

BIJLAGEN

1. HOOFDLIJNEN STRUCTUUR RISICOANALYSEMODEL

1.1 Inleiding

Deze bijlage schetst in hoofdlijnen het risicoanalyse model, dat het Centraal Fonds gebruikt om inzicht te krijgen in de financiële ontwikkeling van de sociale huursector op de langere termijn. In de rapportage zijn uitkomsten van dit model gepresenteerd. Met deze bijlage wordt inzicht geboden in de wijze waarop deze uitkomsten zijn berekend.

Deze bijlage is als volgt opgebouwd. In de volgende paragraaf worden de hoofdlijnen van het model weergegeven. De nadere uitwerking van het model is vervolgens opgenomen in paragraaf 3. Aansluitend bevat paragraaf 4 samenhangende overzichten van de uitkomsten, die ook in de rapportage zijn gebruikt. In de slotparagraaf wordt aangegeven in welke richtingen het model verder wordt ontwikkeld. Het risicoanalyse model is in opdracht van het Fonds ontwikkeld door RIGO Research en Advies B.V. en het Onderzoeksinstituut OTB.

1.2 De hoofdlijnen van het model

1.2.1 Doel van het model

Met het risicoanalyse model heeft het Fonds een instrument laten ontwikkelen, waarmee inzicht wordt geboden in de financiële ontwikkeling van de sociale huursector op de langere termijn. Met het model is het mogelijk om prognoses te maken voor een periode van 10 jaar van:

- De Winst- en Verliesrekening;
- De Balans;
- De ontwikkeling van de bedrijfswaarde.

De prognoses worden opgesteld voor elke woningcorporatie afzonderlijk. Het laagste schaalniveau, waarop de uitkomsten worden gepresenteerd, is dat van de woningmarktgebieden. De reden dat er geen uitkomsten voor afzonderlijke woningcorporaties worden gepubliceerd is tweeledig. Deze uitkomsten, die mede zijn gebaseerd op de door de woningcorporaties verstrekte BBSH-gegevens, bevatten bedrijfsgevoelige informatie. Bovendien zijn de prognoses voor afzonderlijke woningcorporaties nog niet betrouwbaar genoeg, mede door de grote variatie in de gedragsmogelijkheden, die zich nog niet laten voorspellen.

1.2.2 Opzet van het model

De prognose heeft betrekking op de posten uit de Balans en de Winst- en Verliesrekening van de woningcorporaties. Deze posten veranderen jaarlijks onder invloed van de activiteiten, die verband houden met de normale exploitatie, en de activiteiten in de sfeer van (des)investeringen.

Bij de uitwerking van het model is rekening gehouden met onzekerheid over de hoogte van belangrijke exogene parameters, zoals rente en inflatie. De hoogte van deze parameters is voor de afzonderlijke woningcorporaties niet te beïnvloeden, maar heeft wel een belangrijke invloed op de financiële resultaten. Met deze onzekerheid is rekening gehouden door de hoogte van deze parameters stochastisch te maken.

Er is daarnaast in het model ook in beperkte mate rekening gehouden met mogelijke gedragseffecten van woningcorporaties. Zo is het plausibel om bijvoorbeeld te veronderstellen dat de hoogte het weerstandsvermogen van invloed is op de omvang van de (des)investeringen. Op dit moment is er nog geen empirisch onderzoek beschikbaar, waarop de gedragsrelaties kunnen worden gebaseerd. Dit onderdeel van het model heeft derhalve nog een sterk hypothetisch karakter. Het laat mogelijke gevolgen zien van verondersteld gedrag.

1.2.3 Relatie met de BBSH-gegevens

De BBSH-gegevens zijn de belangrijkste informatiebron voor de financiën van woningcorporaties. Deze gegevens bevatten onder meer informatie over de Winst- en Verliesrekening en de Balans over het verslagjaar, alsmede over de door de woningcorporatie zelf opgestelde prognoses voor een periode van de daaropvolgende 5 jaren.

Bij de opzet van het model is nauw aangesloten bij deze BBSH-gegevens. Ook de gemaakte veronderstellingen over de activiteiten van de woningcorporaties voor de periode 2001 - 2005 zijn voor

een belangrijk deel ontleend aan de BBSH-gegevens. In deze versie van het model zijn de BBSH-gegevens over het verslagjaar 2000 gebruikt, het laatst beschikbare jaar. Niet in alle gevallen zijn de prognoses van de woningcorporaties gevolgd. Op onderdelen, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot de stijging van huurinkomsten, die van de bedrijfslasten en de berekening van de onrendabele toppen, zijn in het model op onderdelen veronderstellingen gehanteerd, die voor alle woningcorporaties gelijk zijn. Hiermee is consistentie binnen het model gewaarborgd, maar ontstaan tevens verschillen tussen de prognoses van het model en die van de woningcorporaties zelf.

1.2.4 Toegevoegde waarde van het model

De uitkomsten van het model hebben voor het Fonds een belangrijke toegevoegde waarde ten opzichte van de BBSH-gegevens en wel om de volgende redenen:

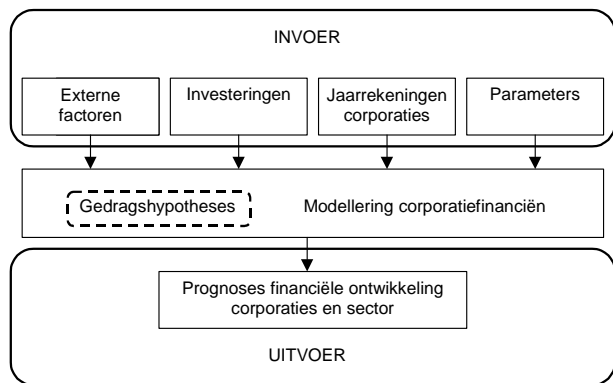
- Met het model kunnen over een langere periode prognoses worden gemaakt dan via het BBSH beschikbaar is: 10 jaar versus vijf jaar. Desgewenst kan de prognoseperiode van het model nog verder worden verlengd. Omdat veel activiteiten van woningcorporaties gevolgen hebben op de lange termijn, biedt deze langere tijdshorizon relevante informatie voor het Fonds.
- Met het model is het mogelijk een prognose van de bedrijfswaarde te maken. Het BBSH geeft alleen de hoogte van de bedrijfswaarde aan het einde van het verslagjaar. Met het model kan de ontwikkeling van de bedrijfswaarde in de loop der tijd worden gevolgd.
- Met het model is het mogelijk risicoanalyses uit te voeren ten aanzien van de exogene parameters, zoals rente en inflatie. De hoogte van deze parameters zijn niet te beïnvloeden door woningcorporaties, maar kunnen wel gevolgen hebben voor de financiële continuïteit. Inzicht in de omvang van deze risico's is voor het Fonds van belang bij de financiële beoordeling van woningcorporaties.
- Met het model is het mogelijk gevoeligheidsanalyses uit te voeren door uiteenlopende veronderstellingen te maken voor de omvang van de toekomstige activiteiten, zoals nieuwbouw, verbeteringen en verkoop. Door middel van het doorrekenen van varianten kan beter inzicht ontstaan over de invloed van deze activiteiten op financiële ontwikkeling van de woningcorporatie
- Tot slot biedt een nadere analyse van de verschillen tussen de uitkomsten van het model en de BBSH-prognoses van de woningcorporaties zelf, aan het Fonds meer inzicht in de financiële vooruitzichten van de betreffende woningcorporatie.

1.3 De uitwerking van het model

1.3.1 De hoofdstructuur

Het startpunt voor de berekeningen van het model wordt gevormd door de jaarrekening van elke woningcorporatie afzonderlijk, zoals de gegevens daarover in het kader van het BBSH zijn verstrekt. Ten behoeve van het model is deze jaarrekening enigszins aangepast door posten samen te nemen. De aldus aangepaste Balans en Winst- en Verliesrekening worden voor elke woningcorporatie jaarlijks met het model vooruit berekend; in deze versie van het model voor de periode 2001 - 2010. Deze vooruitberekening is ook afhankelijk van externe factoren, zoals rente en inflatie. Verder zijn de omvang van de (des)investeringen, zoals nieuwbouw, verkoop, woningverbeteringen en sloop, van groot belang. Ten slotte zijn er een groot aantal parameters, waarover aannames gemaakt dienen te worden.

Het onderstaande schema geeft de hoofdstructuur van het risicoanalyse model weer met een onderscheid naar invoer, modellering en uitvoer.



1.3.2 De rekenregels

Voor iedere post van de balans en Winst- en Verliesrekening zijn rekenregels opgesteld waarmee de prognose voor een volgend jaar kan worden gemaakt. Met deze rekenregels is een 'vertaling' gegeven van de wijze waarop woningcorporaties handelen. Hierbij is vanzelfsprekend rekening gehouden met de onderlinge samenhang tussen afzonderlijke posten en de richtlijnen voor de jaarverslaggeving. Bij de uitwerking hiervan zijn vijf modules onderscheiden:

- Exploitatie gewone bedrijfsuitoefening;
- Bedrijfswaardeberekening;
- (Des)investerings;
- Financiering;
- Berekening totalen.

Op onderdelen worden deze modules nader toegelicht.

Exploitatie gewone bedrijfsuitoefening

De exploitatie gewone bedrijfsuitoefening heeft betrekking op de exploitatie van het aanwezige woningbezit zonder nog rekening te houden met (des)investerings. Belangrijke onderdelen van deze module zijn de jaarlijkse huurverhoging, de afschrijvingen, het onderhoud en de rentelasten. Bij de jaarlijkse huurverhoging is als uitgangspunt gekozen dat het landelijke percentage met een zekere vertraging tendeert naar de inflatie. Bovendien is een regionale differentiatie aangebracht omdat uit het recente verleden is gebleken dat er regionale verschillen zijn in de hoogte van de huurstijging. Voor het overige is er ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging, bij gebrek aan een deugdelijke grondslag, geen rekening gehouden met verschillen tussen woningcorporaties. Er is verder rekening gehouden met een huurderiving van 1%.

De afschrijvingen op het woningbezit zijn berekend via de gebruikelijke annuïtaire methodiek. Hierbij is rekening gehouden met een afschrijvingstermijn van 50 jaar. In principe stijgen de afschrijvingen bij bestaande woningen jaarlijks met het veronderstelde rentepercentage. Bij gebrek aan nadere gegevens is dit percentage voor alle woningcorporaties op 6,5% gesteld. Verder is rekening gehouden met het feit dat de komende 10 jaren een deel van woningvoorraad volledig afgeschreven zal zijn.

Uit de BBSH-gegevens blijkt dat er tussen woningcorporaties een grote variatie is in de hoogte van de onderhoudsuitgaven. Er zijn echter onvoldoende gegevens beschikbaar over de oorzaak van variatie, evenmin over de duur daarvan. De door de woningcorporaties opgegeven onderhoudsuitgaven zijn niet onverkort overgenomen. Voor de onderhoudsuitgaven vormt het landelijk gemiddelde bedrag in het basisjaar 2000 van f 2.107,- per woning het uitgangspunt. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast met de inflatoire stijging onderhoudskosten. In de eerste vijf prognosejaren wordt nog rekening gehouden met de onderhoudsuitgaven die de woningcorporaties zelf hebben opgegeven in het kader van het BBSH. De verschillen tussen de woningcorporaties worden echter geleidelijk afgebouwd en in 2006 zijn deze uitgaven per woning voor alle woningcorporaties gelijk. De rentelasten zijn berekend op basis van de bestaande lening-portefeuille en de rentelasten, die de woningcorporaties zelf hebben opgegeven.

Bedrijfswaardeberekening

In het risicoanalyse model wordt ook een jaarlijkse prognose gemaakt van de omvang van de bedrijfswaarde per woningcorporatie. Deze bedrijfswaarde is de resultante van de jaarlijkse verandering van de bedrijfswaarde bij het bestaande bezit en de gevolgen van de (des)investerings voor de totale bedrijfswaarde.

De berekening van de bedrijfswaarde van het bestaande bezit sluit aan bij de gegevens die de woningcorporaties in het kader van het BBSH hebben verstrekt. De contante waarde van de huren, van het onderhoud en van de beheeruitgaven worden jaarlijks gecorrigeerd voor het feit dat er een jaar verstreken is.

De bedrijfswaarde van (des)investeringen wordt afzonderlijk berekend op basis van de verwachte (mutatie) van de kasstromen. Deze bedrijfswaarde wordt toegevoegd, respectievelijk in mindering gebracht op de reeds aanwezige bedrijfswaarde van de woningcorporatie.

(Des)investeringen

De (des)investeringen van de woningcorporaties kunnen een grote invloed hebben op de financiële ontwikkeling van een woningcorporatie. Tegelijk is een prognose van deze activiteiten met grote onzekerheden omkleed. Door allerlei omstandigheden zijn de voornemens van de woningcorporaties ten aanzien van de (des)investeringen sterk aan verandering onderhevig. Dit blijkt ook uit de prognoses, die de woningcorporaties zelf opstellen voor de (des)investeringen. Wanneer de prognoses, die woningcorporaties in het verleden hebben gemaakt, worden vergeleken met de realisaties, blijken er forse verschillen te zijn. Dit is niet alleen het geval voor afzonderlijke woningcorporaties, maar ook voor de sector in zijn geheel. Dit feit heeft consequenties voor de wijze waarop de toekomstige omvang van de (des)investeringen zijn bepaald.

In het model zijn de volgende (des)investeringen onderscheiden:

- nieuwbouw van woningen,
- aankoop van woningen,
- verkoop van woningen,
- sloop van woningen en
- woningverbetering.

Voor elk van deze activiteiten zijn eerst de landelijke aantallen vastgesteld. Dit is gedaan aan de hand van de ontwikkelingen in het recente verleden en de te verwachten veranderingen in de toekomst. Vervolgens zijn de landelijke aantallen toegedeeld aan de woningcorporaties. In de periode 2001 - 2005 is hiervoor gebruik gemaakt van de BBSH-prognoses van de woningcorporaties zelf; de landelijke aantallen zijn toegedeeld in verhouding tot de aantallen die de woningcorporatie zelf hebben opgegeven. In de periode 2006 - 2010 is verondersteld dat de woningcorporaties, die in de eerste periode geen aantallen realiseren, dat wel - zij het in bescheiden mate - in de tweede periode zullen doen.

Bij de onderscheiden vormen van (des)investering zijn op basis van beschikbare gegevens veronderstellingen gemaakt over de financiële consequenties: de omvang van de (des)investering per eenheid, de mutatie in de huurinkomsten en in de exploitatielasten.

Bij de investeringen, nieuwbouw, aankoop en woningverbetering, is met het model vervolgens de omvang van de onrendabele top berekend uit de confrontatie tussen de investering en de berekende (verandering van de) bedrijfswaarde. Uit de BBSH-gegevens blijkt dat woningcorporaties niet in alle gevallen deze onrendabele top volledig via de Winst- en Verliesrekening als verlies afboeken. Deels omdat er compensatie is via de winstgevende bouw van koopwoningen, deels omdat (een deel van) de onrendabele top wordt geactiveerd vanuit de 'een-complex-gedachte'. Ook op dit onderdeel van het model is het nog niet mogelijk goed rekening te houden met de diversiteit onder woningcorporaties. Er is gekozen voor de volgende 'gemiddelde' benadering. Bij nieuwbouw is per huurwoning verondersteld dat er f 20.000,- compensatie is uit de winst via de bouw van koopwoningen. Vervolgens is aangenomen dat woningcorporaties van de resterende onrendabele top de helft activeren. Ook bij de onrendabele woningverbeteringen is verondersteld dat de helft van de onrendabele top wordt geactiveerd.

Bij de verkoop van huurwoningen is de hoogte van de verkoopprijs ontleend aan regionaal gedifferentieerde, kadastrale gegevens over de verkoopprijs bij woningcorporaties. Andere, soms grote verschillen tussen woningcorporaties in de hoogte van de verkoopprijs zijn buiten beschouwing gelaten.

Er is voorts rekening gehouden met 3% verkoopkosten ten laste van de woningcorporatie. De boekwinst is vervolgens bepaald op basis van het verschil tussen deze netto verkoopprijs en de boekwaarde van de huurwoningen. Bij de sloopkosten van woningen is rekening gehouden met de grondopbrengst na sloop. In beide gevallen zijn ook de materiele vaste activa en de totale bedrijfswaarde verminderd.

Financiering

In het model wordt rekening gehouden met diverse activa en passiva, deels rentedragend, deels niet. Ook hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gevonden bij de BBSH-gegevens van de woningcorporaties.

Voor de kortlopende activa en passiva zijn normbedragen per woning gehanteerd, die gelijk zijn aan het gemiddelde dat is ontleend aan de BBSH-gegevens over 2000. Verder is er een aantal woningcorporaties dat relatief hoge financiële vaste activa heeft. Deze zullen in veel gevallen zijn ontstaan in 1995 als gevolg van de brutering en in de periode tot 2005 worden gebruikt om de aflossing van de hoogrente klimleningen te financieren. In het model is verondersteld dat deze relatief hoge financiële vaste activa in de periode 2001 - 2004 zullen worden afgebouwd.

Vanaf 2005 geldt ook voor deze woningcorporaties, zoals vanaf het begin al het geval is bij de andere woningcorporaties dat de financiële vaste activa gelijk zijn aan een gemiddeld normbedrag. Bij de langlopende leningen wordt in het model jaarlijks de resterende looptijd met een jaar verminderd. Er vindt aflossing plaats wanneer de looptijd voorbij is.

Het model berekent jaarlijks het saldo van alle kasstromen uit de normale exploitatie en uit de (des)investeringen. Als er sprake is van een negatief saldo, wordt in het model verondersteld dat de betreffende woningcorporatie een nieuwe langlopende lening aantrekt. De rente hiervan is gelijk aan de kapitaalmarktrente plus 0,5%. Als er sprake is van een positief saldo wordt dit saldo toegevoegd aan de rentedragende vlotte activa. In het model wordt ook de rentabiliteitswaarde van de langlopende leningen berekend.

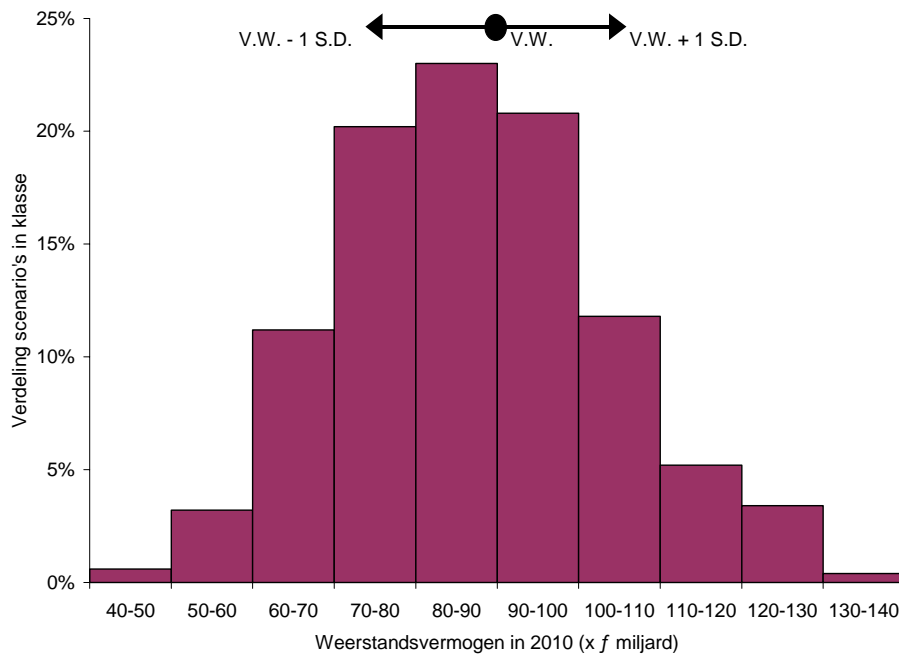
Berekening totalen

In de laatste modulen van het model worden jaarlijks de totalen berekend per woningcorporatie. Op basis van deze totalen vindt dan de opstelling van de Balans en de Winst- en Verliesrekening plaats.

