

1521 

1505 

1489

1473

1457

1441 

1425 

1409 

1393

1377

1361

1345

1329 

1313 

1297

1281 

1265 

1249 

1233

1217 



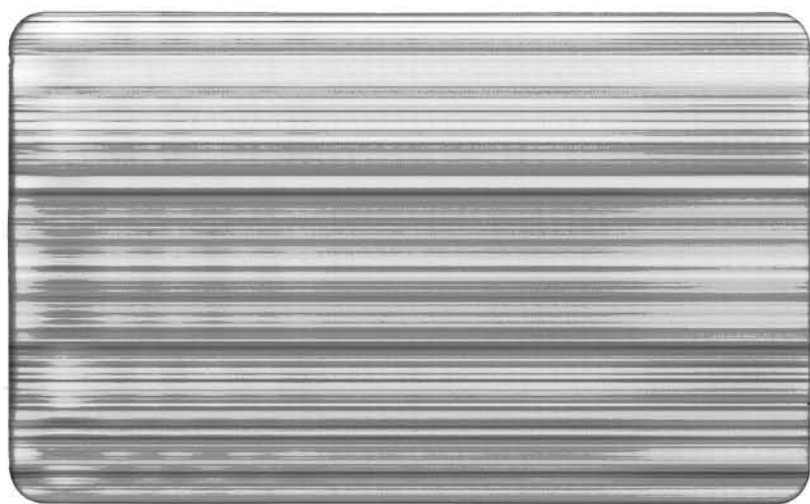
LEEGSTAND EN HUURDERVING

2263 2000



ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR TECHNISCHE BESTUURSKUNDE
TECHNISCHE HOGESCHOOL DELFT

Delft, Delftse Universitaire Pers





C10090
40757

**HUURDERVING IN DE KORPORATIESEKTOR
EN VERHUURPROBLEMEN IN NAOORLOGSE
KORPORATIEKOMPLEXEN**

serie: Leegstand en huurderwing
working paper 2
februari 1986

F. van der Zon

2203 2000



Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde
Technische Hogeschool, Delft.



Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft

BIBLIOTHEEK TU Delft
P 2203 2000



C 904075

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Zon, F. van der

Huurderving in de korporatiesektor en verhuurproblemen in naoorlogse korporatiecomplexen /F. van der Zon.

Delft : Delftse Universitaire Pers. - 111. - (Leegstand en huurderving : working paper 2)

Uitg. in opdracht van het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde, Technische Hogeschool, Delft. -

Met lit. opg.

ISBN 90-6275-268-3

SISO 314.9 UDC 351.778.5

Trefw.: huurderving ; woningen / leegstand; woningen.

HUURDERVING IN DE KORPORATIESEKTOR EN VERHUURPROBLEMEN IN NAOORLOGSE KORPORATIEKOMPLEXEN

INHOUD

1. PROBLEEMSTELLING EN METHODE VAN AANPAK	1
1.1. Probleemstelling	1
1.2. Methode van aanpak	2
2. ANALYSE JAARVERSLAGEN (1983) VAN WONINGKORPORATIES .	3
2.1. Analyse huurderiving per korporatie	3
2.2. Analyse huurderiving per complex	7
2.3. Analyse huurderiving, naar aantallen woningen gewogen	16
2.4. Konklusies	19
3. NAOORLOGSE KORPORATIEKOMPLEXEN MET EEN HUURDERVING IN 1983 VAN 5% OF MEER	21
3.1. Inleiding	21
3.2. Een nadere inperking	22
3.3. Analyse op korporatieniveau	24
3.3.1. Grootte en regionale spreiding	24
3.3.2. Huurderiving	25
3.3.3. Huren en ABR	28
3.3.4. Leegstand	30
3.3.5. Konklusies	32
3.4. Analyse op complexniveau	33
3.4.1. Grootteklasse, bouwjaar en regionale spreiding	33
3.4.2. Huurderiving	35
3.4.3. Leegstand	37
3.4.4. Konklusies	39
3.5. Analyse van de huurderiving van naoorlogse korporatiecomplexen met 5% huurderiving of meer	40
3.5.1. Inleiding	40
3.5.2. Complexkenmerken	40
3.5.3. Woonlasten	44
3.5.4. Beheer	46
3.5.5. Bewoners	47
3.5.6. Oorzaken van moeilijke verhuurbaarheid	48
3.5.7. Maatregelen tegen huurderiving	52
3.5.8. Konklusies	56
4. SAMENVATTING EN KONKLUSIES	59
Noten	63



1. PROBLEEMSTELLING EN METHODE VAN AANPAK

1.1. Probleemstelling

De gemiddelde landelijke leegstandscijfers zijn nog niet verontrustend. Wel zorgwekkend is het stijgend percentage van woningen die langdurig (4 maanden of langer) leeg staan. Sommige woningcomplexen kampen met een leegstand van 20% of meer. Dergelijke grote concentraties van leegstand, vooropgesteld dat het niet gaat om evidente gevallen zoals tijdelijke leegstand i.v.m. woningverbetering of groot onderhoud, wijzen op mogelijke problemen van grote omvang.

Leegstand kost de woningeigenaar veel geld, verhoogt de kans op ongewenste verschijnselen als vandalisme en kan een negatieve uitwerking hebben op het woonklimaat. Leegstand kan een woningmarktsignaal inhouden met zeer uiteenlopende mogelijke betekenissen, zoals: de woningdistributie is te restrictief, de huur of prijs is te hoog, de kwaliteit moet worden verbeterd, de woningbouwprogrammering moet worden aangepast, het beheer moet worden verbeterd, de voorlichting over het aanbod op de woningmarkt schiet te kort, etc. Er is een groot maatschappelijk belang mee gemoeid om de achtergronden van structurele leegstand (d.w.z. langdurige leegstand die wijst op een structurele onevenwichtigheid op de woningmarkt) te ontrafelen, het signaal te dekoderen en een basis te vinden voor maatregelen om structurele leegstand te voorkomen of terug te dringen. Wetenschappelijk kan het van belang zijn om via een inzicht in de achtergronden van structurele leegstand woningmarktprocessen beter te doorgronden.

Sinds 1 januari 1985 is de TH-onderzoeksgroep "Exploitatieproblemen naoorlogse woningen" met financiële steun van het DGVH bezig met het onderzoek "Structurele leegstand in de naoorlogse woningvoorraad". Dit onderzoek is op de volgende vragen gericht:

- in welk **type woning/woningmarktsituatie/lokatie/prijs-huurklasse** etc. doen zich concentraties van niet-tijdelijke leegstand voor;
- welke **verklaringen** kunnen voor deze concentraties van leegstand worden gegeven;
- wat zijn de (financiële, sociale, technische en eventueel andere) **gevolgen** van deze concentraties van leegstand;
- wat wordt er door verhuurders, gemeenten, Rijk en/of eventueel anderen gedaan, resp. kan er worden gedaan om deze concentraties van leegstand terug te dringen?

In dit working paper wordt een overzicht gegeven van de huurdervingscijfers van woningcorporaties in 1983. Dit overzicht is een onderdeel van de rapportage 'Aktuele leegstandsontwikkelingen in non-profit huurwoningen'. Met deze rapportage werd tegemoet gekomen aan de vraag van MVRM om op korte termijn aktuele leegstandsgegevens te mobiliseren¹⁾. Vervolgens

zijn van de naoorlogse woningcomplexen die tenminste 50 woningen tellen, in 1983 een huurderving van 5% of meer hadden, en eigendom zijn van een woningcorporatie, de eigenaren benaderd voor een telefonische enquête waarin hun werd gevraagd enkele kenmerken van het complex te noemen, de vermoedelijke achtergronden van de huurderving te schetsen, aan te geven welke maatregelen eventueel al zijn getroffen en welke effecten deze maatregelen hebben gehad. In hoofdstuk 2 wordt verslag uitgebracht van de jaarverslagenanalyse; in hoofdstuk 3 van de telefonische enquête. Het working paper wordt afgesloten met een samenvatting en enige konklusies.

Dit working paper uit de serie 'Leegstand en huurderving' maakt deel uit van een reeks van vier rapporten, die in het kader van het onderzoek 'Structurele leegstand' zijn uitgebracht²⁾.

1.2. Methode van aanpak

- jaarverslagenanalyse

Eind 1985 is van start gegaan met de jaarverslagen-analyse.

Als steekproef voor de woningcorporaties is uitgegaan van de steekproef die voor een analyse van jaarverslagen over 1981 is onderzocht door ir H. Westra in het kader van het project "Woonlasten en woonlastenbeleid".

Wanneer van een aantal van de oorspronkelijke 97 korporaties het jaarverslag ontbrak, is de desbetreffende korporatie door een gelijksoortige korporatie vervangen.

Vervolgens zijn van de korporaties van de bovenstaande steekproef gedetailleerde gegevens verzameld over de complexen, die men beheert. Het bestand omvat 2734 korporatiecomplexen.

- telefonische enquête

Van alle naoorlogse complexen (mits gebouwd vóór 1982 en met tenminste 50 woningen) met een huurderving groter dan 5% is telefonisch nagegaan bij de verhuurder, wat de achtergronden van de huurderving waren. Wanneer moeilijke verhuurbaarheid en/of leegstand één van de oorzaken was, is verder doorgevraagd naar de eigenschappen van het desbetreffende complex en naar de maatregelen, die men getroffen heeft om de verhuurbaarheid te vergroten.

De telefonische enquête is in november 1985 uitgevoerd. Alle gegevens zijn met behulp van de komputer verwerkt.

2. ANALYSE JAARVERSLAGEN (1983) VAN WONINGKORPORATIES

2.1. Analyse huurderwing per korporatie

Tabel 2.1. Huurderwing, gemiddelde per korporatie, naar grootteklasse 1981 en 1983

grootteklasse (geldend voor 1981)	ongewogen huurderwings- percentage 1983		gewogen huurderwings- percentage 1983		ongewogen huurderwings- percentage 1981 ¹⁾	
	n =	n =	n =	n =	n =	n =
1-600 woningen	0,12	15	0,14	6.392	0,12	18
600-1800 woningen	0,34	35	0,38	42.682	0,21	39
1800-4000 woningen	1,11	26	1,34	72.451	0,38	26
4000 won. en meer	1,84	12	2,04	76.565	0,84	14
Totaal	0,73	88	1,37	198.090	0,26	97

Bron: H. Westra '84 + jaarverslagenanalyse OTB, 1985

In 1981 was de gemiddelde huurderwing volgens Westra slechts 0,26%; twee jaar later is dit cijfer bijna verdrievoudigd: 0,73%. Per grootteklasse zien we zeer grote verschillen.

Hoe groter de korporatie, des te hoger het huurderwingspercentage. In de kleinste korporaties (tot 600 woningen) bleef de huurderwing zeer laag. Vooral in de grotere korporaties nam de huurderwing sterk toe. Het gemiddelde huurderwingspercentage per woningkorporatie in de eerste kolom, is een misleidend en geflatteerd cijfer. De lage percentages in de kleine korporaties wegen bij de berekening van het gemiddelde relatief zwaar. In de tweede kolom worden de huurderwingspercentages gewogen voor het aantal woningen per korporatie. Dit levert een reëler en helaas ook veel hoger gemiddelde op: 1,37% huurderwing. Op basis van tabel 2.1 kan worden gekonkludeerd dat de huurderwing in korporatiewoningen snel toeneemt, maar nog altijd achterblijft bij de landelijke CBS-leegstandscijfers (in 1983: 2,31%).

Tabel 2.2. Gemiddelde huurderiving per korporatie naar grootteklasse, 1983

grootteklasse	huurdervingspercentages 1983			
	ongewogen		gewogen	
	%	n =	%	n =
1-600 woningen	0,09	11	0,22	3.798
600-1800 woningen	0,23	33	0,18	36.554
1800-4000 woningen	1,04	31	0,99	76.154
4000 won. en meer	1,84	13	1,82	94.057
Totaal	0,73	88	1,21	210.563

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

In tabel 2.1 zijn de korporaties die in 1981 in een bepaalde grootteklasse, vielen, voor 1983 in dezelfde klasse geplaatst. De grootteklasse die in 1983 gold, is in tabel 2.2 toegepast, vandaar de kleine verschillen tussen beide tabellen. Duidelijk blijft echter dat de grote korporaties een aanzienlijk hogere huurderiving hebben dan de kleinere. Weging naar het aantal woningen levert ook hier een hoger gemiddelde op. Een verdere analyse van de gegevens na weging naar het aantal woningen is in paragraaf 2.3. te vinden. In tabel 2.3 is weergegeven hoe de verschillende steekproeven zijn samengesteld.

Tabel 2.3. Steekproef naar grootteklasse 1981, 1983

grootteklasse	ongewogen huurdervingspercentages 1983					
	korp. steekproef 1983			korp. steekproef 1981		landelijke populatie 1981 vgl. CBS %
	abs	%	%	abs	%	
1-600 woningen	15	15,6	(19,8)	18	18,6	36,5
600-1800 woningen	35	36,5	(38,5)	39	40,2	35,1
1800-4000 woningen	32	33,3	(28,1)	26	26,8	20,5
4000 won. en meer	14	14,6	(13,5)	14	14,4	7,9
Totaal	96	100,0	100,0	97	100,0	100,0

Bron: CBS, H. Westra '84 + jaarverslagenanalyse OTB, 1985

De steekproef 1983 van de korporatiejaarverslagen klopt goed met de "Westra"-steekproef van 1981. Er zijn t.o.v. deze steekproef 12 vervangende korporaties in de nieuwe steekproef opgenomen. Zoals bekend zijn de kleinste categorieën (tot 600 woningen) ondervertegenwoordigd, en de grootste categorie (4000 woningen en meer) oververtegenwoordigd ten opzichte van de landelijke populatie.

