

Datum **27 augustus 2004**

Telefoon 015-2783938

Fax 015-2783171

E-mail Re-h@bk.tudelft.nl



Technische Universiteit Delft

Faculteit Bouwkunde
Real Estate & Housing

Bezoekadres
Berlageweg 1
2628 CR Delft
Correspondentieadres
Postbus 5043
2600 GA Delft

www.re-h.nl

SLOOP EN SLOOPMOTIEVEN **tussenrapportage**

enquête sociale huursector

Enquête uitgevoerd door:
Professor ing. André F. Thomsen
m.m.v. ir. Marie-Thérèse Andeweg-Van Battum

Deze publicatie vindt plaats in het kader van het onderzoeksspeerpunt
Sustainable Urban Areas van de Technische Universiteit Delft
De auteurs zijn werkzaam bij afdeling Real Estate & Housing, Faculteit Bouwkunde, TU Delft

© Copyright 2004 by RE&H TU Delft

No part of this report may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

1. INLEIDING, DOEL EN PROBLEEMSTELLING

Sinds kort neemt het aantal gesloopte woningen toe. Na jaren van min of meer stabiele sloopaantallen van 12.000 à 13.000 woningen per jaar is sprake van een toename naar 15.000 en kent Nederland een toenemend aantal grootschalige sloopwijken zoals de Bijlmer, Hoogvliet en wellicht binnenkort Amsterdam West, Den Haag Zuid-West enzovoorts.

Niet alleen de feitelijke sloop neemt toe, wij constateerden reeds een groeiend accent op sloop en verkoop in herstructureringswijken, maar ook een duidelijk verschil tussen wens en werkelijkheid (Thomsen & van der Flier, 2000). Ook stelden wij vraagtekens bij de afweging van ingreepalternatieven, waarbij naar onze waarneming vooroordelen en geheime agenda's een onverantwoorde rol spelen (Thomsen, 2002). Kwalitatieve kennis over sloop en sloopmotieven blijkt echter nauwelijks aanwezig. Het onderzoeksprogramma "Sloop en Sloopmotieven" heeft als doel die kennis te verdiepen, meer inzicht te verwerven in de achterliggende belangen en overwegingen en in de beïnvloedingsmogelijkheden, uitgaande van een rationeel en democratisch optimaliseringsproces.

De probleemstelling luidt:

Wat wordt waarom door wie gesloopt, wat zijn de achterliggende belangen en hoe kunnen de in te schatten maatschappelijke gevolgen beïnvloed worden.

Het onderzoek omvat meerdere fasen:

Fase 1 omvat het eerste deel van de probleemstelling: Wat wordt waarom door wie gesloopt?

Deze vraag wordt beantwoord op basis van een enquête onder de verschillende eigenaarcategorieën: sociale verhuurders, particuliere verhuurders, eigenaar-bewoners en ontwikkelaars.

Fase 2 omvat het overige deel van de probleemstelling: Wat zijn de achterliggende belangen en hoe kunnen de in te schatten maatschappelijke gevolgen beïnvloed worden. Deze vragen worden in samenhang met een nadere analyse van de in fase 1 gevonden sloopmotieven beantwoord middels een aantal casestudies.

In deze tussenrapportage wordt verslag gedaan van het eerste deel van fase 1, een enquête onder 56 woningcorporaties. Voor de enquête onder eigenaar-bewoners en commerciële verhuurders (resp. 51% en 13% van de voorraad) is een steekproef op basis van CBS-gegevens nodig. Omdat het aantal corporaties beperkt is en de adressen, de omvang en de globale kenmerken van woningcorporaties eenvoudig toegankelijk zijn kon met dit deel, omvattende 36% van de woningvoorraad, snel begonnen worden. Gezien de relevantie van de bevindingen is besloten tot de voorliggende afzonderlijke tussenrapportage.

2. DE CONTEXT: WONINGVOORRAAD EN WONINGVOORRAADBELEID

Na een weergaloze bouw-eeuw, waarin de woningvoorraad groeide van minder dan 1 mln. tot 6,5 mln. woningen, het gebouwd oppervlak ruim vertwintigvoudigde en het landschap veranderde van grotendeels agrarisch in half of geheel verstedelijkt gebied, is de bouwopgave ingrijpend van karakter veranderd. Van grootschalige seriematige op een gemiddelde behoefte gerichte uitbreidingsnieuwbouw – ruim driekwart van de bestaande voorraad is na WO-II gebouwd – ligt de opgave nu in de instandhouding, aanpassing en verbetering van de bestaande voorraad.

Niet los daarvan zijn ook de marktverhoudingen ingrijpend gewijzigd: van een sterke overheidssturing naar een voornamelijk op de koopkrachtige vraag gericht marktinitiatief, en begint de ruimte met name in de Randstad schaars te worden.

Inmiddels neemt het woningtekort opnieuw snel toe. Toen wij enkele jaren geleden als eersten deze nieuwe woningnood aankondigden (Thomsen & van der Flier, 2000), noemden we twee structurele hoofdoorzaken:

de afnemende nieuwbouwproductie, niet alleen nominaal maar vooral ten opzichte van de bestaande voorraad (< 1% per jaar)

de toenemende ruimteconsumptie versus de afnemende beschikbaarheid van uitbreidingslocaties

Werd in 1975 nog een topproductie van 150.000 woningen per jaar gehaald, in 2003 is de bouwproductie gedaald tot rond de 60.000 woningen – dat is minder dan 1% van de bestaande voorraad – en ligt het zwaartepunt van de investeringen in groot(onderhoud), verbetering en aanpassingen van de bestaande voorraad, vervanging in bestaand stedelijk gebied. De daling van de woningproductie houdt voor een belangrijk deel verband met de omslag van een sterke anticyclische overheidssturing naar een voornamelijk op de koopkrachtige vraag gericht marktinitiatief, waarvan het aandeel sociale nieuwbouw inmiddels is gedaald tot onder de 20%.

