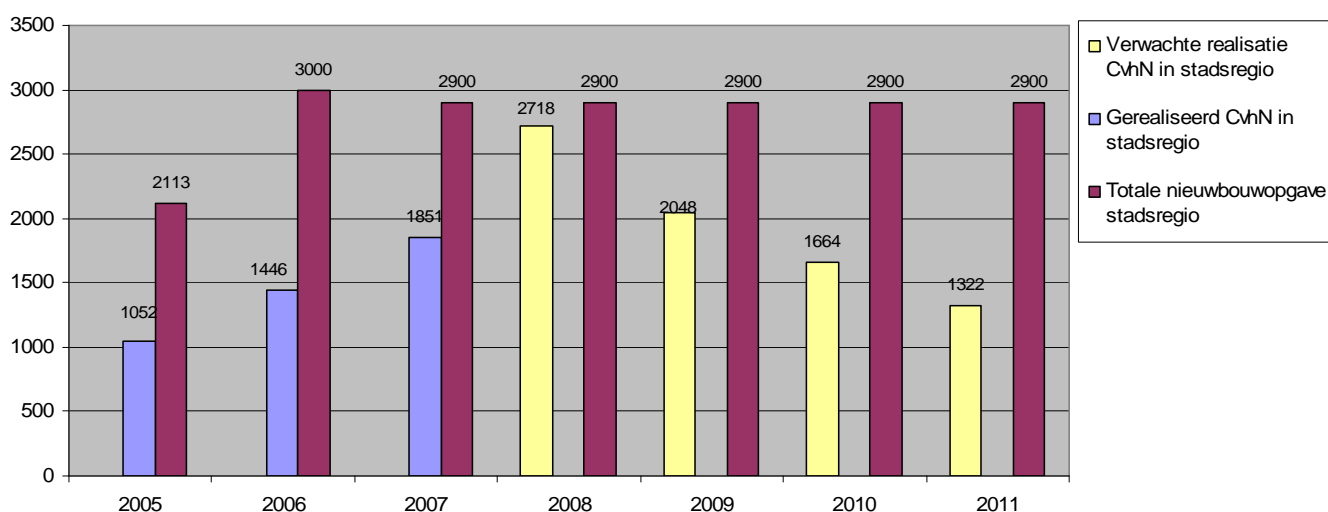
In dit hoofdstuk wordt per paragraaf kort en krachtig ingegaan op de nieuwe woningbouwplanning en realisatie vanuit het CvhN voor iedere stadsregio. In bijlage 2 staan op corporatieniveau de cijfermatige gegevens per stadsregio vermeld.

3.2 Stadsregio Groningen – Assen

Stadsregio Groningen-Assen bevindt zich zowel in de provincie Groningen als Drenthe. Binnen deze stadsregio zijn 13 deelnemende woningcorporaties van het CvhN actief, te weten: Christelijke Woningstichting Talma, De Huismeesters, In, Nijestee, Stichting Woningbeheer Assen, Stichting Woningbouw Slochteren, Stichting Woonborg, Stichting Woonconcept, Volksbelang Wonen & Welzijn, Wold & Waard Woonservice, Woningstichting Wierden en Borgen, Woonstade en Woonstichting Actium.

In de onderstaande grafiek is in beeld gebracht wat in de stadsregio Groningen-Assen door de deelnemende corporaties bruto wordt toegevoegd qua zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in de huur- en koopsector. Sloop is hierin dus niet verrekend. Wat betreft de plannen van komende jaren, is uitgegaan van de verwachte realisatie (70% van planning in de pijplijn).

**Stadsregio Groningen-Assen: Totale nieuwbouwpogave
(huur + koop)**



Het valt op dat de bruto toevoeging door de deelnemende corporaties in de afgelopen jaren structureel is toegenomen van 1052 naar 1851 koop- en huureenheden. In 2008 wordt binnen het CvhN voor de stadsregio een nog hogere toevoeging verwacht, maar liefst 2718 zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden. 85,3% van de totale woonruimtevoorraad (exclusief recreatiewoningen) in de stadsregio Groningen-Assen bestaat uit zelfstandige woningen (CBS, 2008). De bruto toevoeging van zelfstandige woningen vanuit het CvhN bedraagt in 2008 binnen de stadsregio naar verwachting 85,3% van 2718= 2318 eenheden. Gezien de lagere gerealiseerde toevoegingen van koop- en huureenheden in de afgelopen jaren binnen de stadsregio, zal de piek van 2718 zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden naar alle waarschijnlijkheid niet gehaald worden. Een aantal tussen de 2000 en 2500 zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden lijkt meer realistisch. Dit is nog een steeds een stijging ten opzichte van de voorgaande jaren. Uitgaande van het zojuist vermelde percentage van 85,3% aan zelfstandige woningen, komt dit neer op een waarschijnlijke bruto toevoeging in 2008 tussen ongeveer 1700 en 2130 zelfstandige woningen. De verwachte bruto toevoegingen van koop- en huureenheden vanaf 2009 zijn wel haalbaar. Hoewel vanaf 2009 de bruto toevoegingen structureel zullen afnemen, zal de bouwproductie in de komende jaren toch hoger zijn dan in de afgelopen jaren.

Onlangs zijn binnen de Regiovisie vernieuwde woningbouwafspraken gemaakt (Regio Groningen-Assen 2030, 2008). Daarin kiest de stuurgroep van de Regiovisie ervoor om een naar beneden aangepaste opnamecapaciteit/ bruto toevoeging te hanteren van circa 2900 te bouwen zelfstandige woningen per jaar in de stadsregio (sloop niet meegerekend).

De verwachte toevoeging van huur- en kopeenheden (zelfstandig) vanuit het CvhN in 2008 vormt daarin dus een zeer groot aandeel. Namelijk minimaal 59% van de totale, bruto toevoeging van 2900 zelfstandige woningen in de stadsregio. Vanaf 2009 neemt de verwachte toevoeging van koop- en huureenheden vanuit het CvhN in de stadsregio ieder jaar wel af, maar bedraagt gemiddeld nog steeds rond de helft van de jaarlijkse bruto toevoeging van 2900 zelfstandige woningen conform de vernieuwde woningbouwafspraken.

Netto toevoeging

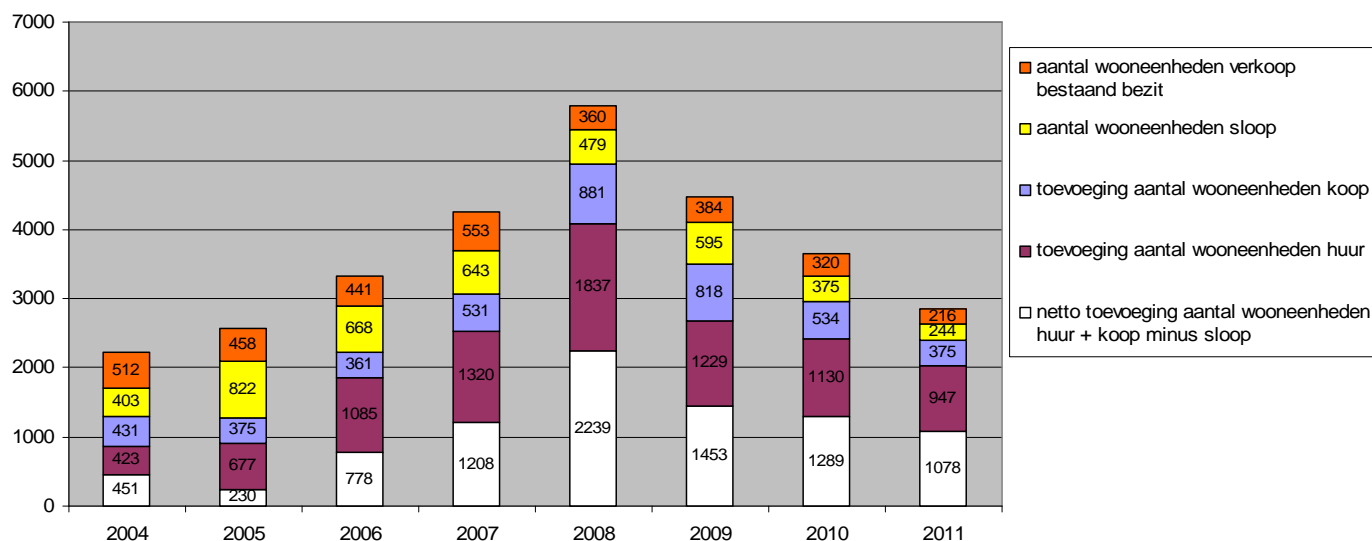
In de volgende grafiek is vanuit het CvhN in beeld gebracht wat de verwachte netto toevoeging per jaar (70% van planning in de pijplijn) in de stadsregio bedraagt. De netto toevoeging is berekend door de productie en verwachte toevoegingen bij huur en koop bij elkaar op te tellen en te verminderen met de sloopaantallen.

Vanaf 2005 is de netto toevoeging van het CvhN in de stadsregio aanzienlijk toegenomen en zal volgens de nieuwe verwachting in 2008 nog veel hoger uitkomen. Waarschijnlijk zal deze verwachte netto toevoeging iets lager uitkomen, gezien de lagere gerealiseerde toevoegingen van koop- en huureenheden in de afgelopen jaren binnen de stadsregio en de realiseerbare sloop in 2008. Wel zal sprake zijn van een duidelijke toename van de netto toevoeging in de stadsregio.

De netto toevoeging na 2008 zal jaarlijks ook hoger zijn dan in de afgelopen jaren, hoewel de netto toevoeging na 2008 wel zal afnemen.



**Totaal netto toevoeging CvhN stadsregio Groningen-Assen
gerealiseerd t/m 2007 en nieuwe planning vanaf 2008**

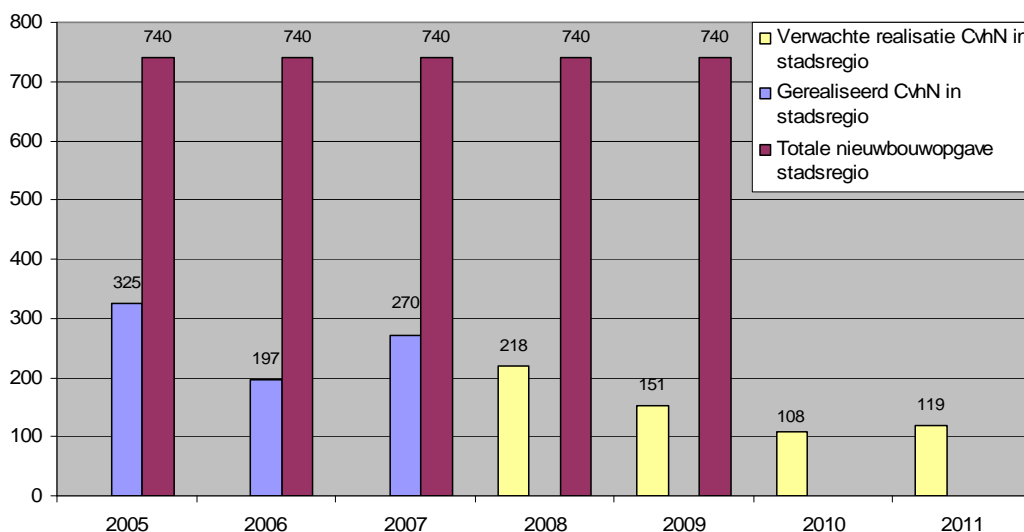


3.3 Stadsregio Emmen

Binnen stadsregio Emmen zijn woningcorporatie Wooncom en Domesta actief als deelnemende corporatie van het CvhN.

In de onderstaande grafiek is in beeld gebracht wat in Emmen door deze deelnemende corporaties bruto wordt toegevoegd qua zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in de huur- en koopsector. Sloop is hierin dus niet verrekend. Anders dan in regio Groningen-Assen, is de bruto toevoeging door de deelnemende corporaties wat afgenomen van 325 naar 277 koop- en huureenheden. Vanaf 2008 zal de verwachte toevoeging van huur- en koop-eenheden nog verder afnemen van 218 in 2008 naar 119 in 2011. Deze verwachte, bruto toevoeging lijkt voor alle jaren haalbaar, gezien de realisatie in de afgelopen jaren.

**Stadsregio Emmen: Totale nieuwbouwpogave
(huur + koop)**



De nu geldende woningbouwafspraken voor de stadsregio Emmen zijn met het Ministerie van VROM gemaakt voor de periode 2005-2009. Deze woningbouwafspraken geven aan hoeveel woningen er per jaar bruto moeten worden toegevoegd: 740 zelfstandige woningen per jaar.

De aantallen van het CvhN geven de zelfstandige én onzelfstandige wooneenheden aan, inclusief zorgplaatsen. Het percentage zelfstandige woningen van de totale woonruimtevoorraad (exclusief recreatiewoningen) bedraagt in stadsregio Emmen 96,1% (CBS, 2008). Hiervan uitgaande, zal de verwachte bruto toevoeging van zelfstandige woningen per jaar tussen de 28% in 2008 en 16% in 2011 van de totale, jaarlijkse woningbouwafspraken voor de stadsregio bedragen. Daarbij is uitgegaan van een jaarlijkse bruto toevoeging van 740 wooneenheden voor de komende jaren.

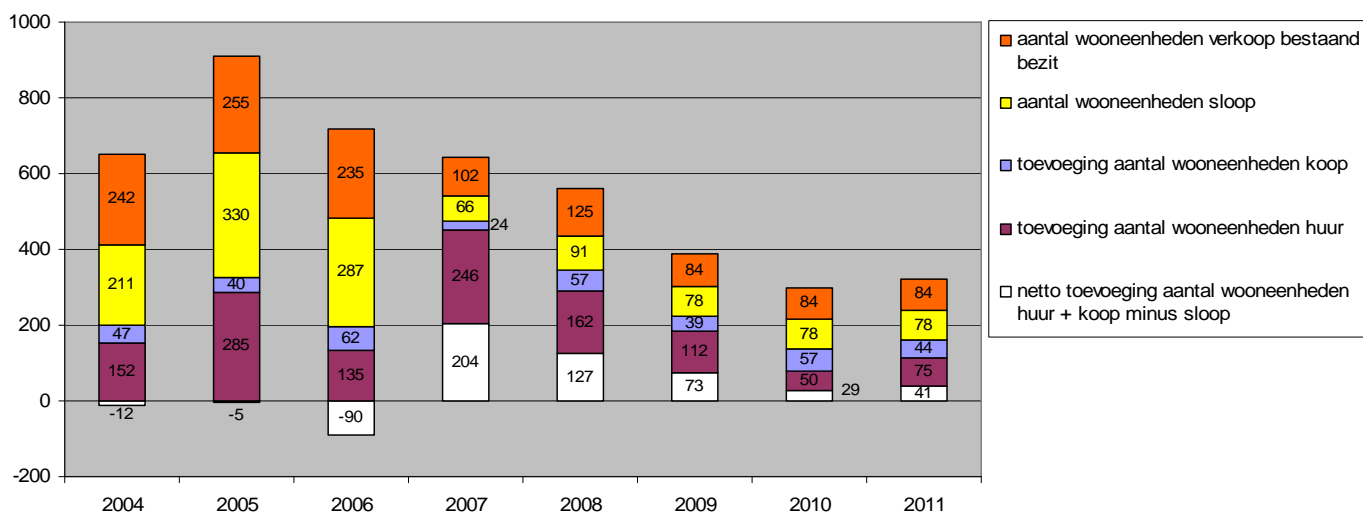
Netto toevoeging

Door de 'netto toevoeging' van de deelnemende corporaties in stadsregio Emmen in beeld te brengen, wordt duidelijk hoe het aantal wooneenheden zich in de stadsregio ontwikkelt. De netto toevoeging is berekend door de productie en verwachte toevoegingen bij huur en koop bij elkaar op te tellen en te verminderen met de sloopaantallen. Wat betreft de plannen van komende jaren, is uitgegaan van de verwachte realisatie (70% van planning in de pijplijn).

Van 2004 tot en met 2006 is de netto toevoeging van de deelnemende corporaties in de stadsregio ieder jaar negatief geweest. Dit houdt in dat er meer wooneenheden zijn gesloopt dan dat er is toegevoegd. De kwalitatieve herstructureringsopgave voor de stad zal hiervan de reden zijn geweest. Daarbij maken bestaande woningen van mindere woon- en bouwtechnische kwaliteit plaats voor nieuwe woningen die beter aansluiten bij de wensen en eisen van deze tijd.

In 2007 wordt voor het eerst meer gebouwd dan dat er wordt gesloopt. In de komende jaren zal naar verwachting ook sprake zijn van een positieve netto toevoeging, met een piek in 2008. Hoewel de positieve netto toevoeging na 2008 geleidelijk afneemt, wordt de wooneenhedenvoorraad in de stadsregio vanuit het Convenant jaarlijks uitgebreid. Gezien het aandeel aan sloop ten opzichte van de toevoeging van huur en koop, zal een groot deel van de woningbouwplanning gericht zijn op kwalitatieve vervanging van wooneenheden.