1.3.3 Onzekerheid

Een belangrijk onderdeel van het risicoanalysemodel heeft betrekking op de wijze waarop rekening is gehouden met de onzekerheid over de hoogte van externe factoren, zoals rente, inflatie en de parameters die sterk afhankelijk zijn van de inflatie. Kenmerkend voor deze externe factoren is dat de woningcorporaties geen invloed kunnen uitoefenen op het verloop, maar dat de hoogte ervan van groot belang is voor de financiële ontwikkeling van de woningcorporaties. Een stochastische benadering is bij uitstek geschikt om de risico's van het onzekere verloop van deze externe factoren vorm te geven. Bij een stochastische benadering staat niet bij voorbaat vast hoe hoog de externe factoren bij de berekeningen zullen zijn. Binnen bepaalde grenzen en met oog voor de onderlinge en de volgtijdelijke samenhang wordt elke jaar de hoogte van deze externe factoren willekeurig (stochastisch) bepaald. Dit leidt er toe dat één berekening voor een periode van 10 jaar nog onvoldoende inzicht geeft in de mogelijke uitkomsten. De 'willekeur' is daarvoor te groot. Pas als de berekeningen een groot aantal keren stochastisch voor de gehele periode zijn herhaald (in het model 1000 keer), ontstaat een goed beeld van de mogelijke uitkomsten. Dit is vergelijkbaar met het gooien van een dobbelsteen. Met eenmaal gooien is nog geen goede informatie beschikbaar over de mogelijke uitkomsten en de kans op elke uitkomst afzonderlijk. Door de dobbelsteen een groot aantal malen te gooien komt deze informatie pas beschikbaar.

In een stochastisch model, zoals het risicoanalysemodel, is er geen gedetermineerde uitkomst. De vele berekeningen kennen in principe elk een andere uitkomst. De uitkomsten kunnen worden samengevat in twee kengetallen: de verwachte waarde en de standaarddeviatie, die de mate van spreiding aangeeft. In onderstaande figuur, die betrekking heeft op het weerstandsvermogen van alle woningcorporaties tezamen in 2010, is dit nader geïllustreerd.



In het risicoanalysemodel zijn de volgende factoren stochastisch:

- de kapitaalmarktrente,
- de geldmarktrente,
- de inflatie (consumentenprijsindex),
- de bouwkostenstijging,
- de onderhoudskostenstijging,
- de koopwoningprijsstijging.

De waarden van deze factoren worden bepaald aan de hand van de ontwikkelingen in het verleden.

1.4 Gedragshypothesen

In het voorafgaande is reeds aangegeven dat over het toekomstig (des)investeringsgedrag van woningcorporaties nog betrekkelijk weinig bekend is. Met deze onzekerheid kan op verschillende manieren rekening worden gehouden. Er kunnen varianten worden doorgerekend met uiteenlopende veronderstellingen over het (des)investeringsgedrag van woningcorporaties om zo inzicht te krijgen in de financiële gevolgen hiervan.

Deze weg is bij het gebruik van het model ook bewandeld. Daarnaast is nog op een andere manier het gedrag van woningcorporaties in het model geïncorporeerd. Hoewel op dit moment over het (des)investeringsgedrag nog weinig bekend is, zijn in het model voorshands hypothesen ten aanzien van (des)investeringsgedrag opgenomen. Deze gedragshypothesen hebben betrekking op een veronderstelde relatie tussen de financiële positie van een woningcorporatie en haar (des)investeringsgedrag. Het gaat hierbij om de volgende gedragshypothesen:

- Bij een slechte financiële positie zal de woningcorporatie het aantal verkopen verhogen;
- Bij een slechte financiële positie zal de woningcorporatie het aantal onrendabele nieuwbouwwoningen verlagen;
- Bij een goede financiële positie zal de woningcorporatie het aantal verkopen verlagen.

Bij de uitwerking van deze gedragshypothesen is voor de financiële positie het weerstandsvermogen gebruikt. Een ondergrens, ingeval er sprake is van een slechte financiële positie, is gesteld op 10% van het balanstotaal; een bovengrens op 30%. Verder is verondersteld dat een woningcorporatie, die in enig jaar een weerstandsvermogen van minder dan 10% heeft, per jaar niet meer dan 5% van haar woningvoorraad zal verkopen om de financiële positie te verbeteren.

De gedragshypothesen, waarmee in het model gerekend kan worden, zijn niet gebaseerd op empirische gegevens. De uitkomsten die met de gedragshypothesen worden verkregen, geven inzicht in de mate waarin de (des)investeringen zouden kunnen veranderen onder invloed van de financiële positie. Bovendien kan zo tentatief beoordeeld worden hoe groot het zelfredzaam vermogen van een woningcorporatie is, als de financiële positie te laag is.

1.5 Verdere ontwikkelingen

Met het risicoanalysemodel zijn analyses uitgevoerd en berekeningen gemaakt die het inzicht vergroten in de financiële ontwikkelingen bij de woningcorporaties. Toepassing van het model impliceert evenwel niet dat het model niet verbeterd kan worden, integendeel. Het Fonds is dan ook voornemens de komende jaren het model verder te verbeteren en de toepassings-mogelijkheden te vergroten.

Onderdelen van het model, waaraan de komende tijd gewerkt zal worden, zijn:

- De hoogte van de onrendabele investeringen, in het bijzonder bij nieuwbouw en woningverbetering, en de wijze waarop het onrendabel in de Balans en Winst- en Verliesrekening wordt verwerkt;
- De hoogte van de verkoopprijs bij verkoop van woningen en de hoogte van de verkoopwinst;
- Inzicht in het gedrag van woningcorporaties, in het bijzonder waar het betrekking heeft op de omvang van de (des)investeringen en de factoren die daarop van invloed zijn.

Het Fonds stelt zich bij de verdere ontwikkeling voorts ten doel dat de uitkomsten van het model op het niveau van afzonderlijke woningcorporaties goed bruikbaar worden in het kader van de beoordeling van de financiële vooruitzichten van de betreffende woningcorporatie.

2. PARAMETERWAARDEN

Deze bijlage bevat een overzicht van de waarden van de parameters, die bij de berekeningen van het Risicoanalysemodel zijn toegepast. Voor zover mogelijk is een bron of verantwoording vermeld. Waar dat niet is gebeurd, ontbreekt deze ook feitelijk. Dit geldt overigens niet voor de investeringsgegevens.

Alle geldbedragen zijn in guldens en prijspeil 2000. Met een superscript letter is aangegeven hoe het bedrag wordt geïndexeerd (^a inflatie, ^b nieuwbouwkostenstijging, ^c onderhoudskostenstijging, ^d kooprijzenstijging, ^e huurverhoging (regionaal verschillend), ^f geen).

Reguliere exploitatie

Balans

Omschrijving	Waarde	Bron/verantwoording
Het normbedrag per woning voor de financiële vaste activa	f 2.028,- ^a	Gemiddelde per woning uit de BBSH-prognoses voor 2005 (gecorrigeerd naar prijspeil 2000) volgens het BBSH 2000
Het normbedrag per woning voor de rentende kortlopende activa	f 2.564,- ^a	Gemiddelde BBSH 2000
Het normbedrag per woning voor de niet-rentende kortlopende activa	f 1.554,- ^a	Gemiddelde BBSH 2000
Het normbedrag per woning voor de rentende kortlopende passiva	f 1.534,- ^a	Gemiddelde BBSH 2000
Het normbedrag per woning voor de niet-rentende kortlopende passiva	f 5.835,- ^a	Gemiddelde BBSH 2000
Afbouwpercentages hoge financiële vaste activa (het tempo waarin de hoge financiële vaste activa worden afgebouwd voor die corporaties die in 2000 hoge financiële vaste activa hebben)	Afbouw gelijkmatig verdeeld over 2001 tot en met 2005	Dit komt redelijk overeen met de prognoses van de corporaties

Winst- en Verliesrekening

Omschrijving	Waarde	Bron/verantwoording
Gemiddeld huurverhogingpercentage in 2000	2,60%	CBS
Dempingsfactor voor de huurverhoging	0,6667	
Huurdervingpercentage	1%	Afgerond gemiddelde BBSH 2000
Het laatste jaar waarin nog een egalisatierekening is opgenomen	2005	Dit komt redelijk overeen met de prognoses van de corporaties
Gemiddeld historisch rentepercentage voor berekening afschrijvingen	6,50%	
Het deel van de afschrijvingen van het voorgaande jaar dat betrekking heeft op uit de exploitatie lopende materiële vaste activa voor de jaren 2001 tot en met 2010	2%	
Gemiddelde onderhoudsuitgaven per woning	f 2.107,- ^c	Gemiddelde onderhoudslasten uit de Winst- en Verliesrekening BBSH 2000
Afbouwpercentage differentiatie onderhoudslasten	Afbouw gelijkmatig verdeeld over 2004 tot en met 2006	
Omschrijving	Waarde	Bron/verantwoording
Spread op kapitaalmarktleningen (de extra	0,50%	

vergoeding boven op de kapitaalmarktrente die woningcorporaties betalen op nieuw aan te trekken leningen)		
Spread op geldmarktkredieten	0,50%	
Korting op geldmarktrente bij kortlopende tegoeden (rentende vlottende activa)	0,50%	
Korting op kapitaalmarktrente bij langlopende tegoeden (financiële vaste activa)	0,50%	
Gemiddelde buitengewone baten per woning	f 221,- ^a	Gemiddelde post van de post Overige buitengewone baten uit de Winst- en Verliesrekening BBSH 2000
Gemiddelde buitengewone lasten per woning	f 165,- ^a	Gemiddelde van de post Overige buitengewone lasten uit de Winst- en Verliesrekening BBSH 2000

Bedrijfs- en rentabiliteitswaarde

De bedrijfswaardeparameters worden, met uitzondering van de huurderving, ontleend aan de stochastische modellering van de macro-economische parameters. Hierbij is de lange termijn huurverhoging gelijk aan de lange termijn verwachting voor de inflatie. Voor de bedrijfswaarde is vooral de hoogte van de reële percentages van belang.

Parameter	Nominaal	Reëel	
Rentevoet	6,44%	4,48%	Lange termijn verwachting kapitaalmarktrente uit stochastische modellering plus een spread van 0,5%
Huurverhoging	1,88%	0,00%	Lange termijn verwachting inflatie uit stochastische modellering
Huurderving	1%	niet van toepassing	Afgerond gemiddelde uit BBSH 2000
Onderhoudskostenstijging	2,43%	0,54%	Lange termijn verwachting uit stochastische modellering
Beheerskostenstijging	1,88%	0,00%	Lange termijn verwachting inflatie uit stochastische modellering

Landelijke programma's

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aantal nieuwbouwwoningen	19.673	21.600	21.025	20.450	19.375	17.300	16.225	15.650	15.075	14.500
Aantal aan te kopen woningen	3.037	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Aantal aan bewoners te verkopen woningen	17.718	19.250	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Aantal aan beleggers te verkopen woningen	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Aantal te slopen woningen	10.754	13.000	13.500	14.000	14.500	15.000	15.500	16.000	16.500	17.000
Aantal te verbeteren woningen	76.000	76.000	76.000	76.000	76.000	76.000	76.000	76.000	76.000	76.000

Kengetallen (des-)investeringen

Nieuwbouw

Omschrijving	Waarde (x f 1)
Gemiddelde stichtingskosten van een nieuwbouwhuurwoning	217.000 ^b

(worden provinciaal gedifferentieerd, zie verderop in deze appendix)	
Jaarhuur van een nieuwbouwhuurwoning	10.200 ^e
Exploitatieduur van nieuwbouwhuurwoningen	50
Baten nieuwbouw per woning	20.000 ^a
Percentage activering onrendabel bij nieuwbouw	50%

Aankoop

Omschrijving	Waarde (x f 1)
Aankoopkosten van een gemiddelde aangekochte woning	83.000 ^d
Jaarhuur van een gemiddelde aangekochte woning	8.246 ^e
Exploitatieduur van aangekochte woningen	20

Verkoop voor zelfbewoning

Omschrijving	Waarde (x f 1)
Verkoopprijs	211.011 ^d
(wordt provinciaal gedifferentieerd, zie verderop in deze appendix) ...)	
Resterende exploitatieduur	25
Resterende boekwaarde	69.800 ^f
(wordt provinciaal gedifferentieerd, zie verderop in deze appendix)	
Jaarlijkse afschrijving op het moment van verkoop	1.200 ^f
Verkoopkosten (in procenten van de verkoopprijs)	3%

Verkoop aan beleggers

Omschrijving	Waarde (x f 1)
Verkoopprijs	211.011 ^d
(wordt provinciaal gedifferentieerd, zie verderop in deze appendix) ...)	
Resterende exploitatieduur	25
Resterende boekwaarde	69.800 ^f
(wordt provinciaal gedifferentieerd, zie verderop in deze appendix)	
Jaarlijkse afschrijving op het moment van verkoop	1.200 ^f
Verkoopkosten (in procenten van de verkoopprijs)	3%

Sloop

Omschrijving	Waarde (x f 1)
Sloopkosten van een woning (na aftrek van grondopbrengst)	5.100 ^a
Het percentage van de gemiddelde corporatiehuur dat de huur van de te slopen woningen is	75%
Resterende exploitatieduur van te slopen woningen	10
De resterende boekwaarde bij sloop	17.300 ^f
De jaarlijkse afschrijving van een aan te slopen woning op het moment van sloop	1.380 ^f

Woningverbetering

Omschrijving	Waarde (x f 1)
Investerings van een gemiddelde verbetering	19.000 ^b
Huursprong op jaarbasis bij verbetering	554 ^e
Exploitatieduur/afschrijvingsduur van verbeteringen	30
Percentage activering onrendabel bij verbeteringen	50%

Provinciale differentiatie

Een aantal parameters wordt per provincie gedifferentieerd. Onderstaande tabel geeft in procenten de afwijking ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Nieuwbouw stichtingskosten	Verkoopprijzen	Boekwaarde bij verkoop	Jaarlijkse huurverhoging

Groningen	2,13	-35,1	-3,0	-0,32
Friesland	0,02	-27,5	-9,8	-0,32
Drenthe	0,67	-20,9	-33,7	-0,32
Overijssel	-2,74	-8,1	-2,0	-0,22
Gelderland	-3,40	2,8	-5,5	-0,22
Flevoland	-2,94	-1,9	11,4	0,22
Utrecht	-0,88	35,1	8,7	0,22
Noord-Holland	0,54	19,0	-1,9	0,22
Zuid-Holland	5,05	11,4	13,3	0,22
Zeeland	2,93	-30,3	-24,2	-0,32
Noord-Brabant	-5,91	13,7	-9,0	-0,22
Limburg	1,64	-4,7	-1,5	-0,22

De differentiatie in de stichtingskosten van nieuwbouw huurwoningen is bepaald op basis van het bestand Verleende bouwvergunningen. De differentiatie in de verkoopprijzen is bepaald op basis van de verkoopprijzen van corporatiewoningen in 2000/2001 volgens kadastrale gegevens. De differentiatie in de boekwaarde bij verkoop is gebaseerd op de gemiddelde boekwaarde per provincie volgens het BBSH 2000. De regionale differentiatie van de huurverhoging is per groep van vergelijkbare provincies bepaald op basis van de gemiddelde huurverhoging volgens de Huurenquête van het CBS voor de periode 1999-2001.

3. SAMENVATTENDE BESCHRIJVING REFERENTIECORPORATIE

3.1 Inleiding

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft een nieuw financieel analysemodel ontwikkeld: de referentieccorporaties. Dit zijn fictieve woningcorporaties, samengesteld uit het gemiddelde van een aantal groepen werkelijk bestaande corporaties met gemeenschappelijke kenmerken op het gebied van stedelijkheid en restant levensduur van het woningbezit. Dit zijn de zogeheten controlegroepen. De referentieccorporaties worden ingezet als toetsingsinstrument bij individuele onderzoeken naar de financiële positie van corporaties. Ook worden zij gebruikt bij de analyses van de financiële ontwikkeling van de sector als geheel. Bovendien lenen de referentieccorporaties zich als instrument voor bedrijfsvergelijking. Daartoe worden de resultaten van de referentiegroepen aan de corporatiesector ter beschikking gesteld. De referentieccorporaties zullen de komende jaren verder worden ontwikkeld.

Hierna komen als eerste de criteria aan de orde, zoals die zijn gehanteerd bij de indeling van corporaties in de diverse controlegroepen. Van iedere controlegroep wordt tevens een beknopte karakteristiek gegeven. In de daarop volgende hoofdstukken is voor de elf onderscheiden referentieccorporaties een aantal relevante cijfers en kengetallen weergegeven in de vorm van tabellen en grafieken. Deze zijn voorzien van een korte toelichting, waarin overigens geen interpretatie en oordeel wordt gegeven over de cijfers. De gepresenteerde overzichten zijn gebaseerd op de jaarlijks te publiceren methodiek, die het Centraal Fonds bij de individuele beoordeling hanteert.

3.2 Criteria van de controlegroepen

Woningcorporaties zijn op grond van een aantal criteria geselecteerd voor een controlegroep. Deze zijn gekozen op grond van de verwachting dat deze tot doelmatige groepen leiden. De gehanteerde criteria zijn:

Stedelijkheid	A. Grootstedelijk	B. Gemiddeld stedelijk	C. Niet-stedelijk
Restant levensduur bezit	1. < 22 jaar	2. 22 tot en met 25 jaar	3. > 25 jaar

De indeling naar stedelijkheid is gebaseerd op de index van stedelijkheid van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Aan het ene uiterste van de index - landelijk gebied - wordt een waarde '1' toegekend. Aan het andere uiterste - grote steden - een waarde '5'.

Op basis van de opgave van de corporatie van de verdeling van het woningbezit per gemeente is door het Centraal Fonds een gewogen gemiddelde stedelijkheidsindex per corporatie bepaald. Corporaties met een stedelijkheidsindex groter dan vier zijn als 'grootstedelijk' ingedeeld. Corporaties met een stedelijkheidsindex groter dan drie maar kleiner of gelijk aan vier, als 'gemiddeld stedelijk' en corporaties met een stedelijkheidsindex kleiner of gelijk aan drie als 'niet-stedelijk'.

Met het criterium van de restant levensduur wordt een onderscheid gemaakt naar corporaties met een relatief oud bezit (gemiddelde restant levensduur korter dan 22 jaar), een naar leeftijd gemiddeld bezit (gemiddelde restant levensduur van 22 tot en met 25 jaar) en een relatief jong bezit (gemiddelde restant levensduur langer dan 25 jaar). Een evenwichtige vulling is maatstaf geweest voor de bepaling van de grenzen. De restant levensduur wordt berekend op basis van de opgave van de corporatie van de verdeling van de woongelegenheden naar bouwperiode. De restant levensduur van het bezit is van belang voor de beoordeling van de financiële structuur van een corporatie. Zowel de hoogte van de materiële vaste activa in exploitatie en de bedrijfswaarde als het exploitatieverloop is immers afhankelijk van de leeftijdsopbouw van het bezit.

Toepassing van de criteria resulteert in negen controlegroepen. De cijfers van de daarvan afgeleide referentieccorporaties worden bepaald door het (gewogen) gemiddelde van de woningcorporaties die in deze controlegroepen zijn opgenomen. Voor zover er binnen de groepen sprake is van specifiek te benoemen factoren, is dit in de volgende tabel aangegeven.