Tegelijkertijd doet zich een geleidelijke toename van de woonconsumptie voor: het aantal m² vloeroppervlak per persoon - zijnde de resultante van gezinsverdunding en toenemende woninggrootte - vertoont al jarenlang een min of meer constante stijging en is inmiddels de belangrijkste factor achter de toenemende woningbehoefte.

Hoewel samenvallend met een hardnekkige recessie heeft het er alle schijn van dat “de nieuwe woningnood” niet conjunctureel maar structureel is. Ondanks verwoede pogingen van overheid en bouwkolom om de woningproductie te verhogen zal het - voorlopig structurele - tekort aan vaklieden de productiegroei beperken tot enkele tienduizenden woningen oftewel hooguit 1,5% van de voorraad per jaar, en ook dat niet op korte termijn. Of en door wie de extra investeringen daarvoor beschikbaar komen is nog een open vraag.

Ook de toenemende ruimteconsumptie en de afnemende beschikbaarheid van open ruimte zijn structurele niet op korte termijn veranderbare factoren, terwijl de oplopende kwantitatieve en kwalitatieve frictie tussen vraag en aanbod wél op kortere termijn om oplossingen vraagt.

Omdat de oorzaak van de nieuwe woningnood dus ligt in het tekortschietend vraagaccommoderende vermogen van de bestaande voorraad, en deze oorzaak niet zoals in het verleden met uitsluitend nieuwbouw te verhelpen is, moet de oplossing eveneens gezocht worden in het verbeteren van het vraagaccommoderend vermogen van de woningvoorraad. Daarvoor is een mix van fysieke en sociale beheermaatregelen nodig: naast verbetering, aanpassing, splitsing en uitbreiding van bestaande woningen en het herbestemmen van o.a. bestaande kantoorgebouwen ook het toevoegen van zorgarrangementen, verkopen en niet in de laatste plaats het zorgvuldig verdelen van het voorlopig blijvende tekort.

Meer dan tot nu toe dient o.i. de vraag gesteld te worden in hoeverre grootschalige sloop in dit beeld past. Aan het eind van deze rapportage wordt hierop nader ingegaan.

3. DE ENQUÊTE: OPZET EN RESULTATEN

3.1. Opzet en representativiteit

Begin 2004 is een telefonische enquête onder 56 woningcorporaties gehouden. Grondslag voor de steekproef was het Overzicht Woningcorporaties (Aedes 2004). Tijdens de enquête is een standaard vragenlijst gehanteerd waarin achtereenvolgens de volgende vragen werden gesteld (zie bijlage 2):

1. Wat is de omvang van het woningbezit?
2. Hoeveel woningen zijn in de afgelopen 10 jaar (1993-2003) gesloopt?
3. Hoeveel woningen zullen in de komende 10 jaar (2003-2013) worden gesloopt?
4. Wordt de optie om casco's te hergebruiken overwogen voordat tot sloop wordt besloten?
5. Op grond van welke overwegingen wordt de sloopbeslissing genomen?
6. Hebben er wijzingen plaatsgevonden in het standpunt van de corporatie en zo ja, welke?

Bij vraag 1. t/m 3 is gevraagd een onderverdeling te maken naar de volgende woningkenmerken:

- bouwperiode: vooroorlogs / vroegnaoorlogs / na 1966
- bouwvorm: eengezinswoning / gestapeld (tot 1966 portieketage, na 1966 hoogbouw)

hetgeen resulteert in 6 woningtypen.

Bij vraag 4. is gevraagd een onderverdeling te maken naar de volgende redenen:

- a. bouwtechnisch
- b. woontechnisch
- c. economisch
- d. overaanbod
- e. stedenbouwkundig
- f. andere redenen

In de steekproef zijn alle woningmarktgebieden tenminste een keer vertegenwoordigd. Het totale woningbestand van de 56 deelnemende corporaties bedraagt 529426 woningen. De enquête beslaat hiermee ruim 20 % van het totale Nederlandse bestand van sociale huurwoningen en geeft met enige marge een min of meer representatief beeld van de sloop van sociale huurwoningen in de onderzochte periode.

Omdat bij dit soort enquêtes altijd rekening gehouden moet worden met vertekening door het sociaal wenselijk en/of politiek correct bijbuigen van de waarheid door de respondent zijn de antwoorden gecontroleerd op consistentie en waar mogelijk en zinvol vergeleken met jaarverslagen en gegevens op de websites van de betreffende corporaties en gemeenten. In 1 op de 5 gevallen bleken daarbij verschillen, meestal verband houdend met fusies, welke na eventueel nabellen zijn gecorrigeerd.

Een bijzonder probleem vormen de grote specifieke slooplocaties, met name de Bijlmer in Amsterdam en Hoogvliet in Rotterdam, die de landelijke sloopcijfers de laatste jaren sterk omhoog gedrukt hebben. Het specifieke karakter van deze locaties (Bijlmer: hoogbouw galerijflats, slechts 1 corporatie, Hoogvliet: vroegnaoorlogse portiekflats, 2 corporaties) houdt het gevaar in van vertekening van het algemene

beeld. Beide locaties waren oorspronkelijk buiten de steekproeftrekking gevallen. Omdat ze anderzijds juist vanwege omvang en impact niet gemist kunnen worden zijn ze alsnog na weging opgenomen.