De relatie met de Westra-streekproef wordt nog beter als de grootteklasse zou worden aangehouden die in 1981 gold (tussen haakjes aangegeven). De verdeling naar regio van de steekproef 1983 komt ook goed overeen met die van de steekproef 1981. Het noorden omvat de provincies Groningen, Friesland en Drente, het oosten de provincies Gelderland, Overijssel en het noorden van de provincie Flevoland, het zuiden omvat Zeeland, Noord-Brabant en Limburg en het westen staat voor de provincies Zuid- en Noord-Holland, Utrecht en het zuiden van de provincie Flevoland. Een uitsplitsing naar de vier grote steden is in de steekproef 1981 niet gemaakt, zodat hiervoor geen vergelijking mogelijk is tussen de twee steekproeven.

Tabel 2.4. Steekproef naar regio, 1981 en 1983

regio	Steekproef 1983		steekproef 1981	
	abs.	%	abs.	%
Noord	13	13,7	13	13,4
Oost	17	17,9	22	22,7
Zuid	21	22,1	23	23,7
West exkl. grote steden	36	37,9		
Amsterdam	4	8	8,4	
Rotterdam	2			
Den Haag	1			
Utrecht	1			
West inkl. grote steden	44	46,3	39	40,2
Totaal	95	100,0	97	100,0

Bron: H. Westra '84 + jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Tabel 2.5. Verdeling naar huurderingsklasse per woningcorporatie, 1983

huurderings- klasse	aantal woningcorp.			
	abs.	%		
0 - 0,5%	66	75,0		
0,5 - 1,0%	9	10,2		
1,0 - 1,5%	2	2,3		
1,5 - 2,0%	3	3,4		
2,0 - 3,0%	1	1,1		
3,0 - 5,0%	4	4,5		
5,0 - 7,5%	2	2,3	5% of meer: 3,4%	2% of meer: 9,0%
7,5 - 10,0%	0	0,0		
10,0 - 20,0%	1	1,1		
20,0 - 30,0%	0	0,0		
30,0% en meer	0	0,0		
Totaal	88	100,0		

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

In 1981 was bij 8,2% van de korporaties de huurdering hoger dan 1%, en slechts bij 2,0% hoger dan 2%. Een huurdering hoger dan 5% kwam toen niet voor. In 1983 zien we een ongewogen huurderingspercentage van 5% of meer bij 3,4% van de korporaties, en een percentage van 2 of meer bij 9% van de korporaties.

Blijkens tabel 2.6 is de huurdering per verhuurder naar regio gedifferentieerd. De huurdering in Amsterdam en Rotterdam is zeer hoog (meer dan 4%). Ook in het Noorden des lands is de huurdering hoog. In Oost en Zuid is deze lager dan het landelijk gemiddelde, maar ook West exclusief de grote steden blijft nog onder het landelijk gemiddelde. Den Haag en Utrecht zijn elk in de steekproef slechts door één korporatie vertegenwoordigd.

In het algemeen kan worden geconstateerd dat op korporatieniveau de huurdering in enkele procenten van de gevallen echt problematisch is. Voor het leeuwedeel van de korporaties (ruim 90%) is de gemiddelde huurdering nog geen 2%. Maar: deze cijfers dateren van 1983 en de dynamiek in deze cijfers is groot.

Tabel 2.6. Gemiddelde huurdering per korporatie naar regio, 1983

regio	gemiddeld huurderings- percentage	n =
Noord	0,96	12
Oost	0,23	17
Zuid	0,38	21
West exkl. grote steden	0,65	30
Amsterdam	4,46	4
Rotterdam	4,10	2
(Den Haag)	(0,12)	(1)
(Utrecht)	(0,51)	(1)
West inkl. grote steden	1,07	38
Totaal	0,74	88

} 3,33 } 8

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

2.2. Analyse huurderiving per complex

Wij stappen nu over naar een analyse op complexniveau. Het nuvolgende heeft betrekking op 2.734 complexen van woningcorporaties met in totaal 210.688 woningen, d.i. gemiddeld 77 woningen per complex.

Tabel 2.7. Verdeling naar huurderivingsklasse per korporatiecomplex, 1983

huurderivings- klasse	alle complexen		alle complexen exkl. bouwjaar 1983			
	abs	%	abs	%		
0 - 0,5%	2.162	79,3	1.785	81,4		
0,5 - 1,0%	203	7,4	162	7,4		
1,0 - 1,5%	75	2,7	64	2,9		
1,5 - 2,0%	77	2,8	53	2,4	} alle kompl. exkl. bouwj. 7,8% 1983 5,9% huurderiving huurderiving ≥2% ≥2%	
2,0 - 3,0%	62	2,3	38	1,7		
3,0 - 5,0%	49	1,8	37	1,7		
5,0 - 7,5%	33	1,2	23	1,0	} alle kompl. exkl. bouw- 3,7% jaar 1983: huurderiving 2,5% huur- ≥5% deriving ≥5%	
7,5 - 10,0%	14	0,5	7	0,3		
10,0 - 20,0%	26	1,0	16	0,7		
20,0 - 30,0%	12	0,4	6	0,3		
30,0% en meer	17	0,6	5	0,2		
Totaal	2.730	100,0	2.196 ²⁾	100,0		

Bron: jaarverslagenanalyse, 1985

Tabel 2.7 wijkt weinig af van het beeld dat tabel 2.5 oplevert. In tabel 2.7 is nog een kolom toegevoegd zonder complexen gebouwd in 1983. De huurderiving in nieuwbouwcomplexen is immers van een andere aard dan de huurderiving in eerder bewoond zijnde woningen. Als we de nieuwbouw elimineren, blijkt 5,9% van de complexen een huurderiving van 2% of meer te hebben, en 2,5% van de complexen een huurderiving van 5% of meer.

Tabel 2.8 t/m 2.11 geven een beeld van de verdeling van de complexen in de steekproef, resp. naar grootteklasse van de verhuurder, de regio en de bouwperiode.

Tabel 2.8. Verdeling van alle complexen en complexen met bouwjaar 1983 naar grootteklasse van de korporatie, 1983.

grootteklasse	Aantal complexen		Aantal complexen bouwjaar 1983	
	abs.	%	abs.	%
1 - 600 woningen	183	6,7	5	3,6
600 - 1800 woningen	804	29,4	38	27,7
1800 - 4000 woningen	1.016	37,2	55	40,2
4000 woningen en meer	731	26,7	39	28,5
Totaal	2.734	100,0	137	100,0

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Nieuwbouw in 1983 is vooral gekoncentreerd bij korporaties in de categorie 1800-4000 woningen. De korporaties uit de grootste klasse hebben in verhouding de meeste nieuwbouwactiviteiten in 1983 uitgevoerd. Per korporatie zijn in deze klasse bijna 3 complexen in 1983 opgeleverd, terwijl in de categorie 1800-4000 woningen ongeveer 2 complexen per korporatie erbij gekomen zijn. Korporaties uit de kleinste klasse kennen niet veel bouwactiviteiten; slechts 5 nieuwe complexen in 1983 bij de 15 korporaties uit de klasse 1-600 woningen.

Tabel 2.9. Gemiddeld aantal complexen per korporatie, naar grootteklasse van de korporatie, 1983

grootteklasse	Aantal complexen	Aantal complexen, bouwjaar 1983
1 - 600 woningen	12,2	0,3
600 - 1800 woningen	22,9	1,1
1800 - 4000 woningen	31,8	1,7
4000 woningen en meer	52,2	2,8
Totaal	28,5	1,4

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

De grootste korporaties zijn uiteraard ook de beheerders van gemiddeld de meeste complexen. Met het afnemen van de korporatiegrootte neemt het aantal complexen af.

Tabel 2.10. Verdeling van de korporatiecomplexen naar regio en gemiddeld aantal complexen per korporatie, 1983

regio	aantal complexen		gemiddeld aantal complexen per korporatie
	abs.	%	
Noord	523	19,1	40,2
Oost	500	18,3	29,4
Zuid	733	26,8	34,9
West exkl. grote steden	676	24,7	18,8
Amsterdam	152	5,6	38,0
Rotterdam	88	3,2	44,0
(Den Haag)	(44)	(1,6)	(44,0)
(Utrecht)	(18)	(0,7)	(18,0)
West inkl. grote steden	978	35,8	22,2
Totaal	2.734	100,0	28,8

Note: In the original table, the rows for Amsterdam, Rotterdam, (Den Haag), and (Utrecht) are grouped with a bracket on the left labeled '302' and a bracket on the right labeled '11,1'. The row for (Utrecht) is also grouped with a bracket on the right labeled '37,8'.

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Absoluut gezien zijn in het westen de meeste complexen te vinden. De gemiddelde korporatie in het noorden heeft de meeste complexen. De enkele korporaties uit Den Haag en Rotterdam hebben zelfs nog meer complexen. Door het geringe aantal korporaties in de steekproef moet daar niet al te veel waarde aangehecht worden.

Tabel 2.11. Verdeling van korporatiecomplexen naar bouwperiode, 1983

bouwperiode	aantal complexen	
	abs.	%
vóór 1921	45	1,9
1921 - 1930	53	2,3
1931 - 1940	29	1,2
1941 - 1950	99	4,2
1951 - 1960	279	11,9
1961 - 1970	457	19,6
1971 - 1980	918	39,2
1981	138	5,9
1982	182	7,8
1983	137	5,9
Totaal	2.337 ³⁾	100,0

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Het aandeel van de complexen gebouwd in de jaren zeventig is zeer hoog. Nog geen 6% van alle complexen is vooroorlogs.

Door de wijze waarop de steekproef is getrokken (zie Westra, 1984) is de onderverdeling van gegevens naar grootteklasse van de woningcorporatie van groot belang.

Tabel 2.12 laat zien hoe nauw de grootteklasse van de complexen samenhangt met de grootteklasse van de verhuurder.

Tabel 2.12. Aantal woningen per complex uitgesplitst naar grootteklasse van de korporatie, 1983

grootte klasse complex (aantal won.)	grootteklasse									
	totaal		1-600 woningen		600-1800 won.		1800-4000 won.		4000 won. en meer	
	%	kum. %	%	kum. %	%	kum. %	%	kum. %	%	kum. %
1-10	17,9	17,9	37,7	37,7	20,4	20,4	17,0	17,0	11,5	11,5
11-20	15,8	33,7	27,3	65,0	19,4	39,8	14,9	31,9	10,3	21,8
21-30	11,2	44,9	16,4	81,4	14,4	54,2	10,2	42,1	8,0	29,8
31-40	8,4	53,3	4,4	85,8	10,4	64,6	8,2	50,3	7,4	37,2
41-50	6,9	60,2	3,8	89,6	7,6	72,2	7,4	57,7	6,0	43,2
51-60	5,3	65,5	3,5	93,1	5,8	78,0	5,4	63,1	4,4	47,6
61-70	4,2	69,7	1,6	96,7	3,9	81,9	4,9	68,0	4,3	51,9
71-80	3,4	73,1	2,2	98,9	3,3	85,2	3,1	71,1	4,4	56,3
81-90	2,3	75,4	-	98,9	2,3	87,5	2,5	73,6	2,7	59,0
91-100	2,7	78,1	-	98,9	1,8	89,3	3,4	77,0	3,6	62,6
101-120	3,3	81,4	1,1	100,0	2,0	91,3	4,1	81,1	4,1	66,7
121-140	3,3	84,7	-	100,0	2,9	94,2	2,9	84,0	5,2	71,9
141-160	2,4	87,1	-	100,0	1,6	95,8	2,0	86,0	4,5	76,4
161-180	1,7	88,8	-	100,0	0,9	96,7	2,4	88,4	2,1	78,5
181-200	2,0	90,8	-	100,0	1,0	97,7	2,4	90,6	3,2	81,7
201-250	2,7	93,5	-	100,0	1,1	98,8	3,2	93,8	4,4	86,1
251-300	2,0	95,5	-	100,0	0,4	99,2	2,2	96,0	4,0	90,1
301-400	2,3	97,8	-	100,0	0,5	99,7	2,6	98,6	4,4	94,5
401-500	0,8	98,6	-	100,0	0,1	99,8	1,0	99,6	1,4	95,9
501-600	0,4	99,0	-	100,0	0,2	100,0	0,2	99,8	1,0	96,9
601-700	0,3	99,3	-	100,0	-	100,0	-	99,8	1,2	98,1
701-800	0,2	99,5	-	100,0	-	100,0	0,1	99,9	0,5	98,6
801-900	0,1	99,6	-	100,0	-	100,0	0,1	100,0	0,3	98,9
901-1000	0,1	99,7	-	100,0	-	100,0	-	100,0	0,3	99,2
> 1000	0,3	100,0	-	100,0	-	100,0	-	100,0	1,0	100,2
	100% = 2723		100% = 183		100% = 798		100% = 1013		100% = 729	

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

De algemene tendens in tabel 2.12 is duidelijk; hoe groter de korporaties des te meer woningen per complex. De kleinste korporaties hebben zo goed als geen complexen met meer dan 100 woningen, terwijl ruim 30% van de complexen, in het bezit van de grootste korporaties, meer dan 100 woningen heeft. Bij de korporaties uit de klassen 600-1800 en 1800-4000 woningen heeft resp. 9% en 19% van de complexen meer dan 100 woningen. Voor de kleine complexen geldt het omgekeerde verhaal; zeer veel kleine complexen bij kleine korporaties en weinig kleine complexen bij grote korporaties.