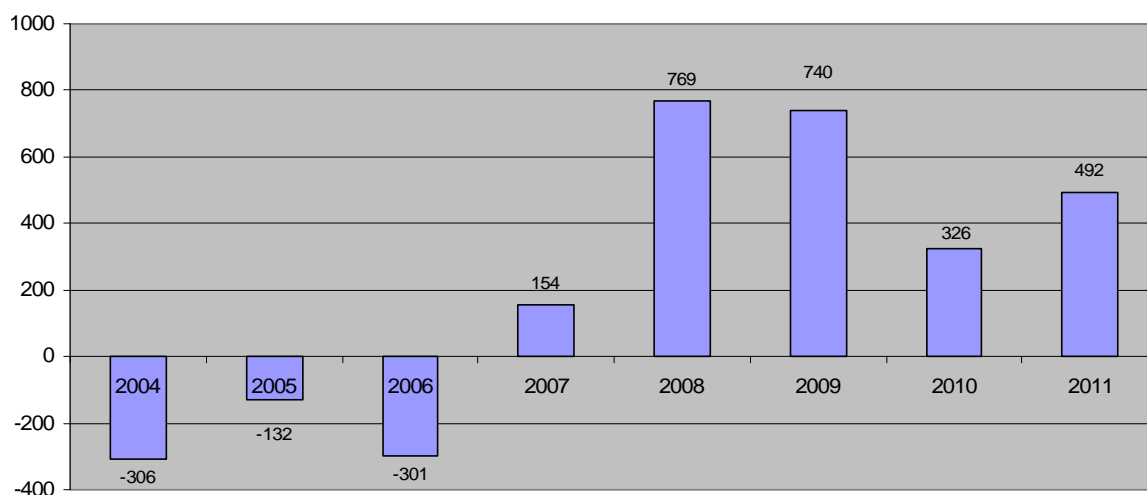
**Totaal netto toevoeging CvhN stadsregio Emmen
gerealiseerd t/m 2007 en nieuwe planning vanaf 2008**



Bij de deelnemende corporaties van het CvhN is in de gebieden van provincie Groningen en Drenthe die buiten stadsregio Groningen-Assen en Emmen vallen, duidelijk sprake geweest van een negatieve netto toevoeging in het aantal wooneenheden⁷. Dus een afname van het aantal zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden. In 2007 is voor het eerst sprake van een uitbreiding. In de komende jaren zal de netto toevoeging in de buitengebieden van Groningen en Drenthe naar verwachting flink toenemen en zelfs in 2008 en 2009 per jaar boven de 700 eenheden bedragen. Gezien de gerealiseerde netto toevoegingen in de afgelopen jaren is het echter nog de vraag of de uitbreidingspieken in 2008 en 2009 worden gehaald. Wel is duidelijk dat tot en met 2011 buiten beide stadsregio's van Groningen en Drenthe een uitbreiding van het aantal wooneenheden wordt verwacht vanuit het CvhN. Deze uitbreiding zal vooral plaatsvinden in de grotere kernen als: Hoogeveen, Coevorden, Meppel, Hoogezand-Sappemeer en Stadskanaal.

Netto toevoeging Groningen en Drenthe buiten stadsregio's

(aantal wooneenheden)



⁷ Wat betreft de plannen van komende jaren, is uitgegaan van de verwachte realisatie (70% van planning in de pijplijn).

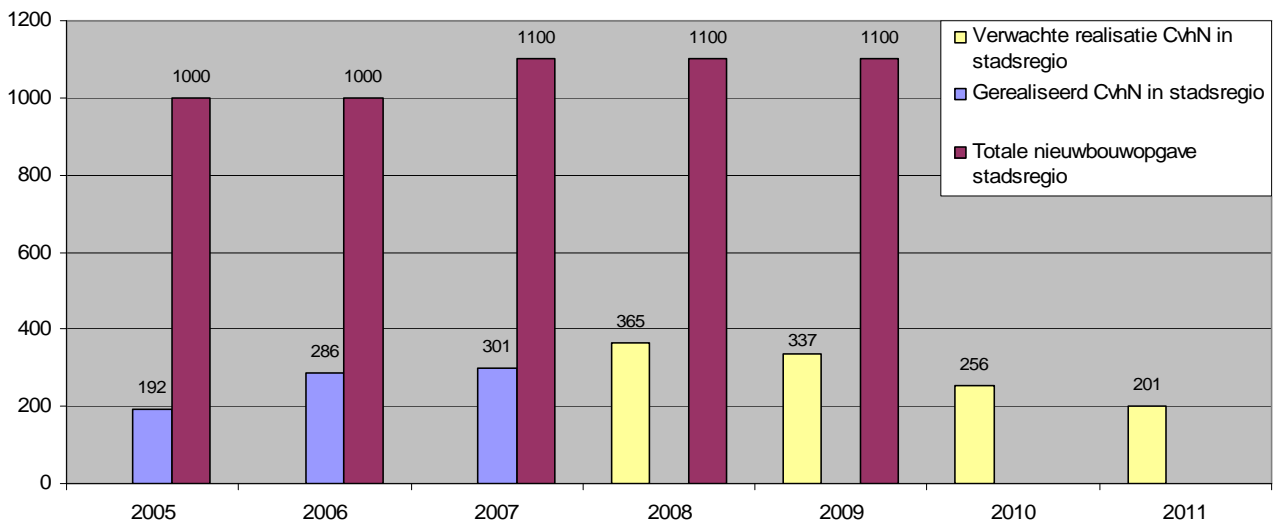
3.4 Stadsregio Leeuwarden

Binnen stadsregio Leeuwarden zijn woningcorporatie WoonFriesland en Nieuw Wonen Friesland actief als deelnemende corporatie van het CvhN.

In de onderstaande grafiek is in beeld gebracht wat in stadsregio Leeuwarden door de deelnemende corporaties bruto wordt toegevoegd qua zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in de huur- en koopsector. Sloop is hierin dus niet verrekend. Vanaf 2005 is de bruto toevoeging licht gestegen van 192 naar 301 wooneenheden per jaar.

In de komende jaren zal de verwachte toevoeging van huur- en koopeenheden op iets hoger niveau zijn dan in de voorgaande jaren, maar zal na een kleine piek in 2008 wel geleidelijk afnemen.

Stadsregio Leeuwarden: Totale nieuwbouwopgave
(huur + koop)



De nu geldende woningbouwafspraken voor de regio Leeuwarden zijn met het Ministerie van VROM gemaakt voor de periode 2005-2009. Deze woningbouwafspraken geven aan hoeveel woningen er per jaar bruto moeten worden toegevoegd: in 2008 en 2009 1100 zelfstandige woningen per jaar.

De aantallen van het CvhN geven de zelfstandige én onzelfstandige woonheden aan, inclusief zorgplaatsen. Het percentage zelfstandige woningen van de totale woonruimtevoorraad (exclusief recreatiewoningen) bedraagt in stadsregio Leeuwarden 95,3% (CBS, 2008). Hiervan uitgaande, zal de verwachte bruto toevoeging van zelfstandige woningen per jaar tussen de 32% in 2008 en 17% in 2011 van de totale, jaarlijkse woningbouwafspraken voor de stadsregio bedragen. Daarbij is uitgegaan van een jaarlijkse bruto toevoeging van 1100 wooneenheden voor de komende jaren.

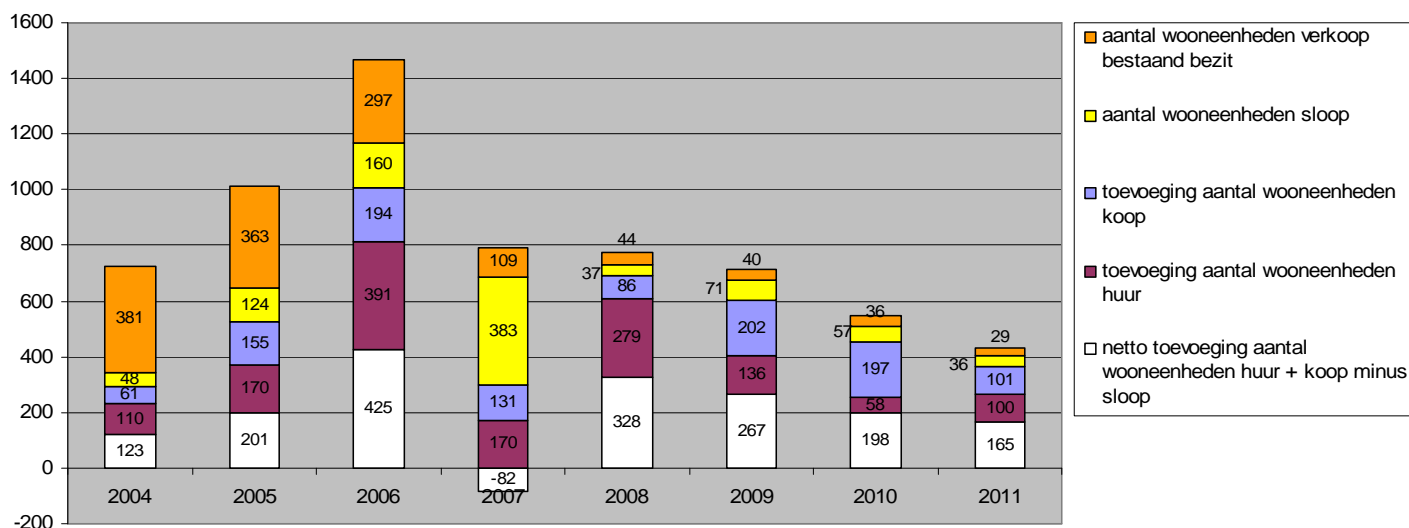
Momenteel worden de woningbouwafspraken van stadsregio Leeuwarden geactualiseerd.

Netto toevoeging

Door de 'netto toevoeging' van de deelnemende corporaties in stadsregio Leeuwarden in beeld te brengen, wordt duidelijk hoe het aantal wooneenheden zich in de stadsregio ontwikkelt. De netto toevoeging is berekend door de productie en verwachte toevoegingen bij huur en koop bij elkaar op te tellen en te verminderen met de sloopaantallen. Wat betreft de plannen van komende jaren, is uitgegaan van de verwachte realisatie (70% van planning in de pijplijn).

Van 2004 tot en met 2006 is de netto toevoeging van de deelnemende corporaties in de stadsregio toenemend positief geweest. Dit houdt in dat er minder wooneenheden zijn gesloopt dan dat er is toegevoegd, wat een uitbreiding van het woonaanbod betekent. In 2007 zijn er meer wooneenheden gesloopt dan dat er is toegevoegd. De kwalitatieve herstructureringsopgave voor de stad zal hiervan de reden zijn geweest. Daarbij maken bestaande woningen van mindere woon- en bouwtechnische kwaliteit plaats voor nieuwe woningen die beter aansluiten bij de wensen en eisen van deze tijd. Vanaf 2008 zal in de stadsregio de voorraad aan zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden vanuit het CvhN weer ieder jaar uitbreiden. Deze uitbreiding zal gaandeweg de jaren wel geleidelijk minder worden.

**Totaal netto toevoeging CvhN stadsregio Leeuwarden
gerealiseerd t/m 2007 en nieuwe planning vanaf 2008**

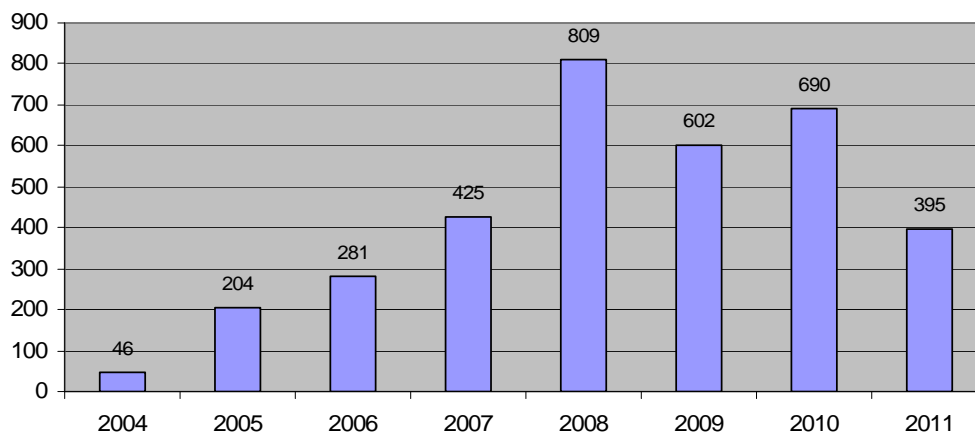


Bij de deelnemende corporaties van het CvhN is in de gebieden van provincie Friesland die buiten stadsregio Leeuwarden vallen, sprake van een toenemende netto toevoeging in het aantal zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden. Dus een toename van het aantal wooneenheden. Zowel in de werkelijke realisatie van de afgelopen jaren, als voor de verwachte realisatie in de komende jaren. De netto toevoeging in het 'buitengebied' springt vanaf 2008 flink omhoog naar 809 wooneenheden. Of deze piek in 2008 wordt gehaald, is nog de vraag. Gezien de gerealiseerde netto toevoegingen in de afgelopen jaren. Wel is duidelijk dat tot en met 2011 het aantal zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden vanuit het CvhN zal toenemen buiten de stadsregio Leeuwarden.

Vanuit het CvhN is alleen in gemeente Dongeradeel sprake van een negatieve, netto toevoeging. Hier is sprake van kwalitatieve vervanging en krimp van het woonaanbod.

Netto toevoeging Friesland buiten stadsregio

(aantal wooneenheden)



3.5 Stadsregio Zwolle-Kampen

Binnen stadsregio Zwolle-Kampen zijn Woningstichting SWZ en Delta Wonen actief als deelnemende corporatie van het CvhN.

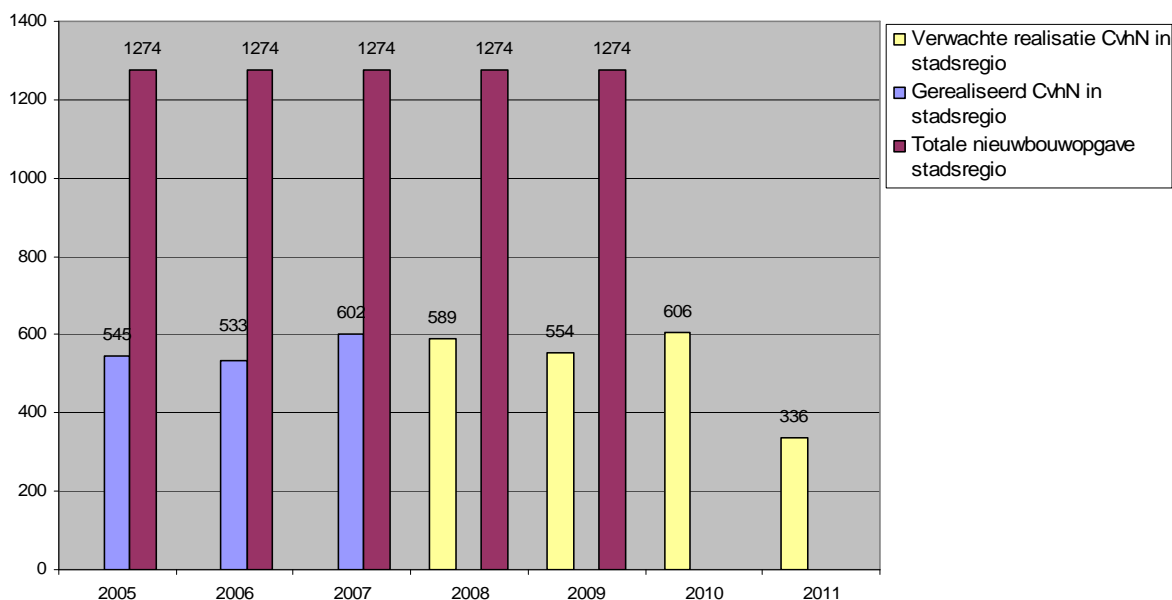
In de onderstaande grafiek is in beeld gebracht wat in stadsregio Zwolle-Kampen door de deelnemende corporaties bruto wordt toegevoegd qua zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in de huur- en koopsector. Sloop is hierin dus niet verrekend. Van 2005 tot en met 2007 is de bruto toevoeging licht gestegen van 545 naar 602 wooneenheden per jaar. Van 2008 tot en met 2010 zal de bruto toevoeging van huur- en koopwoningen naar verwachting op hetzelfde, hoge niveau liggen als in de voorgaande jaren. In 2011 ligt deze verwachting momenteel nog lager.

De nu geldende woningbouwafspraken voor de regio Zwolle-Kampen zijn met het Ministerie van VROM gemaakt voor de periode 2005-2009. Deze woningbouwafspraken geven aan hoeveel woningen er bruto moeten worden toegevoegd: 1274 zelfstandige woningen per jaar.