Tabel 1 Voorraad en steekproef

	NL		Steekproef	
	aantal woningen	aandeel	aantal woningen	aandeel
woningvoorraad	6.710.900	100,0%		
comm.huur + koop	4.381.479	65,3%		
sociale huur	2.329.421	34,7%	529426	100,0%
- Randstad	1.274.940	54,7%	236355	44,6%
- G4	499.594	21,4%	160831	30,4%
- overig NL	1.054.481	45,3%	293071	55,4%

Bron: MVRM 2004, CBS/CFV 2004

Zoals tabel 1 laat zien is de Randstad enigszins ondervertegenwoordigd en zijn de vier grote steden en overig Nederland in dezelfde mate oververtegenwoordigd. Bij de bespreking van de resultaten wordt dit betrokken.

3.2. De resultaten

Bijlage B bevat de resultaten van de enquête, verdeeld over een aantal tabellen. Tabel B1 bevat een geanonimiseerde totaaloverzicht. De overige tabellen en grafieken zijn voor de inzichtelijkheid opgeschaald naar landelijke aantallen. In het navolgende worden de resultaten beknopt toegelicht en besproken.

3.2.1. Totaaloverzicht

Het aantal gesloopte woningen over de afgelopen 10 jaar bedraagt voor alle geënquêteerde woningcorporaties 14.315. Opgeschaald naar heel Nederland is dat 65.871 hetgeen in redelijke mate overeenkomt met de werkelijke sloop van sociale huurwoningen van gemiddeld plm. 6.500 (plm. 7.500 onttrekkingen per jaar (CBS/CFV 2004) minus plm. 1.000 samenvoegingen en functieveranderingen).

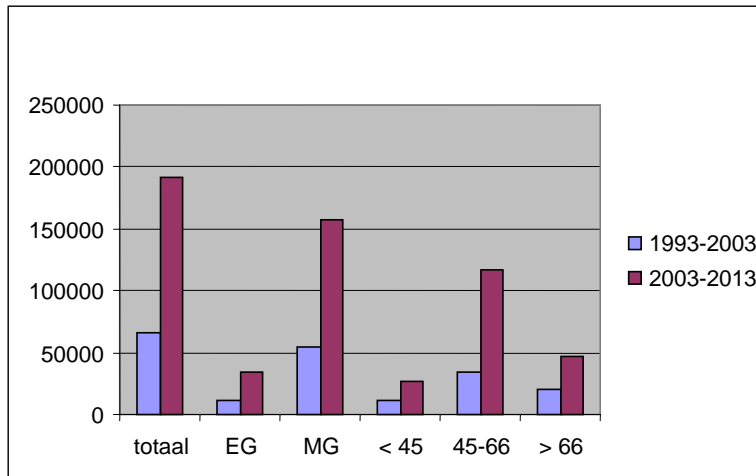


Fig. 1 Sloop sociale huurwoningen, Nederland

Het aantal volgens planning te slopen woningen wordt voor de komende 10 jaar geraamd op 41.594. Dat is een toename met een factor 2,9.

Zoals fig. 1 laat zien ligt het zwaartepunt van zowel de uitgevoerde als de geplande sloop op meergezinswoningen (ruim 80%) en de vroegnaoorlogse voorraad (ruim 50% resp. ruim 60%).

Zoals tabel B2 en fig. 2 laten zien zit de toename vooral in de vroegnaoorlogse voorraad (3,4) en regionaal gezien vooral in de Randstad (3,9) en de 4 grote steden (3,6).

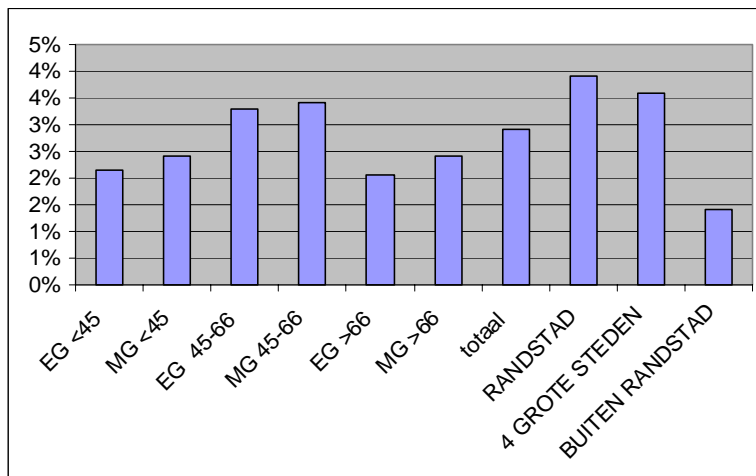


Fig. 2 Toename sloop 2003-2013 t.o.v. 1993-2003

De opgegeven aantallen woningen vertonen overigens een grote spreiding. Er zijn corporaties die weinig of niets slopen en corporaties met forse sloopambities. Zoals hierna blijkt is deze spreiding nauwelijks te herleiden tot kenmerken als woningmarkt, gemeentegrootte, corporatiegrootte en slechts in beperkte mate met woningkenmerken, hetgeen wijst op een relatie met het beleid van de betrokken corporatie.