Tabel 2.13. Verdeling van complexen naar huurderingsklasse, uitgesplitst naar grootteklasse van de woningcorporatie, 1983

huurderings- klasse	1-600 woningen		600-1800 won.		1800-4000 won.		4000 won. e. m.		Totaal	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
0,-0,5	166	90,7	725	90,4	828	81,7	443	60,6	2162	79,2
0,5-1,0	8	4,4	41	5,1	82	8,1	72	9,8	203	7,4
1,0-1,5	5	2,7	13	1,6	15	1,5	42	5,7	75	2,7
1,5-2,0	3	1,6	6	0,7	22	2,2	46	6,3	77	2,8
2,0-3,0	-	-	5	0,6	18	1,8	39	5,3	62	2,3
3,0-5,0	-	-	5	0,6	17	1,7	27	3,7	49	1,8
5,0-7,5	-	-	3	0,4	11	1,1	19	2,6	33	1,2
7,5-10,0	-	-	1	0,1	4	0,4	9	1,2	14	0,5
10,0-20,0	-	-	2	0,2	7	0,7	17	2,3	26	1,0
20,0-30,0	1	0,5	-	-	4	0,4	7	1,0	12	0,4
> 30,0	-	-	1	0,1	6	0,6	10	1,4	17	0,6
Totaal	183	100,0	802	100,0	1014	100,0	731	100,0	2730	100,0

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Zoals uit tabel 2.7 al is gebleken, kent 3,7% van de complexen een huurdering van 5% of meer. Een huurdering van 2% of meer is bij 7,8% van de complexen het geval. Per grootteklasse zijn aanzienlijke verschillen te noteren. Bij de kleinste korporaties komt slechts 1 complex boven de 5%. Van de complexen uit de op één na kleinste korporatieklasse heeft 2,0% meer dan 2% huurdering en 0,8% meer dan 5% huurdering. In de op één na grootste klasse is dat voor resp. 6,7% en 3,2% het geval.

De complexen van de grootste korporaties kennen in 17,5% van de gevallen een huurdering hoger dan 2% en 8,5% van de complexen heeft een huurdering van 5% of meer.

Tabel 2.14. Regionale verdeling van complexen, uitgesplitst naar grootteklasse van de woningcorporatie, 1983

regio	1-600 woningen		600-1800 won.		1800-4000 won.		4000 won. e.m.		Totaal	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Noord	31	16,9	124	15,4	201	19,8	167	22,8	523	19,1
Oost	-	-	289	35,9	133	13,1	78	10,7	500	18,3
Zuid	60	32,8	135	16,8	376	37,0	162	22,2	733	26,8
West exkl. grote steden	92	50,3	238	29,6	278	27,4	68	9,3	676	24,7
Amsterdam	-	-	-	-	28	2,8	124	17,0	152	5,6
Rotterdam	-	-	-	-	-	-	88	12,0	88	3,2
(Den Haag)	-	-	-	-	-	-	(44)	(6,0)	(44)	(1,6)
(Utrecht)	-	-	(18)	(2,2)	-	-	-	-	(18)	(0,7)
West inkl. grote steden	92	50,3	256	31,8	306	30,1	324	44,3	978	35,8
Totaal	183	100,0	804	100,0	1016	100,0	731	100,0	2734	100,0

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Het aandeel kleine korporaties is groot in het westen des lands (exkl. grote steden) en laag in de regio Oost die in de steekproef zelfs geheel ontbreekt. De grootste korporaties hebben relatief veel complexen in de grote steden, en weinig elders in het westen.

Tabel 2.15. Bouwperiode per complex uitgesplitst naar de grootteklasse van de korporatie, 1983

bouwperiode	1 - 600		600 - 1800		1800 - 4000		meer dan 4000		Totaal	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
voor 1921	-	-	10	1,4	18	1,9	17	2,9	45	1,9
1921 - 1930	3	2,2	16	2,3	14	1,5	20	3,5	53	2,3
1931 - 1940	-	-	6	0,9	14	1,5	9	1,6	29	1,2
1941 - 1950	10	7,5	35	5,0	33	3,5	21	3,6	99	4,2
1951 - 1960	22	16,4	84	12,1	99	10,6	74	12,8	279	11,9
1961 - 1970	34	25,4	139	20,0	198	21,3	87	15,1	458	19,6
1971 - 1980	48	35,8	285	40,9	368	39,5	217	37,5	918	39,2
1981	3	2,2	38	5,5	56	6,0	41	7,1	138	5,9
1982	9	6,7	45	6,5	75	8,1	53	9,2	182	7,8
1983	5	3,7	38	5,5	55	6,0	39	6,7	137	5,9
Totaal	134	100,0	696	100,0	931	100,0	578	100,0	2339	100,0

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Hoe groter de korporatie, des te groter het aandeel vooroorlogse complexen. In alle grootteklassen van de korporatie domineert de bouwjaar-klasse 1971-1980. Hoe kleiner de korporatie, des te minder er in het algemeen in de jaren tachtig is bijgebouwd.

Tabel 2.16. Huurdervingsklasse per complex en gemiddelde maanduur uitgesplitst naar grootteklasse van korporatie, 1983

Huurdervings-klasse	Gemiddelde maanduur				Totaal inkl. bouwjaar 1983	Totaal exkl. bouwjaar 1983
	1 - 600	600 - 1800	1800 - 4000	meer dan 4000		
0 - 0,5%	318 (166)	326 (720)	341 (828)	359 (442)	338 (2156)	350 (1785)
0,5 - 1,0%	297 (8)	348 (40)	347 (81)	357 (72)	349 (201)	366 (160)
1,0 - 1,5%	227 (5)	412 (13)	324 (15)	364 (42)	355 (75)	373 (64)
1,5 - 2,0%	363 (3)	320 (6)	311 (22)	306 (46)	311 (77)	350 (53)
2,0 - 3,0%	- (-)	346 (5)	322 (17)	276 (39)	295 (61)	334 (38)
3,0 - 5,0%	- (-)	373 (5)	278 (17)	332 (27)	318 (49)	348 (37)
5,0 - 7,5%	- (-)	133 (3)	387 (11)	370 (19)	354 (33)	397 (23)
7,5 - 10,0%	- (-)	62 (1)	259 (4)	287 (9)	263 (14)	374 (7)
10,0 - 20,0%	- (-)	282 (2)	438 (7)	256 (16)	309 (25)	340 (16)
20,0 - 30,0%	260 (1)	- (-)	184 (4)	218 (7)	210 (12)	311 (6)
meer dan 30%	- (-)	71 (1)	307 (5)	151 (10)	194 (16)	335 (4)
Totaal n	315 (183)	328 (796)	340 (1011)	343 (729)	335 (2719)	352 (2193)

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Tabel 2.16 laat zien dat er tussen het huurdervingspercentage en de gemiddelde maandhuur geen duidelijk verband bestaat, ook niet als de grootteklasse van de verhuurder konstant wordt gehouden. Opvallend is de gemiddeld lage huur van complexen met een huurderving van 10% en meer. Dit zou verklaard kunnen worden door het feit dat sommige complexen met bouwjaar 1983 een jaarhuur kennen die gebaseerd is op enkele maanden huur i.p.v. de gehele jaarhuur. Wanneer complexen met bouwjaar 1983 buiten beschouwing gelaten worden, zijn er minder extreme huren aan te geven.

Komplexen met een zeer lage huurderving (tot 0,5%) zijn blijkens tabel 2.17 gemiddeld iets kleiner dan de complexen in de hele steekproef, evenals de complexen met een zeer hoge huurderving (20% en meer). Tussen huurderving en complexgrootte kan, noch in de hele steekproef noch per grootteklasse van de korporatie, een begrijpelijk verband worden gevonden. De tabellen laten - ten overvloede - wel zien dat er een nauwe samenhang is tussen gemiddelde complexgrootte en grootteklasse van de korporatie. Overigens moet in het algemeen worden opgemerkt dat de grootte van een complex mede afhankelijk is van de mate waarin registratienummers al dan niet zijn samengevoegd. De administratieve complexgrootte geeft niet altijd de grootte aan, die bij de ontwikkeling van het complex gold.

Tabel 2.17. Huurdervingsklasse per complex en gemiddelde complexgrootte uitgesplitst naar grootteklasse van de korporatie, 1983

Huurdervings- klasse	1 - 600	600 - 1800	1800 - 4000	meer dan 4000	Totaal inkl. bouw- jaar 1983	Totaal exkl. bouw- jaar 1983
0 - 0,5%	21 (166)	46 (720)	72 (828)	125 (442)	70 (2156)	69 (1785)
0,5 - 1,0%	18 (8)	65 (40)	84 (81)	154 (72)	103 (201)	108 (160)
1,0 - 1,5%	12 (5)	25 (13)	130 (15)	124 (42)	101 (75)	111 (64)
1,5 - 2,0%	17 (3)	21 (6)	77 (22)	158 (46)	119 (77)	118 (53)
2,0 - 3,0%	- (-)	14 (5)	79 (17)	186 (39)	142 (61)	155 (38)
3,0 - 5,0%	- (-)	40 (5)	80 (17)	63 (27)	67 (49)	62 (37)
5,0 - 7,5%	- (-)	18 (3)	83 (11)	143 (19)	112 (33)	110 (23)
7,5 - 10,0%	- (-)	48 (1)	129 (4)	79 (9)	91 (14)	118 (7)
10,0 - 20,0%	- (-)	28 (2)	134 (7)	87 (16)	96 (25)	107 (16)
20,0 - 30,0%	15 (1)	- (-)	36 (4)	57 (7)	47 (12)	63 (6)
meer dan 30%	- (-)	4 (1)	91 (5)	108 (10)	97 (16)	39 (4)
Totaal n	21 (183)	46 (796)	75 (1011)	129 (729)	77 (2719)	77 (2193)

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Tabel 2.18. Huurdervingsklasse per complex en gemiddeld bouwjaar, uitgesplitst naar grootteklasse van de korporatie, 1983

Huurdervings- klasse	1 - 600		600 - 1800		1800 - 4000		meer dan 4000		Totaal inkl. bouw- jaar 1983	Totaal exkl. bouw- jaar 1983
	gem. bouwj. (n=)		gem. bouwj. (n=)		gem. bouwj. (n=)		gem. bouwj. (n=)		gem. bouwj. (n=)	gem. bouwj. (n=)
0 - 0,5%	1967 (129)	1968 (630)	1969 (756)	1967 (358)	1968 (1873)	1968 (1735)			1968 (1873)	1968 (1735)
0,5 - 1,0%	1968 (3)	1968 (34)	1970 (77)	1965 (54)	1968 (168)	1967 (162)			1968 (168)	1967 (162)
1,0 - 1,5%	1983 (1)	1969 (12)	1967 (15)	1968 (38)	1968 (66)	1968 (64)			1968 (66)	1968 (64)
1,5 - 2,0%	1950 (1)	1973 (5)	1963 (20)	1971 (36)	1968 (62)	1965 (53)			1968 (62)	1965 (53)
2,0 - 3,0%	- (-)	1957 (5)	1977 (15)	1967 (23)	1969 (43)	1967 (33)			1969 (43)	1967 (33)
3,0 - 5,0%	- (-)	1977 (5)	1974 (15)	1973 (23)	1974 (43)	1973 (37)			1974 (43)	1973 (37)
5,0 - 7,5%	- (-)	1938 (2)	1972 (11)	1975 (12)	1971 (25)	1970 (23)			1971 (25)	1970 (23)
7,5 - 10,0%	- (-)	- (-)	1982 (4)	1971 (6)	1975 (10)	1972 (7)			1975 (10)	1972 (7)
10,0 - 20,0%	- (-)	1983 (1)	1974 (6)	1977 (15)	1976 (22)	1974 (16)			1976 (22)	1974 (16)
20,0 - 30,0%	- (-)	- (-)	1983 (4)	1973 (6)	1977 (10)	1973 (6)			1977 (10)	1973 (6)
meer dan 30%	- (-)	- (-)	1971 (6)	1981 (7)	1976 (13)	1966 (5)			1976 (13)	1966 (5)
Totaal n	1967 (134)	1968 (694)	1969 (929)	1965 (573)	1969 (2335)	1963 (2166)			1969 (2335)	1963 (2166)

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

In elk van de grootteklassen van de woningkorporatie is het 'gemiddeld' bouwjaar 1967 à 1969. Dit geldt ook voor de categorie complexen met de laagste huurderving (tot 0,5%), die het sterkst is vertegenwoordigd. In de complexen met een huurderving van 3% en meer zijn bij de woningkorporaties de nieuwere complexen oververtegenwoordigd, ook als de nieuwbouw (bouwjaar 1983) wordt geëlimineerd.

Tabel 2.19. Huurdervingsklasse per complex en gemiddeld huurdervingspercentage van de korporatie uitgesplitst naar grootteklasse van de korporatie, 1983

Huurdervings- klasse	Gemiddeld huurdervingspercentage van de korporatie				Totaal inkl. bouw- jaar 1983	Totaal exkl. bouw- jaar 1983
	1 - 600 (n=)	600 - 1800 (n=)	1800 - 4000 (n=)	meer dan 4000 (n=)		
0 - 0,5%	0,17 (143)	0,22 (696)	0,57 (828)	2,18 (443)	0,76 (2110)	0,71 (1758)
0,5 - 1,0%	0,22 (4)	0,39 (39)	1,47 (82)	3,08 (72)	1,82 (197)	1,79 (160)
1,0 - 1,5%	0,67 (1)	0,39 (12)	1,91 (15)	3,49 (42)	2,58 (70)	2,56 (63)
1,5 - 2,0%	0,07 (2)	0,29 (6)	3,85 (22)	2,47 (46)	2,63 (76)	3,11 (53)
2,0 - 3,0%	- (-)	0,29 (5)	2,81 (18)	2,75 (39)	2,57 (62)	2,97 (38)
3,0 - 5,0%	- (-)	0,59 (5)	3,59 (17)	3,74 (27)	3,37 (49)	3,26 (37)
5,0 - 7,5%	- (-)	0,71 (3)	4,54 (11)	3,32 (19)	3,49 (33)	3,91 (23)
7,5 - 10,0%	- (-)	- (-)	3,45 (4)	4,38 (9)	4,09 (13)	4,56 (7)
10,0 - 20,0%	- (-)	0,40 (2)	7,01 (7)	5,37 (17)	5,43 (26)	5,71 (16)
20,0 - 30,0%	- (-)	- (-)	5,19 (4)	4,05 (7)	4,46 (11)	3,96 (2)
meer dan 30%	- (-)	0,31 (1)	6,85 (6)	4,93 (10)	5,33 (17)	2,53 (5)
Totaal n	0,17 (150)	0,24 (769)	0,98 (1014)	2,64 (731)	1,17 (2664)	1,08 (2166)

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Tabel 2.19 brengt de nauwe samenhang tussen het huurdervingspercentage per complex en dat per korporatie in beeld. Wanneer een complex een hoog huurdervingspercentage heeft, zijn er bij de desbetreffende woningkorporatie relatief vaak onvoldoende complexen aanwezig met een zeer laag huurdervingspercentage, m.a.w. in andere complexen is veelal onvoldoende compensatie te vinden om de huurdervingsverliezen te neutraliseren.