Controlegroep A1: Corporaties in grootstedelijke gebieden met gemiddeld wat ouder bezit.	Tot deze groep behoren onder andere de ex-gemeentelijke woningbedrijven.
Controlegroep A2: Corporaties in grootstedelijke gebieden met een naar leeftijd gemiddeld bezit.	Tot de groep behoren de grootstedelijke corporaties met een gemengd bezit.
Controlegroep A3: Corporaties in grootstedelijke gebieden met relatief jong bezit.	Tot de groep behoren uitgesproken stadsvernieuwingscorporaties.
Controlegroep B1: Corporaties in gemiddeld stedelijke gebieden met gemiddeld wat ouder bezit.	
Controlegroep B2: Corporaties in gemiddeld stedelijke gebieden met een naar leeftijd gemiddeld bezit.	
Controlegroep B3: Corporaties in gemiddeld stedelijke gebieden met relatief jong bezit.	Tot de groep behoren de corporaties die met name in de voormalige groeikernen actief zijn geweest, zoals in Purmerend, Nieuwegein, Zoetermeer, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, en Spijkenisse.
Controlegroep C1: Corporaties in niet-stedelijk gebieden met gemiddeld wat ouder bezit.	
Controlegroep C2: Corporaties in niet-stedelijke gebieden met een naar leeftijd gemiddeld bezit.	
Controlegroep C3: Corporaties in niet-stedelijke gebieden met relatief jong bezit.	Tot deze groep behoren corporaties met bezit in voormalige groeikernen die een lage stedelijkheid hebben, zoals Hoorn, Lelystad en Almere.

Naast de negen groepen die uit de criteria volgen, zijn er nog twee specifieke controlegroepen samengesteld: de controlegroep voor ouderenhuisvesting: controlegroep D en de controlegroep voor jongerenhuisvesting: controlegroep E.

In navolgende tabel is de verdeling van het aantal corporaties en het aantal woningen naar de onderscheiden 11 controlegroepen opgenomen.

Verdeling aantal corporaties en aantal woningen per criterium

Stedelijkheid	Restant levensduur			Totaal
	1. < 22 jaar	2. 22 t/m 25 jaar	3. > 25 jaar	
A. Groot stedelijk				
aantal corporaties	29	15	15	59
aantal woningen	360.533	203.091	164.816	728.440
gemiddeld aantal woningen	12.432	13.539	10.988	12.346
B. Gemiddeld stedelijk				
aantal corporaties	53	41	41	135
aantal woningen	314.681	211.688	171.408	697.777
gemiddeld aantal woningen	5.937	5.163	4.285	5.207
C. Niet-stedelijk				
aantal corporaties	80	126	180	386
aantal woningen	202.187	297.647	390.129	889.963
gemiddeld aantal woningen	2.527	2.362	2.167	2.306
Subtotaal				
aantal corporaties	162	182	236	580
aantal woningen	877.401	712.426	726.353	2.316.180
gemiddeld aantal woningen	5.416	3.914	3.091	4.000
Ouderenhuisvesting				
aantal corporaties				29
aantal woningen				77.376
gemiddeld aantal woningen				2.668
Jongerenhuisvesting				
aantal corporaties				11
aantal woningen				45.275
gemiddeld aantal woningen				4.116
Totaal Nederland				
aantal corporaties				620
aantal woningen				2.438.831
gemiddeld aantal woningen				3.940

3.3 Globale karakteristiek van de controlegroepen

Iedere controlegroep heeft zijn specifieke kenmerken. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de voornaamste karakteristieken van de diverse groepen corporaties.

Controlegroepen STEDELIJKHEID

A. Corporaties met bezit in grootstedelijke gebieden

De 59 grootstedelijke corporaties beheren circa 30% van de sociale huurwoningvoorraad. De corporaties zijn relatief groot: de gemiddelde bezitsomvang is ruim 12.000 woningen. Het bezit bestaat voor 80% uit meergezinswoningen en voor 23% uit vooroorlogse woningen. Een deel van het vooroorlogs bezit is in de tachtiger jaren aangekocht en meestal op één of andere manier verbeterd. Van het bezit staat 36% in vooroorlogse wijken. Een deel van de nieuwbouw staat als gevolg van de inspanningen in het kader van de stadsvernieuwing in vooroorlogse wijken. De corporaties hebben relatief weinig woningen uit de periode 1960 tot en met 1979.

De corporaties beheren circa 75% van het landelijk totaal aan woningen in wijken met een (meervoudige) sociale problematiek. Daarnaast beheren zij 58% van het landelijk totaal aan woningen in wijken die in zekere zin 'perspectiefarm' kunnen worden genoemd¹.

Corporaties werkzaam in grootstedelijke gebieden beschikken over het algemeen over een lager dan gemiddeld weerstandsvermogen. Dit geldt zowel in een absoluut bedrag per woning als in procenten

¹ Onderzoek ABF, dat mede ten grondslag heeft gelegen aan de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'. Het Centraal Fonds beschouwt (meervoudige) sociale problemen als een indicatie voor een mogelijke herstructureringsopgave en perspectiefarme, kritieke of magere wijkperspectieven als een indicatie voor een mogelijke vernieuwingsopgave.

van het balanstotaal, maar ook voor het gepresenteerd en het gecorrigeerd weerstandsvermogen. Het minimaal gewenst weerstandsvermogen ligt boven het landelijk gemiddelde, met name als gevolg van een opslag voor herstructurering.

B. Corporaties met bezit in gemiddeld stedelijk gebied

In meerdere opzichten vertonen deze 135 corporaties een beeld dat tussen de grootstedelijke en niet-stedelijke corporaties in zit. De gemiddelde bezitsomvang is 5.200 woningen. Het bezit bestaat voor circa 50% uit meergezinswoningen. Opvallend is het relatief hoge percentage hoogbouw (12%). De corporaties bezitten relatief veel vroegnaoorlogse woningen.

Ook in 'stedelijke problematiek' nemen de corporaties een tussenpositie in. Zij worden geconfronteerd met sociale problematiek, maar die is minder gecompliceerd. Ook beheren deze corporaties woningen in wijken met minder goede wijkperspectieven, maar die zijn eerder 'mager' dan 'perspectiefarm'. De financiële positie van corporaties in gemiddeld stedelijk gebied vertoont grote gelijkens met het landelijk gemiddelde.

C. Corporaties met bezit in niet-stedelijk gebied

De 386 corporaties met bezit in niet-stedelijke gebieden zijn het spiegelbeeld van de corporaties met bezit in de grootstedelijke gebieden. De gemiddelde bezitsomvang is 2.300 woningen. Het bezit bestaat voor 68% uit ééngezinswoningen. Het bezit is vrijwel geheel naorlogs (97%). De corporaties worden niet of nauwelijks geconfronteerd met sociale problematiek. Wel beheren deze corporaties woningen in wijken met 'kritische' of 'magere' wijkperspectieven, die door het Centraal Fonds als indicaties worden beschouwd voor een mogelijke vernieuwingsopgave.

De financiële positie van corporaties in niet-stedelijke gebieden ligt duidelijk boven het landelijk gemiddelde. Het minimaal gewenste weerstandsvermogen ligt onder het landelijk gemiddelde. Het vermogenoverschot (gecorrigeerd weerstandsvermogen minus minimaal gewenst weerstandsvermogen) is voor deze groep het grootst.

Controlegroepen RESTANT LEVENSDUUR

1. Restant levensduur bezit korter dan 22 jaar

Corporaties met wat ouder bezit hebben gemiddeld een positief resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening, ook als deze gecorrigeerd wordt voor onttrekkingen aan de egalisatierekening. De materiële vaste activa in exploitatie, de bedrijfswaarde en het balanstotaal per woning liggen onder het landelijk gemiddelde. Het gepresenteerde en het gecorrigeerde weerstandsvermogen liggen in absolute bedragen rond het gemiddelde, maar door het lage balanstotaal in procenten van het balanstotaal boven het landelijk gemiddelde. De opslag voor herstructurering/vernieuwing (in dit kader met name vernieuwing) in het minimaal gewenste weerstandsvermogen ligt boven het landelijk gemiddelde.

2. Restant levensduur bezit 22 tot en met 25 jaar

Corporaties met een naar leeftijd gemiddeld bezit liggen wat financiële structuur betreft tussen de corporaties met gemiddeld wat ouder en corporaties met relatief jong bezit in. Zij vertonen daarmee een financieel beeld dat overeenkomt met het landelijk gemiddelde.

3. Restant levensduur langer dan 25 jaar

Bij corporaties met relatief jong bezit is het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening nog negatief, zeker als deze wordt gecorrigeerd voor onttrekkingen aan de egalisatierekening. De materiële vaste activa in exploitatie, de bedrijfswaarde en het balanstotaal per woning liggen boven het landelijk gemiddelde. Vreemd genoeg wordt het tekort in het exploitatieresultaat niet gecompenseerd door de stijging van de bedrijfswaarde. Het gepresenteerde en het gecorrigeerde weerstandsvermogen liggen in absolute bedragen rond het landelijk gemiddelde, maar door het hoge balanstotaal in procenten van het balanstotaal onder het landelijke gemiddelde. De opslag voor herstructurering/ vernieuwing in het minimaal gewenste weerstandsvermogen ligt onder het landelijk gemiddelde.

Controlegroep OUDERENHUISVESTING

Bij deze corporaties zouden woningen en verzorgingsplaatsen eigenlijk afzonderlijk beoordeeld moeten worden. De verwevenheid (en daarmee de verschuivingsmogelijkheden) met de zorg is groot. De groep wordt gedomineerd door één grote corporatie met 43.825 woningen/eenheden (57% van de

groep). Het bezit van deze corporaties is relatief jong (restant levensduur gemiddeld 31 jaar), maar het risico van voortijdige veroudering is in dit segment hoog. De gemiddelde boekwaarde (€ 41.500,-) en de gemiddelde bedrijfswaarde (€ 56.000,-) zijn hoog. Het geschoond exploitatieresultaat gewone bedrijfsuitoefening schommelt rond de nul. Het gepresenteerd weerstandsvermogen van 14,5% ligt iets onder het landelijk gemiddelde. Het gecorrigeerd weerstandsvermogen is zonder splitsing van woningen en verzorgingsplaatsen niet te bepalen. De spreiding binnen de groep is redelijk groot. Het minimaal gewenste weerstandsvermogen is zonder splitsing evenmin te bepalen. Desalniettemin zijn negen corporaties geselecteerd in het kader van de individuele financiële beoordeling door het Fonds, zijnde 31% van het totaal aantal corporaties binnen de groep.

Controlegroep JONGERENHUISVESTING

Het bezit van deze corporaties is naar bouwperiode redelijk gespreid. Het door huurders gebruik moeten maken van gemeenschappelijke voorzieningen heeft een ongunstig effect op de verhuurbaarheid en daardoor op de financiële positie. Het inzicht ontbreekt in de mate waarin dit het geval is. De boekwaarde (€ 17.000,-) en de bedrijfswaarde (€ 15.700,-) zijn laag. De restant levensduur van het bezit is gemiddeld 24 jaar.

Huren en lasten liggen op een laag niveau. De vergoedingen voor leveringen en diensten vormen circa 40% van de huren. Het geschoond exploitatieresultaat gewone bedrijfsuitoefening is licht negatief. Het gepresenteerd weerstandsvermogen van 23,1% ligt boven het landelijk gemiddelde. Als gevolg van een negatieve correctie ligt het gecorrigeerd weerstandsvermogen (15,1%) hier onder. De spreiding binnen de groep is beperkt.

Het minimaal gewenste weerstandsvermogen is door het Centraal Fonds vastgesteld op 13,9%. Er zijn vijf corporaties geselecteerd in het kader van de individuele financiële beoordeling door het Fonds, zijnde 45% van het totaal aantal corporaties binnen de groep.

WEERSTANDSVERMOGEN EN GESELECTEERDE CORPORATIES

In onderstaande tabel wordt voor de controlegroepen het gepresenteerd, gecorrigeerd en minimaal gewenst weerstandsvermogen in procenten van het balanstotaal ultimo 2000 weergegeven.

Gepresenteerd, gecorrigeerd en minimaal gewenst weerstandsvermogen in procenten van het balanstotaal ultimo 2000

	Restant levensduur	

Stedelijkheid	1. < 22 jaar	2. 22 t/m 25 jaar	3. > 25 jaar	Totaal
A. Groot stedelijk				
gepresenteerd	15,9	15,4	13,5	15,1
gecorrigeerd	25,3	18,9	14,9	20,9
minimaal gewenst	17,1	15,2	16,8	16,5
B. Gemiddeld stedelijk				
gepresenteerd	22,8	18,1	9,3	16,9
gecorrigeerd	31,3	27,1	17,4	25,4
minimaal gewenst	13,3	12,3	13,0	13,3
C. Niet stedelijk				
gepresenteerd	21,5	23,5	16,9	19,7
gecorrigeerd	32,9	33,9	26,6	29,9
minimaal gewenst	12,1	9,7	10,2	10,7
Subtotaal				
gepresenteerd	19,4	19,3	14,2	17,4
gecorrigeerd	29,2	27,8	21,6	25,7
minimaal gewenst	14,2	11,7	12,1	13,1
Ouderenhuisvesting				
gepresenteerd				14,5
gecorrigeerd				29,7
minimaal gewenst				13,2
Jongerenhuisvesting				
gepresenteerd				23,1
gecorrigeerd				15,1
minimaal gewenst				13,9
Totaal Nederland				
gepresenteerd				17,3
gecorrigeerd				
minimaal gewenst				

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de door het Fonds voor een nader onderzoek geselecteerde corporaties over het verslagjaar 2000.

Aantal voor nader financieel onderzoek geselecteerde corporaties verslagjaar 2000

Stedelijkheid	Restant levensduur			Totaal
	1. < 22 jaar	2. 22 t/m 25 jaar	3. > 25 jaar	
A. Groot stedelijk	7	7	9	23
in % van de groep	24	47	60	39
B. Gemiddeld stedelijk	6	2	10	18
in % van de groep	11	5	24	13
C. Niet-stedelijk	3	1	16	20
in % van de groep	4	1	16	5
Subtotaal	16	10	35	61
in % van de groep	10	5	15	11
D. Ouderenhuisvesting				9
in % van de groep				31
E. Jongerenhuisvesting				5
in % van de groep				45
Totaal Nederland				75
In % van de groep				12

3.4 Referentiecorporatie 2000 versus 1999

Een vergelijking van de cijfers van de referentiecorporaties van 2000 met die van 1999 leidt tot discrepanties. Het aantal corporaties in een controlegroep kan van jaar tot jaar verschillen als gevolg van onder meer fusies en voorraadmutaties.

De belangrijkste verklaring voor het verschil tussen de opeenvolgende jaren is echter de voor 2000 doorgevoerde aanpassing van de selectiecriteria. Deze herziening betreft:

- De wijziging van het criterium stedelijkheid, omdat door fusie en uitbreiding van het werkgebied de vestigingsgemeente van een corporatie steeds minder correspondeert met de gemeente(n) waar de corporatie bezit heeft;
- Bij het selectie criterium 'restant levensduur bezit' wordt niet langer de door de corporaties opgegeven restant levensduur gehanteerd, maar een door het Centraal Fonds, aan de hand van de opbouw van het bezit, berekende normatieve restant levensduur. Bovendien zijn de grenswaarden gewijzigd;
- Het selectie criterium 'markt' is in 2000 vooralsnog niet toegepast. Het Fonds onderzoekt op welke wijze een nadere verdiepingsslag naar de markt kan worden gemaakt.

Een vergelijking tussen de jaren 2000 en 1999 is daarom minder zinvol.

4. BEDRIJFSWAARDE EN (IN)DIRECT RENDEMENT

Als een woning gewaardeerd is op basis van de bedrijfswaarde, hangen de bedrijfswaarde en het totale rendement van een woning met elkaar samen. Deze samenhang kan als volgt worden toegelicht. De bedrijfswaarde van een woning is gelijk aan de contant gemaakte, toekomstige kasstromen van de woning. Deze kasstromen bestaan onder meer uit huurinkomsten en beheer- en onderhoudskosten. 'Contant maken' houdt in dat de huidige waarde van de toekomstige kasstromen wordt berekend met een 'discontovoet'. De hoogte van de discontovoet wordt in principe bepaald door degene die de bedrijfswaarde berekent. In de praktijk is de discontovoet veelal gelijk aan de verwachte lange termijn rente op de kapitaalmarkt. Een hogere discontovoet leidt bij gegeven kasstromen tot een lagere bedrijfswaarde en omgekeerd.

Ter illustratie het volgende voorbeeld:

Als over precies één jaar een opbrengst wordt verwacht van f 107,- en de discontovoet bedraagt 7%, is de contante waarde van deze opbrengst gelijk aan f 100,-. Anders geformuleerd: de verwachte kasstroom van f 107,- over één jaar is equivalent aan een belegging nu ter grootte f 100,- die vervolgens over één jaar een rendement van 7% oplevert. Wanneer alle toekomstige kasstromen van een woning op deze wijze contant worden gemaakt, ontstaat als resultaat de bedrijfswaarde.

De bedrijfswaarde van een woning verandert jaarlijks. In de eerste plaats is er een stijgend c.q. dalend effect op de bedrijfswaarde omdat de kasstroom over het verstreken jaar niet meer meetelt bij de berekening van de bedrijfswaarde. Daarnaast is er een stijgend effect op de bedrijfswaarde omdat alle andere toekomstige kasstromen een jaar eerder ontvangen zullen worden. Het saldo van beide effecten zal bij een woning met een nog lange levensduur veelal positief zijn. De bedrijfswaarde stijgt in dat geval. Als een woning ouder wordt, kan zo rond het 30^e exploitatiejaar een omslagpunt ontstaan, waarna de bedrijfswaarde daalt.

De procentuele verandering van de bedrijfswaarde vormt het *indirecte* rendement van de woning. Dit indirecte rendement kan dus zowel positief als negatief zijn. Daarnaast ontvangt de corporatie elk jaar een netto kasstroom. Deze kasstroom uitgedrukt als een percentage van de bedrijfswaarde aan het begin van het betreffende jaar is het *directe* rendement van de woning. Het indirecte plus het directe rendement vormen samen het *totale* rendement dat de woning oplevert. De samenhang tussen de ontwikkeling van de bedrijfswaarde en het rendement bestaat nu hierin dat het totale rendement precies gelijk is aan de discontovoet waarmee de bedrijfswaarde is berekend. Deze samenhang geldt overigens alleen als het verwachte verloop van de kasstromen in de praktijk wordt gerealiseerd. Zo gaat een hoog indirect rendement gepaard met een laag direct rendement. Anderzijds, als het indirecte rendement negatief is, wordt dit gecompenseerd door een hoog direct rendement.

Ter illustratie het volgende voorbeeld:

De bedrijfswaarde is berekend met een discontovoet van 7%. Verder neemt de bedrijfswaarde in het betreffende jaar toe van f 100.000,- tot f 104.000,-. Het indirecte rendement is dan 4%. De verwachte netto kasstroom is in dat geval derhalve gelijk aan f 3.000,-. Hiermee wordt een direct rendement van 3% gerealiseerd. Indirect plus direct rendement is daarmee gelijk aan 7%, hetgeen overeenkomt met de hoogte van de discontovoet.

Als daarentegen de bedrijfswaarde volgens de berekeningen daalt naar f 97.000,- is het indirecte rendement 3% negatief. De verwachte netto kasstroom is nu gelijk aan f 10.000,-. Het eind-resultaat is wederom een totaal rendement van 7%.