3.2.2. Randstad

Van de gesloopte woningen lag 58% in de Randstad¹, terwijl 45% van het woningbezit van de geënquêteerde corporaties in de Randstad is gelegen. In de Randstad is dus relatief meer gesloopt dan daarbuiten, hetgeen zoals hierna blijkt vooral is toe te schrijven aan de 4 grote steden. Omdat de Randstad enigszins is ondervertegenwoordigd kan het aandeel in werkelijkheid wat groter kan zijn.

Voor de komende 10 jaar wordt een forse toename met een factor 3,9 opgegeven, zij het dat veel corporaties verwachten dat er door de toenemende druk op de woningmarkt onvoldoende herhuisvestingmogelijkheden zijn om het sloopprogramma volgens plan uit te voeren. Bij de conclusies komen we hierop nader terug.

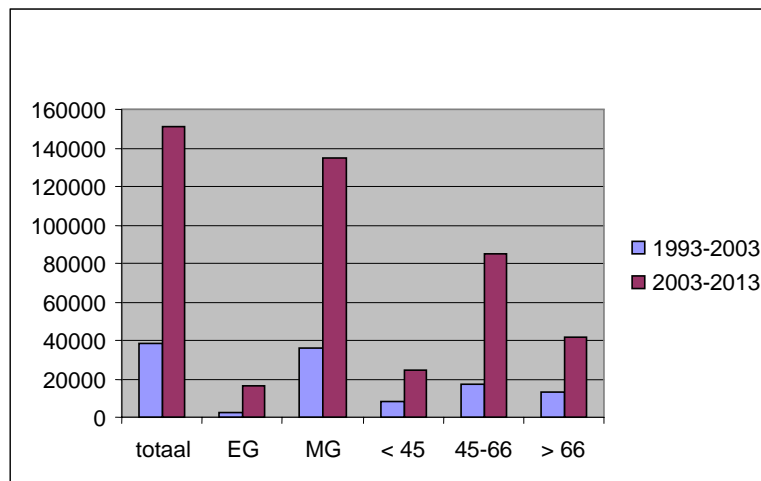


Fig. 3 Sloop sociale huurwoningen, Randstad

Zoals fig. 3 laat zien zijn ook in de Randstad vooral meergezinswoningen en vroeg naoorlogse woningen gesloopt. Ook in het komende decennium is in deze categorieën een toename te verwachten met respectievelijk een factor 3,7 en 4,9.

Tot nu toe zijn in de Randstad nauwelijks eengezinswoningen gesloopt, maar de komende 10 jaar zal de sloop in deze categorie met een factor 7,6 fors toenemen, vooral (plm. 2/3) vroegnaoorlogse eengezinswoningen. Ook hier is sprake van een grote spreiding, zie hiervoor.

3.2.3. 4 Grote steden

Ten opzichte van het aandeel in de sociale voorraad van 21% was het sloopaandeel van 51% in de 4 grote steden zeer hoog, zij het dat het aandeel in de steekproef is oververtegenwoordigd.

¹ De gehanteerde gebiedsomvang van de Randstad is die van de Regio Randstad, bestaande uit de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland. Hoewel onder Randstad meestal het – voor dit onderzoek relevantere - stedelijk gebied rond Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht wordt verstaan, is de begrenzing daarvan te arbitrair.

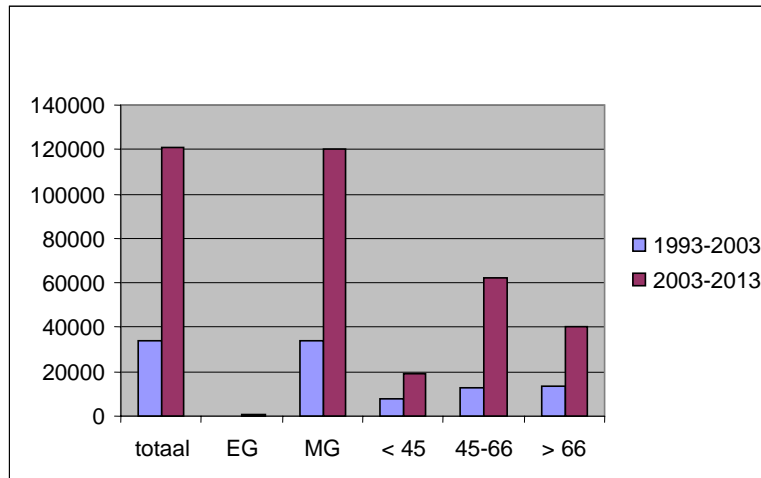


Fig. 4 Sloop sociale huurwoningen, 4 Grote steden

De afgelopen 10 jaar zijn in de vier grote steden vrijwel uitsluitend meergezinswoningen gesloopt, zowel vooroorlogse (24%) als vroegnaoorlogse meergezinswoning (38%) en hoogbouwflats (38%). Zoals fig. 4 laat zien vertoont het beeld van de vier grote steden vanwege het grote aandeel veel overeenkomst met dat van de Randstad. Hetzelfde geldt voor de geplande toename van 3,6 voor meergezinswoningen en 4,8 voor vroeg naoorlogse woningen. Dat sloop van eengezinswoningen in de vier grote steden ook de komende 10 jaar vrijwel niet voor komt is niet verrassend: die zijn ongeacht het bouwjaar schaars en hooggewaardeerd.

