



Sloop en sloopmotieven 1993-2013

Inhoud:

1. betekenis bestaande voorraad
2. sloop en sloopmotieven woningcorporatie 1993-2013
3. verstandige keus of vlucht vooruit?

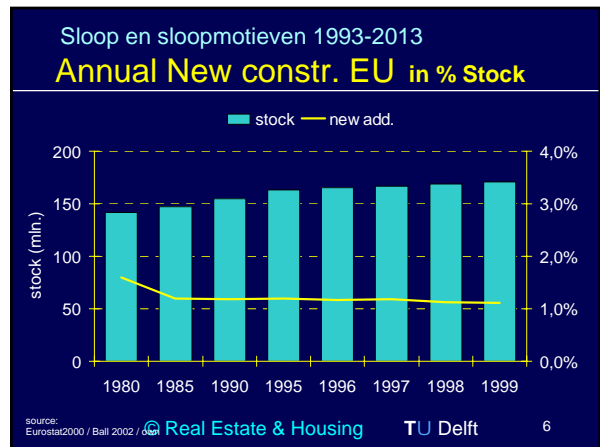
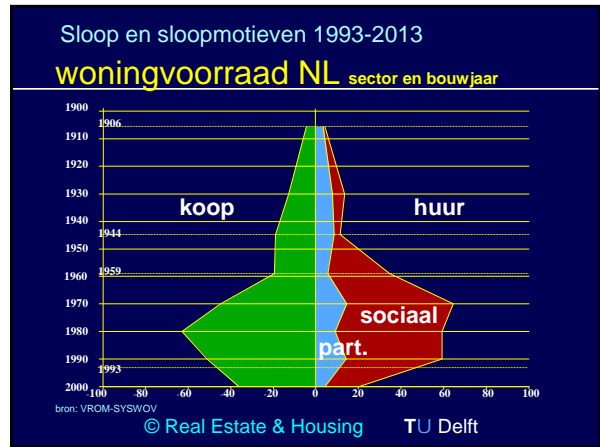
© Real Estate & Housing TU Delft 2

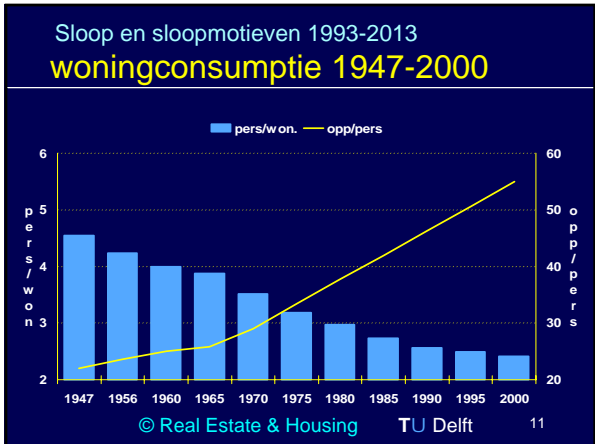
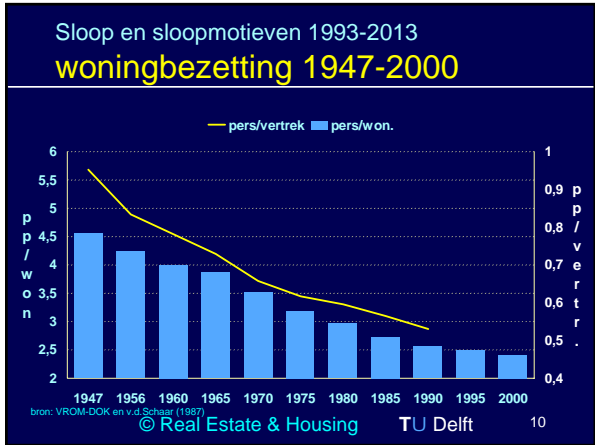
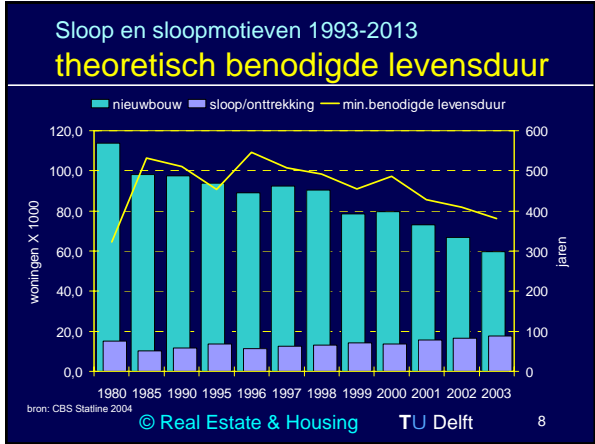
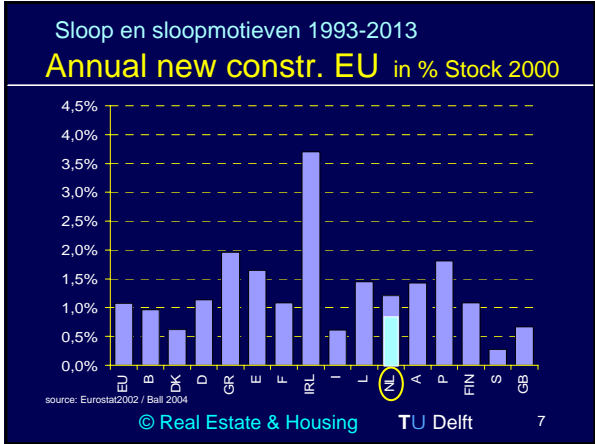
Sloop en sloopmotieven 1993-2013