5. VERMOGENSOVERMAAT PER REGIO

		Aantal woningen	Weerstandsvermogen ultimo 2000		Vermogens- overmaat ultimo 2000 (in procenten)	Gecorrigeerd weerstand- vermogen na correctie 2005 (in procenten)	Vermogens- overmaat ultimo 2005 (in procenten)
			Gecorrigeerd (in procenten)	Minimaal gewenst (in procenten)			
R 54	Flevoland	43.070	7,4	13,6	-6,2	20,5	6,9
R 27	Noord Kennemerland	27.582	14,8	13,7	1,1	32,1	18,4
R 39	Stadsregio Rotterdam	271.785	18,6	15,8	2,8	25,7	9,9
R 02	Centraal Groningen	57.676	17,4	14,5	2,8	25,7	11,1
R 32	Haaglanden	163.046	20,3	15,8	4,5	26,7	10,9
R 24	Regionaal Orgaan Amsterdam	303.129	20,2	14,3	6,0	24,0	9,8
R 36	Drechtsteden	43.110	21,5	14,1	7,4	32,7	18,6
R 53	Maastricht en Mergelland	33.094	21,6	13,9	7,6	29,2	15,3
R 22	Bestuur Regio Utrecht	114.924	20,2	12,5	7,7	29,3	16,8
R 28	Kop van Noord-Holland	23.225	20,3	12,3	8,0	28,6	16,3
R 51	Parkstad Limburg	46.389	19,9	11,8	8,1	36,0	24,2
R 41	Walcheren	15.058	25,3	16,0	9,3	32,6	16,6
R 52	Westelijke Mijnstreek	20.302	21,2	11,1	10,1	28,1	16,9
R 04	Noord Friesland	38.208	23,4	12,4	11,1	33,8	21,4
R 31	Leidse regio	32.617	23,7	12,3	11,3	28,2	15,8
R 33	Rijnstreek	14.825	21,3	9,9	11,4	30,9	21,0
R 21	Eemlandvallei (Utrecht)	45.848	25,0	13,6	11,4	33,2	19,6
R 34	Midden Holland	29.778	22,4	10,6	11,8	35,5	24,9
R 14	Stedendriehoek (Overijssel)	17.315	26,3	14,0	12,3	32,3	18,3
R 05	De Friese Wouden	31.924	25,3	12,8	12,5	35,0	22,2
R 50	Midden Limburg	23.517	26,8	14,0	12,8	35,4	21,4
R 11	Zwolle	22.853	27,8	14,4	13,3	37,7	23,3
R 19	Knooppunt Arnhem- Nijmegen	109.742	25,9	12,1	13,8	31,9	19,8
R 10	Twente	85.621	27,4	13,4	14,0	33,9	20,5
R 09	Zuidwest Drenthe	16.924	28,5	13,2	15,2	37,6	24,4
R 01	Oost-Groningen	21.908	30,3	14,4	15,9	38,6	24,2
R 15	Eemlandvallei	28.262	26,6	10,6	16,0	32,2	21,7
R 23	Gooi- en Vechtstreek	33.338	28,2	12,0	16,1	36,2	24,2
R 35	Alblasserwaard	19.016	29,2	12,6	16,6	37,3	24,7
R 29	West Friesland	20.863	29,6	12,8	16,8	27,1	14,3
R 03	Noord Groningen	16.412	29,0	11,9	17,1	32,4	20,5
R 12	Noordwest Overijssel	13.866	28,7	11,3	17,4	36,9	25,6
R 06	Zuidwest Friesland	18.513	29,3	11,8	17,6	35,2	23,4
R 44	Stadsgewest Breda	55.598	29,3	11,4	17,9	35,2	23,8
R 45	Stadsgewest Tilburg	54.297	28,3	10,0	18,3	29,8	19,8
R 18	Achterhoek	29.520	31,7	13,3	18,3	42,7	29,4
R 26	IJmond	27.802	31,2	12,7	18,6	39,8	27,1
R 07	Noord en Midden Drenthe	19.211	32,9	12,9	20,0	40,1	27,1
R 40	Oosterschelde	17.632	30,1	9,5	20,6	39,4	29,9
R 43	West Noord-Brabant	30.729	32,0	11,2	20,7	41,8	30,6
R 46	Stadsgewest Den Bosch	39.793	31,6	10,2	21,4	39,0	28,7
R 47	Stadsregio Eindhoven	96.753	34,8	13,0	21,8	39,6	26,7
R 30	Duin- en Bollenstreek	19.961	33,2	11,1	22,1	44,7	33,7
R 49	Noord Limburg	31.858	33,5	10,8	22,7	43,1	32,3
R 16	Stedendriehoek (Gelderland)	45.085	34,2	10,2	24,0	42,3	32,1
R 42	Zeeuws Vlaanderen	10.965	36,7	12,7	24,0	44,0	31,3
R 17	Noordwest Veluwe	16.355	34,5	10,0	24,5	39,5	29,5
R 25	Zuid Kennemerland	33.110	35,1	10,6	24,5	36,8	26,2
R 08	Zuidoost Drenthe	23.269	37,9	11,8	26,2	48,4	36,6
R 20	Rivierenland	26.992	35,4	8,8	26,6	36,7	27,8
R 48	Noord Oost Brabant	32.172	36,7	9,9	26,8	45,4	35,5
R 13	Noordoost Overijssel	8.891	40,5	11,1	29,4	50,8	39,7
R 37	Hoeksche Waard	9.149	39,1	7,9	31,2	49,2	41,3
R 38	Goeree Overflakkee	5.949	54,8	9,8	44,9	61,8	51,9
	Nederland	2.438.831	24,4	13,1	11,3	31,8	18,7

 Armste regio's
 Rijkste regio's

6. SPECIFICATIES TOP EN DOWN-HONDERD

6.1 Vermogensovermaat 100 rijkste woningcorporaties ultimo 2000

Volg-nummer	Referentie-corporatie	BWS regio*	Aantal woningen (afgerond)	Weerstandvermogen in procenten van balanstotaal		Gecorrigeerd balanstotaal (x f 1.000)	Vermogensovermaat		Geselecteerd in 2000
				Gecorrigeerd	Gewenst minimaal		In procenten	x f 1.000	
1	B1	R 39	< 100	99,9	6,0	1.000	93,9	1.000	nee
2	B1	R 39	< 100	99,2	7,9	1.000	91,3	1.000	nee
3	C1	R 39	< 100	97,2	6,0	0	91,2	0	nee
4	C1	R 22	< 100	98,9	12,3	2.000	86,6	1.000	nee
5	B1	R 19	< 100	94,1	9,1	1.000	85,0	1.000	nee
6	C1	R 39	< 100	89,0	6,0	0	83,0	0	nee
7	A1	R 25	100	88,0	6,9	8.000	81,1	7.000	nee
8	A1	R 39	100	80,4	8,0	1.000	72,4	0	nee
9	A1	R 55	1.000	81,6	11,3	272.000	70,3	191.000	nee
10	B1	R 39	200	77,7	8,4	6.000	69,3	4.000	nee
11	C1	R 38	2.000	79,1	13,0	140.000	66,1	93.000	nee
12	C3	R 46	100	77,6	11,8	8.000	65,8	5.000	nee
13	C1	R 24	100	71,2	9,6	4.000	61,6	3.000	nee
14	D	R 34	300	69,1	7,5	29.000	61,6	18.000	nee
15	C2	R 19	2.000	66,9	8,6	133.000	58,3	78.000	nee
16	A1	R 22	100	67,4	9,6	6.000	57,8	3.000	nee
17	C3	R 22	400	60,4	6,8	44.000	53,6	23.000	nee
18	D	R 48	200	60,6	7,5	17.000	53,1	9.000	nee
19	C1	R 51	1.000	61,3	10,8	103.000	50,5	52.000	nee
20	C2	R 37	1.000	57,2	7,6	89.000	49,6	44.000	nee
21	C1	R 38	400	55,4	6,1	22.000	49,3	11.000	nee
22	C3	R 17	2.000	56,4	7,2	219.000	49,2	108.000	nee
23	C2	R 43	1.000	59,7	10,6	53.000	49,1	26.000	nee
24	C2	R 10	2.000	60,5	11,5	156.000	49,0	76.000	nee
25	B1	R 23	2.000	60,5	11,8	173.000	48,7	84.000	nee
26	C2	R 10	700	57,2	8,5	64.000	48,7	31.000	nee
27	C3	R 35	3.000	58,6	10,5	245.000	48,1	118.000	nee
28	C1	R 51	1.000	56,7	8,7	96.000	48,0	46.000	nee
29	C3	R 50	1.000	55,9	7,9	114.000	48,0	55.000	nee
30	C3	R 34	300	55,0	7,5	24.000	47,5	11.000	nee
31	C3	R 10	300	53,4	6,6	28.000	46,8	13.000	nee
32	C2	R 13	3.000	54,3	7,9	212.000	46,4	98.000	nee
33	C2	R 30	2.000	55,4	9,1	150.000	46,3	70.000	nee
34	C3	R 10	1.000	53,6	8,0	86.000	45,6	39.000	nee
35	C1	R 34	600	52,3	6,8	31.000	45,5	14.000	nee
36	C3	R 47	4.000	55,1	9,7	354.000	45,4	161.000	nee
37	C3	R 46	3.000	51,9	7,5	246.000	44,4	109.000	nee
38	B1	R 24	300	50,4	6,0	12.000	44,4	5.000	nee
39	C2	R 20	2.000	50,4	6,5	144.000	43,9	63.000	nee
40	C1	R 21	2.000	55,4	11,5	170.000	43,9	75.000	nee
41	B1	R 26	7.000	54,6	10,9	422.000	43,7	185.000	nee
42	B1	R 23	100	55,2	11,8	8.000	43,4	4.000	nee
43	C3	R 47	5.000	50,8	8,0	368.000	42,8	157.000	nee
44	C2	R 18	2.000	53,8	11,5	117.000	42,3	49.000	nee
45	A1	R 25	9.000	53,8	11,6	664.000	42,2	280.000	nee
46	C1	R 20	1.000	52,3	11,1	74.000	41,2	30.000	nee
47	C2	R 10	2.000	47,6	6,6	133.000	41,0	55.000	nee
48	B1	R 48	14.000	53,4	12,6	899.000	40,8	366.000	nee
49	B1	R 23	2.000	55,1	14,4	80.000	40,7	32.000	nee
50	D	R 47	300	46,7	6,0	45.000	40,7	18.000	nee

Volg-nummer	Referentie-corporatie	BWS regio*	Aantal woningen (afgerond)	Weerstandsvermogen in procenten van balanstotaal		Gecorrigeerd balanstotaal (x f 1.000)	Vermogensovermaat		Geselecteerd in 2000
				Gecorrigeerd	Gewenst minimaal		In procenten	x f 1.000	
51	C3	R 20	900	47,6	7,1	90.000	40,5	36.000	nee
52	C2	R 35	800	46,7	6,2	53.000	40,5	21.000	nee
53	C3	R 24	1.000	49,3	8,8	93.000	40,5	38.000	nee
54	C3	R 22	300	46,1	5,8	20.000	40,3	8.000	nee
55	C2	R 37	1.000	48,8	8,5	108.000	40,3	44.000	nee
56	C2	R 52	300	45,3	5,0	15.000	40,3	6.000	nee
57	C1	R 16	900	49,4	9,6	76.000	39,8	30.000	nee
58	B2	R 43	1.000	46,0	6,3	124.000	39,7	49.000	nee
59	C2	R 43	4.000	50,3	11,0	276.000	39,3	108.000	nee
60	C1	R 38	1.000	45,9	6,6	68.000	39,3	27.000	nee
61	C2	R 16	6.000	45,4	6,3	414.000	39,1	162.000	nee
62	C1	R 05	3.000	47,7	8,6	160.000	39,1	62.000	nee
63	C3	R 47	2.000	47,9	8,9	167.000	39,0	65.000	nee
64	C3	R 48	1.000	45,6	7,1	107.000	38,5	41.000	nee
65	C2	R 38	700	46,2	7,7	53.000	38,5	20.000	nee
66	C3	R 49	5.000	48,0	9,6	489.000	38,4	188.000	nee
67	C2	R 24	800	46,2	8,0	73.000	38,2	28.000	nee
68	B1	R 39	100	43,9	6,0	1.000	37,9	1.000	nee
69	C2	R 19	1.000	50,4	12,5	160.000	37,9	61.000	nee
70	C1	R 35	300	44,2	6,5	13.000	37,7	5.000	nee
71	A1	R 25	5.000	48,7	11,6	430.000	37,1	160.000	nee
72	C2	R 47	3.000	47,1	10,2	221.000	36,9	81.000	nee
73	C2	R 28	1.000	44,3	7,6	138.000	36,7	51.000	nee
74	C1	R 34	700	48,9	12,3	41.000	36,6	15.000	nee
75	C2	R 20	2.000	47,2	10,7	173.000	36,5	63.000	nee
76	C2	R 10	200	41,2	5,0	14.000	36,2	5.000	nee
77	C3	R 04	400	44,4	8,2	41.000	36,2	15.000	nee
78	C3	R 42	1.000	50,4	14,8	116.000	35,6	41.000	nee
79	C2	R 51	1.000	42,9	7,4	123.000	35,5	44.000	nee
80	C2	R 37	3.000	43,2	7,8	210.000	35,4	74.000	nee
81	C2	R 13	3.000	48,4	13,3	306.000	35,1	107.000	nee
82	C2	R 44	900	41,5	6,4	75.000	35,1	26.000	nee
83	C2	R 17	2.000	44,0	9,1	157.000	34,9	55.000	nee
84	C2	R 15	4.000	44,8	10,0	327.000	34,8	114.000	nee
85	C3	R 43	3.000	48,6	13,8	190.000	34,8	66.000	nee
86	C1	R 06	3.000	48,3	13,5	161.000	34,8	56.000	nee
87	A1	R 32	6.000	46,4	11,7	408.000	34,7	141.000	nee
88	C2	R 20	700	39,8	5,2	40.000	34,6	14.000	nee
89	C1	R 16	600	41,8	7,2	49.000	34,6	17.000	nee
90	C1	R 53	2.000	50,9	16,4	112.000	34,5	39.000	nee
91	C1	R 04	1.000	40,9	6,6	85.000	34,3	29.000	nee
92	C3	R 10	3.000	45,1	10,8	240.000	34,3	82.000	nee
93	B2	R 41	400	41,2	6,9	24.000	34,3	8.000	nee
94	C1	R 34	1.000	40,6	6,5	59.000	34,1	20.000	nee
95	C2	R 32	1.000	43,0	8,9	91.000	34,1	31.000	nee
96	C3	R 44	2.000	44,7	10,7	186.000	34,0	63.000	nee
97	A1	R 39	2.000	39,1	5,2	151.000	33,9	51.000	nee
98	C1	R 20	2.000	42,6	9,1	92.000	33,5	31.000	nee
99	C1	R 25	2.000	44,0	10,5	101.000	33,5	34.000	nee
100	C2	R 07	1.000	41,6	8,2	98.000	33,4	33.000	nee
Totaal			171.600	51,3	10,0	13.293.000	41,3	5.489.000	0

* Zie voor omschrijving regio bijlage 5

6.2 Vermogensovermaat 100 armste woningcorporaties ultimo 2000

Volg-nummer	Referentie-corporatie	BWS regio*	Aantal woningen (afgerond)	Weerstandsvermogen in procenten van balanstotaal		Gecorrigeerd balanstotaal (x f 1.000)	Vermogensovermaat		Geselecteerd in 2000
				Gecorrigeerd	Gewenst minimaal		In procenten	x f 1.000	
1	B3	R 55	7.000	-26,5	21,9	1.039.000	-48,4	-503.000	ja
2	C2	R 35	1.000	-25,1	21,1	50.000	-46,2	-23.000	ja
3	B3	R 51	2.000	-28,0	0,0	273.000	-28,0	-76.000	ja
4	B3	R 55	200	-17,6	8,7	39.000	-26,3	-10.000	ja
5	D	R 39	1.000	-11,0	14,0	162.000	-25,0	-40.000	ja
6	A3	R 39	16.000	1,4	19,5	1.893.000	-18,1	-342.000	ja
7	D	R 30	300	-0,5	17,0	68.000	-17,5	-12.000	ja
8	A3	R 32	200	-2,0	14,5	256.000	-16,5	-42.000	ja
9	C3	R 54	7.000	-0,9	15,3	1.083.000	-16,2	-176.000	ja
10	B3	R 27	2.000	-1,8	13,1	314.000	-14,9	-47.000	ja
11	C1	R 36	2.000	2,4	15,2	132.000	-12,8	-17.000	ja
12	E	R 32	7.000	3,5	15,8	453.000	-12,3	-56.000	ja
13	C3	R 22	2.000	2,8	14,3	215.000	-11,5	-25.000	ja
14	C3	R 54	10.000	4,3	15,3	1.166.000	-11,0	-128.000	ja
15	D	R 39	2.000	5,7	16,4	312.000	-10,7	-33.000	ja
16	C3	R 55	4.000	1,1	11,7	600.000	-10,6	-64.000	ja
17	B3	R 55	12.000	0,3	10,8	1.601.000	-10,5	-167.000	ja
18	D	R 31	200	3,5	13,6	21.000	-10,1	-2.000	ja
19	A1	R 02	8.000	6,5	16,5	687.000	-10,0	-69.000	ja
20	C3	R 54	7.000	4,2	13,7	1.234.000	-9,5	-117.000	ja
21	C3	R 01	400	2,1	11,5	50.000	-9,4	-5.000	ja
22	D	R 23	100	14,1	23,2	15.000	-9,1	-1.000	ja
23	A2	R 02	6.000	3,2	12,1	503.000	-8,9	-45.000	ja
24	B1	R 34	3.000	2,9	11,6	171.000	-8,7	-15.000	ja
25	C3	R 04	1.000	-0,8	7,1	117.000	-7,9	-9.000	ja
26	A3	R 32	25.000	11,1	18,9	2.403.000	-7,8	-186.000	ja
27	B1	R 23	2.000	7,1	14,7	200.000	-7,6	-15.000	ja
28	A3	R 24	10.000	8,9	16,1	696.000	-7,2	-50.000	ja
29	A3	R 32	33.000	8,6	15,6	2.805.000	-7,0	-195.000	ja
30	B3	R 24	3.000	8,7	15,6	504.000	-6,9	-35.000	ja
31	A1	R 24	16.000	11,4	18,1	1.586.000	-6,8	-107.000	ja
32	B1	R 10	11.000	11,9	18,2	791.000	-6,3	-49.000	ja
33	A2	R 39	32.000	9,4	15,3	2.629.000	-5,9	-156.000	ja
34	B3	R 26	3.000	13,9	19,5	267.000	-5,6	-15.000	ja
35	C3	R 09	100	3,6	8,7	12.000	-5,1	-1.000	ja
36	A1	R 24	39.000	12,6	17,7	2.505.000	-5,1	-128.000	ja
37	C3	R 13	2.000	7,8	12,8	119.000	-5,0	-6.000	ja
38	A1	R 39	33.000	13,7	18,7	2.799.000	-5,0	-140.000	ja
39	A1	R 39	10.000	16,1	20,9	651.000	-4,8	-31.000	ja
40	C3	R 54	200	4,8	9,5	31.000	-4,7	-1.000	ja
41	D	R 45	100	5,7	10,4	22.000	-4,7	-1.000	ja
42	E	R 24	4.000	10,2	14,7	245.000	-4,5	-11.000	ja
43	A2	R 02	15.000	11,7	15,9	939.000	-4,2	-39.000	ja
44	C3	R 22	2.000	6,0	10,1	459.000	-4,1	-19.000	ja
45	B3	R 27	14.000	13,0	16,7	1.841.000	-3,7	-68.000	ja
46	A2	R 39	26.000	12,7	16,0	1.997.000	-3,3	-67.000	ja
47	C3	R 54	7.000	8,2	11,5	1.086.000	-3,3	-35.000	ja
48	C3	R 34	2.000	9,4	12,5	128.000	-3,1	-4.000	ja
49	A2	R 24	30.000	14,3	17,4	2.454.000	-3,1	-75.000	ja
50	B2	R 41	6.000	15,0	18,0	389.000	-3,0	-12.000	ja