De aantallen van het CvhN geven de zelfstandige én onzelfstandige woonruimtes aan, inclusief zorgplaatsen. Het percentage zelfstandige woningen van de totale woonruimtevoorraad (exclusief recreatiewoningen) bedraagt in stadsregio Zwolle-Kampen 92,7% (CBS, 2008). Hiervan uitgaande, zal de verwachte bruto toevoeging van zelfstandige woningen per jaar tussen de 43% in 2008 en 24% in 2011 van de totale, jaarlijkse woningbouwafspraken voor de stadsregio bedragen. Daarbij is uitgegaan van een jaarlijkse bruto toevoeging van 1274 wooneenheden voor de komende jaren.

Momenteel worden de woningbouwafspraken van stadsregio Zwolle-Kampen geactualiseerd.

**Stadsregio Zwolle-Kampen: Totale nieuwbouwpogave
(huur + koop)**

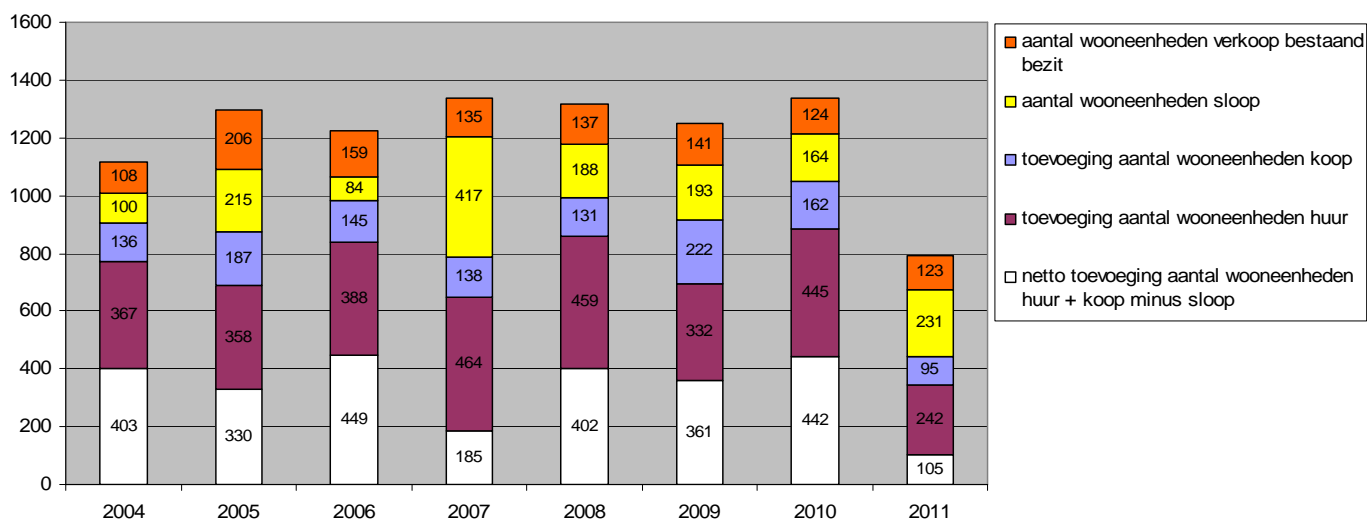


Netto toevoeging

Door de 'netto toevoeging' van de deelnemende corporaties in stadsregio Zwolle-Kampen in beeld te brengen, wordt duidelijk hoe het aantal wooneenheden zich in de stadsregio ontwikkelt. De netto toevoeging is berekend door de productie en verwachte toevoegingen bij huur en koop bij elkaar op te tellen en te verminderen met de sloopaantallen. Wat betreft de plannen van komende jaren, is uitgegaan van de verwachte realisatie (70% van planning in de pijplijn).

Tot en met 2007 is de netto toevoeging van de deelnemende corporaties in de stadsregio duidelijk positief geweest. In 2007 is er sprake geweest van een forse vervangingsopgave, gezien het aandeel aan gerealiseerde sloop ten opzichte van de totale toevoeging van koop- en huureenheden. Met andere woorden: vernieuwing en verbetering van het woonaanbod. Vanaf 2008 zal naar verwachting de netto toevoeging nagenoeg even positief zijn als de vorige jaren. Naast kwalitatieve vervanging van het bestaande woonaanbod, zal dus vooral ook voortdurend worden ingezet op uitbreiding.

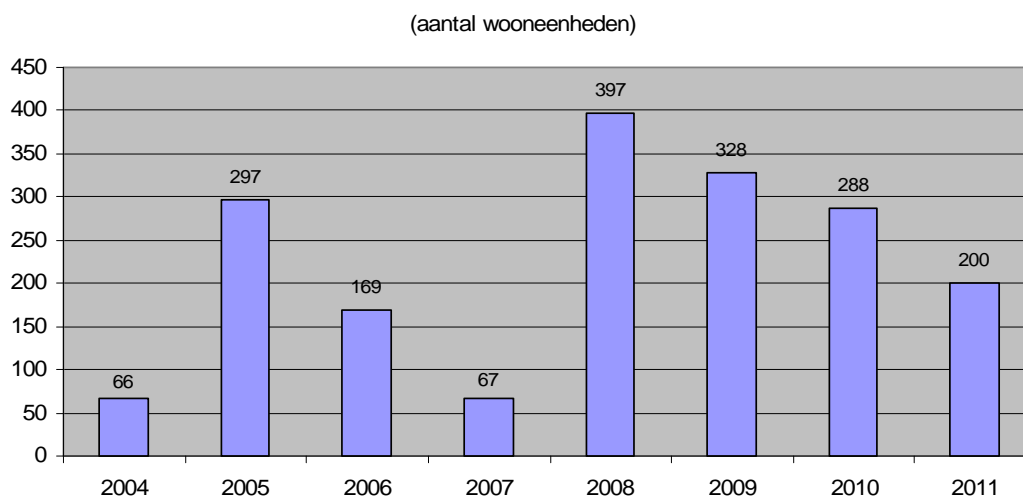
**Totaal netto toevoeging CvhN stadsregio Zwolle-Kampen
gerealiseerd t/m 2007 en nieuwe planning vanaf 2008**



Bij de deelnemende corporaties van het CvhN is in het gebied van noordwest Overijssel dat buiten stadsregio Zwolle-Kampen valt, sprake van een positieve netto toevoeging in het aantal wooneenheden. Dus een toename van het aantal wooneenheden. Deze netto toevoeging is, na een hoogtepunt in 2005, de afgelopen jaren echter wel duidelijk afgenomen. In 2008 zal de netto toevoeging flink toenemen, om vervolgens weer geleidelijk af te nemen. Of de piek in 2008 gehaald wordt, is nog de vraag. Gezien de gerealiseerde netto toevoegingen in de afgelopen jaren.

Vanuit het CvhN zal buiten de stadsregio vooral in de gemeenten Steenwijkerland, Hardenberg, Dalfsen en Staphorst sprake zijn van uitbreiding van het woonaanbod.

Netto toevoeging Overijssel buiten stadsregio



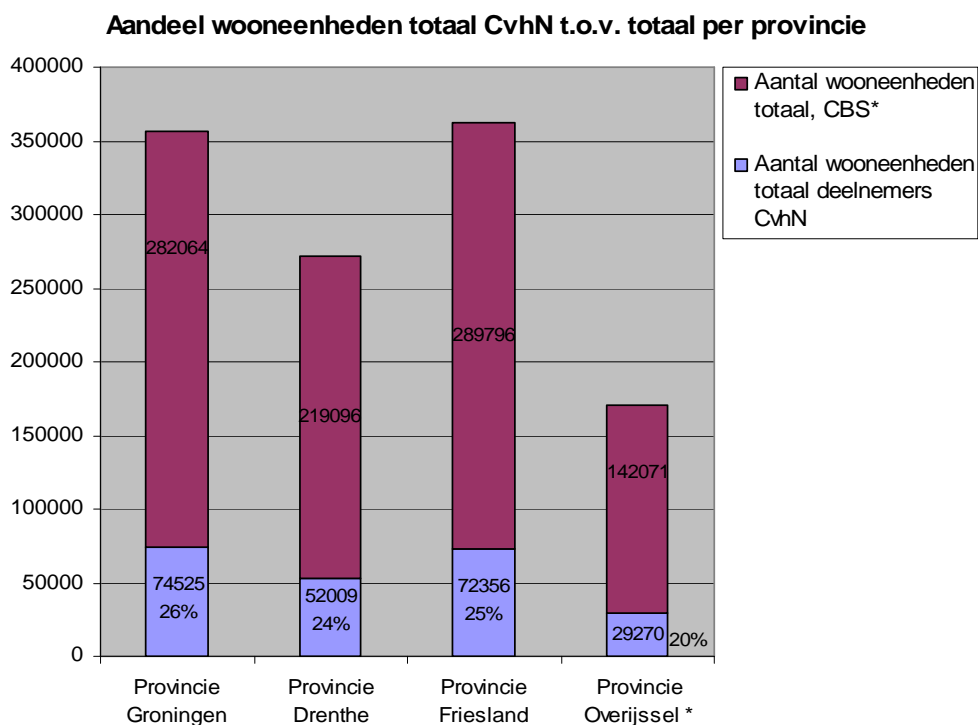
4. Totaalbeeld

4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is per provincie en stadsregio ingegaan op de nieuwe woningbouwplanning, oorspronkelijke planning en werkelijke realisatie van de deelnemende woningcorporaties aan het CvhN. In dit hoofdstuk wordt met korte toelichting hetzelfde inzichtelijk gemaakt als totaalbeeld voor het gehele gebied.

4.2 Bestaande woningvoorraad

Het aandeel aan zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden van de deelnemende corporaties bij elkaar opgeteld, beslaat bijna een kwart van het totale aantal zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in het gebied van het CvhN. Het overige deel van het totale aantal wooneenheden in het gebied is in eigendom van andere, niet deelnemende woningcorporaties, particuliere eigenaren, woonzorgcentra en andere vastgoedeigenaren.



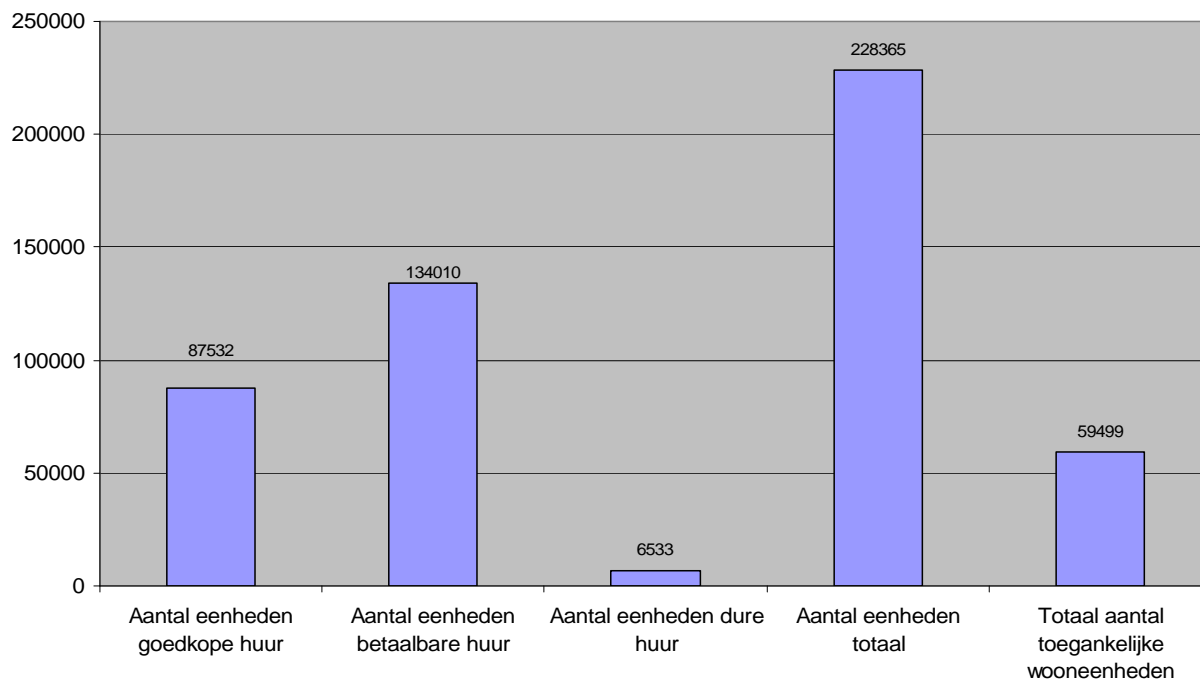
* Aantal wooneenheden totaal, CBS: dit betreft het aantal zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden, recreatiewoningen uitgezonderd.

* Provincie Overijssel: het betreft hier niet de gehele provincie Overijssel. Het betreft de Overijsselse gemeenten Zwolle, Kampen, Hardenberg, Zwartewaterland, Staphorst, Steenwijkerland en Dalfsen.

Het aandeel aan zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden van de deelnemende corporaties in provincie Groningen ligt iets hoger dan een kwart ten opzichte van het totale aantal wooneenheden in de provincie, namelijk 26%. In de provincie Drenthe ligt dit op 24%, Friesland 25% en Overijssel 21%.

Totaal aantal wooneenheden deelnemers CvhN

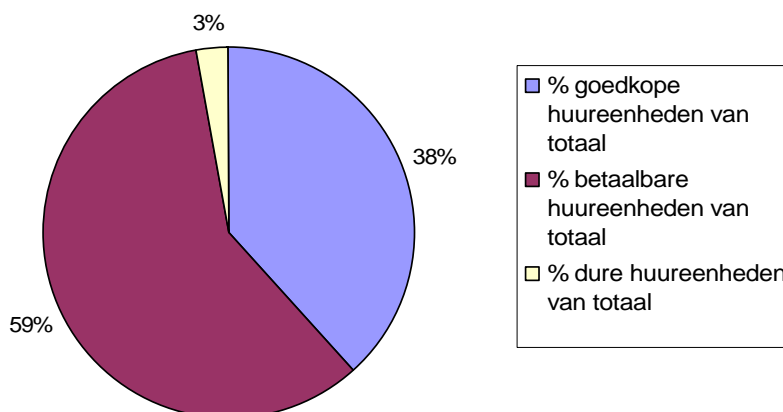
(zelfstandig + onzelfstandig, per 31-12-2007)



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat bijna alle huidige wooneenheden van de deelnemende woningcorporaties bestaan uit zogenaamde 'goedkope en betaalbare huureenheden', met een huurprijs tot 526,89 per maand. Slechts 3% van de totale voorraad is dure huur van meer dan €526,89 per maand. Ongeveer 26% van de totale wooneenhedenvoorraad zijn toegankelijke wooneenheden. Vrijwel alle woningen zijn bereikbaar voor huurtoeslag gerechtigden.

Verdeling huurvoorraad totaal CvhN

(per 31-12-2007)



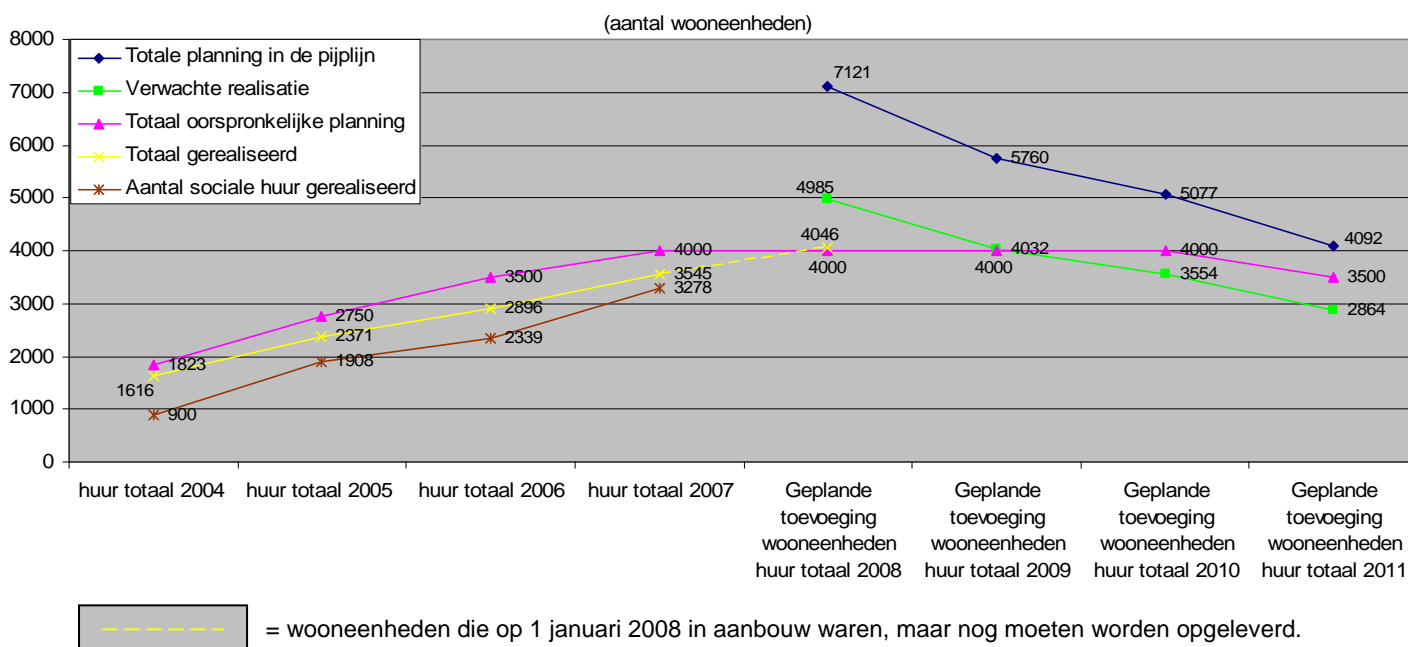
4.3 Planning versus realisatie

De nieuwe woningbouwplanning van alle deelnemende woningcorporaties is in kaart gebracht. In deze paragraaf wordt deze planning als totaalplanning binnen het CvhN vergeleken met de oorspronkelijke woningbouwplanning uit 2005 en de werkelijk gerealiseerde woningbouw tot en met 2007.