3.2.4. Buiten de Randstad

De afgelopen 10 jaar is er in 'overig Nederland' verhoudingsgewijs wat minder gesloopt dan in de Randstad. Hoewel de woningmarktsituatie, met name in de regio's met vraaguitval, daar op zich meer aanleiding voor zou geven heeft 43% van de sloop buiten de Randstad plaatsgevonden, tegenover een enigszins oververtegenwoordigd aandeel van 55% in de steekproef.

Zoals Fig. 5 laat zien heeft de sloop vooral plaatsgevonden in de categorie meergezinswoningen (66%) en vroegnaoorlogse woningen (61%). Ten opzichte van de Randstad was het aandeel eengezinswoningen (34%) hoog, hetgeen onder meer verband zal houden met het in ontspannen woningmarkten veel toegepaste 'ver-twee-onder-een-kappen': het slopen van de derde woning in een rijtje waardoor een overaanbod van eengezins-rijtjeswoningen wordt getransformeerd in meer gewilde twee-onder-een-kap woningen met garage.

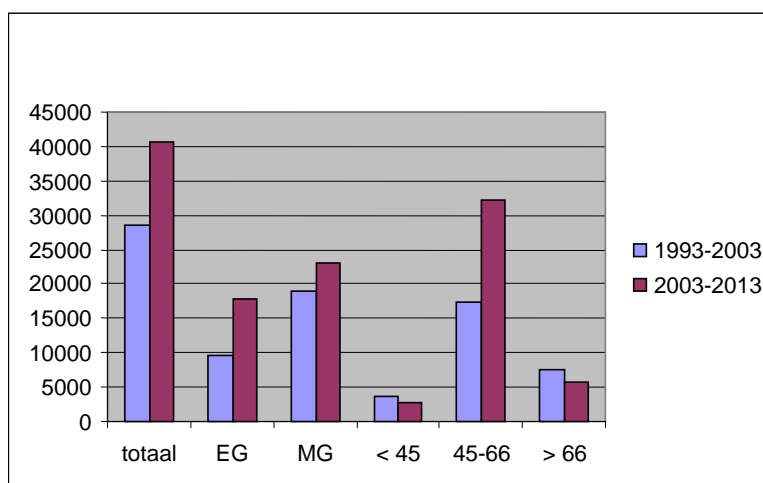


Fig. 5 Sloop sociale huurwoningen, Overig Nederland

Blijkens de enquête zal dit ook de komende 10 jaar doorzetten. Grofweg wordt voor zowel eengezinswoningen als voor vroegnaoorlogse woningen een verdubbeling voorzien, tegenover een lichte vermindering in de vooroorlogse en meer recente bouwjaren.

3.2.5. Sloopmotieven

Tabel B3 bevat een overzicht van de opgegeven sloopmotieven per categorie. Zoals fig. 6 laat zien is er een in de tijd verschuivend verband tussen bouwjaarcategorie en de opgegeven sloopmotieven. Bij vooroorlogse en vroegnaoorlogse woningen en eengezinswoningen - met name de categorie vooroorlogse eengezinswoningen - is een 'slechte bouwtechnische staat' de belangrijkste reden voor sloop. Maar ook bij recentere woningen wordt dit motief in 15% van de gevallen genoemd. Wat de sloop in de afgelopen 10 jaar betreft kan dit nog in zekere mate stroken met de uitkomsten van de Kwalitatieve Woning Registratie 2000 die - wellicht mede door die sloop - een opvallend grote daling van de benodigde bouwtechnische herstelkosten in de sociale huursector laat zien, waardoor bouwtechnisch slechte sociale huurwoningen goeddeels zijn verdwenen (MVRM 2002). Anderzijds blijkt uit de opeenvolgende KWR uitkomsten dat de sociale huursector al vele jaren aanmerkelijk beter scoort dan de andere sectoren en dat er van bouwtechnisch slooprijpe sociale huurwoningen vrijwel geen sprake is. Dit wijst er op dat de bouwtechnische staat niet het enige - en waarschijnlijk zelfs niet het doorslaggevende - argument voor sloop kan zijn geweest. Voor de in 2003-2013 geplande sloop kan dit motief echter nauwelijks relevant zijn en zullen derhalve achter deze opgegeven reden andere motieven schuil gaan. Bij doorvragen met verwijzing naar de KWR werd inderdaad ook toegegeven dat er ook (en vooral?) andere motieven meespelen.

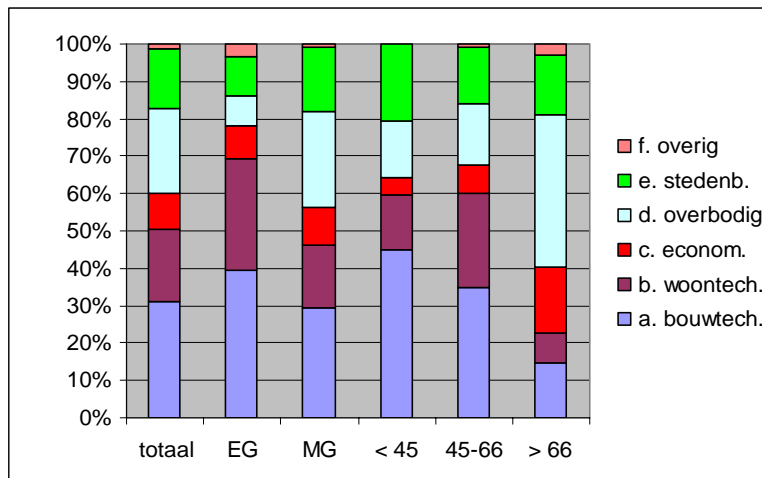


Fig. 6 Sloopmotieven sociale huurwoningen 1993-2013

Waarschijnlijk daarmee verbandhoudend komen woontechnische motieven - in de literatuur vaak als belangrijkste genoemd - pas op derde plaats, terwijl overaanbod/overbodigheid als sloopmotief - vooral in de bouwjaarcategorie na 1966 (ruim 40%) en bij meergezinswoningen (ruim 25%) - op de tweede plaats komt. Stedenbouwkundige redenen komen - variërend van 10% tot 20% - in alle categorieën voor, maar zijn vooral van belang bij wijken met vroeg naoorlogse meergezinswoningen.