Volgnummer	Referentiecorporatie	BWS regio*	Aantal woningen (afgerond)	Weerstandvermogen in procenten van balanstotaal		Gecorrigeerd balanstotaal (x f 1.000)	Vermogensovermaat		Geselecteerd in 2000
				Gecorrigeerd	Gewenst minimaal		In procenten	x f 1.000	
51	C3	R 44	100	18,6	21,4	20.000	-2,8	-1.000	ja
52	A3	R 32	1.000	9,1	11,9	113.000	-2,8	-3.000	ja
53	A2	R 24	12.000	10,9	13,5	1.083.000	-2,6	-29.000	ja
54	A3	R 39	200	13,7	16,2	24.000	-2,5	-1.000	ja
55	B1	R 19	2.000	9,8	12,2	149.000	-2,4	-4.000	ja
56	B3	R 21	1.000	4,1	6,5	213.000	-2,4	-5.000	ja
57	A1	R 39	15.000	17,9	20,2	901.000	-2,3	-21.000	ja
58	A3	R 24	5.000	14,4	16,7	453.000	-2,3	-10.000	ja
59	B1	R 14	5.000	13,9	16,0	306.000	-2,1	-6.000	ja
60	A2	R 02	1.000	5,2	7,1	97.000	-1,9	-2.000	ja
61	E	R 39	6.000	9,2	11,1	396.000	-1,9	-7.000	ja
62	B1	R 35	5.000	11,7	13,3	301.000	-1,6	-5.000	ja
63	C3	R 40	200	5,5	7,1	29.000	-1,6	0	ja
64	A3	R 36	9.000	14,9	16,2	972.000	-1,3	-13.000	ja
65	E	R 02	3.000	11,8	12,8	200.000	-1,0	-2.000	ja
66	C3	R 54	2.000	6,9	7,9	198.000	-1,0	-2.000	ja
67	B3	R 39	5.000	16,4	17,0	679.000	-0,6	-4.000	ja
68	D	R 44	400	11,1	11,5	42.000	-0,4	0	ja
69	C1	R 22	4.000	10,5	10,6	203.000	-0,1	0	ja
70	E	R 47	1.000	12,3	12,2	90.000	0,1	0	ja
71	D	R 48	900	13,2	12,9	152.000	0,3	0	ja
72	C3	R 22	600	8,2	7,7	52.000	0,5	0	nee
73	C1	R 50	15.000	17,6	17,0	1.136.000	0,6	7.000	nee
74	A2	R 25	7.000	11,0	10,3	528.000	0,7	4.000	nee
75	B1	R 24	7.000	15,0	13,9	547.000	1,1	6.000	nee
76	B3	R 43	2.000	13,6	12,5	291.000	1,1	3.000	nee
77	C1	R 01	800	16,4	15,1	50.000	1,3	1.000	ja
78	D	R 04	200	12,1	10,5	15.000	1,6	0	nee
79	B1	R 04	8.000	16,1	14,5	469.000	1,6	8.000	nee
80	B3	R 44	9.000	13,7	12,0	842.000	1,7	15.000	nee
81	C3	R 33	1.000	15,5	13,7	93.000	1,8	2.000	nee
82	A1	R 24	19.000	19,5	17,7	1.424.000	1,8	26.000	nee
83	C2	R 23	300	8,7	6,3	20.000	2,4	0	nee
84	C3	R 53	300	15,1	12,4	33.000	2,7	1.000	nee
85	B1	R 28	11.000	18,2	15,4	496.000	2,8	14.000	nee
86	D	R 44	400	15,2	12,4	29.000	2,8	1.000	ja
87	C3	R 34	2.000	16,4	13,4	225.000	3,0	7.000	nee
88	A3	R 21	28.000	21,4	18,3	2.857.000	3,1	88.000	nee
89	C2	R 36	2.000	13,6	10,5	170.000	3,1	5.000	nee
90	C1	R 10	7.000	18,0	14,7	543.000	3,3	18.000	nee
91	A3	R 32	9.000	17,7	14,4	645.000	3,3	21.000	nee
92	B2	R 51	3.000	12,4	9,0	321.000	3,4	11.000	nee
93	B3	R 28	800	11,6	8,1	95.000	3,5	3.000	nee
94	A3	R 22	8.000	17,2	13,6	712.000	3,6	25.000	nee
95	B3	R 19	1.000	15,5	11,9	150.000	3,6	5.000	nee
96	C3	R 26	2.000	11,1	7,5	141.000	3,6	5.000	nee
97	C3	R 22	2.000	13,1	9,4	409.000	3,7	15.000	nee
98	B2	R 19	2.000	17,0	13,1	174.000	3,9	7.000	ja
99	B2	R 10	6.000	17,6	13,6	456.000	4,0	18.000	nee
100	B1	R 27	3.000	18,3	14,1	226.000	4,2	9.000	nee
Totaal			663.000	10,3	15,7	59.782.000	-5,5	-3.260.000	74

* Zie voor omschrijving regio bijlage 5

7. HERSTRUCTURERING, VERNIEUWING EN REGIONALE INSPANNINGSNORM

7.1 Herstructureringsopgave

In de methodiek over het boekjaar 2000 is de herstructureringsopgave in kaart gebracht met behulp van gegevens van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en enkele onderzoeksinstituten. Ten behoeve van de onderbouwing van de nota Stedelijke Vernieuwing zijn indertijd 15 wijktypen onderscheiden. Per gemeente is een indeling gemaakt langs deze typologie. Dit was alleen mogelijk voor de 92 gemeenten met meer dan 30.000 inwoners. Daarbij is voor deze gemeenten aangegeven welke van deze wijktypen een herstructureringsopgave kennen. Vervolgens zijn de wijken op basis van deze typologie, ingedeeld in een curatieve of een preventieve herstructureringsopgave. Het Fonds heeft op grond van deze wijktypen een gewogen herstructureringsintensiteit per wijktype berekend. Deze intensiteit is toegepast op de wijktypen per gemeente, waarmee een gemiddelde intensiteit per gemeente kon worden bepaald. Voor de kleinere gemeenten onder de 30.000 inwoners was deze berekening van de herstructureringsintensiteit niet te maken en is gekozen voor een indicatie van een mogelijke opgave op basis van ouderdom van de voorraad. Aan de corporaties is vervolgens gevraagd in de vragenlijst 'Kenmerken woningbezit en herstructurering' om per wijk (met omvang van een viercijferig postcodegebied) het aantal te herstructureren woningen over de periode tot 2010 op te geven.

Op macroniveau laat een vergelijking tussen de door het Fonds berekende herstructureringsintensiteit en de opgave van corporaties onder meer zien dat de corporaties voor slechts een beperkt deel (9%) van hun bezit in de periode tot 2010 een herstructureringsopgave voorzien. Deze opgave concentreert zich in de steden met meer dan 30.000 inwoners. Daar moeten volgens opgave van de corporaties ruim 175.000 corporatiewoningen aangepakt worden. Dat is bijna 11% van het aldaar door de corporatie opgegeven woningbezit. Tegelijk zouden tot 2010 ruim 43.000 corporatiewoningen in kleinere gemeenten (onder de 30.000 inwoners) in het kader van een herstructureringsopgave aangepakt moeten worden. Dat is ongeveer 6% van het aantal woningen aldaar. Opvallend is dat de opgave over het boekjaar 2000 (ruim 218.000 bij de herstructureringsopgave betrokken woningen) nauwelijks toenam ten opzichte van de opgave over het boekjaar 1999 (bijna 190.000 woningen). Met betrekking tot het boekjaar 2000 was gevraagd naar de opgaven over de periode tot 2010, terwijl in het boekjaar 1999 de opgaven over de periode van 2000 tot 2005 verwacht werden. Geconstateerd wordt dat de corporaties moeite hebben om op dit gebied een lange termijn inspanning in hun prognoses te kwantificeren.

Een tweede constatering is dat de opgave van de corporaties in met name de grotere steden nogal bescheiden lijkt, terwijl volgens de opgave van corporaties ook relatief veel woningen in kleinere gemeenten (onder de 30.000 inwoners) in het kader van een herstructureringsopgave aangepakt moeten worden. Gezien de concentratie van herstructureringsbehoefte in juist de grotere steden, zou ook een beduidend groter verschil in de opgave van corporaties tussen de grotere steden en de kleinere gemeenten verwacht mogen worden. Uit deze gegevens wordt afgeleid dat in de opgave van corporaties klaarblijkelijk door veel corporaties geen onderscheid gemaakt wordt tussen vernieuwing en herstructurering. Het begrip herstructurering blijkt in de praktijk in ieder geval geen eenduidig en daarmee een moeilijk te hanteren begrip.

Bij nadere analyse blijkt ook dat er nog veel onzekerheden bestaan over de omvang en reikwijdte van toekomstige herstructureringsopgaven. De opgaven van corporaties lijken enerzijds zeer bescheiden in het licht van de inspanningen die van corporaties, in de kwaliteitsambitie geformuleerd in de Nota 'Mensen, Wensen Wonen' voor de periode 1998 - 2009, verwacht worden. Daarin gaat het om 293.000 onttrekkingen, ruim 750.000 te verbeteren woningen, 285.000 nieuwbouwwoningen (van gemiddeld beduidend hogere kwaliteit dan voorheen) en 538.000 verkopen. Recent zijn deze ambities door het Rijk onder invloed van onder meer de gewijzigde marktomstandigheden (als gevolg van een stagnerende nieuwbouwproductie bij een oplopende spanning op de woningmarkt) voor een deel naar beneden bijgesteld.

De voorgenomen nieuwbouwproductie wordt door het ministerie 10% lager ingeschat, de onttrekkingen worden 30% lager verwacht dan oorspronkelijk begroot, terwijl de streefcijfers voor verkopen 35% lager uitvallen. Niettemin kan ook bij deze aangepaste ambities geconstateerd worden

dat er nog sprake is van een substantiële discrepantie tussen de opgave van de corporaties aan het Centraal Fonds en de ambities van het Rijk.

In het 'Verslag Financieel Toezicht Woningcorporaties 2000' is aangekondigd dat het Centraal Fonds vanwege de beperkte bruikbaarheid van het begrip herstructurering voor met name de inspanningen in de kleinere gemeenten en de wens om de opgaven in de voorraad te splitsen in vernieuwingsinspanningen en een herstructureringsopgave, overweegt om de methodiek rond de risicofactor herstructurering te verbreden en te verdiepen. In de hierna volgende paragrafen wordt daar nu nader op ingegaan. Naast het onderscheid tussen vernieuwing en herstructurering is het ook van belang om deze inspanningen per woningmarkt en gemeente waarin de corporaties opereren te differentiëren. Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer biedt weliswaar in de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' en latere beleidsbrieven inzicht in de landelijke ambities, maar er is geen verdeling voorhanden die inzicht geeft in de inspanningen per woningmarkt. Vanuit een indicatieve onderbouwing van de behoefte aan vernieuwing en herstructurering per gemeente berekent het Centraal Fonds daarom een zogenaamde inspanningsnorm voor vernieuwing en herstructurering. Deze inspanningsnorm kan bijdragen aan het - voortschrijdend - inzicht in de verdeling van de toekomstige opgaven over de corporaties op het gebied van vernieuwing en herstructurering. De inspanningsnorm maakt het ook mogelijk om de regionale behoefte aan vernieuwing en herstructurering enerzijds af te zetten tegen de voorgenomen inspanningen van de corporaties en anderzijds de opgaven van de corporaties aan het Fonds in het perspectief te plaatsen van de landelijke ambities van het ministerie.

7.2 Onderscheid vernieuwing en herstructurering

Het Fonds gaat met ingang van de beoordeling over het boekjaar 2001 uit van een onderscheid tussen vernieuwing en herstructurering. Het gaat daarbij om de volgende definiëring:

Vernieuwing

Vanuit de toekomstige vraag en de huidige samenstelling van het bezit, mag verwacht worden dat in de komende jaren de voorraad (onder meer door woningverbetering, sloop, vervangende nieuwbouw, aankoop en verkoop) ingrijpend vernieuwd zal moeten worden. Deze toekomstige vraag zal vooral ook een vraag naar meer kwaliteit zijn. De vernieuwingsopgave van corporaties vertoont daarmee een nauwe samenhang met de marktpositie van de corporatie op langere termijn. Het betreft hier reguliere bedrijfsactiviteiten voortvloeiend uit de woningexploitatie, waarvan de kosten in principe door de exploitatie terug verdiend moeten worden. Dit laat onverlet dat een deel van de kosten in de praktijk vaak toch als onrendabel wordt verantwoord als consequentie van een uit sociale motieven gevoerd huurbeleid. Vernieuwing wordt dan niet altijd volledig aan (zittende) huurders doorberekend.

Herstructurering

Bij de herstructureringsopgave gaat het met name ook om de aanpak van sociale problematiek binnen de wijk en daarmee samenhangende maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid en de versterking van de sociale en economische structuur van wijken en buurten. De te treffen maatregelen (voor corporaties onder meer woningverbetering, sloop en vervangende nieuwbouw, aankoop en verkoop, maar ook investeringen in leefbaarheid zoals bijdragen aan buurtbeheer) maken deel uit van een integraal stedelijk beleid, waarin de corporaties niet alleen opereren. Vaak zijn ook commerciële marktpartijen, gemeenten, welzijnsinstellingen, politie en andere organisaties bij de aanpak betrokken. Herstructurering gaat (vaak) gepaard met onrendabele investeringen. Veelal treffen de fysieke maatregelen ook delen van het corporatiebezit die vanuit markttechnisch oogpunt bezien op zich nog goed te exploiteren zouden zijn.

De aan beide begrippen verbonden risico's voor corporaties zijn daarmee ook verschillend. De risico's met betrekking tot herstructurering zitten met name in de complexiteit van de problematiek, de onzekerheden over het bereiken van de beoogde doelstellingen, de grote afhankelijkheid van de overige partners en de daarmee samenhangende onzekerheid over de toekomstige marktpositie van het vernieuwde bezit tegen de achtergrond van het onrendabele karakter van de investeringen. De risico's met betrekking tot vernieuwing voeren over het algemeen minder ver. Deze zijn eigenlijk alleen

aan de orde indien de corporatie de noodzaak tot vernieuwing van het bezit niet onderkent en/of niet in staat is voldoende tijdig en adequaat maatregelen te treffen.

Corporaties geven in hun opgave aan het Fonds tot op heden geen grens aan tussen de vernieuwingsopgave en de herstructureringsinspanningen, terwijl vanuit het risicoprofiel een dergelijk onderscheid wel wenselijk is. Door de ontwikkeling van twee aparte nieuwe indicatoren onderscheidt het Centraal Fonds voortaan in de opgave van de corporaties in vernieuwing en herstructurering. Deze indicatoren zijn zo samengesteld dat de vernieuwingsopgave in principe overal in Nederland kan voorkomen en de herstructureringsopgave zich vooral in de (grotere) steden concentreert.

Vernieuwingsopgave

De indicator voor de vernieuwingsopgave wordt enerzijds bepaald door de samenstelling van bouwjaarklassen van het bezit en de woningtypen. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de noodzaak tot vernieuwing zich concentreert in de woningen uit de naoorlogse periode van 1945 tot 1970 en qua type in de meergezinswoningen. Bij de weging van de onderliggende data wordt daarmee rekening gehouden worden. Anderzijds wordt uit de wijkgegevens die onder meer bij de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' gebruikt zijn, ook afgeleid in welke wijken er problemen met betrekking tot de gewildheid van de woningen aan de orde zijn (men trekt weg) of te verwachten zijn (potentiële problemen), die de noodzaak tot vernieuwing van het bezit onderstrepen.

Tabel 7.1 Verdeling aandachtswijken vanuit vernieuwingsopgave over Nederland

	Lage investeringspotentie en negatief rekruteringspatroon (nu reeds problemen) ²			Lagere kwaliteit woningen en minder gewild woonmilieu (potentiële problemen)		
	Woningen		Wijken	Woningen		Wijken
	Aantal	Percentage		Aantal	Percentage	
Vier grote steden	130.484	26,5	32	530.161	56,8	102
17 middelgrote steden Randstad	22.236	4,5	9	143.192	15,3	39
17 middelgrote steden overig Nederland	146.075	29,7	49	164.911	17,7	49
Overig Nederland	193.807	39,3	168	94.671	10,1	35
Nederland	492.602	100	258	932.935	100	225

Uit tabel 7.1 valt op dat de wijken met minder gewilde woningen waar *nu reeds problemen* zijn, over heel Nederland voorkomen en zeker geen exclusief stedelijke aangelegenheid zijn. De noodzaak tot vernieuwing van wijken waar reeds dit type problemen voorkomt, is opvallend vaak ook buiten de Randstad te vinden. Het feit dat dit soort wijken ook daar voorkomt, spoort enerzijds met de 'herstructureringsopgave' opgegeven aan het Centraal Fonds door corporaties buiten de grote steden en anderzijds met het beeld dat ontstaat als er naar verschillen in marktdruk en mogelijke afzetproblemen gekeken wordt. Wordt vanuit woonmilieuaspecten en kwaliteit van de woningen gekeken naar *potentiële probleemwijken* dan zijn er opvallend veel wijken juist in de Randstad te vinden. Bij de vraag of deze kenmerken daadwerkelijk leiden tot een noodzaak tot vernieuwing speelt de marktdruk een grote rol.

Als de marktomstandigheden zodanig zijn dat alle woningen nog steeds goed verhuurbaar zijn, zoals nu in de Randstad nog steeds het geval is, zal de noodzaak voor vernieuwing en de daaraan verbonden risico's niet zo groot zijn. De markt gedraagt zich daar als een omnivoor, ook slechte woningen vinden hun weg naar de klant nog wel. Problemen kunnen echter bij gewijzigde marktomstandigheden wel snel manifest worden bij de zogenaamde potentiële probleemwijken, die meer onderhevig zijn aan de tucht van de markt.

Herstructureringsopgave

Bij de herstructureringsopgave speelt de sociale problematiek in de wijken een belangrijke rol. Sociale problemen komen voort uit overlast, afnemende draagkracht of slechte waardering van de wijk. In het kader van de Nota Mensen, Wensen, Wonen wordt een aantal wijken geïdentificeerd waarbij op basis van gegevens over concentraties van kansarmen, overlast en voorzieningenniveau sprake is van

² Bij lage investeringspotentie gaat het om een negatieve waardering van de sociaal culturele dynamiek in de wijk, gekenmerkt door instroom van lager opgeleiden en lagere inkomens en uitstroom van hoger opgeleiden en hogere inkomens. Bij een negatieve investeringspotentie gaat het om een ongunstige verhouding van de woningprijzen en de bouw- en grondprijzen.

meervoudige sociale problemen. Er zijn veel mensen met individueel minder kansen, er is sprake van relatief veel overlast en de ontwikkeling van de wijk in sociaal economisch opzicht is gering. Ook op collectief niveau is dus sprake van problemen. Dit type wijken concentreert zich in de steden, met name in de vier grote steden in de Randstad, zoals uit tabel 7.2 blijkt.

Tabel 7.2 Verdeling aandachtswijken vanuit herstructureringsopgave over Nederland

	Aandachtswijken met meervoudige sociale problematiek		
	Woningen		Wijken
	Aantal	Percentage	
Vier grote steden	202.240	68,6	42
17 middelgrote steden Randstad	17.605	6	6
17 middelgrote steden overig Nederland	69.405	23,5	22
Overig Nederland	5.675	1,9	3
Nederland	294.926	100	73

Het vertalen van de gegevens van deze aandachtswijken met meervoudige sociale problematiek in de berekening van de herstructureringsindicator, naast de door het Fonds eerder gebruikte herstructureringsintensiteit, doet meer recht aan de sociale component in de herstructureringsproblematiek en de daaraan verbonden risico's. Aldus ontstaan nieuwe indicatoren voor vernieuwing en herstructurering die per gemeente berekend kunnen worden en die voor de beoordeling over het boekjaar 2001 de basis zullen vormen voor een mogelijk opslagpercentage per corporatie.

Tabel 7.3 Samenstelling indicatoren vernieuwing en herstructurering

Indicator voor vernieuwing	Indicator voor herstructurering
Indicator op te bouwen uit:	Indicator op te bouwen uit:
<i>Samenstelling voorraad</i>	<i>Berekening herstructureringsintensiteit steden</i>
1.1 Aandeel bouwjaarklassen tot 1945 Aandeel meergezinswoningen tot 1945	2.1 Berekend percentage alleen toe te passen voor gemeenten <30.000 inwoners
1.2 Aandeel bouwjaarklassen 1945 - 1970 Aandeel meergezinswoningen na 1945 - 1970	
<i>Situering van de voorraad</i>	<i>Situering van de voorraad in aandachtswijken met meervoudige sociale problematiek</i>
1.3 Aandeel woningen in wijken met lage investeringspotentie en negatief rekruteringspatroon (nu reeds problemen)	2.2 Toe te passen op alle gemeenten: aandeel woningen in wijken met meervoudige sociale problemen (concentratie van kansarmen, veel overlast en relatief laag

	voorzieningenniveau)
1.4 Aandeel woningen in wijken met lagere kwaliteit woningen en minder gewild woonmilieu (potentiële problemen)	

7.3 Regionale inspanningsnorm

Aan de hand van de indicatoren wordt een zogenaamd inspanningsnorm voor vernieuwing en herstructurering berekend. Deze inspanningsnorm voorziet in de behoefte aan inzicht in de verdeling van de toekomstige opgaven tussen de corporaties op het gebied van vernieuwing en herstructurering over de lokale en regionale woningmarkten.