Zoals in het eerste hoofdstuk aangegeven, wordt hieronder inzichtelijk gemaakt wat het totaal aantal geplande wooneenheden in de pijplijn is en wat het verwachte aantal wooneenheden is dat werkelijk wordt opgeleverd per jaar. Deze laatste betreft per jaar 70% van de planning in de pijplijn. Voor meer informatie, zie hoofdstuk 1.

Planning en realisatie toevoeging huur

Planning en realisatie huur totaal CvhN



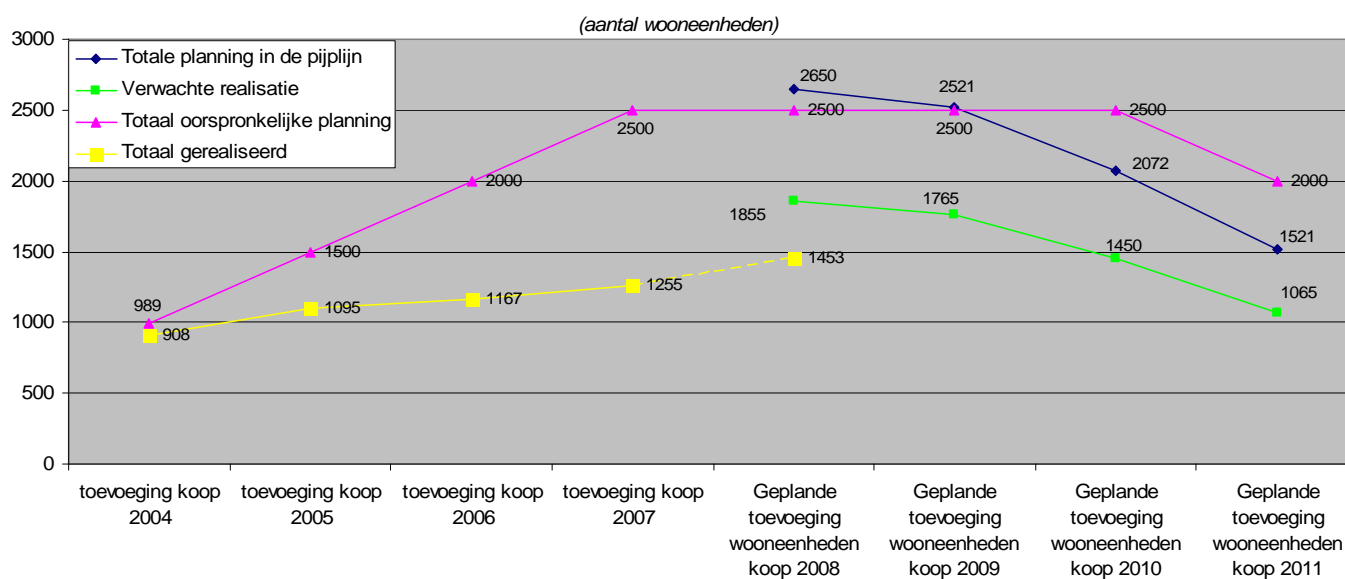
Het verwachte aantal wooneenheden dat in komende jaren wordt opgeleverd ligt gemiddeld nagenoeg op hetzelfde niveau als de oorspronkelijke woningbouwplanning. Dit jaar (2008) wordt een piek in het aantal opgeleverde wooneenheden in de huursector verwacht die hoger ligt dan de oorspronkelijke planning. Deze piek wordt hoogst waarschijnlijk niet gehaald, omdat de in aanbouw zijnde wooneenheden in de huursector op januari 2008 duidelijk lager ligt. Wel valt op dat in de afgelopen jaren het aantal opgeleverde huureenheden voortdurend is toegenomen. Een groeiend deel van deze opgeleverde wooneenheden zijn sociale huureenheden.

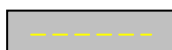
De verwachte realisatie neemt na 2008 af, tot onder het niveau van de oorspronkelijke planning na 2009. Gezien de gerealiseerde aantallen wooneenheden in de afgelopen jaren, lijkt het verwachte aantal op te leveren wooneenheden in de huursector vanaf 2009 goed haalbaar.

Planning en realisatie toevoeging koop

De totale, geplande en verwachte toevoeging voor koop-eenheden is ten opzichte van de oorspronkelijke planning naar beneden bijgesteld. In de oorspronkelijke planning lag de ambitie nog hoger, wat wellicht te verklaren is door het beleid dat destijds gericht was op het bevorderen van eigen woningbezit. Hoewel het aantal opgeleverde koop-eenheden in de afgelopen jaren geleidelijk is toegenomen, valt op dat de deze productie aanzienlijk lager lag dan de oorspronkelijke planning. De verwachte realisatie van koop-eenheden is in 2008 en 2009 het hoogst en neemt daarna lineair af. Gezien de realisatie in de afgelopen jaren, lijkt de geactualiseerde productieverwachting goed haalbaar. De verwachte realisatie in 2008 lijkt echter net niet haalbaar, omdat de in aanbouw zijnde koop-eenheden op januari 2008 lager ligt.

Planning en realisatie toevoeging koop totaal CvhN



 = wooneenheden die op 1 januari 2008 in aanbouw waren, maar nog moeten worden opgeleverd.

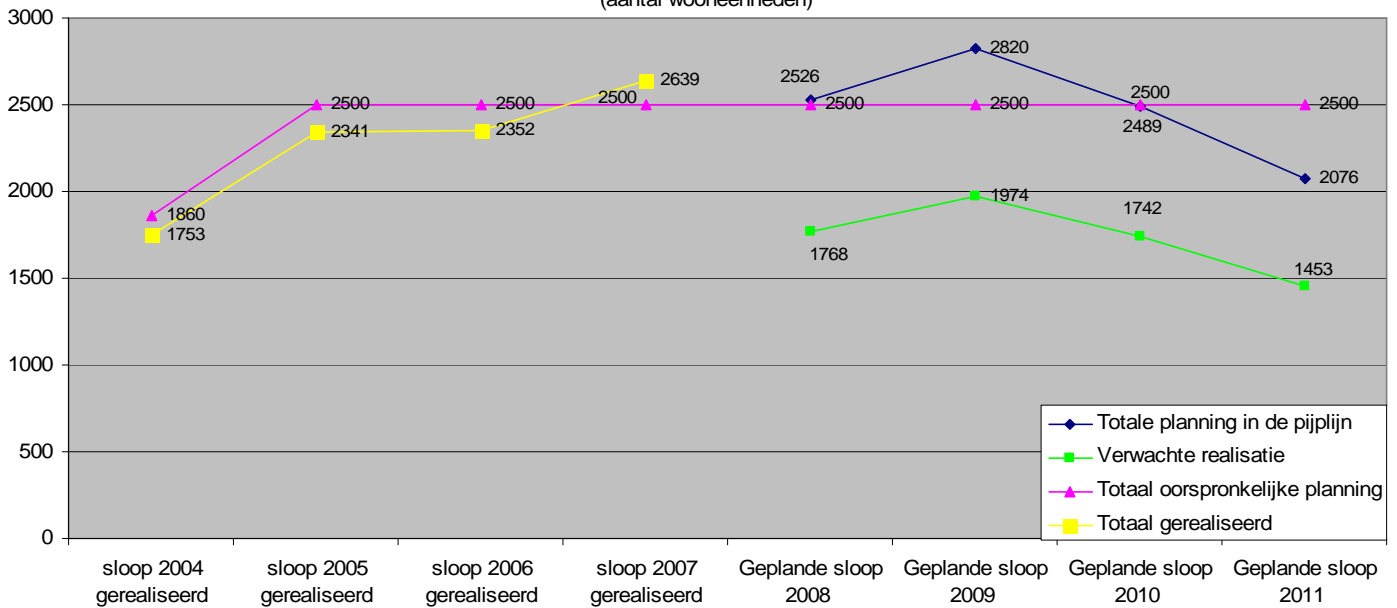


Planning en realisatie sloop

Het aantal werkelijk gerealiseerde en oorspronkelijk geplande sloopeenheden ligt vrijwel tot en met 2006 op gelijke lijn met elkaar en is structureel gestegen. In 2007 is het aantal gesloopte wooneenheden ook weer toegenomen en ligt voor het eerst boven de oorspronkelijke planning. De verwachting is dat dit jaar en de daarop volgende jaren het aantal gesloopte eenheden fors lager ligt dan vorig jaar. De verwachte sloopactiviteiten liggen ook duidelijk lager dan de oorspronkelijke planning uit 2005.

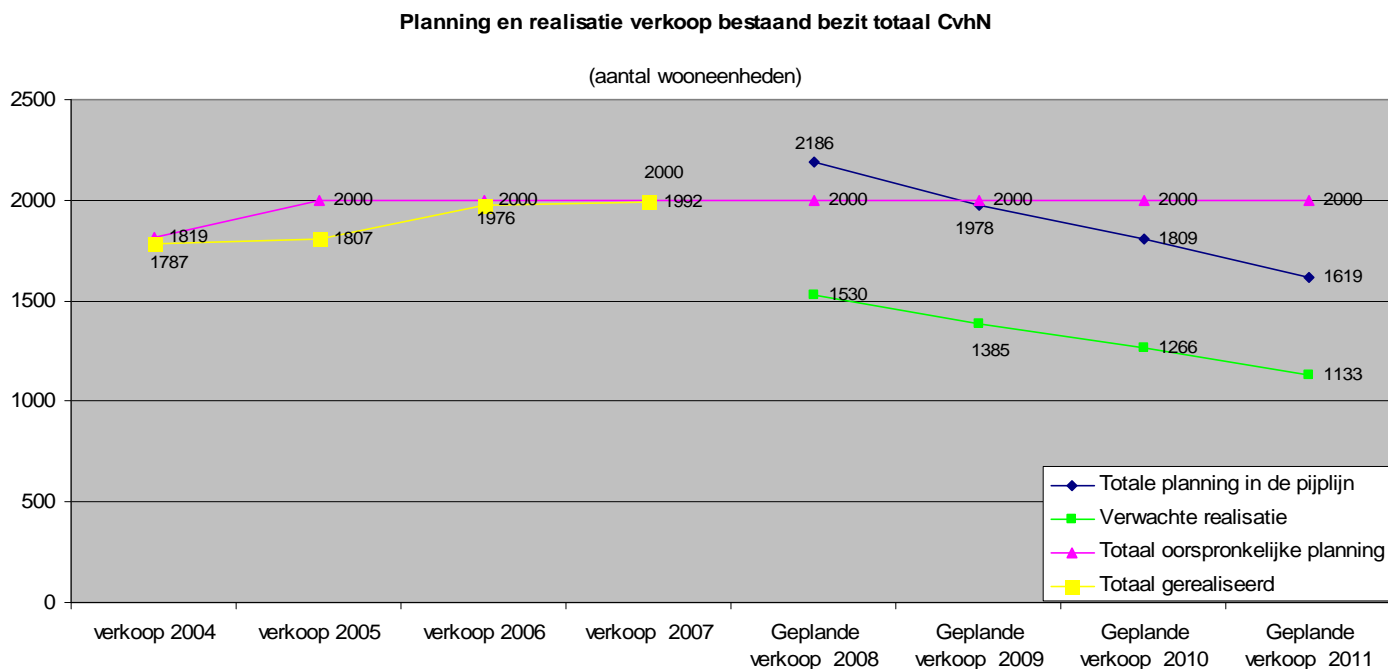
Planning en realisatie sloop totaal CvhN

(aantal wooneenheden)



Planning en realisatie verkoop bestaand bezit

Ook het werkelijk verkochte aantal eenheden uit bestaand bezit van de afgelopen jaren is vrijwel gelijk aan de oorspronkelijke planning. Alleen in 2005 lag de realisatie wat lager. In dit jaar wordt een flink lagere verkoop van bestaande wooneenheden verwacht, die in de jaren erna nog verder zal afnemen naar 1133 in 2011. Er lijkt vanuit de deelnemende woningcorporaties een toenemende aandacht te zijn voor voldoende (passend) aanbod aan (sociale) huurwoningen.

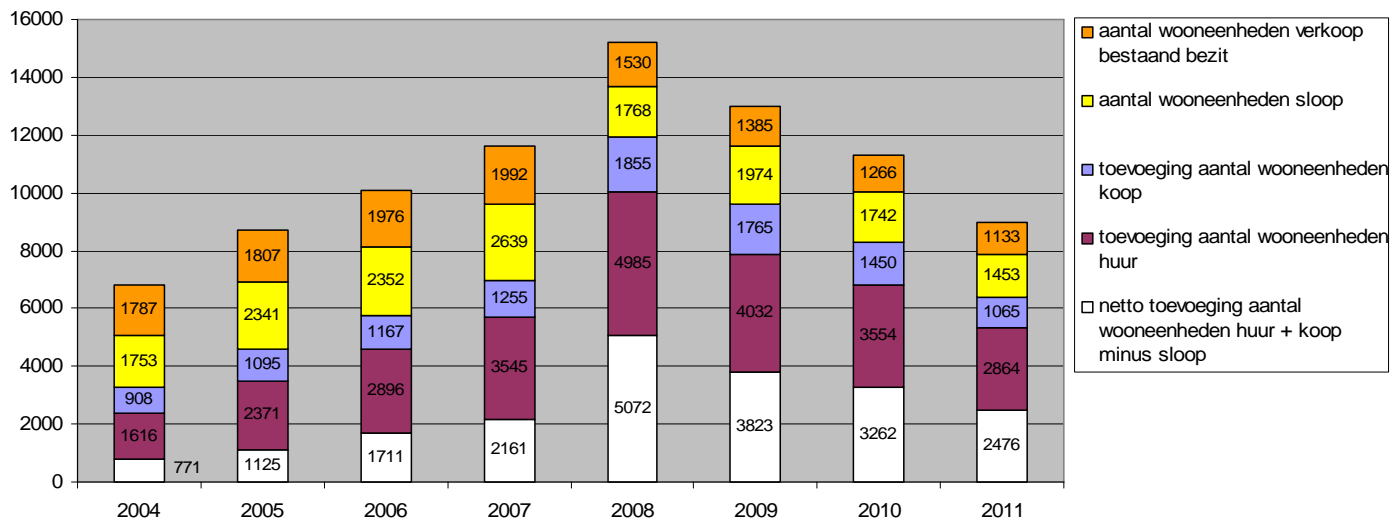


4.4 Samenstelling nieuwe planning, realisatie en netto toevoeging

Wat betekenen de eerder aangegeven grafieken voor de netto toevoeging aan de woningvoorraad, die door de deelnemende corporaties is gerealiseerd en naar verwachting wordt gerealiseerd in de komende jaren? De onderstaande grafiek geeft antwoord op deze vraag.



**Totaal netto toevoeging CvHN
gerealiseerd t/m 2007 en nieuwe planning vanaf 2008**



Van 2004 tot en met 2007 is de gerealiseerde netto toevoeging van alle deelnemende woningcorporaties positief en toenemend. Dit betekent dus dat het woonaanbod binnen het CvHN kwantitatief ieder jaar is uitgebreid. Naast de uitbreiding is ook een aanzienlijk aandeel gesloopte wooneenheden vervangen door nieuwe wooneenheden die beter aansluiten op de wensen en voorwaarden van vandaag de dag. Voor de komende jaren wordt een nog grotere netto toevoeging van wooneenheden verwacht, met een piek in 2008. De nadruk zal meer komen te liggen op uitbreiding van het aantal wooneenheden.

Deze uitbreiding lijkt, gezien de vorige grafieken, goed haalbaar. Met uitzondering van de verwachte piek in dit jaar. De netto toevoeging zal dit jaar waarschijnlijk wat lager uitkomen dan in de bovenstaande grafiek wordt voorspeld.