Inhoud:

1. betekenis bestaande voorraad
2. sloop en sloopmotieven woningcorporatie 1993-2013
3. verstandige keus of vlucht vooruit?

© Real Estate & Housing TU Delft 3





- ### Sloop en sloopmotieven 1993-2013
- #### conclusies:
- de nieuwbouw neemt af
 - de voorraad veroudert
 - de ruimtebehoefte neemt toe
 - de ruimte wordt schaars
 - ➔ structurele schaarste
 - ➔ de nieuwe woningnood
 - ➔ noodzaak cyclusverlenging
- © Real Estate & Housing TU Delft 12

Sloop en sloopmotieven 1993-2013

Inhoud:

1. betekenis bestaande voorraad
2. sloop en sloopmotieven woningcorporatie 1993-2013
3. verstandige keus of vlucht vooruit?

© Real Estate & Housing TU Delft 13



Sloop en sloopmotieven 1993-2013

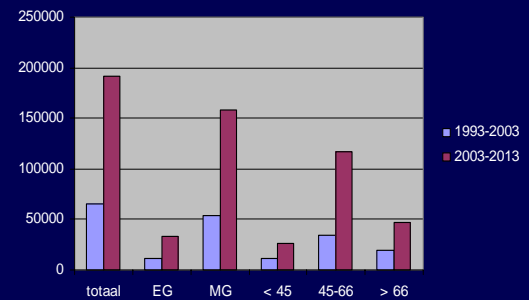
het onderzoek

- telefonische enquête
 - 58 woningcorporaties
 - 529.456 woningen = ruim 20% voorraad
 - dekkend voor alle woningmarktgebieden
 - representatief voor sloop en beleid
 - indicatief voor trend