Aan deze inspanningsnorm ligt de volgende berekeningswijze voor de indicator vernieuwing respectievelijk herstructurering ten grondslag:

- Bij de indicator vernieuwing wegen de aandelen woningen in de naoorlogse bouwjaarklassen en meergezinswoningen drie keer zo zwaar mee als de aandelen in beide vooroorlogse klassen en typen. Hiermee is tot uitdrukking gebracht dat de noodzaak tot vernieuwing, na de periode van stadsvernieuwing in vooroorlogs bezit, zich nu concentreert op de naoorlogse voorraad. Het aandeel woningen in wijken met een lage investeringspotentie en een negatief rekruteringspatroon weegt vier keer zo zwaar mee als het aandeel woningen in wijken met een lagere kwaliteit woningen en een minder gewild woonmilieu. Daarmee wordt tot uitdrukking gebracht dat problemen die reeds aanwezig zijn, zwaarder wegen dan potentiële problemen, waarvan het onzeker is of die manifest zullen worden. Dat is mede afhankelijk van ontwikkelingen op de huurmarkt; met name in de Randstad is van verhuurproblemen nog geen sprake. Uit deze scores is een totaalscore per gemeente gesommeerd, die is gerelateerd aan het aandeel van de sociale huurvoorraad in die gemeente. Uit deze gemeentescores is vervolgens een regioscore als aandeel ten opzichte van het landelijk totaal bepaald.
- Bij de indicator herstructurering is de berekende herstructureringsintensiteit gerelateerd aan de voorraad in de gemeente. Het percentage herstructureringsintensiteit is daarbij omgerekend naar het aandeel in de totale voorraad van die gemeente. Het aantal woningen in wijken met meervoudige sociale problemen telt vervolgens drie keer zo zwaar mee als het aantal woningen, berekend op basis van de herstructureringsintensiteit. Daarmee wordt tot uitdrukking gebracht dat de aanwezigheid van meervoudige sociale problematiek in de wijken een belangrijke indicatie voor een herstructureringsopgave is. Uit deze scores is een totaalscore per gemeente gesommeerd. Uit de gemeentescores is vervolgens een regioscore als aandeel ten opzichte van het landelijk totaal bepaald.

Bij de samenstelling van de inspanningsnorm is vervolgens bepaald hoe de herstructurerings-opgave zich verhoudt tot de vernieuwingsopgave. Daarbij is aangesloten bij de wijkanalyses die ook ten grondslag liggen aan de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'. In de indicator voor de vernieuwingsopgave, weegt het aandeel woningen in wijken met een lage investeringspotentie en een negatief rekruteringspatroon zwaar mee, terwijl bij de indicator herstructurering met name het aandeel woningen in wijken met meervoudige sociale problematiek belangrijk is. Landelijk gaat het om 258 aandachtswijken vanuit de vernieuwingsopgave die totaal 492.602 woningen omvatten. De 73 aandachtswijken vanuit de herstructureringsopgave tellen 294.926 woningen. Met deze cijfers is echter niet de omvang van de vernieuwings- en herstructureringsopgave vast te stellen, want niet alle woningen in deze wijken behoeven ook daadwerkelijk een aanpak³. Daarnaast zijn er ongetwijfeld buiten deze wijken vele woningen en buurten te vinden waar een aanpak wenselijk is. Mede daarom worden bij de samenstelling van beide indicatoren ook meer algemene voorraadkenmerken en wijktyperingen meegewogen. De woningaantallen worden wel gebruikt als een indicatie voor de verhouding tussen de vernieuwings- en de herstructureringsopgave. Er wordt vanuit gegaan dat de

³ Bovendien zijn er landelijk 14 van de totaal 331 wijken die zowel als aandachtswijk vanuit de vernieuwingsopgave als aandachtswijk vanuit de herstructureringsopgave te typeren zijn. Daarbij gaat het om iets meer dan 50.000 woningen. Met dit samenvallen is in de verdere analyse vooralsnog geen rekening gehouden.

omvang van de woningen betrokken in de herstructureringsopgave 60% is van het aantal woningen betrokken in de vernieuwingsopgave.

Deze verhouding toegepast op de relatieve vernieuwings- en herstructureringsopgave per regio leidt tot één indicatieve inspanningsnorm per regio. Deze norm leidt tot tien regio's met een - ten opzichte van hun aandeel in de voorraad - relatief zware opgave. Het gaat achtereenvolgens om het Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA), de Stadsregio Rotterdam (SRR), Haaglanden, Centraal Groningen, Parkstad Limburg, Bestuur Regio Utrecht (BRU), Maastricht en Mergelland, Noord Friesland, IJmond en het Gelderse deel van de Stedendriehoek. Alle overige regio's hebben volgens de inspanningsnorm met een relatief minder zware opgave te maken. Het meest pregnant daarin is Flevoland, waar de inspanningsnorm zeer laag is in verhouding tot het aandeel in de voorraad. Verrassend is deze uitkomst echter niet, gezien de jonge leeftijd van de voorraad in Flevoland.

8. VOLKSHUISVESTELIJKE TAKEN PER REGIO

Tabel 8.1 Indicatieve raming vernieuwings- en herstructureringsopgave

	Regio	Aandeel in voorraad 2001	Aandeel vernieuwing	Aandeel herstructurering	Inspan- ningsnorm
			berekend	berekend	berekend
1	Oost-Groningen	0,98	0,92	0	0,58
2	Centraal Groningen	2,00	3,57	2,24	3,07
3	Noord Groningen	0,70	0,83	0	0,52
4	Noord Friesland	1,66	1,96	1,29	1,71
5	De Friese Wouden	1,44	1,08	0,17	0,74
6	Zuidwest Friesland	0,88	0,64	0	0,40
7	Noord en Midden Drenthe	1,10	0,75	0,26	0,57
8	Zuidoost Drenthe	1,04	0,81	0,10	0,54
9	Zuidwest Drenthe	0,76	0,68	0,14	0,48
10	Twente	3,63	3,72	1,64	2,94
11	Zwolle	0,88	0,70	0,92	0,78
12	Noordwest Overijssel	0,72	0,45	0,14	0,33
13	Noordoost Overijssel	0,54	0,19	0	0,12
14	Stedendriehoek (Overijssel)	0,67	0,72	0,65	0,69
15	Eemlandvallei (Gelderland)	1,25	0,76	0,26	0,57
16	Stedendriehoek (Gelderland)	2,08	1,30	0,57	1,03
17	Noordwest Veluwe	0,84	0,39	0,04	0,26
18	Achterhoek	1,59	0,74	0,14	0,52
19	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	4,20	4,18	3,70	4,00
20	Rivierland	1,36	0,70	0,37	0,58
21	Eemlandvallei (Utrecht)	2,07	1,30	1,17	1,25
22	Bestuur Regio Utrecht	4,73	4,27	5,98	4,91
23	Gooi- en Vechtstreek	1,52	1,36	0,67	1,10
24	Regionaal Orgaan Amsterdam	9,23	14,23	24,90	18,23
25	Zuid-Kennemerland	1,46	1,43	0,65	1,14
26	IJmond	1,10	1,40	0,69	1,13
27	Noord-Kennemerland	1,47	0,60	0,49	0,56
28	Kop van Noord-Holland	1,00	0,95	0,35	0,73
29	West Friesland	1,15	0,34	0,04	0,23
30	Duin- en Bollenstreek	1,02	0,69	0,10	0,47
31	Leidse regio	1,30	1,14	1,31	1,20
32	Haaglanden	6,48	8,96	16,24	11,69
33	Rijnstreek	0,73	0,35	0,10	0,26
34	Midden Holland	1,40	0,79	0,04	0,51
35	Alblasserwaard	0,85	0,71	0	0,44
36	Drechtsteden	1,63	1,76	0,53	1,30
37	Hoeksche Waard	0,49	0,28	0	0,18
38	Goeree Overflakkee	0,27	0,09	0	0,06
39	Stadsregio Rotterdam	7,97	14,34	21,01	16,84
40	Oosterschelde	0,97	0,54	0	0,34
41	Walcheren	0,75	0,74	0,49	0,65
42	Zeeuws Vlaanderen	0,75	0,56	0	0,35
43	West Noord-Brabant	1,46	1,01	0,30	0,74
44	Stadsgewest Breda	2,59	1,63	2,30	1,88
45	Stadsgewest Tilburg	2,27	2,01	1,41	1,79
46	Stadsgewest Den Bosch	1,75	1,24	0,56	0,99
47	Stadsregio Eindhoven	4,34	3,69	3,10	3,47
48	Noord Oost Brabant	1,85	0,82	0,16	0,57
49	Noord Limburg	1,63	1,12	0,24	0,79
50	Midden Limburg	1,34	0,72	0,31	0,57
51	Parkstad Limburg	1,78	2,76	2,19	2,55
52	Westelijke Mijnstreek	1,06	0,87	0,71	0,81
53	Maastricht en Mergelland	1,35	1,60	1,23	1,46
54	Flevoland	1,90	0,62	0,11	0,43
	Afrondingsverschil				
	Nederland totaal	100	100	100	100

Tabel 8.2 Inspanningsnorm herstructurering versus opgave aantal woningen corporaties

	Regio	Inspanningsnorm	Herstructure- ringsopgave corporaties	Aandeel opgave corporaties	Woningen volgens inspannings- norm	Verschil
		berekend	2001 - 2010	berekend	berekend	berekend
1	Oost-Groningen	0,58	2.014	0,92	1.255	759
2	Centraal Groningen	3,07	6.308	2,89	6.704	-396
3	Noord Groningen	0,52	2.692	1,23	1.132	1.560
4	Noord Friesland	1,71	3.351	1,54	3.730	-379
5	De Friese Wouden	0,74	1.024	0,47	1.613	-589
6	Zuidwest Friesland	0,40	1.567	0,72	873	694
7	Noord en Midden Drenthe	0,57	5.06	0,23	1.236	-730
8	Zuidoost Drenthe	0,54	4.523	2,07	1.187	3.336
9	Zuidwest Drenthe	0,48	1.145	0,52	1.042	103
10	Twente	2,94	9.119	4,18	6.418	2.701
11	Zwolle	0,78	1.900	0,87	1.708	192
12	Noordwest Overijssel	0,33	1.845	0,85	729	1.116
13	Noordoost Overijssel	0,12	397	0,18	259	38
14	Stedendriehoek (Overijssel)	0,69	2.857	1,31	1.514	1.343
15	Eemlandvallei (Gelderland)	0,57	1.335	0,61	1.250	85
16	Stedendriehoek (Gelderland)	1,03	1.505	0,69	2.240	-735
17	Noordwest Veluwe	0,26	398	0,18	565	-167
18	Achterhoek	0,52	1.548	0,71	1.124	24
19	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	4,00	8.479	3,88	8.732	-253
20	Rivierenland	0,58	2.870	1,31	1.258	1.612
21	Eemlandvallei (Utrecht)	1,25	2.422	1,11	2.731	-309
22	Bestuur Regio Utrecht	4,91	4.449	2,04	10.721	-6.272
23	Gooi- en Vechtstreek	1,10	1.092	0,50	20.404	-1.312
24	Regionaal Orgaan Amsterdam	18,23	31.123	14,26	39.797	-8.674
25	Zuid-Kennemerland	1,14	1.727	0,79	2.483	-756
26	IJmond	1,13	2.758	1,26	2.475	283
27	Noord-Kennemerland	0,56	1.118	0,51	1.220	-102
28	Kop van Noord-Holland	0,73	233	0,11	1.583	-1.350
29	West Friesland	0,23	50	0,02	497	-447
30	Duin- en Bollenstreek	0,47	675	0,31	1.023	-348
31	Leidse regio	1,20	2.699	1,24	2.628	71
32	Haaglanden	11,69	20.743	9,50	25.518	-4.775
33	Rijnstreek	0,26	1.539	0,71	559	980
34	Midden Holland	0,51	2.121	0,97	1.111	1.010
35	Alblasserwaard	0,44	1.095	0,50	969	126
36	Drechtsteden	1,30	4.093	1,88	2.835	1.258
37	Hoeksche Waard	0,18	213	0,10	382	-169
38	Goeree Overflakkee	0,06	16	0,01	123	-107
39	Stadsregio Rotterdam	16,84	28.350	12,99	36.763	-8.413
40	Oosterschelde	0,34	836	0,38	737	99
41	Walcheren	0,65	3.730	1,71	1.411	2.319
42	Zeeuws Vlaanderen	0,35	1.719	0,79	764	955
43	West Noord-Brabant	0,74	5.175	2,37	1.624	3.551
44	Stadsgewest Breda	1,88	4.121	1,89	4.107	14
45	Stadsgewest Tilburg	1,79	5.264	2,41	3.896	1.368
46	Stadsgewest Den Bosch	0,99	2.964	1,36	2.150	814
47	Stadsregio Eindhoven	3,47	8.257	3,78	7.572	685
48	Noord Oost Brabant	0,57	682	0,31	1.250	-568
49	Noord Limburg	0,79	1.409	0,65	1.724	-315
50	Midden Limburg	0,57	3.754	1,72	1.236	2.518
51	Parkstad Limburg	2,55	8.223	3,77	5.558	2.665
52	Westelijke Mijnstreek	0,81	2.304	1,06	1.768	536
53	Maastricht en Mergelland	1,46	4.358	2,00	3.190	1.168
54	Flevoland	0,43	3.594	1,65	936	2.658
	Afrondingsverschil					-22
	Nederland totaal	100	218.289	100	218.311	0

Tabel 8.3 Inspanningsnorm sloopmaatregelen versus opgave corporaties

	Regio	Inspanningsnorm	Onttrekkingen volgens opgave corporaties	Aandeel volgens inspanningsnorm	Vershil opgave - inspanningsnorm
		berekend	2001 - 2005	berekend	berekend
1	Oost-Groningen	0,58	1.666	381	1.285
2	Centraal Groningen	3,07	4.448	2.036	2.412
3	Noord Groningen	0,52	1.795	344	1.451
4	Noord Friesland	1,71	981	1.133	-152
5	De Friese Wouden	0,74	573	490	83
6	Zuidwest Friesland	0,40	844	265	579
7	Noord en Midden Drenthe	0,57	335	375	-40
8	Zuidoost Drenthe	0,54	1.295	361	934
9	Zuidwest Drenthe	0,48	515	317	198
10	Twente	2,94	2.062	1.949	113
11	Zwolle	0,78	751	519	232
12	Noordwest Overijssel	0,33	493	221	272
13	Noordoost Overijssel	0,12	30	79	-49
14	Stedendriehoek (Overijssel)	0,69	986	460	526
15	Eemlandvallei (Gelderland)	0,57	668	380	288
16	Stedendriehoek (Gelderland)	1,03	1.451	680	771
17	Noordwest Veluwe	0,26	485	172	313
18	Achterhoek	0,52	474	341	133
19	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	4,00	2.081	2.652	-571
20	Rivierenland	0,58	492	382	110
21	Eemlandvallei (Utrecht)	1,25	47	830	-783
22	Bestuur Regio Utrecht	4,91	436	3.256	-2.820
23	Gooi- en Vechtstreek	1,10	142	730	-588
24	Regionaal Orgaan Amsterdam	18,23	8.972	12.087	-3.115
25	Zuid-Kennemerland	1,14	1.126	754	372
26	IJmond	1,13	1.193	752	441
27	Noord-Kennemerland	0,56	273	370	-97
28	Kop van Noord-Holland	0,73	236	481	-245
29	West Friesland	0,23	194	151	43
30	Duin- en Bollenstreek	0,47	126	311	-185
31	Leidse regio	1,20	309	798	-489
32	Haaglanden	11,69	3.440	7.750	-4.310
33	Rijnstreek	0,26	87	170	-83
34	Midden Holland	0,51	292	337	-45
35	Alblasserwaard	0,44	470	294	176
36	Drechtsteden	1,30	935	861	74
37	Hoeksche Waard	0,18	9	116	-107
38	Goeree Overflakkee	0,06	10	37	-27
39	Stadsregio Rotterdam	16,84	10.047	11.166	-1.119
40	Oosterschelde	0,34	389	224	165
41	Walcheren	0,65	749	428	321
42	Zeeuws Vlaanderen	0,35	798	232	566
43	West Noord-Brabant	0,74	1.544	493	1.051
44	Stadsgewest Breda	1,88	1.620	1.247	373
45	Stadsgewest Tilburg	1,79	2.203	1.183	1.020
46	Stadsgewest Den Bosch	0,99	865	653	212
47	Stadsregio Eindhoven	3,47	1.746	2.300	-554
48	Noord Oost Brabant	0,57	73	380	-307
49	Noord Limburg	0,79	420	524	-104
50	Midden Limburg	0,57	1.049	375	674
51	Parkstad Limburg	2,55	2.790	1.688	1.102
52	Westelijke Mijnstreek	0,81	293	537	-244
53	Maastricht en Mergelland	1,46	992	969	23
54	Flevoland	0,43	0	284	-284
	Afrondingsverschil				-7
	Nederland totaal	100	66.300	66.307	0

Tabel 8.4 Inspanningsnorm verkopen versus opgave corporaties

	Regio	Inspanningsnorm	Onttrekkingen volgens opgave corporaties	Aandeel volgens inspanningsnorm	Vershil opgave - inspanningsnorm
		berekend	2001 - 2005	berekend	berekend
1	Oost-Groningen	0,58	948	477	471
2	Centraal Groningen	3,07	2.740	2.549	191
3	Noord Groningen	0,52	708	431	277
4	Noord Friesland	1,71	1.968	1.418	550
5	De Friese Wouden	0,74	1.147	613	534
6	Zuidwest Friesland	0,40	936	332	604
7	Noord en Midden Drenthe	0,57	726	470	256
8	Zuidoost Drenthe	0,54	1.254	451	803
9	Zuidwest Drenthe	0,48	637	396	241
10	Twente	2,94	3.693	2.440	1.253
11	Zwolle	0,78	1.434	649	785
12	Noordwest Overijssel	0,33	305	277	28
13	Noordoost Overijssel	0,12	742	99	643
14	Stedendriehoek (Overijssel)	0,69	505	576	-71
15	Eemlandvallei (Gelderland)	0,57	276	475	-199
16	Stedendriehoek (Gelderland)	1,03	1.093	852	241
17	Noordwest Veluwe	0,26	297	215	82
18	Achterhoek	0,52	1.980	427	1.553
19	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	4,00	2.079	3.320	-1.241
20	Rivierenland	0,58	286	478	-192
21	Eemlandvallei (Utrecht)	1,25	1.152	1.038	114
22	Bestuur Regio Utrecht	4,91	2.361	4.076	-1.715
23	Gooi- en Vechtstreek	1,10	279	914	-635
24	Regionaal Orgaan Amsterdam	18,23	9.335	15.130	-5.795
25	Zuid-Kennemerland	1,14	162	944	-782
26	IJmond	1,13	934	941	-7
27	Noord-Kennemerland	0,56	1.592	464	1.128
28	Kop van Noord-Holland	0,73	1.194	602	592
29	West Friesland	0,23	930	189	741
30	Duin- en Bollenstreek	0,47	598	389	209
31	Leidse regio	1,20	909	999	-90
32	Haaglanden	11,69	3.756	9.701	-5.945
33	Rijnstreek	0,26	234	213	21
34	Midden Holland	0,51	1.015	422	593
35	Alblasserwaard	0,44	307	368	-61
36	Drechtsteden	1,30	1.206	1.078	128
37	Hoeksche Waard	0,18	53	145	-92
38	Goeree Overflakkee	0,06	107	47	60
39	Stadsregio Rotterdam	16,84	11.811	13.976	-2.165
40	Oosterschelde	0,34	688	280	408
41	Walcheren	0,65	904	536	368
42	Zeeuws Vlaanderen	0,35	578	290	288
43	West Noord-Brabant	0,74	609	617	-8
44	Stadsgewest Breda	1,88	1.616	1.561	55
45	Stadsgewest Tilburg	1,79	995	1.481	-486
46	Stadsgewest Den Bosch	0,99	485	817	-332
47	Stadsregio Eindhoven	3,47	3.106	2.879	227
48	Noord Oost Brabant	0,57	528	475	53
49	Noord Limburg	0,79	843	656	187
50	Midden Limburg	0,57	1.332	470	862
51	Parkstad Limburg	2,55	4.481	2.113	2.368
52	Westelijke Mijnstreek	0,81	390	672	-282
53	Maastricht en Mergelland	1,46	694	1.213	-519
54	Flevoland	0,43	4.050	356	3.694
	Afrondingsverschil				-8
	Nederland totaal	100	82.988	82.996	0