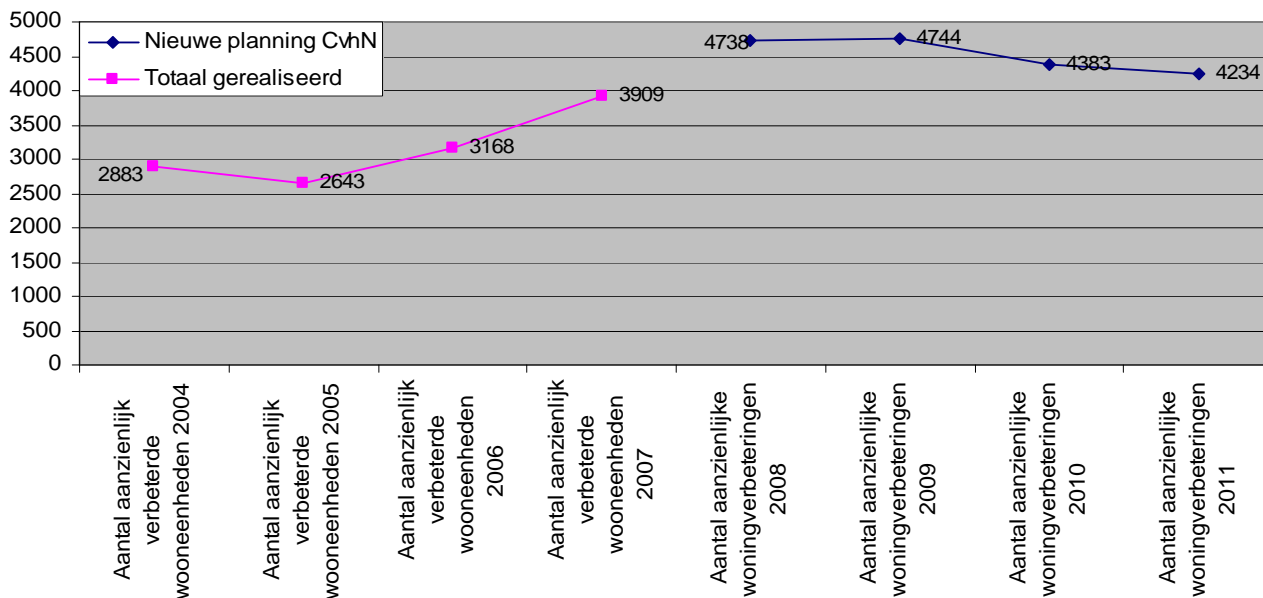
4.5 Woningverbeteringen + onderhoud, realisatie en planning

De deelnemende woningcorporaties investeren niet alleen in woningbouw om kwaliteit en kwantiteit aan de woningvoorraad toe te voegen. Zij investeren ook in forse kwaliteitsverbetering aan en in hun woningen.

Totaal is het aantal woningverbeteringen met een minimum uitgave van €10.000 per wooneenheid flink gestegen. Behoud door kwaliteitsverbetering aan bestaande wooneenheden lijkt steeds meer de aandacht te krijgen bij de deelnemende woningcorporaties. Van 2008 tot en met 2009 zal naar verwachting het aantal woningverbeteringen per jaar nog meer toenemen en vanaf 2010 licht afnemen. De nieuwe planning blijft wel in het geheel boven de gerealiseerde aantallen woningverbeteringen.

Aantal aanzienlijke woningverbeteringen Totaal CvhN, gepland en gerealiseerd

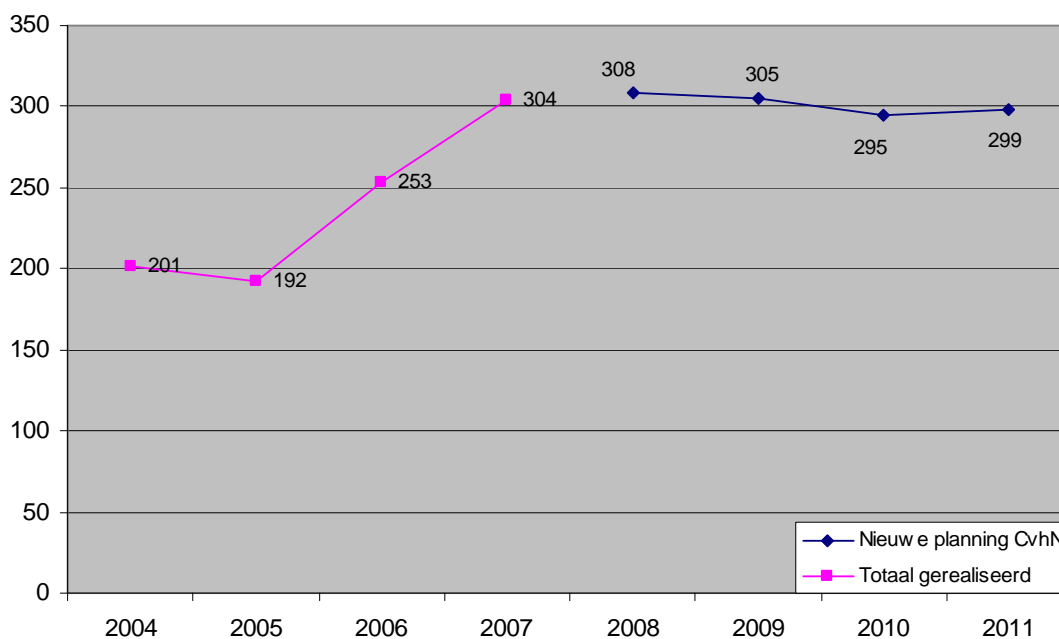
(verbeteruitgaven = of > € 10.000/woning)



De totale uitgaven voor onderhoud aan de bestaande wooneenheden is in de afgelopen jaren enorm gestegen naar ruim €300 miljoen in 2007. Voor de komende jaren tot en met 2011 wordt ongeveer hetzelfde bedrag per jaar in een stabiele lijn verwacht. Dat wil zeggen, geen uitschieters naar boven of beneden qua uitgaven.

Totale uitgaven onderhoud Totaal CvhN

(in € mln)



Bronvermelding

- Aangeleverde gegevens over gerealiseerde woningbouwproductie en woningbouwplanning van de deelnemende woningcorporaties van het Convenant voor het Noorden
- www.cbs.nl, Statline (geraadpleegd in mei 2008); *“Woningbouw: Voorraad, wijzigingen en nieuwbouw naar voortgang, per regio en gemeente 2008”*; Voorburg/ Heerlen, 2008. Stand per 1 januari 2008.
- RIGO Research en Advies BV (2005); *“Investeren in wonen. Onderlegger voor het Noordoostelijk Initiatief”*; Amsterdam, 2005.
- www.minvrom.nl, (geraadpleegd in mei 2008); *“Convenant woningbouwafspraken 2005-2010 Provincie Fryslân en Stadsregio Leeuwarden”*; Den Haag, 2005.
- www.minvrom.nl, (geraadpleegd in mei 2008); *“Convenant woningbouwafspraken 2005-2010 Provincie Drenthe (Provincie Drenthe en de gemeente Emmen)”*; Den Haag, 2005.
- www.minvrom.nl, (geraadpleegd in mei 2008); *“Convenant woningbouwafspraken 2005-2010 Provincie Overijssel (Provincie Overijssel en Stedelijke Regio Zwolle-Kampen)”*; Den Haag, 2005.
- Stuurgroep Regio Groningen-Assen (2008); *“Oplegnotitie woningbouwafspraken”*; Assen, 2008.
- Provinsje Fryslân (2007); *“Prognose Bevolking & Woningbehoefte. Trendvarianten 2007”*; Leeuwarden, 2007.
- ABF Research (2007); *“Woningmarktverkenning provincie Groningen en regio Groningen-Assen op basis van WoOn 2006”*; Delft, 2007.
- ABF Research (2007); *“Woningmarktverkenning Drenthe. Op basis van het WoOn 2006”*; Delft, 2007.
- Population Research Centre Rijksuniversiteit Groningen (Prof. L. van Wissen en drs. V. Venhorst); *“Demografische trends en de ontwikkeling van kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Een verkenning voor de noordelijke provincies” Deelrapport Groningen en deelrapport Drenthe*; Groningen, 2007.



Bijlagen



***Bijlage 1 Gegevens planning en realisatie corporatieniveau
per provincie***



Bestaande voorraad wooneenheden

(stand 31-12-2007)

corporatie	Aantal goedkope huur	Aantal betaalbare huur	Aantal dure huur	Aantal huur totaal	Totaal toegankelijke wooneenheden
BCM Wonen - Stadskanaal	3	562	60	625	535
Christelijke Woningstichting Talma	381	1240	70	1691	809
Christelijke Woongroep Marenland	884	1354	84	2322	928
De Huismeesters	4589	3353	382	8324	2557
Stichting Acantus Groep (Groningen)	4069	9115	207	13391	niet bekend
In	6714	3554	125	10393	2385
Nijestee	7555	5451	462	13468	4704
Stichting Woningbouw Slochteren	385	764	30	1179	350
Stichting Woonborg (Groningen)	341	621	34	996	301
Stichting Woonconcept (Groningen)	0	98	0	98	98
Volksbelang Wonen & Welzijn	1102	2160	28	3290	213
Wold & Waard Woonservice	1637	2966	68	4671	1126
Woningstichting Wierden en Borgen	2090	2908	52	5050	1134
Wooncom (Groningen)	1325	3239	77	4641	3092
Woonstade	492	1197	37	1726	156
SGBA	944	1710	6	2660	945

Leeswijzer

Onder wooneenheden worden naast de zelfstandige woningen ook wooneenheden in verzorgingshuizen en studentenhuizen, overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens verstaan. Dus zelfstandige én onzelfstandige wooneenheden.

Bij de gegevens is zoveel mogelijk overeenstemming gezocht met de data die woningcorporaties bij de Cijfermatige Kerndata (CFK) van het Centraal Fonds Volkshuisvesting in 2007 hebben aangeleverd. Het gaat hier om de CFK van 31-12-2006, omdat op moment van verwerking de CFK van 31-12-2007 nog niet bekend waren.

Toegankelijke wooneenheden: wooneenheden die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn en waarin de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche, bad, toilet en minstens 1 slaapkamer) gelijkvloers liggen. Inclusief eenheden in verzorgingshuizen.

Bij huur wordt ook onderscheid gemaakt tussen goedkope huur, betaalbare huur en dure huur. Daarbij is uitgegaan van de gehanteerde huurgrenzen op 31-12-2006 van de Cijfermatige Kerndata die zijn ingevuld in 2007.

goedkope huur = tot €343,49/ maand
 betaalbare huur= €343,49 tot 526,89/ maand
 dure huur= €526,89 of meer/ maand

Bij uitgaven aan woningverbeteringen gaat het om uitgaven van €10.000 per wooneenheid of meer.

Uitgaven voor onderhoud zijn aangegeven in miljoen €

Bijlage 1A Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, provincie Groningen



Planning 2008-2011 - in de pijplijn (verwachte realisatie totaal is 70%)

(bron: Cijfermatige kerngegevens 31-12-2006)

corporatie	Toevoeging goedkope huur 2008	Toevoeging betaalbare huur 2008	Toevoeging dure huur 2008	Toevoeging huur totaal 2008	Toevoeging koop 2008	Sloop 2008	Verkoop 2008	Toevoeging goedkope huur 2009	Toevoeging betaalbare huur 2009	Toevoeging dure huur 2009	Toevoeging huur totaal 2009	Toevoeging koop 2009	Sloop 2009	Verkoop 2009	Toevoeging goedkope huur 2010	Toevoeging betaalbare huur 2010	Toevoeging dure huur 2010	Toevoeging huur totaal 2010	Toevoeging koop 2010	Sloop 2010	Verkoop 2010	Toevoeging goedkope huur 2011	Toevoeging betaalbare huur 2011	Toevoeging dure huur 2011	Toevoeging huur totaal 2011	Toevoeging koop 2011	Sloop 2011	Verkoop 2011
BCM Wonen	0	0	19	19	0	18	12	0	20	28	48	0	0	12	0	12	0	12	0	0	12	0	0	24	24	0	0	12
Talma	0	0	48	48	4	0	8	0	63	0	63	42	0	4	0	0	0	0	64	4	0	10	0	10	20	0	5	
Marenland	0	145	27	172	15	77	20	0	100	15	115	66	80	20	0	17	10	27	50	42	0	0	30	0	30	36	94	0
De Huismeesters	0	108	173	489	70	66	0	0	0	126	157	77	50	47	0	0	145	145	38	49	43	0	0	100	100	126	35	0
Acantus (Gr.)	0	214	0	214	0	251	110	0	300	0	300	0	332	110	0	300	0	300	0	351	110	0	300	0	300	0	346	110
In	160	157	56	373	319	172	139	145	49	85	279	150	171	54	130	146	75	351	150	60	53	73	107	25	205	150	200	44
Nijestee	75	196	139	410	544	259	147	50	177	197	424	630	265	154	nb	105	220	325	293	178	138	nb	125	125	250	164	20	40
SWSlochteren	0	25	0	25	5	0	9	0	27	0	27	20	13	8	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	16	8
Woonborg (Gr.)	0	48	0	48	76	11	14	0	25	0	25	0	11	14	0	25	0	25	0	11	14	0	25	0	25	0	11	14
Woonconcept (Gr.)	niets gepland							niets gepland							niets gepland							niets gepland						
Volksbelang	10	251	30	291	0	24	0	0	65	8	73	0	115	70	0	79	0	79	26	57	0	0	30	65	95	20	20	0
Wold & Waard	0	70	0	70	22	78	20	0	116	0	116	58	102	20	0	250	0	250	180	66	20	0	215	0	215	25	0	20
Wierden en Borgen	0	97	0	97	0	116	56	0	108	0	108	0	103	69	0	127	0	127	0	28	59	0	120	0	120	0	10	25
Wooncom (Gr.)	0	22	0	22	42	91	86	0	53	6	59	19	51	58	0	86	0	86	0	51	58	0	43	0	43	18	51	58
Woonstade	0	122	0	122	18	0	15	0	30	0	30	10	32	15	0	16	0	16	16	0	15	0	0	0	0	0	0	15
SGBA	0	143	0	143	0	14	11	0	59	0	59	0	19	12	0	34	0	34	0	75	11	0	12	0	12	0	25	19

Bijlage 1A Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, provincie Groningen



Planning 2008-2011 - in de pijplijn, onderhoud en verbetering (verwachte realisatie totaal is 70%)
 (bron: Cijfermatige kerngegevens 31-12-2006)

corporatie	Aantal woningverbeteringen 2008	Totale uitgaven onderhoud 2008 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2009	Totale uitgaven onderhoud 2009 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2010	Totale uitgaven onderhoud 2010 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2011	Totale uitgaven onderhoud 2011 (x miljoen €)
BCM Wonen	0	0,4	0	0,3	0	0,3	0	0,3
Talma	1	2,1	1	2,5	1	2,0	2	1,7
Marenland	80	2,0	80	2,0	0	2,0	180	1,8
De Huismeesters	100	11,1	231	8,4	406	8,5	342	8,1
Acantus (Gr.)	500	14,1	500	13,8	500	15,2	500	15,3
In	278	12,1	121	12,2	27	9,6	96	10,1
Nijestee	145	13,9	140	14,1	120	14,3	110	14,8
SWSlochteren	0	1,3	0	1,4	0	1,4	0	1,5
Woonborg (Gr.)	22	1,9	22	2,1	22	1,8	22	1,7
Woonconcept (Gr.)								
Volksbelang	63	2,0	41	2,0	41	2,0	30	2,1
Wold & Waard	0	4,9	0	4,6	0	4,4	0	5,1
Wierden en Borgen	59	6,8	50	6,9	50	7,2	50	7,4
Wooncom (Gr.)	0	8,0	92	8,1	63	8,4	15	8,4
Woonstade	0	1,8	0	1,8	0	1,9	0	1,9
SGBA	0	3,5	0	2,7	0	2,9	0	2,8

Bijlage 1A Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, provincie Groningen