De nauwe samenhang tussen de huurderving van de korporatie en de grootteklasse van de korporatie is frappant. Vooral de korporaties met meer dan 4000 woningen hebben relatief vaker complexen met hoge huurdervingspercentages.

Wanneer gekeken wordt naar het gemiddelde huurdervingspercentage per complex in relatie tot de bouwjaarklasse, (tabel 2.20) blijkt bij drie van de vijf 'dure jaren' het huurdervingspercentage hoger te zijn dan het gemiddelde over alle jaren. Met de 'dure jaren' wordt de periode 1978-1982 bedoeld. Verder valt het hoge gemiddelde huurdervingspercentage op van complexen die gebouwd zijn vóór 1921, tussen 1931 en 1940 en in 1977 en 1983.

Bij de eerste twee bouwjaarklassen kunnen stadsvernieuwingsactiviteiten een grote rol spelen, terwijl voor 1983 het hoge huurdervingspercentage voornamelijk veroorzaakt zal zijn door 'aanloopleegstand' in nieuwbouwwoningen. De hoge gemiddelde huurderving van de complexen, gebouwd in 1977 kan niet zonder meer worden verklaard. Het is daarom zinvol om ook te kijken naar het aandeel van de complexen met meer dan 2% huurderving binnen de onderscheiden bouwjaarklassen. Het beeld wordt dan duidelijker, alhoewel ook nu 1977 er weer relatief ongunstig uitspringt.

Tabel 2.20. Gemiddeld huurdervingspercentage per complex naar bouwjaarklasse en het relatieve aantal complexen per huurdervingscategorie naar bouwjaarklasse, 1983

bouwjaar	gem. huurderving perc./kompl.	huurdervingscategorie								tot. abs.
		0-0.5	0.5-1.0	1.0-1.5	1.5-2.0	2.0-5.0	5.0-10.0	≥10.0	≥2.0	
voor 1921	2,1	59,1	11,4	6,8	6,8	9,1	4,5	4,5	18,1	45
1921-1930	0,5	75,5	13,2	5,7	0,0	3,8	1,9	0,0	5,7	53
1931-1940	1,7	79,3	3,4	0,0	10,3	6,8	0,0	0,0	6,8	29
1941-1950	0,3	92,9	3,0	1,0	1,0	1,0	0,0	1,0	2,0	99
1951-1960	0,3	83,5	7,9	2,9	3,2	1,8	0,7	0,0	2,5	279
1961-1970	0,3	86,0	7,9	1,8	1,5	1,8	0,7	0,4	2,9	456
1971-1975	0,5	86,2	5,8	2,4	2,6	1,1	0,7	1,1	2,9	536
1976	0,7	84,2	7,9	2,6	1,3	1,3	1,3	1,3	3,9	76
1977	1,3	75,0	9,2	2,6	2,6	7,9	0,0	2,6	10,5	76
1978	0,8	76,7	6,8	6,8	0,0	5,4	2,7	1,4	9,5	73
1979	2,2	80,3	4,9	1,6	1,6	8,2	1,6	1,6	11,4	61
1980	0,8	71,6	8,4	4,2	3,2	9,5	2,2	0,0	11,7	95
1981	1,1	68,1	10,9	6,5	2,2	5,8	4,3	2,1	12,2	138
1982	1,4	71,6	7,2	2,8	3,3	7,8	3,3	4,0	15,1	181
1983	5,4	63,0	4,3	1,4	6,5	7,9	3,6	13,0	24,5	138
Totaal	0,9	1873	168	66	62	86	35	45	166	2335

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

2.3. Analyse huurderiving, naar aantallen woningen gewogen

Nu volgt een derde reeks uitkomsten. Na de gegevens per korporatie en per complex volgen nu gegevens per woning. De complexgegevens zijn gewogen naar het aantal woningen dat het complex telt.

Wanneer het huurderivingspercentage per woning (resp. per 100 woningen) wordt bekeken, wordt de situatie ongunstiger dan wanneer het gemiddelde per korporatie of per complex wordt bekeken. De oorzaak is duidelijk: er zijn veel kleine korporaties (grootteklasse 1 en 2) met een lage huurderiving, en een minder groot aantal grote korporaties (vooral grootteklasse 4) met een zeer hoge huurderiving.

Tabel 2.21. Gemiddelde maandhuur, gemiddelde complexgrootte en gemiddeld bouwjaar per woning naar grootte-klasse van de korporatie, 1983

grootteklasse	f	N	gemidd. aant. won. per complex	gemiddeld bouwjaar
1 - 600 woningen	328	3.798	40	1970
600 - 1800 woningen	318	36.610	119	1967
1800 - 4000 woningen	334	76.223	195	1968
4000 woningen en meer	318	94.057	408	1965
Totaal	324	210.688	77	1966

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Hoe groter de korporatie des te omvangrijker de gemiddelde complexgrootte. De woningen in de grootste en op één na kleinste grootteklasse hebben een iets lagere kale huur dan de gemiddelde woning in Nederland. Tenslotte geldt: hoe groter de korporatie, des te ouder het woningbezit.

Tabel 2.22. Gemiddeld huurderivingspercentage per woning naar grootte-klasse van de korporatie, 1983

grootteklasse	gemiddeld huurder- vingspercentage	aantal woningen
1 - 600 woningen	0,22	3.798
600 - 1800 woningen	0,18	36.554
1800 - 4000 woningen	0,99	76.154
meer dan 4000 woningen	1,82	94.057
Totaal	1,21	210.563

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Volledigheidshalve wordt in tabel 2.22 het gemiddelde huurdergingspercentage per woning naar grootteklasse gegeven (vergelijk tabel 2.2). Woningen van grote korporaties kennen het hoogste percentage.

Tabel 2.23. Gemiddeld huurdergingspercentage per woning, naar regio, 1983

regio	gem. huurdergingspercentage			
	inkl. bouwjaar 1983		exkl. bouwjaar 1983	
	%	n =	%	n =
Noord	1,13	30.112	1,18	24.585
Oost	0,20	33.166	0,19	30.951
Zuid	0,75	46.086	0,24	37.643
West exkl. grote steden	0,60	53.483	0,55	43.199
Amsterdam	3,28	25.512	3,15	11.128
Rotterdam	4,04	14.936	1,93	14.107
Den Haag	0,44	6.358	0,47	5.941
Utrecht	0,45	910	0,43	571
West inkl. grote steden	1,76	101.199	1,18	74.946
Totaal	1,21	210.563	0,79	168.125

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Als we tabel 2.6 en 2.23 vergelijken, zien we in beide gevallen dat de huurderging het hoogst is in het noorden en (vooral) Amsterdam en Rotterdam. Doordat de berekeningswijze in tabel 2.23 anders is dan in tabel 2.6, zijn er verschillen per regio, maar het patroon wijzigt niet.

Wanneer we de nieuwbouwcomplexen (bouwjaar: 1983) buiten beschouwing laten, daalt de gemiddelde huurderging van 1,21 naar 0,79. De regionale spreiding van complexen met een hoge huurderging verandert daardoor niet in sterke mate. Wel is de daling bij Rotterdam opvallend (veroorzaakt door een groot aantal nieuwbouwcomplexen, waaronder HAT-eenheden). De in deze paragraaf gepresenteerde gegevens per woning zijn ook voor alle complexen exclusief het bouwjaar 1983 uitgedraaid, maar dit leverde geen nieuwe inzichten op.

Tabel 2.24. Gemiddelde huur per woning naar regio, 1983

regio	korporaties gem. maandhuur per woning	
	f	n =
Noord	322	30.122
Oost	325	33.166
Zuid	356	46.211
West exkl. grote steden	332	53.483
Amsterdam	265	25.512
Rotterdam	295	14.936
Den Haag	(341)	6.358
Utrecht	(256)	910
West inkl. grote steden	310	101.199
Totaal	324	210.688

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

De huren zijn het hoogst in Zuid, het laagst in Amsterdam en Rotterdam.

Tabel 2.25. Gemiddeld bouwjaar per complex naar regio, 1983

regio	bouwjaar	n =
Noord	1968	25.371
Oost	1965	31.262
Zuid	1967	38.902
West exkl. grote steden	1967	44.977
Amsterdam	1960	11.907
Rotterdam	1967	14.924
Den Haag	(1962)	(6.285)
Utrecht	(1972)	(572)
West inkl. grote steden	1966	78.665
Totaal	1966	174.200

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

In tabel 2.25 tenslotte zien we hoe regio en bouwjaar samenhangen, als de gegevens op het niveau van de woning worden gepresenteerd. Gemiddeld zijn de woningen in 1983 17 jaar oud. Voor de korporaties geldt dat de woningen relatief oud zijn in Amsterdam en regio Oost.

2.4. Konklusies

Konkluderend kunnen we het volgende vaststellen:

1. De huurderiving in het korporatiebezit neemt snel toe: van een gemiddelde van 0,26% in 1981 naar een gemiddelde van 0,73% in 1983, d.i. ruim een verdrievoudiging in twee jaar. Wegen we de huurderivingscijfers naar aantal woningen, dan blijkt de gemiddelde huurderiving bij de korporaties 1,21% te zijn. Niet 0,73% en 1,21% zijn hoge percentages, maar 0,26% is een laag percentage. De woningmarkt begint na vele jaren ook in de korporatiesektor te werken.
Het huurderivingscijfer blijft echter nog achter bij het landelijke leegstandscijfer, in 1983 was dat 2,31%.
2. De huurderiving is in enkele gevallen echt problematisch. Voor het grootste deel van de korporaties (ruim 90%) is de gemiddelde huurderiving nog geen 2%. In totaal heeft 3,4% van de korporaties een huurderiving van 5% of meer.
3. Van alle woningcomplexen in de korporatiesektor heeft 7,8% een huurderiving van 2% of meer (in 1983), en 3,7% een huurderiving van 5% of meer. Hoge huurderivingspercentages zijn vooral gekoncentreerd bij grote woningkorporaties (4000 woningen en meer), in de grote steden (vooral Amsterdam en Rotterdam) en in Regio Noord.
4. Er is geen (duidelijk) verband tussen huurderiving enerzijds en anderzijds maandhuur en complexgrootte. Wel kan men stellen dat de nieuwere woningen (m.n. 1977, 1979 en de jaren 80) en de zeer oude woningen (vóór 1921 en jaren dertig) in de complexen met een hoog huurderivingspercentage zijn oververtegenwoordigd. Complexen met bouwjaar 1983 kennen 'aanloop'problemen waarmee de deriving voor een deel te verklaren is. Vooral de grote korporaties zijn relatief vaker in het bezit van nieuwe complexen.
5. Er is een positieve samenhang tussen de huurderiving per complex en die per korporatie. Als de huurderiving van een complex hoog is, heeft de korporatie veelal over de hele linie te kampen met een hoge huurderiving.

3. NAOORLOGSE KORPORATIEKOMPLEXEN MET EEN HUURDERVING IN 1983 VAN 5% OF MEER

3.1. Inleiding

Een uitwerking van de huurdergingscijfers in het vorige hoofdstuk is verkregen door middel van een telefonische enquête onder korporaties in Nederland. Alleen de korporaties die complexen beheren met een huurderving in 1983 van 5% of meer zijn telefonisch benaderd. Bovendien moeten die complexen gebouwd zijn in de periode 1945-1981 en uit 50 of meer woningen bestaan; het ging ons om naoorlogse complexen van enige omvang met excessieve huurdergingscijfers.

Door deze telefonische enquête is het mogelijk de achtergronden van de huurderving na te gaan. Zo kunnen de eigenschappen van de desbetreffende complexen achterhaald worden en kunnen de oorzaken van de derving worden nagespeurd. Ook eventuele maatregelen die getroffen zijn om de verhuurbaarheid te vergroten, kunnen geïnventariseerd worden. In Working Paper I van deze reeks worden vier huurdervingskategorieën onderscheiden. Dat zijn achtereenvolgens huurderving bij een:

- nieuwbouwwoning, wanneer de nieuwe woning niet direct verhuurd kan worden;
- eerder bewoond geweest zijnde woning, wanneer de leeggekomen woning niet direct verhuurd kan worden;
- eerder bewoond geweest zijnde woning, wanneer de huurder niet aan z'n verplichtingen voldoet (oninbare huur);
- eerder bewoond geweest zijnde woning, wanneer de woning leeg staat i.v.m. groot-onderhoud of woningverbetering.

De relatie tussen leegstand en huurderving is nog niet nader omschreven. Tijdens de telefonische enquête is gevraagd naar die relatie, zodat hierover meer bekend kan worden.