Dat doorexploiteren economisch niet rendabel zou zijn wordt relatief weinig genoemd en is alleen significant bij hoogbouwflats.

Zoals eerder genoemd zijn er redenen om de antwoorden over de sloopmotieven met enige scepsis te bekijken. Wanneer in geval van twijfel werd doorgevraagd naar bijkomende motieven blijken sociale motieven (segregatie, hoog percentage allochtonen, slechte marktpositie, probleemwijk) en de wens om van doelgroep te veranderen vaak mede een bepalende rol te spelen.

3.2.6. Corporatiekenmerken

Zoals eerder gemeld vertonen de antwoorden van de respondenten een grote spreiding. Naast woning- en woningmarktenmerken kunnen ook corporatiekenmerken van invloed zijn op mogelijk sloopgedrag. Een nadere uitsplitsing van de enquêteresultaten op corporatiegrootte en woningmarktgebied (meer variabelen laat de enquête niet toe) leert dat de verschillen tussen grote en kleine corporaties in verschillende woningmarktgebieden weinig significant zijn en weinig afwijken van het landelijke gemiddelde. Ook hier is overigens sprake van een grote spreiding. In vergelijkbare situaties zijn er zowel corporaties die veel slopen als corporaties die weinig of niet slopen, hetgeen er op wijst dat vooral interne factoren als bedrijfsbeleid en bestuursvisie het sloopgedrag van corporaties bepalen.

4. CONCLUSIES EN DISCUSSIE

Forse toename sloopplannen

Uit de enquête blijkt een forse toename van de sloopplannen van woningcorporaties, variërend van een verdubbeling buiten de Randstad tot het 3 à 4-voudige - en in enkele categorieën zelfs bijna het 8-voudige - in de Randstad en de vier grote steden.

Geëxtrapoleerd naar de totale voorraad sociale huurwoningen komt dat de komende 10 jaar neer op bijna 8% van de sociale sector en 14% resp. 16% van de sociale huurwoningen in de Randstad resp. de 4 grote steden. De afgelopen 10 jaar lag dat percentage op 2,7%. resp. 3,5% en 4,6%. Ook toen al was het slooppercentage van sociale huurwoningen een veelvoud hoger dan in de overige sectoren. Uit een verkenning van levensduur bepalende factoren kwam de beheervorm als enige significante factor naar voren: sociale huurwoningen hebben een 12 maal grotere kans om gesloopt te worden dan commerciële huurwoningen en koopwoningen (Thomsen en Van Battum, 2004).

Deze cijfers zijn om meerdere redenen zorgwekkend:

'Slopers' en 'niet-slopers'

De enquêteresultaten laten een grote spreiding zien. Er zijn corporaties die weinig of niets slopen en corporaties met forse sloopambities. Deze spreiding blijkt niet te herleiden tot kenmerken als woningmarkt, gemeentegrootte, corporatiegrootte en slechts in beperkte mate met woningkenmerken. Wel is er een consistente relatie tussen plannen en eerdere daden: corporaties zijn kennelijk te verdelen in 'slopers', 'niet-slopers' en een middenmoot, hetgeen waarschijnlijk verband zal houden met beleid en identiteit van de betrokken corporatie. De forse toename van de voorgenomen sloop komt vooral voor rekening van de 'slopers'. Door de verzelfstandiging van de sociale huursector is de publieke en democratische controle op de sloopplannen beperkt.

Afname kernvoorraad sociale huurwoningen

Uit cijfers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting blijkt de sloop voornamelijk ten koste te gaan van de voorraad goedkope en betaalbare woningen (CBS/CFV 2004).

Door het geringe aandeel nieuwbouw en de verkoop van sociale huurwoningen neemt het aandeel van de sociale huursector gestaag af. De fors toenemende sloop en het feit dat er getalsmatig veel minder dure woningen teruggebouwd dan goedkope woningen gesloopt worden betekent een extra aanslag op de sociale woningvoorraad.

Hoewel slechts 7 corporaties concrete cijfers beschikbaar hadden over de verdeling van de teruggebouwde woningen over de verschillende marktsegmenten, bevestigen de bevindingen dit beeld. Op een totaal van 2155 gesloopte sociale huurwoningen hebben deze 7 corporaties 1976 woningen teruggebouwd; dat is een woningverlies van bijna 10%. Van de teruggebouwde woningen is echter slechts 14% sociale huur, de rest is vrije sectorhuur en/of voor de verkoop. Het werkelijke woningverlies voor de sociale voorraad bedraagt dus zo'n 87%. Als de voorgenomen sloop daadwerkelijk uitgevoerd zou worden zou de voorraad sociale huurwoningen niet alleen relatief maar ook feitelijk gaan afnemen. Dit nog afgezien van de afname door verkoop, samenvoeging en onttrekking.