Gerealiseerd/ productie																																										
corporatie	Toevoeging huur totaal 2004		Toevoeging sociale huur 2004		Toevoeging koop 2004		sloop 2004		verkoop 2004		Toevoeging huur totaal 2005		Toevoeging sociale huur 2005		Toevoeging koop 2005		sloop 2005		verkoop 2005		Toevoeging huur totaal 2006		Toevoeging sociale huur 2006		Toevoeging koop 2006		sloop 2006		verkoop 2006		Toevoeging huur totaal 2007		Toevoeging sociale huur 2007		Toevoeging koop 2007		sloop 2007		verkoop 2007		huur start bouw 2008	koop start bouw 2008
BCM Wonen	0	0	0	0	0	0	69	69	0	17	10	0	0	0	0	0	0	16	5	24	24	0	0	7	19	0																
Talma	0	0	0	8	7	1	1	0	24	11	0	0	0	0	8	11	14	9	24	12	10	48	4																			
Marenland	11	11	0	96	4	14	14	0	0	4	16	14	0	160	1	42	42	12	5	1	0	0																				
De Huismeesters	22	0	0	0	39	1	1	4	176	33	55	55	0	79	14	527	377	74	0	9	138	94																				
Acantus (Gron.)	179	163	54	452	139	159	153	54	551	108	218	209	98	529	119	32	32	175	383	92	232	123																				
In	49	0	8	0	52	123	123	85	210	89	36	36	78	20	87	76	76	77	156	119	225	229																				
Nijestee	8	8	174	190	123	66	66	87	233	85	173	163	78	45	97	135	108	191	180	141	520	269																				
SWSlochteren	0	0	6	0	0	59	55	16	21	14	41	41	10	37	12	2	2	0	6	10	53	8																				
Woonborg (Gron.)	26	0	0	38	0	0	0	0	0	0	14	14	3	17	4	4	4	0	3	1	0	0																				
Woonconcept (Gron.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98	98	0	0	0	0	0																				
Volksbelang	15	0	37	0	56	70	70	18	0	26	0	0	0	141	14	0	0	0	78	63	291	0																				
Wold & Waard	63	63	0	16	31	0	0	0	32	20	57	53	8	58	12	97	97	46	24	16	59	0																				
Wierden en Borgen	20	0	0	15	14	22	22	7	12	12	134	117	8	73	14	51	51	0	31	16	31	0																				
Wooncom (Gron.)	59	50	0	37	78	165	156	0	40	51	39	39	0	10	42	4	4	0	6	38	16	42																				
Woonstade	41	41	0	8	20	4	4	1	24	18	23	23	22	0	31	41	41	20	113	72	148	4																				
SGBA	43	43	0	67	17	12	12	0	48	19	81	81	18	72	14	47	47	0	85	16	38	10																				



<i>Gerealiseerd/ productie, onderhoud en verbetering corporatie</i>								
	Aantal woningverbeteringen 2004	Totale uitgaven onderhoud 2004 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2005	Totale uitgaven onderhoud 2005 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2006	Totale uitgaven onderhoud 2006 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2007	Totale uitgaven onderhoud 2007 (x miljoen €)
BCM Wonen	0	0,0	0	0,4	0	0,2	0	0,4
Talma	3	0,8	38	1,2	0	1,8	2	2,4
Marenland	97	0,3	0	1,3	8	2,2	3	2,9
De Huismeesters	23	4,7	2	5,1	20	9,5	3	8,2
Acantus (Gron.)	75	12,8	96	13,2	46	14,9	268	27,7
In	262	3,9	299	5,3	135	5,8	177	8,1
Nijestee	10	12,5	0	20,8	32	18,8	84	18,0
SWSlochteren	5	1,0	4	1,3	0	0,9	0	1,3
Woonborg (Gron.)	0	0,4	0	0,6	0	0,5	20	1,9
Woonconcept (Gron.)	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Volksbelang	0	4,2	55	4,2	60	3,2	62	4,0
Wold & Waard	0	6,1	0	5,7	0	5,8	1	5,9
Wierden en Borgen	29	5,5	26	5,4	4	6,0	26	6,4
Wooncom (Gron.)	38	7,8	77	3,0	17	4,6	53	6,0
Woonstade	130	2,0	0	2,0	0	1,4	0	2,8
SGBA	0	2,0	0	1,8	0	2,7	0	3,3

Bestaande voorraad wooneenheden (stand 31-12-2007)						
	corporatie	Aantal goedkope huur	Aantal betaalbare huur	Aantal dure huur	Aantal huur totaal	Totaal toegankelijke wooneenheden
Domesta	2151	6631	223	9005	3306	
Stichting Acantus Groep (Drenthe)	0	23	4	27	niet bekend	
Stichting Woningbeheer Assen	2840	4710	23	7573	2281	
Stichting Woonborg (Drenthe)	1065	2833	68	3966	932	
Stichting Woonconcept (Drenthe)	3669	3999	403	8361	2205	
Stichting Woonservice Drenthe	1920	2576	90	4586	978	
Stichting Woningbeheer Smilde	382	706	0	1088	195	
Woningstichting De Volmacht	383	1068	45	1496	518	
Wooncom (Drenthe)	3073	8851	96	12020	3594	
Woonstichting Actium(Drenthe)	1430	2870	55	4355	1720	

Leeswijzer

Onder wooneenheden worden naast de zelfstandige woningen ook wooneenheden in verzorgingshuizen en studentenhuizen, overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens verstaan. Dus zelfstandige én onzelfstandige wooneenheden.

Bij de gegevens is zoveel mogelijk overeenstemming gezocht met de data die woningcorporaties bij de Cijfermatige Kerngegevens (CFK) van het Centraal Fonds Volkhuusvesting in 2007 hebben aangeleverd. Het gaat hier om de CFK van 31-12-2006, omdat op moment van verwerking de CFK van 31-12-2007 nog niet bekend waren.

Toegankelijke wooneenheden: wooneenheden die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn en waarin de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche, bad, toilet en minstens 1 slaapkamer) gelijkvloers liggen. Inclusief eenheden in verzorgingshuizen.

Bij huur wordt ook onderscheid gemaakt tussen goedkope huur, betaalbare huur en dure huur. Daarbij is uitgegaan van de gehanteerde huurgrenzen op 31-12-2006 van de Cijfermatige Kerngegevens die zijn ingevuld in 2007.

goedkope huur = tot €343,49/ maand
 betaalbare huur= €343,49 tot 526,89/ maand
 dure huur= €526,89 of meer/ maand

Bij uitgaven aan woningverbeteringen gaat het om uitgaven van €10.000 per wooneenheid of meer.

Uitgaven voor onderhoud zijn aangegeven in miljoen €

* Onlangs zijn Stichting Woningbeheer Assen, Woonstichting Actium en Stichting Woningbeheer gefuseerd, met als nieuwe naam Actium. Tijdens de verwerking van de gegevens werden de 3 corporaties nog als afzonderlijke instellingen beschouwd.

Bijlage 1B Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, provincie Drenthe



Planning 2008-2011 - in de pijplijn (verwachte realisatie totaal is 70%)

(bron: Cijfermatige kerngegevens 31-12-2006)

corporatie	Toevoeging goedkope huur 2008	Toevoeging betaalbare huur 2008	Toevoeging dure huur 2008	Toevoeging huur totaal 2008	Toevoeging koop 2008	Sloop 2008	Verkoop 2008	Toevoeging goedkope huur 2009	Toevoeging betaalbare huur 2009	Toevoeging dure huur 2009	Toevoeging huur totaal 2009	Toevoeging koop 2009	Sloop 2009	Verkoop 2009	Toevoeging goedkope huur 2010	Toevoeging betaalbare huur 2010	Toevoeging dure huur 2010	Toevoeging huur totaal 2010	Toevoeging koop 2010	Sloop 2010	Verkoop 2010	Toevoeging goedkope huur 2011	Toevoeging betaalbare huur 2011	Toevoeging dure huur 2011	Toevoeging huur totaal 2011	Toevoeging koop 2011	Sloop 2011	Verkoop 2011
Domesta	0	202	20	222	100	51	18	0	99	39	138	66	30	18	0	74	81	155	158	0	18	0	81	30	111	6	26	18
Stichting Acantus Groep (Drenthe)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stichting Woningbeheer Assen	0	273	0	273	58	0	80	0	258	0	258	0	0	80	0	150	0	150	0	0	80	0	150	0	150	0	0	80
Stichting Woonborg (Drenthe)	0	137	9	146	60	42	67	0	98	0	98	68	42	67	0	98	0	98	0	42	67	0	98	0	98	0	42	67
Stichting Woonconcept (Drenthe)	0	336	37	747	171	56	64	0	163	16	492	107	20	52	0	120	30	170	243	267	41	0	130	60	282	151	0	39
Stichting Woonservice Drenthe	0	0	0	0	163	13	19	0	153	4	157	0	10	15	0	79	12	91	0	108	15	0	162	0	162	0	10	15
Stichting Woningbeheer Smilde	0	2	0	2	0	0	20	0	19	0	19	0	25	20	0	24	0	24	0	0	20	0	0	0	0	0	0	20
Woningstichting De Volmacht	0	49	0	49	0	4	0	0	48	0	48	0	0	0	0	10	0	10	0	0	0	0	10	0	10	0	0	0
Wooncom (Drenthe)	0	118	5	123	93	146	214	0	106	15	121	56	127	142	0	70	0	70	82	127	142	0	113	26	139	97	127	142
Woonstichting Actium (Drenthe)	0	64	0	64	62	22	54	0	145	12	157	164	70	53	0	107	8	115	48	19	54	0	40	81	121	95	76	54

Planning 2008-2011 - in de pijplijn, onderhoud en verbetering (verwachte realisatie totaal is 70%)

(bron: Cijfermatige kerngegevens 31-12-2006)

corporatie	Aantal woningverbeteringen 2008	Totale uitgaven onderhoud 2008 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2009	Totale uitgaven onderhoud 2009 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2010	Totale uitgaven onderhoud 2010 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2011	Totale uitgaven onderhoud 2011 (x miljoen €)
Domesta	153	21,2	299	20,6	55	18,4	450	20,0
Stichting Acantus Groep (Drenthe)	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Stichting Woningbeheer Assen	25	9,4	100	12,0	75	7,7	100	13,4
Stichting Woonborg (Drenthe)	86	7,5	86	8,2	86	7,1	86	6,7
Stichting Woonconcept (Drenthe)	341	16,0	731	13,1	587	11,9	607	16,5
Stichting Woonservice Drenthe	150	13,7	125	10,4	125	10,8	125	11,1
Stichting Woningbeheer Smilde	49	3,0	49	2,8	0	2,8	30	2,5
Woningstichting De Volmacht	5	2,4	6	2,4	6	2,5	7	2,5
Wooncom (Drenthe)	182	13,7	132	13,9	72	14,3	75	14,2
Woonstichting Actium(Drenthe)	20	6,9	20	7,7	20	7,2	20	6,7



<i>Gerealiseerd/ productie</i>																						
corporatie	Toevoeging huur totaal 2004	Toevoeging sociale huur 2004	Toevoeging koop 2004	sloop 2004	verkoop 2004	Toevoeging huur totaal 2005	Toevoeging sociale huur 2005	Toevoeging koop 2005	sloop 2005	verkoop 2005	Toevoeging huur totaal 2006	Toevoeging sociale huur 2006	Toevoeging koop 2006	sloop 2006	verkoop 2006	Toevoeging huur totaal 2007	Toevoeging sociale huur 2007	Toevoeging koop 2007	sloop 2007	verkoop 2007	huur start bouw 2008	koop start bouw 2008
Domesta	51	22	0	67	29	0	0	0	110	55	25	25	0	52	14	64	62	14	27	19	172	16
Acantus (Drenthe)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SWAssen	57	0	0	0	39	0	0	0	0	25	82	82	15	0	52	190	190	69	0	92	155	58
Woonborg (Drenthe)	23	0	19	35	42	35	35	0	63	30	39	39	0	10	23	27	27	5	38	14	30	18
Woonconcept (Drenthe)	0	3	93	0	26	234	111	109	0	54	368	135	139	86	31	18	18	9	42	70	99	39
Woonservice Drenthe	4	4	10	24	36	41	41	6	21	23	34	34	3	7	23	98	98	13	11	30	27	16
SWSmilde	0	0	0	0	13	21	21	6	12	12	0	0	0	0	82	23	23	0	3	9	0	0
De Volmacht	10	8	0	0	0	10	10	0	0	0	0	0	0	14	0	22	22	0	0	0	0	0
Wooncom (Drenthe)	101	87	47	144	213	285	282	40	220	200	110	110	62	235	221	255	255	24	88	120	132	60
Actium(Drenthe)	99	93	94	93	63	62	56	48	27	41	63	43	0	94	39	151	85	77	15	31	11	14

<i>Gerealiseerd/ productie, onderhoud en verbetering</i>								
corporatie	Aantal woningverbeteringen 2004	Totale uitgaven onderhoud 2004 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2005	Totale uitgaven onderhoud 2005 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2006	Totale uitgaven onderhoud 2006 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2007	Totale uitgaven onderhoud 2007 (x miljoen €)
Domesta	327	6,6	142	12,2	200	10,1	84	12,1
Acantus (Drenthe)	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
SWAssen	206	0,7	118	10,2	0	12,2	6	8,9
Woonborg (Drenthe)	42	2,9	64	2,3	30	6,3	197	7,5
Woonconcept (Drenthe)	0	20,3	22	24,1	185	15,8	423	10,5
Woonservice Drenthe	123	6,9	78	5,7	115	8,2	67	6,9
SWSmilde	15	0,2	50	0,9	0	1,7	0	2,0
De Volmacht	0	2,2	2	2,0	51	1,9	10	2,5
Wooncom (Drenthe)	750	13,9	165	7,0	235	13,7	222	18,2
Actium(Drenthe)	19	6,3	47	5,6	2	4,0	14	9,2



Bestaande voorraad wooneenheden
(stand 31-12-2007)

corporatie	Aantal goedkope huur	Aantal betaalbare huur	Aantal dure huur	Aantal huur totaal	Totaal toegankelijke wooneenheden
Accolade	4964	10546	690	16200	4752
Woon Friesland	6870	12088	1189	20147	6953
Welkom	4100	5253	81	9434	502
Nieuw Wonen Friesland	4024	3733	397	8154	2198
Stichting Woningcorporatie Dongeradeel	1301	1530	9	2840	422
Woningbouwvereniging Smallingerland	1201	3663	238	5102	1506
Woonstichting Actium (Friesland)	1208	1091	14	2313	556
Thús Wonen	1748	2046	27	3821	466
Woningstichting Weststellingwerf	1395	1271	48	2714	567
Lyaemer Wonen	435	1179	17	1631	324

Leeswijzer

Onder wooneenheden worden naast de zelfstandige woningen ook wooneenheden in verzorgingshuizen en studentenhuizen, overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens verstaan. Dus zelfstandige én onzelfstandige wooneenheden.

Bij de gegevens is zoveel mogelijk overeenstemming gezocht met de data die woningcorporaties bij de Cijfermatige Kerndata (CFK) van het Centraal Fonds Volkhuusvesting in 2007 hebben aangeleverd. Het gaat hier om de CFK van 31-12-2006, omdat op moment van verwerking de CFK van 31-12-2007 nog niet bekend waren.

Toegankelijke wooneenheden: wooneenheden die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn en waarin de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche, bad, toilet en minstens 1 slaapkamer) gelijkvloers liggen. Inclusief eenheden in verzorgingshuizen.

Bij huur wordt ook onderscheid gemaakt tussen goedkope huur, betaalbare huur en dure huur. Daarbij is uitgegaan van de gehanteerde huurgrenzen op 31-12-2006 van de Cijfermatige Kerndata die zijn ingevuld in 2007.

goedkope huur = tot €343,49/ maand
 betaalbare huur= €343,49 tot 526,89/ maand
 dure huur= €526,89 of meer/ maand

Bij uitgaven aan woningverbeteringen gaat het om uitgaven van €10.000 per wooneenheid of meer.

Uitgaven voor onderhoud zijn aangegeven in miljoen €

* Onlangs behoort Woningbouwvereniging Smallingerland ook tot Accolade. Tijdens de verwerking van de gegevens werd Woningbouwvereniging Smallingerland nog als afzonderlijke corporatie beschouwd.