De informatie over de vraag welke korporaties benaderd moesten worden, is verkregen door in jaarverslagen van korporaties uit 1983 na te gaan welke korporaties één of meer complexen beheren waarvan de huurderving 5% of meer is in 1983. Deze jaarverslagen zijn in oktober 1985 op het Ministerie van VROM, afdeling Wonc, bekeken. Ook zijn jaarverslagen, die binnen het OTB aanwezig zijn, bekeken. In totaal zijn 739 jaarverslagen op deze wijze de revue gepasseerd. 885 Korporaties zijn verplicht hun jaarverslag van 1983 op te sturen naar het Ministerie van VROM¹⁾. In totaal is dus 83,5% van het mogelijke aantal jaarverslagen bekeken. De telefonische enquête vond plaats in de maand november 1985.

Een **algemene opmerking** vooraf betreft de gegevens per tabel. Het komt geregeld voor dat de totalen niet overeenkomen met eerder gepresenteerde gegevens. Dit wordt veroorzaakt door het ontbreken van gegevens van een

aantal korporaties en complexen. Hierdoor variëren de absolute cijfers in de tabellen.

3.2. Een nadere inperking

Van de 739 geanalyseerde jaarverslagen zijn er 206 gevonden waarin één of meer complexen staan met een huurderiving van 5% of meer. In totaal gaat het om 572 complexen in het bezit van 206 korporaties. Een indeling naar bouwperiode geeft het volgende beeld.

Tabel 3.1. Bouwperiode van complexen met 5% of meer huurderiving, alle woningkorporaties, 1983

bouwperiode	absoluut	%
vooorlogs	116	21,4
1945-1950	14	2,6
1951-1960	15	2,8
1961-1970	21	3,9
1971-1981	154	28,5
1982	52	9,6
1983	169	31,3
Totaal	541	100,0

N.B.: van 31 complexen is het bouwjaar onbekend.

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Een sterke concentratie van complexen met 5% of meer huurderiving is te vinden in de jaren 1982 en 1983. Verondersteld wordt dat dit complexen zijn die 'aanloop'problemen kennen. Deze complexen zijn in het kader van het onderzoek naar structurele leegstand (nog) niet interessant. Ook de vooroorlogse complexen zijn binnen dit onderzoek niet van belang omdat de aandacht uitgaat naar naoorlogse complexen. Aangenomen kan worden dat bij vooroorlogse complexen er relatief vaak sprake zal zijn van huurderiving als gevolg van renovatie. Dit beeld wordt bevestigd door beheerders van complexen, waarvan het bouwjaar in eerste instantie onbekend was. Allereerst werd naar het bouwjaar gevraagd en in het geval van vooroorlogse complexen bleek dat renovatie vaak de oorzaak is van de gekonstateerde huurderiving.

Niet alleen het bouwjaar is een criterium bij het vaststellen van de steekproef, maar ook de complexgrootte. Complexen die in de populatie opgenomen zijn, bestaan uit 50 of meer woningen. In tabel 3.2 is de verdeling naar complexgrootte gegeven.

Tabel 3.2. Verdeling van complexen met 5% of meer huurderiving in meer of minder dan 50 woningen, alle korporaties, 1983

grootteklasse	absoluut	%
0-50 woningen	352	61,9
50 en meer woningen	217	38,1
Totaal	569	100,0

N.B.: van 3 complexen is de grootte onbekend.
Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Door de twee selectiekriteria, bouwjaar en grootte, toe te passen, zijn uiteindelijk 82 potentiële 'probleemcomplexen' overgebleven, die in de analyse nader werden bekeken. Deze complexen zijn dus tussen 1945 en 1981 gebouwd en bestaan uit meer dan 50 woningen. De complexen zijn in het bezit van 52 korporaties en deze korporaties zijn telefonisch benaderd. De korporaties, die ook in de steekproef van het actuele-leegstandsonderzoek²⁾ voorkomen, zijn reeds in juni 1985 benaderd en de gegevens daarvan zijn integraal opgenomen in dit onderzoek. Wel is voor aanvullende informatie gebeld. In totaal betreft dit 7 korporaties, die 16 potentiële 'probleemcomplexen' bezitten. Binnen het OTB is kennis verzameld over complexen in de Bijlmermeer. Hierdoor is het mogelijk veel vragen van de enquête zelf te beantwoorden. Deze wijze van gegevens verzamelen is ook noodzakelijk gebleken want de respondenten van korporaties, die in 1983 bezit in de Bijlmer hadden, hebben dat nu overgedragen en zijn vaak niet meer bereid vragen over hun voormalige bezit te beantwoorden. Dit is gebleken toen voor aanvullende informatie met deze korporaties contact opgenomen werd. Het gaat in totaal om 11 korporaties met 22 potentiële 'probleemcomplexen'. Uiteindelijk zijn in november 1985 34 korporaties opgebeld, die in totaal 44 potentiële 'probleemcomplexen' bezitten.

In de volgende paragrafen zal vooral aandacht besteed worden aan de potentiële 'probleemcomplexen' en de beheerders ervan. Om een beter referentiekader te krijgen zullen ook gegevens uit andere onderzoeken van de onderzoeksgroep 'Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen' betrokken worden bij de analyse.

In het nu volgende hanteren wij kortheidshalve de volgende aanduidingen:

- 5%-korporatie = korporatie met tenminste één complex met een huurderiving (in 1983) van 5% of meer, ongeacht het bouwjaar, ongeacht de complexgrootte.
- 5%-komplex = complex met een huurderiving (in 1983) van 5% of meer, ongeacht het bouwjaar, ongeacht de complexgrootte.
- N5%-korporatie = korporatie met tenminste één naoorlogs complex (bouwjaar 1945-1981) van 50 woningen of meer, met een huurderiving (in 1983) van 5% of meer.
- N5%-komplex = potentieel 'probleemkomplex' = naoorlogs complex (bouwjaar 1945-1981) van 50 woningen of meer, met een huurderiving (in 1983) van 5% of meer.

3.3. Analyse op korporatieniveau

3.3.1. Grootte en regionale spreiding

De 206 korporaties die complexen beheren met een huurderiving van 5% of meer, zijn in tabel 3.3 onderverdeeld in 4 grootteklassen. Ook is in deze tabel de verdeling in grootteklasse van alle korporaties en van de N5%-korporaties opgenomen.

Tabel 3.3. Grootteklasse-verdeling van alle korporaties, 5%-korporaties en N5%-korporaties, 1983

grootteklasse	alle korporaties*		5%-korporaties		N5%-korporaties	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1-600 won.	259	30,7	30	14,7	-	-
600-1800 won.	306	36,3	58	28,4	5	9,8
1800-4000 won.	194	23,0	66	32,4	22	43,1
meer dan 4000 won.	84	10,0	50	24,5	25	47,1
Totaal	843	100,0	204	100,0	52	100,0

* zie noot 3)

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Het blijkt dat alle 5%- resp. de N5%-complexen vooral in het bezit zijn van de **grote korporaties**. Voor de N5%-complexen geldt dat in nog sterkere mate dan voor de overige 5%-complexen; bij de N5%-complexen komen zelfs geen bezitters voor die deel uitmaken van de kleinste klasse.

Een andere karakteristieke indeling is de landelijke spreiding van korporaties. In tabel 3.4 is die landelijke spreiding weergegeven, waarbij het westen uitgesplitst is in de grote steden en het westen exclusief de 4 grote steden.

Tabel 3.4. Landelijke spreiding van alle korporaties, 5%-korporaties en N5%-korporaties, 1983

regio	alle korporaties*		5%-korporaties		N5%-korporaties	
	%	abs.	%	abs.	%	abs.
Noord	13,7	55	26,7	11	21,2	8
Oost	17,9	34	16,5	9	17,3	8
Zuid	22,1	41	19,9	8	15,4	8
West inclusief grote steden	46,3	76	36,9	24	46,2	24
West exclusief grote steden	37,9	55	26,7	10	19,2	10
Amsterdam	8,4	11	5,3	10,2	11	21,2
Rotterdam		6	2,9		2	3,8
Den Haag		2	1,0		1	1,9
Utrecht		2	1,0		-	-
Totaal	100,0	206	100,0	52	100,0	27,0

* zie noot³⁾

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

De 5%-korporaties zijn oververtegenwoordigd in het noorden en licht oververtegenwoordigd in de 4 grote steden. Ondervertegenwoordigd zijn ze in het zuiden en het westen exclusief de grote steden. De N5%-korporaties zijn ook oververtegenwoordigd in het noorden. Zeer sterk gekoncentreerd zijn deze beheerders in de vier grote steden, waarbij Amsterdam (= de Bijlmermeer) het grootste aandeel heeft. Ook voor deze korporaties geldt dat ze ondervertegenwoordigd zijn in het zuiden en in het westen exclusief de grote steden.

3.3.2. Huurderving

De huurdervingscijfers per korporatie zijn in het vorige hoofdstuk aan een analyse onderworpen. In paragraaf 2.4. wordt gekonstateerd dat het gemiddelde dervingscijfer tussen 1981 en 1983 is gestegen van 0,26% naar 0,73%. Op zichzelf is dat niet een alarmerend cijfer. De problemen concentreren zich echter bij enkele korporaties.

Een indeling naar huurdervingsklasse op het korporatieniveau geeft het volgende beeld.

Tabel 3.5. Verdeling naar huurdergingsklasse van alle korporaties, 5%-korporaties en N5%-korporaties, 1983

huurdergingsklasse	alle	5%-korporaties		N5%-korporaties	
	korporaties* %	abs.	%	abs.	%
0-0,5%	75,0	73	35,8	3	5,8
0,5-1,0%	10,2	47	23,0	8	15,4
1,0-1,5%	2,3	26	12,7	6	11,5
1,5-2,0%	3,4	16	7,8	11	21,2
2,0-3,0%	1,1	20	9,8	11	21,2
3,0-5,0%	4,5	12	5,9	8	15,4
5,0-7,5%	2,3	7	3,4	4	7,7
7,5-10,0%	1,1	3	1,5	1	1,9
Totaal	100,0	204	100,0	52	100,0

* zie noot³⁾.

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Landelijk valt het nogal mee. Slechts 3,4% van de korporaties heeft in 1983 een totale huurderging van 5% of meer; bij 9,0% is de huurderging 2% of meer, terwijl 75% een zeer kleine huurderging (tot 0,5%) kent. Bij de 5%-korporaties blijkt dat nog maar 35,8% een huurderging kent van 0,5% of minder, dat 20,6% een huurderging kent van 2% of meer en dat 4,9% een derging van 5% of meer kent. Bij de N5%-korporaties is dit beeld nog extremer; slechts 5,8% heeft een derging kleiner dan 0,5%, 46,2% een derging van 2% of meer en 9,6% een derging van 5% of meer.

Landelijk is het gemiddelde huurdergingscijfer van de korporaties 0,73% in 1983. De 5%-korporaties kennen een gemiddeld cijfer van 1,36%, terwijl de N5%-korporaties een gemiddelde derging van 2,41% hebben. Wanneer de huurdergingscijfers gewogen worden naar het aantal woningen, ontstaat het landelijk gemiddelde cijfer van 1,21%. De groep 5%-korporaties heeft dan een gemiddelde huurderging van 1,72% en de groep N5%-korporaties heeft een gemiddelde derging van 2,62%.

In de tabellen 3.6 en 3.7 wordt naast de bovenstaande gegevens ook een indeling naar grootteklasse gegeven.

Tabel 3.6. Ongewogen gemiddelde huurderingscijfers naar grootteklasse van alle korporaties, 5%-korporaties en N5%-korporaties, 1983

grootteklasse	alle	5%-korporaties		N5%-korporaties	
	korporaties* %	%	(N)	%	(N)
1-600 won.	0,09	1,52	(30)	-	-
600-1800 won.	0,23	0,78	(57)	1,05	(5)
1800-4000 won.	1,04	1,37	(65)	2,65	(22)
meer dan 4000 won.	1,84	1,91	(50)	2,46	(24)
Gemiddeld	0,73	1,36	(202)	2,41	(51)

*zie noot³⁾.

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Tabel 3.7. Gewogen gemiddelde huurderingscijfer naar grootteklasse van alle korporaties, 5%-korporaties en N5%-korporaties, 1983

grootteklasse	alle	5%-korporaties		N5%-korporaties	
	korporaties* %	%	(N)	%	(N)
1-600 won.	0,22	1,60	(10.755)	-	-
600-1800 won.	0,18	0,75	(64.960)	1,04	(6.318)
1800-4000 won.	0,99	1,48	(180.217)	2,79	(64.978)
meer dan 4000 won.	1,82	2,04	(335.367)	2,61	(172.497)
Gemiddeld	1,21	1,72	(591.299)	2,62	(243.793)

*zie noot³⁾.

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

De indeling naar grootteklasse bevestigt het beeld dat in hoofdstuk 2 is aangegeven; de huurdering is het hoogst bij de grote korporaties. De grotere 5%-korporaties en N5%-korporaties kennen de hoogste deringscijfers. Opvallend is dat de tendens 'hoe groter des te meer dering' bij de N5%-korporaties niet volledig doorzet.

Een belangrijke konklusie is dat **wanneer een korporatie één of meer 5%-komplexen heeft, de korporatie over de gehele linie een hoog huurderingscijfer heeft.** Dit geldt met name voor de **grote korporaties** en voor de korporaties in het **noorden en westen van het land.**

Dit laatste wordt weergegeven in tabel 3.8 waar de gemiddelde huurderingscijfers gedifferentieerd zijn naar regio.

Tabel 3.8. Gemiddelde huurderiving naar regio van alle korporaties, 5%-korporaties en N5%-korporaties, 1983

regio	alle korporaties*	5%-korporaties	N5%-korporaties	
	%	%	(N)	(N)
Noord	0,96	1,50	(55)	(11)
Oost	0,23	0,77	(34)	(9)
Zuid	0,38	0,98	(40)	(8)
West inclusief grote steden	1,07	1,73	(75)	(24)
West exclusief grote steden	0,65	1,11	(54)	(10)
totaal grote steden	3,33	3,33	(21)	(14)
Gemiddeld	0,74	1,36	(204)	(52)

*zie noot³⁾.