Dit maakt het gevaar van marginalisering van de sociale huursector niet denkbeeldig. Een beleidsmatige aansturing op de minimaal noodzakelijke sociale kernvoorraad ontbreekt echter; in tegendeel is het beleid gericht op een aanzienlijke vermindering in de grote steden. Het WBO 2002 geeft geen rechtvaardiging voor een dergelijke forse afname, de oplopende woningtekorten in de sociale huursector wijzen in tegendeel in een andere richting.

Twijfelachtig realiteitsgehalte

Zoals eerder opgemerkt is het zeer de vraag of de geplande sloopcijfers ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Veel geenqueterde corporaties geven aan te verwachten dat hun sloopplannen moeten worden bijgesteld. Oplopende woningtekorten, onvoldoende vervangende woonruimte, groeiend verzet van bewoners en tekortschietende plancapaciteit zullen waarschijnlijk een fors verschil tussen plan en werkelijkheid betekenen.

Perspectiefloos afgeschreven wijken

Dat neemt niet weg dat grote aantallen woningen en grote woongebieden kennelijk door de beheerders zijn afgeschreven en dus beheerd zullen worden zonder reëel toekomstperspectief. Uit het begin van de stadsvernieuwing begin jaren zeventig is bekend wat voor sociale en fysieke vervolgschade dit met zich meebrengt. Vaak gaat het om zogenaamde probleemwijken waarvoor een duidelijk toekomstperspectief juist een eerste vereiste is.

Toenemende sloop in andere wijken zal een toenemende stroom sloopnomaden naar deze gebieden op gang brengen waardoor problemen in een onbeheersbare stroomversnelling kunnen komen.

Alles bij elkaar dwingen de resultaten van dit deelonderzoek tot discussie. Om die reden is besloten tot deze tussentijdse rapportage.

BRONNEN:

Aedes, 2004, **Overzicht aangesloten woningcorporaties**, en zoekfunctie op www.aedes.nl.

CBS/CFV, 2004, **Woningvoorraad sociale verhuurders**, www.cbs.nl

Flier, K. van der, en A.F. Thomsen, 2000, "Het roer om? Aanpak bestaande voorraad in Nota Wonen", in: **Tijdschrift voor de Volkshuisvesting** 6^e jg. nr. 8.

MVROM, 2002, **Kwalitatieve Woning Registratie 2000**, Den Haag.

MVROM, 2004, **Wonen in cijfers 2004**, Den Haag.

Thomsen, A.F., 2002, "De waarde van het bestaande, 10 redenen voor renovatie", in: **Stad sta stil**, (VIBA), 's-Hertogenbosch.

Thomsen, A.F. en M. Sunikka, 2001, "Sustainability, Government Policies and Building Regulations in Europe", in: **Housing and Urban Development in Europe, Papers and Abstracts**, ENHR Conference 2001, Pultusk/Warsaw, Poland.

Thomsen, A.F. en M.T. van Battum, 2004, "Demolition of Social Dwellings: Volume, Plans and Motives", in: **Housing: Growth and Regeneration**, ENHR Conference 2004, Cambridge UK.

nr. Corporatie / gemeente

Naam, functie en betrokkenheid bij sloopprojecten:

1. Omvang en samenstelling bezit.
2. Hoeveel woningen zijn gesloopt de afgelopen 10 jaar? Welke woningtypen? Eengezins/meergezins, gebouwd voor 1945/gebouwd tussen 1945 en 1966/gebouwd na 1966.
3. Hoeveel woningen gaan er volgens planning nog gesloopt worden de komende 10 jaar? Welke woningtypen?
4. Wordt de optie om casco's her te gebruiken overwogen voor tot sloop besloten wordt?
5. Op grond van welke overwegingen wordt een sloopbeslissing genomen.
 - a. Woningen verkeren in een slechte bouwtechnische staat.
 - b. Woningen verkeren in een slechte woontechnische staat.
 - c. Verder exploiteren is economisch onverantwoord.
 - d. Het wegwerken van een overmaat van dit specifieke type.
 - e. Woningen staan stedenbouwkundige wijzigingen in het plangebied in de weg.
 - f. Andere reden. Welke?
6. Hebben er wijzigingen plaatsgevonden in het standpunt van de corporatie ten aanzien van slopen? Zo ja, in welk opzicht?

Tabel B 1 Sloop per corporatie

Nr	WGR	Gemeente	Inw.	won. bezit	Sloop 93-03				Sloop 03-13										
					< 45 EG	45- 66 MG	> 66 EG	totaal	< 45 EG	45- 66 MG	> 66 EG	totaal							
1	20	Alkmaar	94253	2800															
2	6	Almelo	72173	7000				600											
3	36	Almere	171528	7200															
4	15	Amsterdam	739459	3831				67											
5	15	Amsterdam	739459	40000				200											
6	9	Arnhem	141776	18000	250			500											
7	9	Arnhem	141776	23210	66			66											
8	16	Baarn	24491	3000															
9	28	Bergen op Zoom	66178	9300				350											
10	13	De Bilt	42230	4900				67											
11	8	Borculo	10400	4450				19											
12	29	Breda	166024	7000				150											
13	12	Culemborg	26596	3400	96			96											
14	23	Den Haag	470178	35000		500		500											
15	23	Den Haag	470178	24500				600											
16	23	Den Haag	470178	1500				2											
17	5	Deventer	89443	6214	329			469											
18	8	Didam	16935	1959				4											
19	2	Dongeradeel	24969	3100				100											
20	4	Emmen	108297	4200				50											
21	27	Goes	36602	6000				25											
22	26	Gorinchem	34648	4478				208											
23	24	Gouda	71792	5000				208											
24	1	Groningen	179521	14000				622											
25	1	Groningen	179521	8000				300											
26	21	Haarlem	146944	13144				300											
27	7	Harderwijk	40688	1004				50											
28	32	Helmond	85218	7600	32			32											
29	6	Hengelo	80980	6500				100											
30	31	Heusden	43053	4900				26											
31	18	Hoorn	67962	10000				15											
32	5	Kampen	48872	6000				15											
33	22	Leiden	119127	7900				60											
34	22	Leiderdorp	26159	3000				85											