Bijlage 1C Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, provincie Friesland



Planning 2008-2011 - in de pijplijn (verwachte realisatie totaal is 70%)

(bron: Cijfermatige kerngegevens 31-12-2006)

corporatie	Toevoeging goedkope huur 2008	Toevoeging betaalbare huur 2008	Toevoeging dure huur 2008	Toevoeging huur totaal 2008	Toevoeging koop 2008	Sloop 2008	Verkoop 2008	Toevoeging goedkope huur 2009	Toevoeging betaalbare huur 2009	Toevoeging dure huur 2009	Toevoeging huur totaal 2009	Toevoeging koop 2009	Sloop 2009	Verkoop 2009	Toevoeging goedkope huur 2010	Toevoeging betaalbare huur 2010	Toevoeging dure huur 2010	Toevoeging huur totaal 2010	Toevoeging koop 2010	Sloop 2010	Verkoop 2010	Toevoeging goedkope huur 2011	Toevoeging betaalbare huur 2011	Toevoeging dure huur 2011	Toevoeging huur totaal 2011	Toevoeging koop 2011	Sloop 2011	Verkoop 2011
Accolade	6	207	13	226	0	100	148	0	249	16	265	0	152	142	0	384	6	390	0	228	167	0	248	0	248	0	272	184
Woon Friesland	35	643	190	868	379	159	200	40	269	41	350	290	160	200	175	30	175	380	290	159	200	0	0	301	301	290	153	200
Welkom	0	194	0	194	0	90	173	0	220	0	220	0	298	130	0	225	0	225	0	120	94	0	225	0	225	0	35	82
Nieuw Wonen Friesland	0	115	60	175	101	0	35	0	166	0	166	182	47	35	0	0	0	0	102	29	35	nb	nb	nb	0	nb	0	35
Stichting Woningcorporatie Dongeradeel	0	2	9	11	20	50	22	0	35	0	35	0	49	22	0	35	0	35	0	50	22	0	35	0	35	0	49	22
Woningbouwvereniging Smallerland	0	77	23	100	26	136	31	4	237	74	315	80	24	29	0	181	58	239	52	15	26	10	79	30	119	32	0	24
Woonstichting Actium (Friesland)	0	20	0	20	0	42	13	0	25	15	40	29	24	13	0	63	0	63	23	0	13	0	17	0	17	6	8	13
Thús Wonen	0	92	0	92	0	56	15	0	42	10	52	0	65	15	0	34	0	34	0	42	19	0	40	8	48	0	25	15
Woningstichting Weststellingwerf	0	65	0	65	0	21	7	0	10	0	10	0	0	7	0	35	0	35	0	0	7	0	22	0	22	0	24	7
Lyaemer Wonen	0	21	0	21	0	20	11	0	26	0	26	0	0	4	0	43	0	43	0	0	21	0	23	0	23	0	0	12

Bijlage 1C Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, provincie Friesland



Planning 2008-2011 - in de pijplijn, onderhoud en verbetering (verwachte realisatie totaal is 70%)

(bron: Cijfermatige kerngegevens 31-12-2006)

corporatie	Aantal woningverbeteringen 2008	Totale uitgaven onderhoud 2008 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2009	Totale uitgaven onderhoud 2009 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2010	Totale uitgaven onderhoud 2010 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2011	Totale uitgaven onderhoud 2011 (x miljoen €)
Accolade	280	12,1	66	12,4	30	12,7	0	13,1
Woon Friesland	150	20,0	150	20,0	150	20,0	150	20,0
Welkom	200	9,0	200	9,0	200	9,0	200	9,0
Nieuw Wonen Friesland	193	13,4	450	15,3	395	12,4	342	11,4
Stichting Woningcorporatie Dongeradeel	0	4,4	0	3,0	0	3,2	0	3,1
Woningbouwvereniging Smallingerland	80	8,6	80	8,6	79	8,5	0	5,9
Woonstichting Actium (Friesland)	0	3,7	0	4,1	0	3,8	0	3,6
Thús Wonen	192	5,3	151	4,9	137	5,9	133	5,8
Woningstichting Weststellingwerf	60	5,9	65	5,7	40	5,7	40	5,4
Lyaemer Wonen	70	5,9	64	4,6	41	3,7	33	3,5



Gerealiseerd/ productie																						
corporatie	Toevoeging huur totaal 2004	Toevoeging sociale huur 2004	Toevoeging koop 2004	sloop 2004	verkoop 2004	Toevoeging huur totaal 2005	Toevoeging sociale huur 2005	Toevoeging koop 2005	sloop 2005	verkoop 2005	Toevoeging huur totaal 2006	Toevoeging sociale huur 2006	Toevoeging koop 2006	sloop 2006	verkoop 2006	Toevoeging huur totaal 2007	Toevoeging sociale huur 2007	Toevoeging koop 2006	sloop 2007	verkoop 2007	huur start bouw 2008	koop start bouw 2008
Woon Friesland	110	0	61	48	322	109	0	155	0	319	338	255	146	128	297	236	236	208	473	168	394	110
Welkom	72	72	0	128	55	72	72	22	38	61	135	135	6	29	75	176	176	17	27	233	107	25
Nieuw Wonen Friesland	0	0	0	0	59	61	0	0	124	44	53	0	48	32	0	79	79	0	0	24	64	81
Woningcorporatie Dongeradeel	0	0	0	0	14	0	0	0	10	17	0	0	0	26	15	44	44	14	72	10	11	22
Woonstichting Actium (Friesland)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	36	0	7	11	4	4	0	0	10	138	93
Thus Wonen	4	4	0	0	3	2	2	0	4	4	0	0	0	0	3	2	2	12	11	18	44	37
Woningstichting Weststellingwerf	49	16	0	27	7	16	16	0	5	6	25	25	0	35	48	23	23	0	52	5	44	6
Lyaemer Wonen	14	14	10	0	21	0	0	0	4	11	5	0	0	0	18	12	12	12	13	0	11	0
Accolade Groep (incl. Smallerland)	87	32	105	140	37	145	40	81	73	106	162	82	72	63	118	270	270	68	118	137	116	0

Bijlage 1C Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, provincie Friesland



<i>Gerealiseerd/ productie, onderhoud en verbetering</i>								
corporatie	Aantal woningverbeteringen 2004	Totale uitgaven onderhoud 2004 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2005	Totale uitgaven onderhoud 2005 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2006	Totale uitgaven onderhoud 2006 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2007	Totale uitgaven onderhoud 2007 (x miljoen €)
Woon Friesland	60	17,0	122	14,7	388	20,0	596	25,0
Welkom	117	10,9	133	8,9	97	11,3	51	14,1
Nieuw Wonen Friesland	153	8,1	420	3,1	367	4,3	274	13,1
Woningcorporatie Dongeradeel	0	4,7	0	4,3	0	2,0	0	2,3
Woonstichting Actium (Friesland)	0	0,0	0	0,0	3	2,2	0	2,7
Thus Wonen	0	0,0	0	0,0	33	0,8	231	3,8
Woningstichting Weststellingwerf	0	0,0	0	0,0	141	2,2	143	5,2
Lyaemer Wonen	0	0,0	0	0,0	0	1,6	76	3,0
Accolade Groep (incl. Smalingerland)	152	14,8	269	16,1	279	15,5	0	14,7



Bestaande voorraad wooneenheden					
(stand 31-12-2007)					
corporatie	Aantal goedkope huur	Aantal betaalbare huur	Aantal dure huur	Aantal huur totaal	Totaal toegankelijke wooneenheden
Stichting DeltaWonen	4694	7306	460	12460	2301
Stichting Woonconcept (Overijssel)	1170	1885	184	3239	992
Woningstichting DES	128	419	24	571	174
Woningstichting Beter Wonen Vechtdal	1293	1841	8	3142	570
Woningstichting SWZ	3170	3960	329	7459	1776
Woonstichting Vechthorst	407	1640	89	2136	378

Leeswijzer

Onder wooneenheden worden naast de zelfstandige woningen ook wooneenheden in verzorgingshuizen en studentenhuizen, overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens verstaan. Dus zelfstandige én onzelfstandige wooneenheden.

Bij de gegevens is zoveel mogelijk overeenstemming gezocht met de data die woningcorporaties bij de Cijfermatige Kernegegevens (CFK) van het Centraal Fonds Volkhuysvesting in 2007 hebben aangeleverd. Het gaat hier om de CFK van 31-12-2006, omdat op moment van verwerking de CFK van 31-12-2007 nog niet bekend waren.

Toegankelijke wooneenheden: wooneenheden die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn en waarin de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche, bad, toilet en minstens 1 slaapkamer) gelijkvloers liggen. Inclusief eenheden in verzorgingshuizen.

Bij huur wordt ook onderscheid gemaakt tussen goedkope huur, betaalbare huur en dure huur. Daarbij is uitgegaan van de gehanteerde huurgrenzen op 31-12-2006 van de Cijfermatige Kernegegevens die zijn ingevuld in 2007.

goedkope huur = tot €343,49/ maand
 betaalbare huur= €343,49 tot 526,89/ maand
 dure huur= €526,89 of meer/ maand

Bij uitgaven aan woningverbeteringen gaat het om uitgaven van €10.000 per wooneenheid of meer.

Uitgaven voor onderhoud zijn aangegeven in miljoen €

Bijlage 1D Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, provincie Overijssel



Planning 2008-2011 - in de pijplijn (verwachte realisatie totaal is 70%)

(bron: Cijfermatige kerngegevens 31-12-2006)

corporatie	Toevoeging goedkope huur 2008	Toevoeging betaalbare huur 2008	Toevoeging dure huur 2008	Toevoeging huur totaal 2008	Toevoeging koop 2008	Sloop 2008	Verkoop 2008	Toevoeging goedkope huur 2009	Toevoeging betaalbare huur 2009	Toevoeging dure huur 2009	Toevoeging huur totaal 2009	Toevoeging koop 2009	Sloop 2009	Verkoop 2009	Toevoeging goedkope huur 2010	Toevoeging betaalbare huur 2010	Toevoeging dure huur 2010	Toevoeging huur totaal 2010	Toevoeging koop 2010	Sloop 2010	Verkoop 2010	Toevoeging goedkope huur 2011	Toevoeging betaalbare huur 2011	Toevoeging dure huur 2011	Toevoeging huur totaal 2011	Toevoeging koop 2011	Sloop 2011	Verkoop 2011
Stichting DeltaWonen	17	129	0	146	66	110	71	0	161	0	161	155	276	63	0	394	30	424	127	72	58	0	265	0	265	71	236	70
Stichting Woonconcept (Overijssel)	0	98	20	186	115	0	26	0	75	50	141	90	0	26	0	45	10	180	90	0	19	0	35	30	81	150	28	18
Woningstichting DES Genemuiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Woningstichting Beter Wonen Vechtdal	0	274	0	274	0	73	90	0	206	0	206	0	45	11	0	88	0	88	0	17	0	0	62	0	62	0	43	0
Woningstichting SWZ	32	461	16	509	121	158	124	53	223	37	313	162	0	138	0	195	16	211	104	162	119	80	0	0	80	64	94	105
Woonstichting Vechthorst	0	61	4	65	0	0	37	0	77	12	89	0	12	29	0	62	8	70	0	0	27	0	58	6	64	0	0	27

Bijlage 1D Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, provincie Overijssel



Planning 2008-2011 - in de pijplijn, onderhoud en verbetering (verwachte realisatie totaal is 70%)

(bron: Cijfermatige kerngegevens 31-12-2006)

corporatie	Aantal woningverbeteringen 2008	Totale uitgaven onderhoud 2008 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2009	Totale uitgaven onderhoud 2009 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2010	Totale uitgaven onderhoud 2010 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2011	Totale uitgaven onderhoud 2011 (x miljoen €)
Stichting DeltaWonen	436	15,3	36	15,6	245	17,2	71	14,4
Stichting Woonconcept (Overijssel)	243	7,3	78	9,0	266	10,4	188	6,2
Woningstichting DES Genemuiden	2	1,3	0	1,3	0	1,3	0	1,1
Woningstichting Beter Wonen Vechtdal	258	2,8	210	2,9	270	4,6	150	4,7
Woningstichting SWZ	315	10,4	368	10,4	274	8,9	80	11,9
Woonstichting Vechthorst	0	3,4	0	4,0	0	3,0	0	3,2

Bijlage 1D Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, provincie Overijssel



<i>Gerealiseerd/ productie</i>																						
corporatie	Toevoeging huur totaal 2004		Toevoeging sociale huur 2004			Toevoeging huur totaal 2005		Toevoeging sociale huur 2005			Toevoeging huur totaal 2006		Toevoeging sociale huur 2006			Toevoeging huur totaal 2007		Toevoeging sociale huur 2007			huur start bouw 2008	koop start bouw 2008
	Toevoeging huur	Toevoeging sociale huur	Toevoeging huur	sloop	verkoop	Toevoeging huur	Toevoeging sociale huur	Toevoeging huur	sloop	verkoop	Toevoeging huur	Toevoeging sociale huur	Toevoeging huur	sloop	verkoop	Toevoeging huur	Toevoeging sociale huur	Toevoeging huur	sloop	verkoop		
Stichting DeltaWonen	221	0	80	30	71	277	277	97	190	157	355	335	145	84	92	369	362	98	217	83	65	66
Stichting Woonconcept (Overijssel)	32	32	54	0	14	60	36	169	0	11	55	34	196	134	5	22	22	0	128	35	0	0
Woningstichting DES Genemuiden	0	0	0	0	4	14	14	0	0	2	0	0	0	0	0	16	16	0	0	0	0	0
Woningstichting Beter Wonen Vechtdal	0	0	0	20	53	72	64	0	15	40	7	7	7	32	234	41	41	19	22	180	221	0
Woningstichting SWZ	146	134	56	70	37	81	76	90	25	49	33	33	0	0	67	95	85	40	200	52	340	9
Woonstichting Vechthorst	0	0	0	0	49	9	9	0	12	40	84	84	5	19	31	114	114	5	0	41	47	0

Bijlage 1D Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, provincie Overijssel



<i>Gerealiseerd/ productie, onderhoud en verbetering</i>								
corporatie	Aantal woningverbeteringen 2004	Totale uitgaven onderhoud 2004 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2005	Totale uitgaven onderhoud 2005 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2006	Totale uitgaven onderhoud 2006 (x miljoen €)	Aantal woningverbeteringen 2007	Totale uitgaven onderhoud 2007 (x miljoen €)
Stichting DeltaWonen	105	11,3	352	12,1	0	17,1	38	12,4
Stichting Woonconcept (Overijssel)	0	0,0	0	0,0	0	3,5	230	7,1
Woningstichting DES Genemuiden	0	0,0	5	0,3	0	0,7	1	1,1
Woningstichting Beter Wonen Vechtdal	0	0,0	0	0,0	432	4,9	112	4,8
Woningstichting SWZ	142	10,4	57	11,6	288	11,4	435	14,5
Woonstichting Vechthorst	0	0,0	0	0,0	0	3,7	0	2,8



***Bijlage 2 Gegevens planning en realisatie corporatieniveau
per stadsregio***

Bijlage 2 A Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, stadsregio Groningen-Assen

Bestaande voorraad wooneenheden in Groningen-Assen
(stand 31-12-2007)

corporatie	Aantal goedkope huur	Aantal betaalbare huur	Aantal dure huur	Aantal huur totaal	Totaal aantal toegankelijke wooneenheden
Christelijke Woningstichting Talma	381	1240	70	1691	809
De Huismeesters	4589	3353	382	8324	2557
In	6714	3554	125	10393	2385
Nijestee	7555	5451	462	13468	4704
Stichting Woningbeheer Assen	2840	4710	23	7573	2281
Stichting Woningbouw Slochteren	385	764	30	1179	350
Stichting Woonborg (Drenthe)	1065	2833	68	3966	932
Stichting Woonborg (Groningen)	341	621	34	996	301
Stichting Woonconcept (Drenthe)	14	104	114	232	80
Stichting Woonconcept (Groningen, Haren)	0	98	0	98	98
Volksbelang Wonen & Welzijn	1102	2160	28	3290	213
Wold & Waard Woonservice	1637	2966	68	4671	1126
Woningstichting Wierden en Borgen	990	1691	51	2732	624
Woonstade	492	1197	37	1726	156
Woonstichting Actium	348	206	96	650	194

Leeswijzer

Onder wooneenheden worden naast de zelfstandige woningen ook wooneenheden in verzorgingshuizen en studentenhuizen, overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens verstaan. Dus zelfstandige én onzelfstandige wooneenheden.

Bij de gegevens is zoveel mogelijk overeenstemming gezocht met de data die woningcorporaties bij de Cijfermatige Kernegevens (CFK) van het Centraal Fonds Volkhuusvesting in 2007 hebben aangeleverd. Het gaat hier om de CFK van 31-12-2006, omdat op moment van verwerking de CFK van 31-12-2007 nog niet bekend waren.

Toegankelijke wooneenheden: wooneenheden die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn en waarin de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche, bad, toilet en minstens 1 slaapkamer) gelijkvloers liggen. Inclusief eenheden in verzorgingshuizen.