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Bij tabel 3.8 moet worden opgemerkt dat bij de grote steden Amsterdam met 11 N5%-complexen en een gemiddeld dervingscijfer van 4,11% sterk overheerst.

3.3.3. Huren en ABR

Op korporatieniveau kunnen nog enkele kengetallen bekeken worden. Om een vergelijking mogelijk te maken tussen alle korporaties, 5%-korporaties en N5%-korporaties is gekozen voor kengetallen verdeeld in grootteklassen. Landelijke cijfers zijn uit een ander onderzoek bekend en daar is gebruik gemaakt van een differentiatie naar grootteklasse⁴⁾.

In tabel 3.9 wordt aandacht besteed aan de gemiddelde jaarhuur per woning. Hieruit blijkt dat de 5%-korporaties en de N5%-korporaties in bijna elke grootteklasse een hogere gemiddelde huur hebben dan het landelijke gemiddelde in de desbetreffende grootteklasse. Ook het totale gemiddelde ligt hoger. Bij de N5%-korporaties is het gemiddelde over de gehele linie hoger dan bij de 5%-korporaties.

Tabel 3.9. Gemiddelde jaarhuur per woning van alle korporaties, 5%-korporaties en N5%-korporaties, naar grootteklasse, 1983

grootteklasse	alle korporaties		5%-korporaties		N5%-korporaties	
	huur		huur	(N)	huur	(N)
1-600 won.	3.732		3.700	(30)	-	-
600-1800 won.	3.960		4.227	(58)	5.463	(5)
1800-4000 won.	3.876		4.032	(65)	4.053	(22)
meer dan 4000 won.	3.696		3.830	(50)	3.919	(24)
Gemiddeld	3.801		3.989	(203)	4.128	(51)

Bron: H. Westra '85 + jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Een ander karakteristiek getal is de ABR per woning. Dit geeft een indicatie van de 'rijkdom' van een korporatie. In tabel 3.10 is de ABR uitgesplitst naar grootteklasse.

Tabel 3.10. ABR per woning (in guldens) van alle korporaties, 5%-korporaties en N5%-korporaties, naar grootteklasse, 1983

grootteklasse	alle korporaties		5%-korporaties		N5%-korporaties	
	ABR./won.		ABR./won.	(N)	ABR./won.	(N)
1-600 won.	4.383		3.486	(30)	-	-
600-1800 won.	4.339		3.501	(58)	2.963	(5)
1800-4000 won.	4.688		3.948	(66)	3.763	(22)
meer dan 4000 won.	3.175		3.270	(50)	3.286	(24)
Gemiddeld	onbekend		3.587	(204)	3.460	(51)

Bron: H. Westra '85 + jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Ook hier komen de N5%-korporaties er weer het negatiefst uit; deze korporaties zijn in het algemeen armer dan de gemiddelde korporatie in Nederland. Hetzelfde geldt voor de 5%-korporaties, zij het dat die er iets gunstiger voor staan dan de N5%-korporaties.

Een uitzondering is te maken voor de grootste korporaties, maar het landelijke cijfer moet met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden, omdat in de steekproef van het desbetreffende onderzoek een korporatie met een extreem grote negatieve ABR zit. Om toch een goed beeld te krijgen wordt in tabel 3.11 een overzicht gegeven van het relatieve aantal korporaties dat een ABR per woning heeft van minder dan 2000, resp. van meer dan 4000 gulden.

Tabel 3.11. ABR per woning (in guldens) groter dan 4000 en kleiner dan 2000 gulden van alle korporaties, 5%-korporaties en N5%-korporaties, 1983

	alle korporaties %	5%-korporaties %	N5%-korporaties %
ABR/won. < f.2.000	16,5	27,5	29,4
ABR/won. > f.4.000	52,6	42,6	28,5

Bron: H. Westra '85 + jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Uit tabel 3.11 blijkt dat de N5%-korporaties voor een groter deel uit 'armere' korporaties bestaat en voor een veel kleiner deel uit 'rijke' korporaties.

3.3.4. Leegstand

In de inleiding is beschreven dat het mogelijk is om een relatie te leggen tussen het huurdervingscijfer en de vier categorieën die bij huurderving te onderscheiden zijn. In totaal is aan 52 respondenten de vraag voorgelegd de huurderving van hun korporaties naar de 4 categorieën uit te splitsen. Dit is mogelijk geweest in 34 gevallen; de non-respons is vrij hoog (34,6%) en de uitkomsten zijn dus niet meer dan een indicatie. Bovendien hebben de respondenten zelden een exact cijfer gegeven, maar vaak een benadering van dit cijfer. In tabel 3.12 wordt de uitsplitsing in de 4 groepen gegeven. Duidelijk is dat leegstand het grootste aandeel in de huurderving heeft. In 32,4% van de gevallen is de huurderving volledig veroorzaakt door leegstand. In de helft van het aantal gevallen maakt de leegstand 90 tot 99% van de huurderving uit. Slechts bij ongeveer 9% van de korporaties zorgt de oninbare huur voor een flink deel van de huurderving. Een probleem is dat er bij korporaties geen eenduidige regels zijn t.a.v. oninbare huur. De ene korporatie boekt oninbare huur sneller over naar de ABR dan de andere. De respondenten noemen termijnen van 2 tot 6 maanden, waarna de oninbare huur afgeboekt wordt. Dit leidt tot verschillen in het huurdervingspercentage. Het groot onderhoud en de renovatie zijn als oorzaak van huurderving te verwaarlozen.

Tabel 3.12. Aandeel van leegstand, oninbare huur en groot onderhoud in de totale huurderiving van N5%-korporaties, 1983

aandeel %	leegstand		oninbare huur		groot onderhoud		overig	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0	-	-	12	35,3	33	97,1	34	100,0
1-10	-	-	11	32,4	1	2,9	-	-
10-20	-	-	7	20,6	-	-	-	-
20-30	-	-	1	2,9	-	-	-	-
30-80	3	8,8	3	8,8	-	-	-	-
80-90	3	8,8	-	-	-	-	-	-
90-99	17	50,0	-	-	-	-	-	-
100	11	32,4	-	-	-	-	-	-
Totaal	34	100,0	34	100,0	34	100,0	34	100,0

Bron: tel. enquête OTB, 1985

De leegstand is nog nader gedifferentieerd naar leegstand in woningen die nog niet eerder bewoond zijn geweest en die reeds eerder bewoond zijn geweest. In tabel 3.13 is het resultaat daarvan weergegeven. Gesteld kan worden dat de leegstand vooral optreedt in reeds eerder bewoond zijnde delen van het korporatiebezit.

Tabel 3.13. Leegstand in wel en niet eerder bewoond geweest zijnde woningen van de N5%-korporaties, 1983

aandeel (%) van leegstand	leegstand in reeds eerder bewoond zijnde woningen		leegstand in nog niet eerder bewoond zijnde woningen	
	abs.	%	abs.	%
0	1	3,2	13	41,9
1-10	1	3,2	8	25,8
10-20	-	-	2	6,5
20-30	1	3,2	3	9,7
30-80	3	9,7	2	6,5
80-90	2	6,5	1	3,2
90-99	10	32,3	1	3,2
100	13	41,9	1	3,2
Totaal	31	100,0	31	100,0

Bron: tel. enquête OTB, 1985

De laatste gegevens, die op korporatieniveau worden gepresenteerd, hebben betrekking op de leegstandscijfers zoals die opgegeven zijn door de respondenten. Gevraagd is naar de leegstandscijfers van 1983 en 1985, waarbij voor het laatste jaar als peilmoment de dag waarop gebeld is, genomen is.

De gegevens hebben wederom alleen betrekking op de N5%-korporaties. Het blijkt dat in 1983 het gemiddelde leegstandscijfer 2,11% is (gewogen naar aantal woningen van de korporaties). In 1985 is het gewogen leegstandscijfer 2,27%, een toename van 0,16%-punt. Deze toename dient als een indicatie gezien te worden, omdat de twee leegstandscijfers niet volkomen vergelijkbaar zijn.

Tabel 3.14. Leegstandscijfers van N5%-korporaties in 1983 en 1985

leegstandscijfer	1983		1985	
	abs.	%	abs.	%
0-0,5%	2	5,7	4	10,8
0,5-1,0%	6	17,1	5	13,5
1,0-1,5%	12	34,3	5	13,5
1,5-2,0%	4	11,4	8	21,6
2,0-3,0%	1	2,9	6	16,2
3,0-4,0%	4	11,4	3	8,1
4,0-5,0%	2	5,7	1	2,7
5,0-6,0%	2	5,7	2	5,4
6,0% en meer	2	5,7	3	8,1
Totaal	35	100,0	37	100,0
Ongewogen	2,10%		2,26%	
Gewogen	2,11%		2,27%	

Bron: tel. enquête OTB, 1985

Per huurderingsgroep is aan te geven dat in 1983 de meeste korporaties in de klasse 1.0-1.5% vallen en dat in 1985 het zwaartepunt in de klassen 1,5-2,0% en 2,0-3,0% ligt. In 1985 zijn zowel de hoogste als laagste klasse iets toegenomen.

3.3.5. Konklusies

De konklusies die getrokken kunnen worden na de analyse op korporatieniveau zijn:

- het zijn de grote korporaties die naoorlogse 5%-complexen bezitten;
- de N5%-korporaties zijn gekoncentreerd in het noorden en in de grote steden: Amsterdam kent een zeer sterke concentratie, dit wordt veroorzaakt door het Bijlmerbezit;
- de N5%-korporaties hebben over de hele linie een relatief hoog huurderingscijfer. Als er eenmaal een 5%-komplex is, bieden de overige complexen onvoldoende compensatie;
- de N5%-korporaties hebben in 1983 een ongewogen gemiddeld huurderingscijfer van 2,41%; de gemiddelde korporatie in Nederland kent een cijfer van 0,73%;

- de N5%-korporaties in het noorden en in de grote steden hebben de hoogste huurdergingscijfers;
- de N5%-korporaties hebben in elke grootteklasse een hoger dan gemiddelde jaarhuur;
- de N5%-korporaties zijn in het algemeen armer dan de gemiddelde korporatie in Nederland;
- leegstand in eerder bewoond zijnde woningen is meestal de oorzaak van huurderving bij N5%-korporaties;
- het leegstandscijfer van N5%-korporaties is tussen 1983 en 1985 toegenomen.

3.4. Analyse op complexniveau

3.4.1. Grootteklasse, bouwjaar en regionale spreiding

De analyse in deze paragraaf heeft betrekking op het complexniveau. In totaal zijn 572 complexen gevonden die in 1983 een huurderving van 5% of meer hebben. Van deze 572 5%-complexen vallen er 82 in de categorie N5%-complexen. Wanneer deze twee soorten complexen ingedeeld worden naar de grootte van de desbetreffende korporatie, en vergeleken worden met de landelijke verdeling, ontstaat het volgende beeld.

Tabel 3.15. Verdeling van alle complexen, 5%-complexen en N5%-complexen naar grootteklasse van de verhuurder, 1983

grootteklasse	alle complexen*		5%-complexen		N5%-complexen	
	%	abs.	%	abs.	%	abs.
1-600 won.	6,7	44	7,7	-	-	-
600-1800 won.	29,4	100	17,5	5	6,1	5
1800-4000 won.	37,2	147	25,7	27	32,9	27
meer dan 4000 won.	26,7	281	49,1	50	61,0	50
Totaal	100,0	572	100,0	82	100,0	82

* zie noot³⁾.

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

De 5%- en N5%-complexen zijn vooral bij de grote korporaties te vinden, zoals verwacht kan worden na de analyse uit de vorige paragraaf.

Op complexniveau is het mogelijk het bouwjaar aan te geven. Uit tabel 3.16 blijkt dat veel 5%-complexen gebouwd zijn vóór de oorlog, in de periode 1971-1981 en in 1983. De vooroorlogse complexen en die uit 1983 zijn uitzonderd van de categorie N5%-complexen en derhalve is het bouwjaar van N5%-complexen gekoncentreerd in de periode 1971-1981. Van de 82 N5%-complexen is 76,8% gebouwd in die periode. Een uitsplitsing naar bouwjaar geeft als uitschieters de jaren 1972 en 1981 te zien met respectievelijk 17,0 en 22,0% van de 82 complexen.

Tabel 3.16. Verdeling van alle complexen, 5%- en N5%-complexen naar bouwperiode, 1983

bouwperiode	alle complexen*	5%-complexen		N5%-complexen	
	%	abs.	%	abs.	%
vooorlogs	5,4	116	21,4	-	-
1945-1950	4,3	14	2,6	1	1,2
1951-1960	11,9	15	2,8	5	6,1
1961-1970	19,6	21	3,9	13	15,9
1971-1981	45,1	154	28,5	63	76,8
1982	7,8	52	9,6	-	-
1983	5,9	169	31,3	-	-
Totaal	100,0	541	100,0	82	100,0

*zie noot³⁾.

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

In de categorie 5%-complexen valt het relatief hoge aandeel op van de vooroorlogse complexen en het relatief lage aandeel van de complexen uit de periode 1951-1981 t.o.v. het landelijke cijfer. Op landelijk niveau is het aandeel van complexen uit 1981 5,6%²⁾, terwijl bij de 5%- en de N5%-complexen dat cijfer respectievelijk 10,3 en 22,0% is. Derhalve een concentratie van de derving bij complexen uit 1981.

Een indeling naar complexgrootte geeft aan dat bij de 5%-complexen de kleinste complexen sterk vertegenwoordigd zijn. In de categorie van minder dan 25 woningen is 43,6% van de 5%-complexen terug te vinden en in de klasse 25-50 woningen is 18,8% te plaatsen. Bij de N5%-complexen, waar deze 2 categorieën buiten beschouwing zijn gelaten, zijn de klassen 50-75, 100-150 en 200-300 woningen de grootste met respectievelijk 18,3, 18,3 en 23,2%.