Nr	WGR	Gemeente	Inw.	won. bezit	Sloop 93-03				Sloop 03-13												
					< 45 EG	45-66 MG	> 66 EG	> 66 MG	totaal	< 45 EG	45-66 MG	> 66 EG	> 66 MG	totaal							
35	36	Lelystad	69570	8500					40												
36	4	Meppel	30647	12000					780												
37	27	Middelburg	46385	5500					212												
38	10	Nijkerk	37945	2750					72												
39	11	Nijmegen	157724	2000																	
40	11	Nijmegen	157724	2200																	
41	17	Purmerend	75750	5000																	
42	36	NO-polder	45688	5000																	
43	11	Nijmegen	157724	7000																	
44	25	Rotterdam	598604	34000					28												
46	3	Snaijlingerland	54064	5000					15												
47	25	Spijkenisse	75172	11000					64												
48	30	Tilburg	198898	16372					300												
49	14	Utrecht	270678	22000					416												
50	35	Vaals	10361	1650																	
51	33	Veghel	36779	3000					24												
52	34	Venlo	92055	8000					78												
53	25	Viaardingen	73995	14202					150												
54	23	Zoetermeer	114332	5500																	
55	8	Zulphen	36771	3000					10												
56	5	Zwolle	110947	8000					200												
57	15	Amsterdam	739459	8662					2600												
58	25	Rotterdam	598604	31000					2740												
		NL		529426	773	1734	1623	5876	158	4151	14315	1666	4185	5324	#####	323	9994	41594			
		Randstad		236355		1724	373	3363	83	2801	8344	1059	4185	2252	#####	153	8946	32752			
		G4		160831		1724		2782	43	2801	7350		4100	100	#####		8698	26272			
		Buiten Randstad		293071	773	10	1250	2513	75	1350	5971	607		3072	3945	170	1048	8842			

Tabel B 2 Sloop sociale huurwoningen, omvang (opgeschaald naar NL) en groei 1993-2003 t.o.v. 2003-2013

type/jaar	SLOOP NL		groei	RANDSTAD		groei	4 GROTE STEDEN		groei	BUITEN RANDSTAD		groei
	1993-2003	2003-2013		1993-2004	2003-2014		1993-2005	2003-2015		1993-2006	2003-2016	
EG < 45	3557	7666	2,2	0	4873	0	0	18866	2,4	3557	2793	0,8
MG < 45	7979	19257	2,4	7933	19257	7933	0	18866	2,4	46	0	
EG 45-66	7468	24499	3,3	1716	10363	0	460	460	5752	14136	14136	2,5
MG 45-66	27039	92500	3,4	15475	74347	12801	61541	61541	11564	18153	18153	1,6
EG > 66	727	1486	2,0	382	704	198	0	0	345	782	345	2,3
MG > 66	19101	45988	2,4	12889	41165	12889	40024	40024	7270	4822	7270	0,7
total	65871	191396	2,9	38395	150709	33821	120892	120892	3,6	28534	40687	1,4
EG	11752	33651	2,9	2098	15940	198	460	460	2,3	9654	17711	1,8
MG	54119	157745	2,9	36297	134770	33623	120431	120431	3,6	18880	22975	1,2
< 45	11536	26924	2,3	7933	24130	7933	18866	18866	2,4	3603	2793	0,8
45-66	34507	116999	3,4	17191	84710	12801	62001	62001	4,8	17316	32289	1,9
> 66	19828	47474	2,4	13271	41869	13087	40024	40024	3,1	7616	5605	0,7

Tabel B 3 Sloopargumenten sociale huurwoningen 1993-2013

type/jaar	SLOOP ARGUMENT						total				
	a. bouwtech.	b. woontech.	c. econom.	d. overbodig	e. stedenb.	f. overig					
EG < 45	5519	3439	31%	735	131	1%	1399	12%	0	0%	11223
MG < 45	11830	2167	8%	1090	5691	21%	6458	24%	0	0%	27236
EG 45-66	12228	10078	32%	3212	2498	8%	3426	11%	525	2%	31967
MG 45-66	40585	28110	24%	8460	22210	19%	19536	16%	638	1%	119539
EG > 66	125	125	6%	70	932	42%	40	2%	920	42%	2213
MG > 66	9802	5201	8%	11737	26500	41%	10929	17%	920	1%	65089
total	80091	49120	19%	25305	57962	23%	41787	16%	3003	1%	254264
EG	17873	13643	31%	4018	3561	8%	4864	11%	1445	3%	43958
MG	62218	35477	17%	21287	54401	26%	36922	18%	1558	1%	210305
< 45	17349	5606	15%	1825	5822	15%	7857	20%	0	0%	38460
45-66	52814	38188	25%	11673	24707	16%	22961	15%	1163	1%	150343
> 66	9928	5326	8%	11807	27433	42%	10968	17%	1841	3%	65461