Bij huur wordt ook onderscheid gemaakt tussen goedkope huur, betaalbare huur en dure huur. Daarbij is uitgegaan van de gehanteerde huurgrenzen op 31-12-2006 van de Cijfermatige Kernegevens die zijn ingevuld in 2007.

goedkope huur = tot €343,49/ maand
 betaalbare huur= €343,49 tot 526,89/ maand
 dure huur= €526,89 of meer/ maand

Bijlage 2 A Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, stadsregio Groningen-Assen

Planning 2008-2011 - in de pijplijn (verwachte realisatie totaal is 70%)

(bron: Cijfermatige kerngegevens 31-12-2006)

corporatie	Toevoeging goedkope huur 2008	Toevoeging betaalbare huur 2008	Toevoeging dure huur 2008	Toevoeging huur totaal 2008	Toevoeging koop 2008	Sloop 2008	Verkoop 2008	Toevoeging goedkope huur 2009	Toevoeging betaalbare huur 2009	Toevoeging dure huur 2009	Toevoeging huur totaal 2009	Toevoeging koop 2009	Sloop 2009	Verkoop 2009	Toevoeging goedkope huur 2010	Toevoeging betaalbare huur 2010	Toevoeging dure huur 2010	Toevoeging huur totaal 2010	Toevoeging koop 2010	Sloop 2010	Verkoop 2010	Toevoeging goedkope huur 2011	Toevoeging betaalbare huur 2011	Toevoeging dure huur 2011	Toevoeging huur totaal 2011	Toevoeging koop 2011	Sloop 2011	Verkoop 2011
Talma	0	0	48	48	4	0	8	0	63	0	63	42	0	4	0	0	0	0	0	64	4	0	10	0	10	20	0	5
De Huismeesters	0	108	173	489	70	66	0	0	0	126	157	77	50	47	0	0	145	145	38	49	43	0	0	100	100	126	35	0
In	160	157	56	373	319	172	139	145	49	85	279	150	171	54	130	146	75	351	150	60	53	73	107	25	205	150	200	44
Nijestee	75	196	139	410	544	259	147	50	177	197	424	630	265	154	nb	105	220	325	293	178	138	nb	125	125	250	164	20	40
SW Assen	0	273	0	273	58	0	80	0	258	0	258	0	0	80	0	150	0	150	0	0	80	0	150	0	150	0	0	80
SW Slochteren	0	25	0	25	5	0	9	0	27	0	27	20	13	8	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	16	8
Woonborg (Drenthe)	0	137	9	146	60	42	67	0	98	0	98	68	42	67	0	98	0	98	0	42	67	0	98	0	98	0	42	67
Woonborg (Groningen)	0	48	0	48	76	11	14	0	25	0	25	0	11	14	0	25	0	25	0	11	14	0	25	0	25	0	11	14
Woonconcept	0	76	24	226	83	0	0	0	50	6	124	27	0	0	0	30	0	30	30	0	0	0	60	0	132	30	0	0
Volksbelang	10	251	30	291	0	24	0	0	65	8	73	0	115	70	0	79	0	79	26	57	0	0	30	65	95	20	20	0
Wold & Waard	0	70	0	70	22	78	20	0	116	0	116	58	102	20	0	250	0	250	180	66	20	0	215	0	215	25	0	20
Wierden en Borgen	0	91	0	91	0	32	12	0	24	0	24	44	49	12	0	127	0	127	6	9	12	0	73	0	73	0	4	12
Woonstade	0	122	0	122	18	0	15	0	30	0	30	10	32	15	0	16	0	16	16	0	15	0	0	0	0	0	0	15
Actium	0	12	0	12	0	0	3	0	58	0	58	43	0	3	0	18	0	18	24	0	3	0	0	0	0	0	0	3

Bijlage 2 A Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, stadsregio Groningen-Assen

<i>Gerealiseerd/ productie</i>																						
corporatie	Toevoeging huur totaal 2004	Toevoeging sociale huur 2004	Toevoeging koop 2004	sloop 2004	verkoop 2004	Toevoeging huur totaal 2005	Toevoeging sociale huur 2005	Toevoeging koop 2005	sloop 2005	verkoop 2005	Toevoeging huur totaal 2006	Toevoeging sociale huur 2006	Toevoeging koop 2006	sloop 2006	verkoop 2006	Toevoeging huur totaal 2007	Toevoeging sociale huur 2007	Toevoeging koop 2007	sloop 2007	verkoop 2007	huur totaal start bouw 2008	koop start bouw 2008
Christelijke Woningstichting Talma	0	0	0	8	7	1	1	0	24	11	0	0	0	8	11	14	9	24	12	10	48	4
De Huismeesters	22	0	0	0	39	1	1	4	176	33	55	55	0	79	14	527	377	74	0	9	138	94
In	49	0	8	0	52	123	123	85	210	89	36	36	78	20	87	76	76	77	156	119	225	229
Nijestee	8	8	174	190	123	66	66	87	233	85	173	163	78	45	97	135	108	191	180	141	520	269
Stichting Woningbeheer Assen	57	0	0	0	39	0	0	0	0	25	82	82	15	0	52	190	190	69	0	92	155	58
Stichting Woningbouw Slochteren	0	0	6	0	0	59	55	16	21	14	41	41	10	37	12	2	2	0	6	10	53	8
Stichting Woonborg (Drenthe)	23	0	19	35	42	35	35	0	63	30	39	39	0	10	23	27	27	5	38	14	30	18
Stichting Woonborg (Groningen)	26	0	0	38	0	0	0	0	0	0	14	14	3	17	4	4	4	0	3	1	0	0
Stichting Woonconcept (Groningen, Haren)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98	98	0	0	0	0	0
Stichting Woonconcept rest Groningen-Assen	0	3	93	0	26	234	111	109	0	54	368	135	139	86	31	18	18	9	0	0	67	39
Volksbelang Wonen & Welzijn	15	0	37	0	56	70	70	18	0	26	0	0	0	141	14	0	0	0	78	63	291	0
Wold & Waard Woonservice	63	63	0	16	31	0	0	0	32	20	57	53	8	58	12	97	97	46	24	16	59	0
Woningstichting Wierden en Borgen	20	0	0	15	14	22	22	7	12	12	134	117	8	73	14	19	19	0	29	5	31	0
Woonstade	41	41	0	8	20	4	4	1	24	18	23	23	22	0	31	41	41	20	113	72	148	4
Woonstichting Actium	99	93	94	93	63	62	56	48	27	41	63	43	0	94	39	72	72	16	4	1	72	37

Bijlage 2 B Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, stadsregio Emmen

Bestaande voorraad wooneenheden in stadsregio Emmen
(stand 31-12-2007)

corporatie	Aantal goedkope huur	Aantal betaalbare huur	Aantal dure huur	Aantal huur totaal	Totaal aantal toegankelijke wooneenheden
Domesta	567	2572	95	3234	1635
Wooncom	2357	7807	61	10225	3225

Leeswijzer

Onder wooneenheden worden naast de zelfstandige woningen ook wooneenheden in verzorgingshuizen en studentenhuizen, overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens verstaan. Dus zelfstandige én onzelfstandige wooneenheden.

Bij de gegevens is zoveel mogelijk overeenstemming gezocht met de data die woningcorporaties bij de Cijfermatige Kerndata (CFK) van het Centraal Fonds Volkhuysvesting in 2007 hebben aangeleverd. Het gaat hier om de CFK van 31-12-2006, omdat op moment van verwerking de CFK van 31-12-2007 nog niet bekend waren.

Toegankelijke wooneenheden: wooneenheden die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn en waarin de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche, bad, toilet en minstens 1 slaapkamer) gelijkvloers liggen. Inclusief eenheden in verzorgingshuizen.

Bij huur wordt ook onderscheid gemaakt tussen goedkope huur, betaalbare huur en dure huur. Daarbij is uitgegaan van de gehanteerde huurgrenzen op 31-12-2006 van de Cijfermatige Kerndata die zijn ingevuld in 2007.

goedkope huur = tot €343,49/ maand
 betaalbare huur= €343,49 tot 526,89/ maand
 dure huur= €526,89 of meer/ maand

Bijlage 2 B Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, stadsregio Emmen



Planning 2008-2011 - in de pijlrij (verwachte realisatie totaal is 70%)
(bron: Cijfermatige kerngegevens 31-12-2006)

Domesta	0	119	10	129	0	18	4	0	0	39	39	0	0	4	0	0	0	0	0	15	15	0	0	4	0	0	0	30	30	0	0	4
Wooncom	0	97	5	102	81	112	175	0	106	15	121	56	112	116	0	57	0	57	82	112	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116
	corporatie																															
	Toevoeging goedkope huur 2008																															
	Toevoeging betaalbare huur 2008																															
	Toevoeging dure huur 2008																															
	Toevoeging huur totaal 2008																															
	Toevoeging koop 2008																															
	Sloop 2008																															
	Verkoop 2008																															
	Toevoeging goedkope huur 2009																															
	Toevoeging betaalbare huur 2009																															
	Toevoeging dure huur 2009																															
	Toevoeging huur totaal 2009																															
	Toevoeging koop 2009																															
	Sloop 2009																															
	Verkoop 2009																															
	Toevoeging goedkope huur 2010																															
	Toevoeging betaalbare huur 2010																															
	Toevoeging dure huur 2010																															
	Toevoeging huur totaal 2010																															
	Toevoeging koop 2010																															
	Sloop 2010																															
	Verkoop 2010																															
	Toevoeging goedkope huur 2011																															
	Toevoeging betaalbare huur 2011																															
	Toevoeging dure huur 2011																															
	Toevoeging huur totaal 2011																															
	Toevoeging koop 2011																															
	Sloop 2011																															
	Verkoop 2011																															

Bijlage 2 B Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, stadsregio Emmen



Convenant
voor het Noorden

Gerealiseerd/ productie

	corporatie		
Domestia	51	22	0
	Toevoeging huur totaal 2004		
	Toevoeging sociale huur 2004		
	Toevoeging koop 2004		
Wooncom	101	87	47
	sloop 2004		
	verkoop 2004		
	Toevoeging huur totaal 2005		
	Toevoeging sociale huur 2005		
	Toevoeging koop 2005		
	sloop 2005		
	verkoop 2005		
	Toevoeging huur totaal 2006		
	Toevoeging sociale huur 2006		
	Toevoeging koop 2006		
	sloop 2006		
	verkoop 2006		
	Toevoeging huur totaal 2007		
	Toevoeging sociale huur 2007		
	Toevoeging koop 2007		
	sloop 2007		
	verkoop 2007		
	121	111	0
	huur totaal start bouw 2008		
	60		
	koop start bouw 2008		

Bijlage 2 C Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, stadsregio Leeuwarden

Bestaande voorraad wooneenheden in stadsregio Leeuwarden
(stand 31-12-2007)

	corporatie	Aantal goedkope huur	Aantal betaalbare huur	Aantal dure huur	Aantal huur totaal	Totaal aantal toegankelijke wooneenheden
Woon Friesland	4276	6221	531	11028	3700	
Nieuw Wonen Friesland	4024	3712	396	8132	2198	

Leeswijzer

Onder wooneenheden worden naast de zelfstandige woningen ook wooneenheden in verzorgingshuizen en studentenhuizen, overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens verstaan. Dus zelfstandige én onzelfstandige wooneenheden.

Bij de gegevens is zoveel mogelijk overeenstemming gezocht met de data die woningcorporaties bij de Cijfermatige Kerngegevens (CFK) van het Centraal Fonds Volkhuusvesting in 2007 hebben aangeleverd. Het gaat hier om de CFK van 31-12-2006, omdat op moment van verwerking de CFK van 31-12-2007 nog niet bekend waren.

Toegankelijke wooneenheden: wooneenheden die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn en waarin de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche, bad, toilet en minstens 1 slaapkamer) gelijkvloers liggen. Inclusief eenheden in verzorgingshuizen.

Bij huur wordt ook onderscheid gemaakt tussen goedkope huur, betaalbare huur en dure huur. Daarbij is uitgegaan van de gehanteerde huurgrenzen op 31-12-2006 van de Cijfermatige Kerngegevens die zijn ingevuld in 2007.

goedkope huur = tot €343,49/ maand
 betaalbare huur= €343,49 tot 526,89/ maand
 dure huur= €526,89 of meer/ maand

Bijlage 2 C Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, stadsregio Leeuwarden



Convenant
voor het Noorden

Planning 2008-2011 - in de pijplijn (verwachte realisatie totaal is 70%)
(bron: Cijfermatige kerngegevens 31-12-2006)

	corporatie			
Woon Friesland	25	169	37	231
	Toevoeging goedkope huur 2008			
Nieuw Wonen Friesland	0	115	52	167
	Toevoeging betaalbare huur 2008			
	Toevoeging dure huur 2008			
	Toevoeging huur totaal 2008			
	22	101	0	123
	Toevoeging koop 2008			
	Sloop 2008			
	53	28	0	81
	Verkoop 2008			
	35	0	0	35
	Toevoeging goedkope huur 2009			
	28	166	0	194
	Toevoeging betaalbare huur 2009			
	Toevoeging dure huur 2009			
	28	166	0	194
	Toevoeging huur totaal 2009			
	106	182	54	342
	Toevoeging koop 2009			
	Sloop 2009			
	47	35	22	104
	Verkoop 2009			
	0	0	0	0
	Toevoeging goedkope huur 2010			
	0	0	0	0
	Toevoeging betaalbare huur 2010			
	83	0	0	83
	Toevoeging dure huur 2010			
	83	0	0	83
	Toevoeging huur totaal 2010			
	180	102	53	335
	Toevoeging koop 2010			
	Sloop 2010			
	53	17	35	105
	Verkoop 2010			
	nb	0	0	nb
	Toevoeging goedkope huur 2011			
	nb	0	0	nb
	Toevoeging betaalbare huur 2011			
	143	nb	nb	143
	Toevoeging dure huur 2011			
	143	nb	nb	143
	Toevoeging huur totaal 2011			
	144	nb	nb	144
	Toevoeging koop 2011			
	51	0	0	51
	Sloop 2011			
	7	35	0	42
	Verkoop 2011			

Bijlage 2 C Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, stadsregio Leeuwarden



Convenant
voor het Noorden

Gerealiseerd/ productie

	corporatie	
Woon Friesland	110	Toevoeging huur totaal 2004
Nieuw Wonen Friesland	0	Toevoeging sociale huur 2004
	61	Toevoeging koop 2004
	48	sloop 2004
	322	verkoop 2004
	109	Toevoeging huur totaal 2005
	0	Toevoeging sociale huur 2005
	155	Toevoeging koop 2005
	0	sloop 2005
	319	verkoop 2005
	338	Toevoeging huur totaal 2006
	255	Toevoeging sociale huur 2006
	146	Toevoeging koop 2006
	128	sloop 2006
	297	verkoop 2006
	113	Toevoeging huur totaal 2007
	113	Toevoeging sociale huur 2007
	131	Toevoeging koop 2007
	383	sloop 2007
	85	verkoop 2007
	181	huur totaal start bouw 2008
	32	koop start bouw 2008

Bijlage 2 D Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, stadsregio Zwolle-Kampen

Bestaande voorraad wooneenheden in stadsregio Zwolle-Kampen
(stand 31-12-2007)

corporatie	Aantal goedkope huur	Aantal betaalbare huur	Aantal dure huur	Aantal huur totaal	Totaal aantal toegankelijke wooneenheden
Stichting DeltaWonen	4694	7306	460	12460	2301
Woningstichting SWZ	3170	3960	329	7459	1776

Leeswijzer

Onder wooneenheden worden naast de zelfstandige woningen ook wooneenheden in verzorgingshuizen en studentenhuizen, overige wooneenheden, standplaatsen en woonwagens verstaan. Dus zelfstandige én onzelfstandige wooneenheden.

Bij de gegevens is zoveel mogelijk overeenstemming gezocht met de data die woningcorporaties bij de Cijfermatige Kerngegevens (CFK) van het Centraal Fonds Volkhuusvesting in 2007 hebben aangeleverd. Het gaat hier om de CFK van 31-12-2006, omdat op moment van verwerking de CFK van 31-12-2007 nog niet bekend waren.

Toegankelijke wooneenheden: wooneenheden die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn en waarin de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, douche, bad, toilet en minstens 1 slaapkamer) gelijkvloers liggen. Inclusief eenheden in verzorgingshuizen.

Bij huur wordt ook onderscheid gemaakt tussen goedkope huur, betaalbare huur en dure huur. Daarbij is uitgegaan van de gehanteerde huurgrenzen op 31-12-2006 van de Cijfermatige Kerngegevens die zijn ingevuld in 2007.

goedkope huur = tot €343,49/ maand
 betaalbare huur= €343,49 tot 526,89/ maand
 dure huur= €526,89 of meer/ maand

Bijlage 2 D Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, stadsregio Zwolle-Kampen



Planning 2008-2011 - in de pijplijn (verwachte realisatie totaal is 70%)
(bron: Cijfermatige kerngegevens 31-12-2006)

	corporatie	
Stichting DeltaWonen	17	129
Woningstichting SWZ	32	461
	0	146
	66	121
	110	158
	71	124
	0	53
	161	223
	0	37
	161	313
	155	162
	276	0
	63	138
	0	0
	394	195
	30	16
	424	211
	127	104
	72	162
	58	119
	0	80
	265	0
	0	0
	265	80
	71	64
	236	94
	70	105

Bijlage 2 D Gegevens planning en realisatie corporatieniveau, stadsregio Zwolle-Kampen



Convenant
voor het Noorden

Generaliseerd/ productie

	corporatie		
Stichting DeltaWonen	221	Toevoeging huur totaal 2004	146
Woningstichting SWZ	146	Toevoeging sociale huur 2004	0
	80	Toevoeging koop 2004	56
	30	sloop 2004	70
	71	verkoop 2004	37
	277	Toevoeging huur totaal 2005	81
	277	Toevoeging sociale huur 2005	76
	97	Toevoeging koop 2005	90
	190	sloop 2005	25
	157	verkoop 2005	49
	355	Toevoeging huur totaal 2006	33
	335	Toevoeging sociale huur 2006	33
	145	Toevoeging koop 2006	0
	84	sloop 2006	0
	92	verkoop 2006	67
	369	Toevoeging huur totaal 2007	95
	362	Toevoeging sociale huur 2007	85
	98	Toevoeging koop 2007	40
	217	sloop 2007	200
	83	verkoop 2007	52
	65	huur totaal start bouw 2008	340
	66	koop start bouw 2008	9