Tabel 8.5 Inspanningsnorm woningverbetering versus opgave corporaties

	Regio	Inspanningsnorm	Verbetering volgens opgave corporaties	Aandeel volgens inspanningsnorm	Verskil opgave - inspanningsnorm
		berekend	2001 - 2005	berekend	berekend
1	Oost-Groningen	0,58	37.050	37.933	-883
2	Centraal Groningen	3,07	112.639	202.614	-89.975
3	Noord Groningen	0,52	46.504	34.223	12.281
4	Noord Friesland	1,71	93.827	112.728	-18.901
5	De Friese Wouden	0,74	18.944	48.736	-29.792
6	Zuidwest Friesland	0,40	35.962	26.388	9.574
7	Noord en Midden Drenthe	0,57	10.725	37.356	-26.631
8	Zuidoost Drenthe	0,54	125.075	35.872	89.203
9	Zuidwest Drenthe	0,48	58.338	31.501	26.837
10	Twente	2,94	154.258	193.955	-39.697
11	Zwolle	0,78	63.520	51.622	11.898
12	Noordwest Overijssel	0,33	17.632	22.018	-4.386
13	Noordoost Overijssel	0,12	440	7.834	-7.394
14	Stedendriehoek (Overijssel)	0,69	8.123	45.768	-37.645
15	Eemlandvallei (Gelderland)	0,57	75.661	37.769	37.892
16	Stedendriehoek (Gelderland)	1,03	168.121	67.703	100.418
17	Noordwest Veluwe	0,26	29.232	17.070	12.162
18	Achterhoek	0,52	138.540	33.975	104.565
19	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	4,00	346.520	263.885	82.635
20	Rivierenland	0,58	119.945	38.016	81.929
21	Eemlandvallei (Utrecht)	1,25	164.717	82.546	82.171
22	Bestuur Regio Utrecht	4,91	164.994	324.001	-159.007
23	Gooi- en Vechtstreek	1,10	135.654	72.651	63.003
24	Regionaal Orgaan Amsterdam	18,23	1.536.370	1.202.737	333.633
25	Zuid-Kennemerland	1,14	102.815	75.042	27.773
26	IJmond	1,13	87.739	74.795	12.944
27	Noord-Kennemerland	0,56	14.080	36.861	-22.781
28	Kop van Noord-Holland	0,73	8.660	47.829	-39.169
29	West Friesland	0,23	16.763	15.008	1.755
30	Duin- en Bollenstreek	0,47	75.721	30.924	44.797
31	Leidse regio	1,20	15.622	79.413	-63.791
32	Haaglanden	11,69	244.340	771.203	-526.863
33	Rijnstreek	0,26	44.844	16.905	27.939
34	Midden Holland	0,51	79.886	33.563	46.323
35	Alblasserwaard	0,44	17.322	29.275	-11.953
36	Drechtsteden	1,30	135.075	85.680	49.395
37	Hoeksche Waard	0,18	941	11.545	-10.604
38	Goeree Overflakkee	0,06	9.261	3.711	5.550
39	Stadsregio Rotterdam	16,84	764.116	1.111.037	-346.921
40	Oosterschelde	0,34	16.257	22.265	-6.008
41	Walcheren	0,65	11.534	42.634	-31.100
42	Zeeuws Vlaanderen	0,35	12.257	23.090	-10.833
43	West Noord-Brabant	0,74	55.555	49.066	6.489
44	Stadsgewest Breda	1,88	150.942	124.108	26.834
45	Stadsgewest Tilburg	1,79	145.662	117.759	27.903
46	Stadsgewest Den Bosch	0,99	43.679	64.982	-21.303
47	Stadsregio Eindhoven	3,47	348.231	228.838	119.393
48	Noord Oost Brabant	0,57	8.700	37.769	-29.069
49	Noord Limburg	0,79	26.360	52.117	-25.757
50	Midden Limburg	0,57	233.642	37.356	196.286
51	Parkstad Limburg	2,55	59.012	167.979	-108.967
52	Westelijke Mijnstreek	0,81	89.169	53.437	35.732
53	Maastricht en Mergelland	1,46	639.50	96.400	-32.450
54	Flevoland	0,43	521.92	28.285	23.907
	Afrondingsverschil				660
	Nederland totaal	100	6.597.118	6.597.778	0

Tabel 8.6 Sloopopgave: ambities VROM versus opgaven corporaties

Regio	Inspanningsnorm	Aandeel kwaliteitsambitie VROM langs inspanningsnorm	Onttrekkingen volgens opgave corporaties	Verskil ambitie VROM - opgave corporaties
-------	-----------------	--	--	---

		berekend	berekend 2001 - 2005	2001 - 2005	2001 - 2005
1	Oost-Groningen	0,58	.491	1.666	1.175
2	Centraal Groningen	3,07	2625	4.448	1.823
3	Noord Groningen	0,52	443	1.795	1.352
4	Noord Friesland	1,71	1.460	981	-479
5	De Friese Wouden	0,74	631	573	-58
6	Zuidwest Friesland	0,40	342	844	502
7	Noord en Midden Drenthe	0,57	484	335	-149
8	Zuidoost Drenthe	0,54	465	1.295	830
9	Zuidwest Drenthe	0,48	408	515	107
10	Twente	2,94	2.512	2.062	-450
11	Zwolle	0,78	669	751	82
12	Noordwest Overijssel	0,33	285	493	208
13	Noordoost Overijssel	0,12	101	30	-71
14	Stedendriehoek (Overijssel)	0,69	593	986	393
15	Eemlandvallei (Gelderland)	0,57	489	668	179
16	Stedendriehoek (Gelderland)	1,03	877	1.451	574
17	Noordwest Veluwe	0,26	221	485	264
18	Achterhoek	0,52	440	474	34
19	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	4,00	3.418	2.081	-1.337
20	Rivierenland	0,58	492	492	0
21	Eemlandvallei (Utrecht)	1,25	1.069	47	-1.022
22	Bestuur Regio Utrecht	4,91	4.197	436	-3.761
23	Gooi- en Vechtstreek	1,10	941	142	-799
24	Regionaal Orgaan Amsterdam	18,23	15.580	8.972	-6.608
25	Zuid-Kennemerland	1,14	972	1.126	154
26	IJmond	1,13	969	1.193	224
27	Noord-Kennemerland	0,56	477	273	-204
28	Kop van Noord-Holland	0,73	620	236	-384
29	West Friesland	0,23	194	194	0
30	Duin- en Bollenstreek	0,47	401	126	-275
31	Leidse regio	1,20	1.029	309	-720
32	Haaglanden	11,69	9.990	3.440	-6.550
33	Rijnstreek	0,26	219	87	-132
34	Midden Holland	0,51	435	292	-143
35	Alblasserwaard	0,44	379	470	91
36	Drechtsteden	1,30	1.110	935	-175
37	Hoeksche Waard	0,18	150	9	-141
38	Goeree Overflakkee	0,06	48	10	-38
39	Stadsregio Rotterdam	16,84	14.392	10.047	-4.345
40	Oosterschelde	0,34	288	389	101
41	Walcheren	0,65	552	749	197
42	Zeeuws Vlaanderen	0,35	299	798	499
43	West Noord-Brabant	0,74	636	1.544	908
44	Stadsgewest Breda	1,88	1.608	1.620	12
45	Stadsgewest Tilburg	1,79	1.525	2.203	678
46	Stadsgewest Den Bosch	0,99	842	865	23
47	Stadsregio Eindhoven	3,47	2.964	1.746	-1.218
48	Noord Oost Brabant	0,57	489	73	-416
49	Noord Limburg	0,79	675	420	-255
50	Midden Limburg	0,57	484	1.049	565
51	Parkstad Limburg	2,55	2.176	2.790	614
52	Westelijke Mijnstreek	0,81	692	293	-399
53	Maastricht en Mergelland	1,46	1.249	992	-257
54	Flevoland	0,43	366	0	-366
	Afrondingsverschil				
	Nederland totaal	100	85.467	66.300	-19.167

Tabel 8.7 Verkopen: ambities VROM versus opgaven corporaties

	Regio	Inspanningsnorm	Aantal woningen kwaliteitsambitie VROM langs inspanningsnorm	Verkopen volgens opgave corporaties	Verschil ambitie VROM - opgave corporaties
		berekend	berekend 2001 - 2005	2001 - 2005	2001 - 2005
1	Oost-Groningen	0,58	838	948	110
2	Centraal Groningen	3,07	4.475	2.740	-1.735

3	Noord Groningen	0,52	756	708	-48
4	Noord Friesland	1,71	2.490	1.968	-522
5	De Friese Wouden	0,74	1.076	1.147	71
6	Zuidwest Friesland	0,40	583	936	353
7	Noord en Midden Drenthe	0,57	825	726	-99
8	Zuidoost Drenthe	0,54	792	1.254	462
9	Zuidwest Drenthe	0,48	696	637	-59
10	Twente	2,94	4.284	3.693	-591
11	Zwolle	0,78	1.140	1.434	294
12	Noordwest Overijssel	0,33	486	305	-181
13	Noordoost Overijssel	0,12	173	742	569
14	Stedendriehoek (Overijssel)	0,69	1.011	505	-506
15	Eemlandvallei (Gelderland)	0,57	834	276	-558
16	Stedendriehoek (Gelderland)	1,03	1.495	1.093	-402
17	Noordwest Veluwe	0,26	377	297	-80
18	Achterhoek	0,52	750	1.980	1.230
19	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	4,00	5.828	2.079	-3.749
20	Rivierenland	0,58	840	286	-554
21	Eemlandvallei (Utrecht)	1,25	1.823	1.152	-671
22	Bestuur Regio Utrecht	4,91	7.156	2.361	-4.795
23	Gooi- en Vechtstreek	1,10	1.605	279	-1.326
24	Regionaal Orgaan Amsterdam	18,23	26.564	9.335	-17.229
25	Zuid-Kennemerland	1,14	1.657	162	-1.495
26	IJmond	1,13	1.652	934	-718
27	Noord-Kennemerland	0,56	814	1.592	778
28	Kop van Noord-Holland	0,73	1.056	1.194	138
29	West Friesland	0,23	331	930	599
30	Duin- en Bollenstreek	0,47	683	598	-85
31	Leidse regio	1,20	1.754	909	-845
32	Haaglanden	11,69	17.033	3.756	-13.277
33	Rijnstreek	0,26	373	234	-139
34	Midden Holland	0,51	741	1.015	274
35	Alblasserwaard	0,44	647	307	-340
36	Drechtsteden	1,30	1.892	1.206	-686
37	Hoeksche Waard	0,18	255	53	-202
38	Goeree Overflakkee	0,06	82	107	25
39	Stadsregio Rotterdam	16,84	24.539	11.811	-12.728
40	Oosterschelde	0,34	492	688	196
41	Walcheren	0,65	942	904	-38
42	Zeeuws Vlaanderen	0,35	510	578	68
43	West Noord-Brabant	0,74	1084	609	-475
44	Stadsgewest Breda	1,88	2.741	1.616	-1.125
45	Stadsgewest Tilburg	1,79	2.601	995	-1.606
46	Stadsgewest Den Bosch	0,99	1.435	485	-950
47	Stadsregio Eindhoven	3,47	5.054	3.106	-1.948
48	Noord Oost Brabant	0,57	834	528	-306
49	Noord Limburg	0,79	1.151	843	-308
50	Midden Limburg	0,57	825	1.332	507
51	Parkstad Limburg	2,55	3.710	4.481	771
52	Westelijke Mijnstreek	0,81	1.180	390	-790
53	Maastricht en Mergelland	1,46	2.129	694	-1.435
54	Flevoland	0,43	625	4.050	3.425
	Afrondingsverschil				
	Nederland totaal	100	145.723	82.988	-62.735

Tabel 8.8 Verbetering: ambities VROM versus opgaven corporaties

	Regio	Inspanningsnorm	Bedragen kwaliteitsambitie VROM langs inspanningsnorm	Investeringen in verbetering volgens opgave corporaties	Investeringen per woning volgens aantallen ambitie VROM
		berekend	woningen 2001 - 2005	x f 1.000 over 2001 - 2005	x f 1.000
1	Oost-Groningen	0,58	1.823	37.050	20
2	Centraal Groningen	3,07	9.738	112.639	12
3	Noord Groningen	0,52	1.645	46.504	28
4	Noord Friesland	1,71	5.418	93.827	17
5	De Friese Wouden	0,74	2.342	18.944	8
6	Zuidwest Friesland	0,40	1.268	35.962	28

7	Noord en Midden Drenthe	0,57	1.795	10.725	6
8	Zuidoost Drenthe	0,54	1.724	125.075	73
9	Zuidwest Drenthe	0,48	1.514	58.338	39
10	Twente	2,94	9.322	154.258	17
11	Zwolle	0,78	2.481	63.520	26
12	Noordwest Overijssel	0,33	1.058	17.632	17
13	Noordoost Overijssel	0,12	377	440	1
14	Stedendriehoek (Overijssel)	0,69	2.200	8.123	4
15	Eemlandvallei (Gelderland)	0,57	1.815	75.661	42
16	Stedendriehoek (Gelderland)	1,03	3.254	168.121	52
17	Noordwest Veluwe	0,26	820	29.232	36
18	Achterhoek	0,52	1.633	138.540	85
19	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	4,00	12.683	346.520	27
20	Rivierenland	0,58	1.827	119.945	66
21	Eemlandvallei (Utrecht)	1,25	3.968	164.717	42
22	Bestuur Regio Utrecht	4,91	15.573	164.994	11
23	Gooi- en Vechtstreek	1,10	3.492	135.654	39
24	Regionaal Orgaan Amsterdam	18,23	57.808	1.536.370	27
25	Zuid-Kennemerland	1,14	3.607	102.815	29
26	IJmond	1,13	3.595	87.739	24
27	Noord-Kennemerland	0,56	1.772	14.080	8
28	Kop van Noord-Holland	0,73	2.299	8.660	4
29	West Friesland	0,23	721	16.763	23
30	Duin- en Bollenstreek	0,47	1.486	75.721	51
31	Leidse regio	1,20	3.817	15.622	4
32	Haaglanden	11,69	37.067	244.340	7
33	Rijnstreek	0,26	813	44.844	55
34	Midden Holland	0,51	1.613	79.886	50
35	Alblasserwaard	0,44	1.407	17.322	12
36	Drechtsteden	1,30	4.118	135.075	33
37	Hoeksche Waard	0,18	555	941	2
38	Goeree Overflakkee	0,06	178	9.261	52
39	Stadsregio Rotterdam	16,84	53.401	764.116	14
40	Oosterschelde	0,34	1.070	16.257	15
41	Walcheren	0,65	2.049	11.534	6
42	Zeeuws Vlaanderen	0,35	1.110	12.257	11
43	West Noord-Brabant	0,74	2.358	55.555	24
44	Stadsgewest Breda	1,88	5.965	150.942	25
45	Stadsgewest Tilburg	1,79	5.660	145.662	26
46	Stadsgewest Den Bosch	0,99	3.123	43.679	14
47	Stadsregio Eindhoven	3,47	10.999	348.231	32
48	Noord Oost Brabant	0,57	1.815	8.700	5
49	Noord Limburg	0,79	2.505	26.360	11
50	Midden Limburg	0,57	1.795	233.642	130
51	Parkstad Limburg	2,55	8.074	59.012	7
52	Westelijke Mijnstreek	0,81	2.568	89.169	35
53	Maastricht en Mergelland	1,46	4.633	63.950	14
54	Flevoland	0,43	1.359	52.192	38
	Afrondingsverschil				
	Nederland totaal	100	317.115	6.597.118	21

Tabel 8.9 Nieuwbouw huurwoningen: ambities VROM versus opgaven corporaties

	Regio	Nieuwbouw opgave corporaties	Inspanningsnorm herstructurering/ vernieuwing	Kwaliteitsambitie VROM verdeeld langs inspanningsnorm	Verschil opgave corporaties en ambities VROM
		2001 - 2005	berekend	2001 - 2005	berekend
1	Oost-Groningen	1.206	0,58	615	591
2	Centraal Groningen	1.806	3,07	3.282	-1.476
3	Noord Groningen	1.009	0,52	554	455
4	Noord Friesland	847	1,71	1.826	-979
5	De Friese Wouden	1.626	0,74	790	836
6	Zuidwest Friesland	991	0,40	428	564
7	Noord en Midden Drenthe	1.104	0,57	605	499
8	Zuidoost Drenthe	869	0,54	581	288
9	Zuidwest Drenthe	762	0,48	510	252
10	Twente	5.227	2,94	3.142	2.085
11	Zwolle	1.306	0,78	836	470
12	Noordwest Overijssel	567	0,33	357	210
13	Noordoost Overijssel	171	0,12	127	44
14	Stedendriehoek (Overijssel)	857	0,69	741	116
15	Eemlandvallei (Gelderland)	1.578	0,57	612	966
16	Stedendriehoek (Gelderland)	2.388	1,03	1.097	1.291
17	Noordwest Veluwe	785	0,26	277	508
18	Achterhoek	1.238	0,52	550	688
19	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	5.632	4,00	4.275	1.357
20	Rivierenland	1.465	0,58	616	849
21	Eemlandvallei (Utrecht)	3.004	1,25	1.337	1.667
22	Bestuur Regio Utrecht	5.970	4,91	5.249	721
23	Gooi- en Vechtstreek	741	1,10	1.177	-436
24	Regionaal Orgaan Amsterdam	15.421	18,23	19.485	-4.064
25	Zuid-Kennemerland	1.556	1,14	1.216	340
26	IJmond	1.054	1,13	1.212	-158
27	Noord-Kennemerland	1.771	0,56	597	1.174
28	Kop van Noord-Holland	854	0,73	775	79
29	West Friesland	1.072	0,23	243	829
30	Duin- en Bollenstreek	1.001	0,47	501	500
31	Leidse regio	1.690	1,20	1.287	403
32	Haaglanden	9.409	11,69	12.494	-3.085
33	Rijnstreek	189	0,26	274	-85
34	Midden Holland	567	0,51	544	23
35	Alblasserwaard	660	0,44	474	186
36	Drechtsteden	1.003	1,30	1.388	-385
37	Hoeksche Waard	290	0,18	187	103
38	Goeree Overflakkee	400	0,06	60	340
39	Stadsregio Rotterdam	7.829	16,84	17.999	-10.170
40	Oosterschelde	800	0,34	361	439
41	Walcheren	417	0,65	691	-274
42	Zeeuws Vlaanderen	518	0,35	374	144
43	West Noord-Brabant	1.447	0,74	795	652
44	Stadsgewest Breda	3.137	1,88	2.011	1.126
45	Stadsgewest Tilburg	2.219	1,79	1.908	311
46	Stadsgewest Den Bosch	2.000	0,99	1.053	947
47	Stadsregio Eindhoven	6.384	3,47	3.707	2.677
48	Noord Oost Brabant	1.573	0,57	612	961
49	Noord Limburg	1.284	0,79	844	440
50	Midden Limburg	1.509	0,57	605	904
51	Parkstad Limburg	1.213	2,55	2.721	-1.508
52	Westelijke Mijnstreek	607	0,81	866	-259
53	Maastricht en Mergelland	862	1,46	1.562	-700
54	Flevoland	3.662	0,43	458	3.204
	Afrondingsverschil			-11	-11
	Nederland totaal	113.547	100	106.875	6.650