© Real Estate & Housing TU Delft 15

Sloop en sloopmotieven 1993-2013

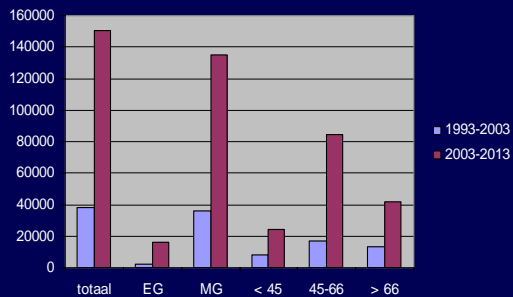
Sloop NL sociale huur



© Real Estate & Housing TU Delft 16

Sloop en sloopmotieven 1993-2013

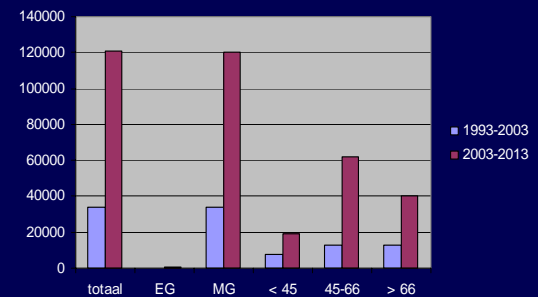
Sloop Randstad sociale huur



© Real Estate & Housing TU Delft 17

Sloop en sloopmotieven 1993-2013

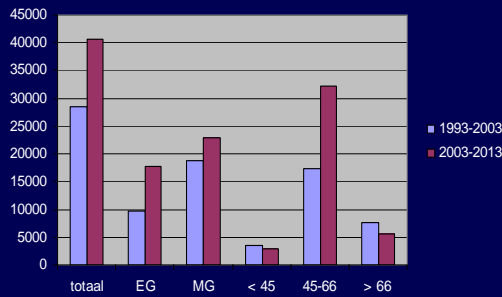
Sloop 4 grote steden sociale huur



© Real Estate & Housing TU Delft 18

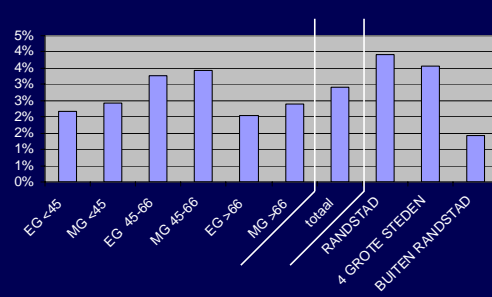
Sloop en sloopmotieven 1993-2013

Sloop buiten Randstad sociale huur



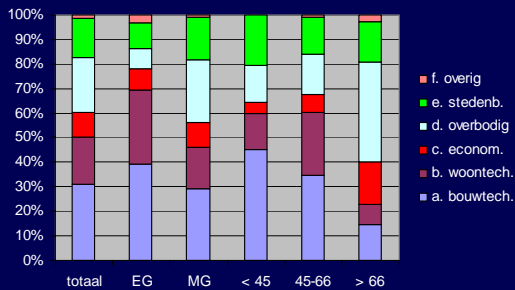
Sloop en sloopmotieven 1993-2013

Sloop toename 2003-2013 tov.1993-2003



Sloop en sloopmotieven 1993-2013

Sloop motieven sociale huur



Sloop en sloopmotieven 1993-2013

Sloop en sloopmotieven

conclusie:

- corporaties plannen 3x meer sloop
- in Randstad / 4 grote steden 4x meer in enkele categorieën 7,5 x meer
- sloopmotief vooral bouwtechnische kwaliteit
- bij doorvragen vaak: kwaliteit bewoner

Sloop en sloopmotieven 1993-2013

Sloop naar beheervorm

conclusie:

- corporatiewoningen hebben een 3-12 x grotere kans op sloop
 - onder vergelijkbare omstandigheden 'slopers' en 'niet-slopers'
- bedrijfs- /bestuursbeleid bepalend

Sloop en sloopmotieven 1993-2013

recente gegevens

- lichte groei nieuwbouwproductie
- sterke toename sloop (26%)
- afname sociale huursector

Inhoud:

1. betekenis bestaande voorraad
2. sloop en sloopmotieven
woningcorporatie 1993-2013
3. verstandige keus of vlucht vooruit?

10 redenen voor renovatie

1. aanboddifferentiatie
2. keuzevrijheid
3. wooncarrière
4. sociale cohesie en draagvlak
5. herhuisvesting en planproces
6. cultuurhistorisch
7. ruimtegebruik
8. duurzaamheid en afval
9. energie: Kyoto → EU → Geb.dossier
10. gunstige prijs/prestatieverhouding

vooroordelen

- *renoveren voegt te weinig kwaliteit toe*
- *na 50 jaar moet je gaan vervangen*
- *renoveren is duurder dan nieuwbouw*
- *renoveren is riskanter dan nieuwbouw*

geheime agenda's

- **gemeente:**
 - *renoveren kost, slopen levert op*
 - *slopen = spreidingsbeleid*
- **woningcorporatie:**
 - *geen lastige bewoners*
 - *benutten grondwaarde locatie*
- **architect:**
 - *nieuwbouw makkelijker en mooier*
- **bouwbedrijf:**
 - *nieuwbouw minder risico*
- **bewoners:**
 - *sloop lost sociale problemen op*

ervaringen (grootschalige) sloop

- **onderschatting**
 - *lange duur proces*
 - *hoge kosten*
 - *managementproblemen*
 - *ontbreken herhuisvesting*
 - *verwoesting sociale cohesie*
 - *woningmarkteffecten*
 - *milieueffecten*
- **planners blight**

planners blight

- = **plannenmakers ziekte**
- door planvorming veroorzaakt bederf
 - ontnemen perspectief
 - wegvallen investeringen
 - wegvluchten kansrijken
 - achterblijven kansarmen

verstandige keus of vlucht vooruit?

conclusie:

- toename sloop 3 – 4x
- afname betaalbare voorraad
- magere / opportunistische motivering
- geen / negatieve rol bewoners
- onderschatting planproces
- geen herhuisvesting → *niet realistisch*
- *afschrijven buurten zonder perspectief*
- *'planners blight'*
- *discussie dringend nodig!*

**Wie de woon-klant
niet eert,
is het beheren
niet waard!**