Tabel 3.17. Indeling van 5%- en N5%-complexen naar complexgrootte, 1983

complexgrootte	5%-complexen		N5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%
0-25 won.	248	43,6	-	-
25-50 won.	107	18,8	-	-
50-75 won.	45	7,9	15	18,3
75-100 won.	39	6,9	10	12,2
100-150 won.	51	9,0	15	18,3
150-200 won.	16	2,8	9	11,0
200-300 won.	38	6,7	19	23,2
300-400 won.	14	2,5	6	7,3
400-500 won.	7	1,2	4	4,9
meer dan 500 won.	4	0,7	4	4,9
Totaal	569	100,0	82	100,0

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

De regionale differentiëatie van de komplexen geeft een beeld te zien dat overeenkomt met de regionale spreiding van de korporaties. Het noorden en de grote steden zijn t.o.v. de spreiding van alle komplexen oververtegenwoordigd. Voor de grote steden geldt dit op komplexniveau nog meer dan op korporatieniveau. Dit geldt met name voor Amsterdam.

Tabel 3.18. Landelijke spreiding van alle komplexen, 5%- en N5%-komplexen, 1983

regio	alle komplexen*		5%-komplexen		N5%-komplexen			
	%	abs.	%	abs.	%	abs.		
Noord	19,1	152	26,6	15	18,3			
Oost	18,3	62	10,8	12	14,6			
Zuid	26,8	99	17,3	10	12,2			
West inclusief grote steden	35,8	259	47,0	45	54,9			
West exclusief grote steden	24,7	106	18,5	12	14,6			
Amsterdam	5,6	78	13,6	26	31,7	40,2		
Rotterdam	3,2		11,1		68		11,9	7,3
Den Haag	1,6		2		0,3		1	1,2
Utrecht	0,7		5		0,9		-	-
Totaal	100,0	572	100,0	82	100,0			

*zie noot³⁾.

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

3.4.2. Huurderving

Het landelijke huurdervingscijfer op komplexniveau is in 1983 1,17%. De 5%- en N5%-komplexen kennen een dervingscijfer van respectievelijk 18,1 en 12,5%. Het hoge cijfer van de 5%-komplexen wordt met name veroorzaakt door de huurdervingscijfers van komplexen uit 1983. De huurderving, van die komplexen is soms bijna gelijk aan de te innen huur, dit als gevolg van aanloopproblemen. Een indeling naar huurdervingsgroepen geeft in tabel 3.19 het volgende beeld.

Tabel 3.19. Verdeling naar huurdergingsklasse van de 5%- en N5%-complexen, 1983

huurdergings- klasse	5%-complexen		N5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%
5,0-7,5%	171	29,8	32	39,0
7,5-10,0%	69	12,1	14	17,1
10,0-12,5%	74	12,9	11	13,4
12,5-15,0%	42	7,3	4	4,9
15,0-17,5%	25	4,4	4	4,9
17,5-20,0%	32	5,6	3	3,7
20,0-30,0%	63	11,0	9	11,0
30,0-40,0%	28	4,9	3	3,7
40,0-50,0%	26	4,5	2	2,4
meer dan 50,0%	42	7,3	0	0,0
Totaal	572	100,0	82	100,0
Gemiddeld		18,1%		12,5%

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

De laagste klasse is bij beide soorten complexen het grootst. Met het toenemen van de huurderging neemt het aantal complexen af; een uitzondering is te maken voor de klasse 20,0-30,0%, waarin veel complexen voorkomen. Een interessante vergelijking is die tussen de huurdergingsklassen en de jaarhuur per woning van een complex. Een landelijke vergelijking van de maandhuur geeft geen duidelijke relatie tussen de hoogte van de huur en de hoogte van het deringscijfer (zie par. 2.2.). De huren op maandbasis zijn omgezet in jaarhuren en in tabel 3.20 vergeleken met jaarhuren van 5%- en N5%-complexen.

Tabel 3.20. Huurdergingsklasse en gemiddelde jaarhuur per woning van alle complexen de 5%- en N5%-complexen, 1983

huurdergings- klasse	alle complexen* jaarhuur	5%-complexen jaarhuur (N)	N5%-complexen jaarhuur (N)
5,0-7,5%	4.320	3.939 (171)	5.172 (32)
7,5-10,0%	3.000	3.923 (64)	5.704 (14)
10,0-12,5%	3.432	4.230 (74)	5.089 (11)
12,5-15,0%		3.231 (41)	4.523 (4)
15,0-17,5%		4.093 (25)	5.285 (4)
17,5-20,0%		3.836 (32)	3.751 (3)
20,0-30,0%	2.520	2.808 (63)	5.016 (9)
30,0-40,0%	2.412	3.527 (28)	6.106 (3)
40,0-50,0%		4.144 (26)	3.787 (2)
meer dan 50,0%		2.298 (40)	-
Gemiddeld	3.936	3.673 (569)	5.157 (82)

*zie noot³⁾.

Bron: jaarverslagenanalyse OTB, 1985

Per complexsoort is geen duidelijke tendens zichtbaar; de totale jaarhuren zijn dan weer hoger en dan weer lager met het toenemen van de huurder-
ving. Het is niet verwonderlijk dat de jaarhuur van de N5%-complexen in
bijna elke huurderingsklasse veel hoger is dan die in de 5%-complexen: de
huren in vooroorlogse woningen zijn gemiddeld veel lager dan die in naoor-
logse woningen. Ook de totaal gemiddelde jaarhuur is veel hoger dan de ge-
middelde jaarhuur van alle complexen en 5%-complexen.

De vergelijking tussen de complexgrootte en het gemiddelde huurderings-
cijfer, zoals weergegeven in tabel 3.21, geeft te zien dat bij de 5%-kom-
plexen nauwelijks een bepaalde tendens is vast te stellen. Bij de N5%-kom-
plexen hebben de grote complexen een iets hoger huurderingspercentage
dan de kleinere complexen.

**Tabel 3.21. Complexgrootte en gemiddeld huurderingspercentage van de
5%- en N5%-complexen, 1983**

complexgrootte	5%-complexen		N5%-complexen	
	derv.perc.	(N)	derv.perc.	(N)
0-25 won.	18,6	(248)	-	-
25-50 won.	15,0	(107)	-	-
50-75 won.	20,0	(45)	11,7	(15)
75-100 won.	15,0	(39)	12,8	(10)
100-150 won.	21,4	(51)	11,5	(15)
150-200 won.	18,3	(16)	9,9	(9)
200-300 won.	18,6	(38)	13,2	(19)
300-400 won.	14,6	(14)	13,7	(6)
400-500 won.	24,8	(7)	18,0	(4)
meer dan 500 won.	12,8	(4)	12,8	(4)
Gemiddeld	18,0	(569)	12,5	(82)

Bron: tel. enquête OTB, 1985

3.4.3. Leegstand

Evenals op korporatieniveau is het mogelijk om op complexniveau het huur-
deringscijfer uit te splitsen. Ook nu weer maken we de kanttekening dat
de cijfers slechts een indicatie zijn.

Tabel 3.22. Aandeel van leegstand, oninbare huur, groot onderhoud en renovatie in de huurderiving van een N5%-komplex, 1983

aandeel %	leegstand		oninbare huur		groot onderhoud		renovatie	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0	1	1,6	45	72,6	62	100,0	61	98,4
1-10	0	0,0	6	9,7	0	0,0	0	0,0
10-20	0	0,0	4	6,5	0	0,0	0	0,0
20-30	0	0,0	6	9,7	0	0,0	0	0,0
30-80	2	3,2	1	1,6	0	0,0	0	0,0
80-90	7	11,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0
90-99	8	12,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0
100	44	71,0	0	0,0	0	0,0	1	1,6
Totaal	62	100,0	62	100,0	62	100,0	62	100,0

Bron: tel. enquête OTB, 1985

Op complexniveau blijkt nog duidelijker dat leegstand de voornaamste oorzaak is van de huurderiving dan op korporatieniveau. Gesteld kan worden dat in het geval van huurderiving bij een N5%-komplex de oorzaak daarvan meestal leegstand is. De oorzaken van die leegstand zullen verderop besproken worden.

De leegstandcijfers per complex van 1983 en 1985 zijn door middel van de telefonische enquête achterhaald. Gevraagd is naar de exakte cijfers. Als die niet bekend zijn, is naar een schatting gevraagd. De exakte cijfers zijn in de schattingen verwerkt.

In 1983 is het ongewogen gemiddelde leegstandcijfer van de N5%-complexen 14,7%. In 1985 is dat cijfer 17,6%, een toename van 2,9%-punt. Het leegstandcijfer van 1983 en 1985 is in respectievelijk 56 en 65 gevallen bekend.

In tabel 3.23 zijn de schattingen van de twee leegstandcijfers weergegeven.

Tabel 3.23. Schatting van leegstandcijfers in 1983 en 1985 van de N5%-complexen

leegstand	1983		1985	
	abs.	%	abs.	%
zeer hoog (50% en meer)	3	4,4	5	6,7
hoog (15-50%)	21	30,9	27	36,0
matig (5-15%)	32	47,1	23	30,7
laag (2-5%)	10	14,7	9	12,0
zeer laag (tot 2%)	2	2,9	11	14,7
Totaal	68	100,0	75	100,0
leegstandcijfer: ongewogen		14,7%		17,6%
leegstandcijfer: gewogen		14,9%		21,3%

Bron: tel. enquête OTB, 1985

De toename van het leegstandscijfer van de N5%-complexen is veel sterker dan die van de korporaties als geheel. De leegstandsproblemen, die al aanzienlijk zijn in 1983, zijn tot nu toe alleen maar erger geworden. In de twee hoogste groepen van de geschatte leegstandscijfers is de toename gekoncentreerd. Opvallend is ook de zeer snelle groei van de categorie met een zeer lage leegstand. In ca. 15% van de gevallen was de wellicht excessieve leegstand kennelijk tijdelijk en kon worden beteugeld.

Tabel 3.24. Schatting van leegstandscijfers in 1983 en gemiddelde huurdergingscijfers

leegstand	Gemiddelde huurdergingscijfers (N)	
zeer hoog (50% en meer)	24,8	(3)
hoog (15-50%)	20,7	(21)
matig (5-15%)	8,9	(32)
laag (2-5%)	6,8	(10)
zeer laag (tot 2%)	7,3	(2)
Gemiddeld	12,9	(68)

Bron: tel. enquête OTB, 1985

Tenslotte wordt in tabel 3.24 een relatie gelegd tussen het geschatte leegstandscijfer en het gemiddelde huurdergingspercentage. Een zeer hoog leegstandscijfer is gekoppeld aan een dito huurdergingscijfer en met het afnemen van het leegstandscijfer neemt ook het dergingscijfer af.

3.4.4. Konklusies

De belangrijkste konklusies van de analyse op komplexniveau zijn:

- de N5%-complexen zijn vooral in het bezit van grote korporaties;
- de N5%-complexen zijn met name gebouwd in de periode 1971-1981 waarin de jaren 1972 en 1981 uitschieters zijn;
- de N5%-complexen zijn meestal kleiner dan 300 woningen;
- de N5%-complexen zijn in het noorden en met name in de grote steden te vinden; koploper daarbij is Amsterdam met 31,7% van alle N5%-complexen;
- het huurdergingscijfer van N5%-complexen is ruim 10 maal zo hoog als het gemiddelde cijfer van alle complexen in Nederland; 12,5 tegen 1,17%;
- er is geen duidelijke relatie tussen de hoogte van de kale huur en de huurdergingsklasse van de N5%-complexen; wel is de huur van elke huurdergingsklasse van N5%-complexen veel hoger dan die van andere complexen;
- de grotere N5%-complexen hebben een iets hoger dergingscijfer dan de kleinere N5%-complexen;
- leegstand is bijna uitsluitend de reden van huurderging bij N5%-complexen; een hoog leegstandscijfer betekent een hoog dergingscijfer;

- de leegstand in N5%-complexen is tussen 1983 en 1985 sterk toegenomen.

3.5. Analyse van de huurderving van naoorlogse korporatiecomplexen met 5% huurderving of meer

3.5.1. Inleiding

In deze paragraaf zijn de gegevens verwerkt, die verkregen zijn uit de telefonische enquête. Aandacht wordt besteed aan de complexkenmerken, de woonlasten, het beheer, de bewoners, de oorzaken van de huurdervingsproblemen, de maatregelen ertegen en de effecten. Naast de rechte tellingen zal met name aandacht geschonken worden aan de relatie tussen de hierboven beschreven aspecten en de (gemiddelde) huurdervingscijfers.

3.5.2. Complexkenmerken

Om een duidelijk beeld te krijgen van de N5%-complexen is gevraagd naar de bouwmethode, de financieringsvorm, het woningtype, de ontsluitingsvorm, de grootte van de woning en het verwarmingssysteem. In de tabellen 3.25 tot en met 3.30 zijn hierover gegevens te vinden.

Tabel 3.25. Bouwmethode van N5%-complexen; relatieve aandeel en gemiddelde huurdervingspercentages per systeem, 1983

bouwmethode	%	gemiddeld huurdervingscijfer (N)	
stapelbouw	30,5	11,2	(25)
gietbouw	30,5	14,5	(25)
zware montagebouw	25,6	13,3	(21)
mengvormen	3,7	12,6	(3)
weet niet	9,8	-	
Totaal	100,0 (82)	13,0	(74)

Bron: tel. enquête OTB, 1985

De onderscheiden bouwmethoden komen alle redelijk vaak voor. Stapelbouw en gietbouw zijn in het gehele naoorlogse korporatiebezit waarschijnlijk veel vaker toegepast dan de zware montagebouw. Bij de N5%-complexen zijn de zware montagebouwmethoden waarschijnlijk oververtegenwoordigd. In complexen, opgetrokken in montagebouw en vooral gietbouw is het gemiddeld huurdervingscijfer iets hoger dan in complexen, waarbij stapelbouw is toegepast.