9. VERMOGENSOVERMAAT VERSUS MAATREGELEN

Tabel 9.1 Vermogensovermaat versus herstructureringsopgave

	Regio	Vermogensovermaat 2000	Inspanningsnorm	Verschil opgave corporaties - inspanningsnorm
			berekend	berekend
1	Oost-Groningen	15,9%	0,58	759
2	Centraal Groningen	2,8%	3,07	-396
3	Noord Groningen	17,1%	0,52	1.560
4	Noord Friesland	11,1%	1,71	-379
5	De Friese Wouden	12,5%	0,74	-589
6	Zuidwest Friesland	17,6%	0,40	694
7	Noord en Midden Drenthe	20,0%	0,57	-730
8	Zuidoost Drenthe	26,2%	0,54	3.336
9	Zuidwest Drenthe	15,2%	0,48	103
10	Twente	14,0%	2,94	2.701
11	Zwolle	13,3%	0,78	192
12	Noordwest Overijssel	17,4%	0,33	1.116
13	Noordoost Overijssel	29,4%	0,12	138
14	Stedendriehoek (Overijssel)	12,3%	0,69	1.343
15	Eemlandvallei (Gelderland)	16,0%	0,57	85
16	Stedendriehoek (Gelderland)	24,0%	1,03	-735
17	Noordwest Veluwe	24,5%	0,26	-167
18	Achterhoek	18,3%	0,52	424
19	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	13,8%	4,00	-253
20	Rivierenland	26,6%	0,58	1.612
21	Eemlandvallei (Utrecht)	11,4%	1,25	-309
22	Bestuur Regio Utrecht	7,7%	4,91	-6.272
23	Gooi- en Vechtstreek	16,1%	1,10	-1.312
24	Regionaal Orgaan Amsterdam	6,0%	18,23	-8.674
25	Zuid-Kennemerland	24,5%	1,14	-756
26	IJmond	18,6%	1,13	283
27	Noord-Kennemerland	1,1%	0,56	-102
28	Kop van Noord-Holland	8,0%	0,73	-1.350
29	West Friesland	16,8%	0,23	-447
30	Duin- en Bollenstreek	22,1%	0,47	-348
31	Leidse regio	11,3%	1,20	71
32	Haaglanden	4,5%	11,69	-4.775
33	Rijnstreek	11,4%	0,26	980
34	Midden Holland	11,8%	0,51	1.010
35	Alblasserwaard	16,6%	0,44	126
36	Drechtsteden	7,4%	1,30	1.258
37	Hoeksche Waard	31,2%	0,18	-169
38	Goeree Overflakkee	44,9%	0,06	107
39	Stadsregio Rotterdam	2,8%	16,84	-8.413
40	Oosterschelde	20,6%	0,34	99
41	Walcheren	9,3%	0,65	2.319
42	Zeeuws Vlaanderen	24,0%	0,35	955
43	West Noord-Brabant	20,7%	0,74	3.551
44	Stadsgewest Breda	17,9%	1,88	14
45	Stadsgewest Tilburg	18,3%	1,79	1.368
46	Stadsgewest Den Bosch	21,4%	0,99	814
47	Stadsregio Eindhoven	21,8%	3,47	685
48	Noord Oost Brabant	26,8%	0,57	-568
49	Noord Limburg	22,7%	0,79	-315
50	Midden Limburg	12,8%	0,57	2.518
51	Parkstad Limburg	8,1%	2,55	2.665
52	Westelijke Mijnstreek	10,1%	0,81	536
53	Maastricht en Mergelland	7,6%	1,46	1.168
54	Flevoland	-6,2%	0,43	2.658
	Afrondingsverschil			22
	Nederland totaal	11,3%	100	0

10 financieel zwakste regio's

10 financieel sterkste regio's

Tabel 9.2 Vermogensovermaat versus sloopmaatregelen

	Regio	Vermogens- overmaat 2000	Inspannings- norm	Vershil opgave corporaties - inspannings- norm	Vershil opgave corporaties - ambitie VROM
			berekend	berekend	2001 - 2005
1	Oost-Groningen	15,9%	0,58	1.285	1.175
2	Centraal Groningen	2,8%	3,07	2.412	1.823
3	Noord Groningen	17,1%	0,52	1.451	1.352
4	Noord Friesland	11,1%	1,71	-152	-479
5	De Friese Wouden	12,5%	0,74	83	-58
6	Zuidwest Friesland	17,6%	0,40	579	502
7	Noord en Midden Drenthe	20,0%	0,57	-40	-149
8	Zuidoost Drenthe	26,2%	0,54	934	830
9	Zuidwest Drenthe	15,2%	0,48	198	107
10	Twente	14,0%	2,94	113	-450
11	Zwolle	13,3%	0,78	232	82
12	Noordwest Overijssel	17,4%	0,33	272	208
13	Noordoost Overijssel	29,4%	0,12	-49	-71
14	Stedendriehoek (Overijssel)	12,3%	0,69	526	393
15	Eemlandvallei (Gelderland)	16,0%	0,57	288	179
16	Stedendriehoek (Gelderland)	24,0%	1,03	771	574
17	Noordwest Veluwe	24,5%	0,26	313	264
18	Achterhoek	18,3%	0,52	133	34
19	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	13,8%	4,00	-571	-1.337
20	Rivierenland	26,6%	0,58	110	0
21	Eemlandvallei (Utrecht)	11,4%	1,25	-783	-1.022
22	Bestuur Regio Utrecht	7,7%	4,91	-2.820	-3.761
23	Gooi- en Vechtstreek	16,1%	1,10	-588	-799
24	Regionaal Orgaan Amsterdam	6,0%	18,23	-3.115	-6.608
25	Zuid-Kennemerland	24,5%	1,14	372	154
26	IJmond	18,6%	1,13	441	224
27	Noord-Kennemerland	1,1%	0,56	-97	-204
28	Kop van Noord-Holland	8,0%	0,73	-245	-384
29	West Friesland	16,8%	0,23	43	0
30	Duin- en Bollenstreek	22,1%	0,47	-185	-275
31	Leidse regio	11,3%	1,20	-489	-720
32	Haaglanden	4,5%	11,69	-4.310	-6.550
33	Rijnstreek	11,4%	0,26	-83	-132
34	Midden Holland	11,8%	0,51	-45	-143
35	Alblasserwaard	16,6%	0,44	176	91
36	Drechtsteden	7,4%	1,30	74	-175
37	Hoeksche Waard	31,2%	0,18	-107	-141
38	Goeree Overflakkee	44,9%	0,06	-27	-38
39	Stadsregio Rotterdam	2,8%	16,84	-1.119	-4.345
40	Oosterschelde	20,6%	0,34	165	101
41	Walcheren	9,3%	0,65	321	197
42	Zeeuws Vlaanderen	24,0%	0,35	566	499
43	West Noord-Brabant	20,7%	0,74	1.051	908
44	Stadsgewest Breda	17,9%	1,88	373	12
45	Stadsgewest Tilburg	18,3%	1,79	1.020	678
46	Stadsgewest Den Bosch	21,4%	0,99	212	23
47	Stadsregio Eindhoven	21,8%	3,47	-554	-1.218
48	Noord Oost Brabant	26,8%	0,57	-307	-416
49	Noord Limburg	22,7%	0,79	-104	-255
50	Midden Limburg	12,8%	0,57	674	565
51	Parkstad Limburg	8,1%	2,55	1.102	614
52	Westelijke Mijnstreek	10,1%	0,81	-244	-399
53	Maastricht en Mergelland	7,6%	1,46	23	-257
54	Flevoland	-6,2%	0,43	-284	-366
	Afrondingsverschil			7	
	Nederland totaal	11,3%	100	0	-19.167

10 financieel zwakste regio's
10 financieel sterkste regio's

Tabel 9.3 Vermogensovermaat versus verkopen

	Regio	Vermogens- overmaat 2000	Inspannings- norm	Vershil opgave corporaties - inspanningsnom	Vershil opgave corporaties - ambitie VROM
			berekend	berekend	berekend
1	Oost-Groningen	15,9%	0,58	471	110
2	Centraal Groningen	2,8%	3,07	191	-1.735
3	Noord Groningen	17,1%	0,52	277	-48
4	Noord Friesland	11,1%	1,71	550	-522
5	De Friese Wouden	12,5%	0,74	534	71
6	Zuidwest Friesland	17,6%	0,40	604	353
7	Noord en Midden Drenthe	20,0%	0,57	256	-99
8	Zuidoost Drenthe	26,2%	0,54	803	462
9	Zuidwest Drenthe	15,2%	0,48	241	-59
10	Twente	14,0%	2,94	1.253	-591
11	Zwolle	13,3%	0,78	785	294
12	Noordwest Overijssel	17,4%	0,33	28	-181
13	Noordoost Overijssel	29,4%	0,12	643	569
14	Stedendriehoek (Overijssel)	12,3%	0,69	-71	-506
15	Eemlandvallei (Gelderland)	16,0%	0,57	-199	-558
16	Stedendriehoek (Gelderland)	24,0%	1,03	241	-402
17	Noordwest Veluwe	24,5%	0,26	82	-80
18	Achterhoek	18,3%	0,52	1.553	1.230
19	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	13,8%	4,00	-1241	-3.749
20	Rivierenland	26,6%	0,58	-.192	-554
21	Eemlandvallei (Utrecht)	11,4%	1,25	114	-671
22	Bestuur Regio Utrecht	7,7%	4,91	-1.715	-4.795
23	Gooi- en Vechtstreek	16,1%	1,10	-635	-1.326
24	Regionaal Orgaan Amsterdam	6,0%	18,23	-5.795	-17.229
25	Zuid-Kennemerland	24,5%	1,14	-782	-1.495
26	IJmond	18,6%	1,13	-7	-718
27	Noord-Kennemerland	1,1%	0,56	1.128	778
28	Kop van Noord-Holland	8,0%	0,73	592	138
29	West Friesland	16,8%	0,23	741	599
30	Duin- en Bollenstreek	22,1%	0,47	209	-85
31	Leidse regio	11,3%	1,20	-90	-845
32	Haaglanden	4,5%	11,69	-5.945	-13.277
33	Rijnstreek	11,4%	0,26	21	-139
34	Midden Holland	11,8%	0,51	593	274
35	Alblasserwaard	16,6%	0,44	-61	-340
36	Drechtsteden	7,4%	1,30	128	-686
37	Hoeksche Waard	31,2%	0,18	-92	-202
38	Goeree Overflakkee	44,9%	0,06	60	25
39	Stadsregio Rotterdam	2,8%	16,84	-2.165	-12.728
40	Oosterschelde	20,6%	0,34	408	196
41	Walcheren	9,3%	0,65	368	-38
42	Zeeuws Vlaanderen	24,0%	0,35	288	68
43	West Noord-Brabant	20,7%	0,74	-8	-475
44	Stadsgewest Breda	17,9%	1,88	55	-1.125
45	Stadsgewest Tilburg	18,3%	1,79	-486	-1.606
46	Stadsgewest Den Bosch	21,4%	0,99	-332	-950
47	Stadsregio Eindhoven	21,8%	3,47	227	-1.948
48	Noord Oost Brabant	26,8%	0,57	53	-306
49	Noord Limburg	22,7%	0,79	187	-308
50	Midden Limburg	12,8%	0,57	862	507
51	Parkstad Limburg	8,1%	2,55	2.368	771
52	Westelijke Mijnstreek	10,1%	0,81	-282	-790
53	Maastricht en Mergelland	7,6%	1,46	-519	-1.435
54	Flevoland	-6,2%	0,43	3.694	3.425
	Afrondingsverschil			8	
	Nederland totaal	11,3%	100	0	-62.735

10 financieel zwakste regio's
10 financieel sterkste regio's

Tabel 9.4 Vermogensovermaat versus woningverbetering

	Regio	Vermogens- overmaat 2000	Inspannings- norm	Vershil opgave - inspanningsnorm	Investerings per woning volgens aantallen ambitie VROM
		berekend	berekend	x f 1.000 over 2001 - 2005	x f 1.000
1	Oost-Groningen	15,9%	0,58	-883	20
2	Centraal Groningen	2,8%	3,07	-89.975	12
3	Noord Groningen	17,1%	0,52	12.281	28
4	Noord Friesland	11,1%	1,71	-18.901	17
5	De Friese Wouden	12,5%	0,74	-29.792	8
6	Zuidwest Friesland	17,6%	0,40	9.574	28
7	Noord en Midden Drenthe	20,0%	0,57	-26.631	6
8	Zuidoost Drenthe	26,2%	0,54	89.203	73
9	Zuidwest Drenthe	15,2%	0,48	26.837	39
10	Twente	14,0%	2,94	-39.697	17
11	Zwolle	13,3%	0,78	11.898	26
12	Noordwest Overijssel	17,4%	0,33	-4.386	17
13	Noordoost Overijssel	29,4%	0,12	-7.394	1
14	Stedendriehoek (Overijssel)	12,3%	0,69	-37.645	4
15	Eemlandvallei (Gelderland)	16,0%	0,57	37.892	42
16	Stedendriehoek (Gelderland)	24,0%	1,03	100.418	52
17	Noordwest Veluwe	24,5%	0,26	12.162	36
18	Achterhoek	18,3%	0,52	104.565	85
19	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	13,8%	4,00	82.635	27
20	Rivierenland	26,6%	0,58	81.929	66
21	Eemlandvallei (Utrecht)	11,4%	1,25	82.171	42
22	Bestuur Regio Utrecht	7,7%	4,91	-159.007	11
23	Gooi- en Vechtstreek	16,1%	1,10	63.003	39
24	Regionaal Orgaan Amsterdam	6,0%	18,23	333.633	27
25	Zuid-Kennemerland	24,5%	1,14	27.773	29
26	IJmond	18,6%	1,13	12.944	24
27	Noord-Kennemerland	1,1%	0,56	-22.781	8
28	Kop van Noord-Holland	8,0%	0,73	-39.169	4
29	West Friesland	16,8%	0,23	1.755	23
30	Duin- en Bollenstreek	22,1%	0,47	44.797	51
31	Leidse regio	11,3%	1,20	-63.791	4
32	Haaglanden	4,5%	11,69	-526.863	7
33	Rijnstreek	11,4%	0,26	27.939	55
34	Midden Holland	11,8%	0,51	46.323	50
35	Alblasserwaard	16,6%	0,44	-11.953	12
36	Drechtsteden	7,4%	1,30	49.395	33
37	Hoeksche Waard	31,2%	0,18	-10.604	2
38	Goeree Overflakkee	44,9%	0,06	5.550	52
39	Stadsregio Rotterdam	2,8%	16,84	-346.921	14
40	Oosterschelde	20,6%	0,34	-6.008	15
41	Walcheren	9,3%	0,65	-31.100	6
42	Zeeuws Vlaanderen	24,0%	0,35	-10.833	11
43	West Noord-Brabant	20,7%	0,74	6.489	24
44	Stadsgewest Breda	17,9%	1,88	26.834	25
45	Stadsgewest Tilburg	18,3%	1,79	27.903	26
46	Stadsgewest Den Bosch	21,4%	0,99	-21.303	14
47	Stadsregio Eindhoven	21,8%	3,47	119.393	32
48	Noord Oost Brabant	26,8%	0,57	-29.069	5
49	Noord Limburg	22,7%	0,79	-25.757	11
50	Midden Limburg	12,8%	0,57	196.286	130
51	Parkstad Limburg	8,1%	2,55	-108.967	7
52	Westelijke Mijnstreek	10,1%	0,81	35.732	35
53	Maastricht en Mergelland	7,6%	1,46	-32.450	14
54	Flevoland	-6,2%	0,43	23.907	38
	Afrondingsverschil			660	
	Nederland totaal	11,3%	100	0	21

 10 financieel zwakste regio's
 10 financieel sterkste regio's

Tabel 9.5 Vermogensovermaat versus nieuwbouw van huurwoningen

	Regio	Vermogens- overmaat 2000	Nieuwbouw opgave corporaties	Inspannings- norm herstruc- turering/ vernieuwing	Kwaliteitsambitie VROM verdeeld langs inspanningsnorm	Vershil opgave corporaties - ambities VROM
			2001 - 2005	berekend	2001 - 2005	berekend
1	Oost-Groningen	15,9%	1.206	0,58	615	591
2	Centraal Groningen	2,8%	1.806	3,07	3.282	-1.476
3	Noord Groningen	17,1%	1.009	0,52	554	455
4	Noord Friesland	11,1%	847	1,71	1.826	-979
5	De Friese Wouden	12,5%	1.626	0,74	790	836
6	Zuidwest Friesland	17,6%	991	0,40	428	564
7	Noord en Midden Drenthe	20,0%	1.104	0,57	605	499
8	Zuidoost Drenthe	26,2%	869	0,54	581	288
9	Zuidwest Drenthe	15,2%	762	0,48	510	252
10	Twente	14,0%	5.227	2,94	3.142	2.085
11	Zwolle	13,3%	1.306	0,78	836	470
12	Noordwest Overijssel	17,4%	567	0,33	357	210
13	Noordoost Overijssel	29,4%	171	0,12	127	44
14	Stedendriehoek (Overijssel)	12,3%	857	0,69	741	116
15	Eemlandvallei (Gelderland)	16,0%	1.578	0,57	612	966
16	Stedendriehoek (Gelderland)	24,0%	2.388	1,03	1.097	1.291
17	Noordwest Veluwe	24,5%	785	0,26	277	508
18	Achterhoek	18,3%	1.238	0,52	550	688
19	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	13,8%	5.632	4,00	4.275	1.357
20	Rivierenland	26,6%	1.465	0,58	616	849
21	Eemlandvallei (Utrecht)	11,4%	3.004	1,25	1.337	1.667
22	Bestuur Regio Utrecht	7,7%	5.970	4,91	5.249	721
23	Gooi- en Vechtstreek	16,1%	741	1,10	1.177	-436
24	Regionaal Orgaan Amsterdam	6,0%	15.421	18,23	19.485	-4.064
25	Zuid-Kennemerland	24,5%	1556	1,14	1.216	340
26	IJmond	18,6%	1054	1,13	1.212	-158
27	Noord-Kennemerland	1,1%	1771	0,56	597	1.174
28	Kop van Noord-Holland	8,0%	854	0,73	775	79
29	West Friesland	16,8%	1.072	0,23	243	829
30	Duin- en Bollenstreek	22,1%	1.001	0,47	501	500
31	Leidse regio	11,3%	1.690	1,20	1.287	403
32	Haaglanden	4,5%	9.409	11,69	12.494	-3.085
33	Rijnstreek	11,4%	189	0,26	274	-85
34	Midden Holland	11,8%	567	0,51	544	23
35	Alblasserwaard	16,6%	660	0,44	474	186
36	Drechtsteden	7,4%	1.003	1,30	1.388	-385
37	Hoeksche Waard	31,2%	290	0,18	187	103
38	Goeree Overflakkee	44,9%	400	0,06	60	340
39	Stadsregio Rotterdam	2,8%	7.829	16,84	17.999	-10.170
40	Oosterschelde	20,6%	800	0,34	361	439
41	Walcheren	9,3%	417	0,65	691	-274
42	Zeeuws Vlaanderen	24,0%	518	0,35	374	144
43	West Noord-Brabant	20,7%	1.447	0,74	795	652
44	Stadsgewest Breda	17,9%	3.137	1,88	2.011	1.126
45	Stadsgewest Tilburg	18,3%	2.219	1,79	1.908	311
46	Stadsgewest Den Bosch	21,4%	2.000	0,99	1.053	947
47	Stadsregio Eindhoven	21,8%	6.384	3,47	3.707	2.677
48	Noord Oost Brabant	26,8%	1.573	0,57	612	961
49	Noord Limburg	22,7%	1.284	0,79	844	440
50	Midden Limburg	12,8%	1.509	0,57	605	904
51	Parkstad Limburg	8,1%	1.213	2,55	2.721	-1.508
52	Westelijke Mijnstreek	10,1%	607	0,81	866	-259
53	Maastricht en Mergelland	7,6%	862	1,46	1.562	-700
54	Flevoland	6,2%	3.662	0,43	458	3.204
	Afrondingsverschil				-11	-11
	Nederland totaal	11,3%	113.547	100	106.875	6.650

10 financieel zwakste regio's

10 financieel sterkste regio's