Tabel 3.26. Financieringsvorm van N5%-complexen; relatieve aandeel en gemiddeld huurderingscijfer, 1983

financieringsvorm	%	gemiddeld huurderingscijfer (N)	
woningwet	70,7	12,4	(58)
premiehuur	19,5	12,4	(16)
HAT-eenheden	6,1	15,9	(5)
vrije huursektor	1,2	6,6	(1)
weet niet	2,4	-	
Totaal	100,0 (82)	12,6	(80)

Bron: tel. enquête OTB, 1985

Het overgrote deel van de N5%-complexen is gefinancierd met overheids-geld; ruim 70% van de complexen behoort tot de woningwetsektor. Tot de premiehuursektor behoort bijna 20% van de complexen. Begin 1984 bestond 3,3% van het totale korporatiebezit uit HAT-eenheden⁵⁾. Het relatieve aandeel van de HAT-complexen in het totaal van de N5%-complexen is ruim 6%. Er is dus sprake van een oververtegenwoordiging en ook het gemiddeld huurderingspercentage is hoger dan het gemiddelde. De complexen uit de woningwet- en de premiehuursektor hebben een gemiddeld deringscijfer. Slechts 1 complex kan tot de vrije huursektor gerekend worden en dat kent een beneden-gemiddeld huurderingscijfer.

Tabel 3.27. Woningtype van de N5%-complexen; relatieve aandeel en gemiddeld huurderingscijfer per type, 1983

woningtype	%	gemiddeld huurderingscijfer (N)	
eengezinshuizen	15,9	12,0	(13)
meergezinshuizen	73,2	13,4	(60)
beide	9,8	16,2	(8)
weet niet	1,2	-	
Totaal	100,0 (82)	12,5	(81)

Bron: tel. enquête OTB, 1985

De problematiek van hoge huurderingscijfers is sterk gekoncentreerd in complexen waar uitsluitend middelhoogbouw en hoogbouw voorkomt; ruim 73% van de complexen bestaat uit meergezinshuizen. Het gemiddelde huurderingscijfer is hier ook het hoogste. De complexen met alleen eengezinshuizen komen in bijna 16% van de gevallen voor en hebben een iets lager huurderingscijfer. Complexen, waar beide woningtypen voorkomen, kennen een opvallend hoog deringscijfer. Vergelijking met het totale korporatiebezit laat zien dat de etagewoningen in de N5%-complexen sterk oververtegenwoordigd zijn. Het korporatiebezit bestaat voor bijna 45% uit meergezinshuizen, terwijl de N5%-complexen voor bijna drie kwart uit meergezinshuizen bestaan⁶⁾.

In de tabellen 3.28 en 3.29 wordt verder ingegaan op de meergezinshuizen; er wordt een nadere differentiatie gemaakt naar het aantal woonlagen en naar de ontsluitingsvorm van die woningen.

Tabel 3.28. Aantal woonlagen van meergezinshuizen in N5%-complexen; relatieve aandeel en gemiddeld huurderingscijfer, 1983

aantal woonlagen	%	gemiddeld huurderingscijfer	
t/m 4	33,3	7,7	(23)
5 t/m 8	10,1	16,1	(7)
meer dan 8	49,3	14,4	(34)
1 t/m 4 + 5 t/m 8	5,8	19,4	(4)
weet niet	1,4	-	
Totaal	100,0 (69)	12,6	(68)

Bron: tel. enquête OTB, 1985

De complexen, die uit meergezinshuizen bestaan van meer dan 8 woonlagen, zijn meer dan evenredig vertegenwoordigd en zorgen voor bijna de helft van alle complexen met meergezinshuizen.⁷⁾ Op de tweede plaats komt de middelhoogbouw die uit maximaal 4 lagen bestaat en de meergezinshuizen met 5 t/m 8 woonlagen staan als derde genoteerd.

Het gemiddeld deringscijfer is bij de complexen tot 4 woonlagen opvallend laag, terwijl de complexen met meer woonlagen aanzienlijk hoger scoren dan het gemiddelde. De categorie met zowel meergezinshuizen tot 4 en 5 t/m 8 woonlagen komt weliswaar niet vaak voor, maar heeft wel een uitzonderlijk hoog huurderingscijfer. Huurdering in hoogbouw komt vaker voor en is hoger dan huurdering in middelhoogbouw.

Tabel 3.29. Ontsluitingswijze van de meergezinshuizen in N5%-complexen; relatieve aandeel en gemiddeld huurderingscijfer, 1983

ontsluitingswijze	%	gemiddeld huurderingscijfer (N)	
portiek	20,3	9,5	(14)
galerij	24,6	11,7	(17)
binnenstraat	10,1	12,2	(7)
portiek en galerij	2,9	5,7	(2)
galerij en binnenstr.	34,8	15,8	(24)
weet niet	7,2	-	
Totaal	100,0 (69)	12,6	(64)

Bron: tel. enquête OTB, 1985

Een uitsplitsing naar ontsluitingswijze van de meergezinshuizen geeft te zien dat de vorm 'galerij en binnenstraat' het hoogste scoort. Op de tweede plaats komt de galerij-ontsluiting, op de voet gevolgd door de ontsluiting via een portiek. De ontsluiting door alleen een binnenstraat is te vinden in 10% van de N5%-complexen. Het hoogste dervingscijfer is te vinden bij de eerst genoemde ontsluitingsvorm. Bij de hoogbouw met als ontsluitingsvorm de portiek is een lager dervingscijfer dan het gemiddelde van 12,6% te vinden. Opgemerkt dient te worden dat een groot deel van de complexen van de Bijlmermeer uit meergezinshuizen bestaat met meer dan 8 woonlagen en als ontsluitingsvorm de galerij met binnenstraat kent.

Tabel 3.30. Verwarmingssysteem in N5%-complexen; relatieve aandeel en gemiddeld huurderingscijfer, 1983

verwarmingssysteem	%	gemiddeld huurderingscijfer (N)	
geen systeem	2,4	6,2	(2)
individueel systeem	40,2	10,9	(33)
gemeenschappelijk systeem	56,1	13,9	(46)
weet niet	1,2	-	
Totaal	100,0 (82)	12,5	(81)

Bron: tel. enquête OTB, 1985

In het totale korporatiebezit blijkt in 31% van de woningen geen verwarmingssysteem aanwezig te zijn.⁸⁾ De N5%-complexen hebben bijna allemaal een verwarmingssysteem. Er is vaker sprake van een gemeenschappelijk systeem bij de N5%-complexen dan bij alle korporatiewoningen. Een gemeenschappelijk verwarmingssysteem draagt in het algemeen bij tot hogere stookkosten en daarom ook tot hogere woonlasten. Het is dan ook niet vreemd dat complexen met een gemeenschappelijk systeem een hoger dervingscijfer hebben dan andere complexen. Wanneer er geen sprake is van een verwarmingssysteem (in 2,4% van de gevallen), is er sprake van een laag dervingscijfer binnen de N5%-complexen.

Als laatste complexkenmerk is gevraagd bij welke woninggrootte de meeste huurderingsproblemen voorkomen. Per complex zijn meer woninggrootten mogelijk.

Tabel 3.31. Woninggrootte in N5%-complexen (meer mogelijkheden per complex); relatieve aandeel, 1983

woninggrootte	%
1-kamer	13,4
2-kamers	19,5
3-kamers	11,0
4-kamers	50,0
5-kamers	18,3
6-kamers en groter	8,5
weet niet	18,3
Aantal complexen	82

Bron: tel. enquête OTB, 1985

In de helft van het aantal N5%-complexen is de huurdervingsproblematiek (mede) aanwezig bij 4-kamerwoningen. De 5-kamerwoning wordt genoemd door bijna 1/5 deel van de respondenten. Dit geldt ook voor de 2-kamerwoningen. De overige categorieën worden minder vaak genoemd. Ten opzichte van de woningdifferentiatie in het naoorlogse korporatiebezit zijn de 1- en 2-kamerwoningen sterk oververtegenwoordigd.⁹⁾

3.5.3. Woonlasten

In tabel 3.20 is reeds aandacht besteed aan één aspect: de kale huur van de woningen. Hieruit blijkt dat de gemiddelde kale huur van de N5%-complexen aanzienlijk hoger ligt dan die van de overige complexen in Nederland. De gemiddelde netto-jaarhuur is 5157 gulden; per maand is dat ongeveer 430 gulden. Dit is ruim onder de IHS-grens.

De bruto-huur is berekend door aan de netto-huur de servicekosten toe te voegen die door de respondenten opgegeven zijn. Slechts 2 respondenten hebben daarover geen uitspraak gedaan. Een probleem is dat in 46% van de gevallen de servicekosten exclusief de stookkosten zijn. Om toch een uitspraak te kunnen doen over de bruto-huur van deze cases, is gebruik gemaakt van een studie over servicekosten¹⁰⁾. In het geval van een eengezinswoning zijn de stookkosten op f.135,- per maand gesteld en voor een woning uit de hoogbouw op f.128,- per maand.

De gemiddelde bruto-jaarhuur van de N5%-complexen is 7692 gulden, per maand is dat 641 gulden.

Tabel 3.32. Indeling naar bruto-maandhuurklasse in 1985 per woning van N5%-complexen; relatieve aandeel en gemiddeld huurderingscijfer, 1983

huurklasse ('85)	%	gemiddeld huurderingscijfer (N)	
300-400	7,7	15,3	(6)
400-500	12,8	10,5	(10)
500-600	9,0	13,9	(7)
600-700	41,0	14,4	(32)
700-800	20,5	8,3	(16)
800-900	5,1	13,8	(4)
meer dan 900	3,8	7,8	(3)
Totaal	100,0	12,4	(78)

Bron: tel. enquête OTB, 1985

41% Van de N5%-complexen kent een bruto-maandhuur per woning van 600 tot 700 gulden. Ruim 20% valt in de klasse 700-800 gulden. Ten opzichte van het naoorlogse korporatiebestand zijn de woningen met een hoge bruto-huur vermoedelijk sterk oververtegenwoordigd.

Opvallend is het hoge deringscijfer van de complexen in de klasse 300-400 gulden. Het aantal cases is echter gering. Dit kan niet gezegd worden van het aantal cases in de klasse 600-700 gulden, waar de gemiddelde huurdering ook hoog is. Er is echter geen rechtlijnige relatie tussen de hoogte van de bruto-huur en het huurderingscijfer aan te geven. Duidelijk is wel, dat de hoogte van de bruto-huur niet de (enige) verklarende faktor is voor de deringsproblemen. Van belang blijft het feit dat de gemiddelde netto- en bruto-huur van woningen in N5%-complexen hoger is dan die van de woningen in andere complexen.

Tabel 3.33. Hoeveelheid woningen in een N5%-complex met een huur hoger dan de IHS-grens (in 1985); relatieve aandeel en gemiddeld huurderingscijfer, 1983

aantal woningen	%	gemiddeld huurderingscijfer (N)	
ca. alle woningen	6,1	10,8	(5)
ca. driekwart	6,1	6,9	(5)
ca. de helft	4,9	17,4	(4)
ca. een kwart	7,3	8,7	(6)
ca. geen	74,4	13,1	(61)
weet niet	1,2	-	
Totaal	100,0 (82)	12,5	(81)

Bron: tel. enquête OTB, 1985

De gemiddelde netto-maandhuur is 430 gulden. Dit is, zoals eerder aangegeven, ruim onder de IHS-grens. Uit tabel 3.33 blijkt dat in bijna 75% van alle N5%-complexen geen enkele woning een huur heeft hoger dan de IHS-grens. In 6% van de complexen hebben alle woningen een huur boven de IHS-grens. De complexen met drie kwart, de helft en een kwart van het aantal woningen onder die grens, maken respectievelijk 6, 5 en ruim 7% van het totale aantal uit.

De complexen zonder woningen boven de IHS-grens kennen een dervingscijfer van 13,1%, terwijl de complexen met alle woningen boven de grens een huurderiving hebben van 10,8%. Een uitschieter komt voor bij de complexen met de helft van de woningen boven de subsidiegrens, daar is het gemiddelde dervingscijfer 17,4%. Tussen huurderiving en IHS-grens is al met al geen consistente relatie te leggen. Men bedenke evenwel dat de huurderiving in 1983 nog niet werd bepaald door de huidige IHS-grens. De grens die thans f.650 bedraagt, was toen nog f.735. Voor een goed inzicht in de relatie tussen huurderiving en IHS zou men over recentere huurderivingscijfer moeten beschikken.

3.5.4. Beheer

Tabel 3.34. Kosten van het beheer en dagelijks onderhoud in de N5%-complexen t.o.v. de norm; relatieve aandeel en gemiddeld huurderivingscijfer, 1983

kosten	%	gemiddeld huurderivingscijfer (N)	
veel hoger	9,8	18,2	(8)
hoger	22,0	13,3	(18)
gemiddeld	26,8	8,4	(22)
lager	8,5	12,4	(7)
weet niet	32,9	-	
Totaal	100,0	11,9	(54)

Bron: tel. enquête OTB, 1985

Ten aanzien van het beheer van een korporatie is de vraag gesteld of de kosten van het beheer en dagelijks onderhoud in 1983 hoger of lager waren dan het gemiddelde, waarvoor de onderhoudsnorm genomen is. Overige beheersaspecten komen aan bod bij de maatregelen, die genomen zijn om de dervingsproblemen te laten afnemen.

Een derde van de respondenten kan deze vraag niet beantwoorden. Ongeveer 27% geeft aan dat de uitgaven gelijk zijn aan het gemiddelde en bijna 32% zegt dat de uitgaven hoger of zelfs veel hoger zijn dan de norm. Dit hogere uitgavenniveau hangt sterk samen met de hoge dervingscijfers in de desbetreffende complexen. De complexen waar de uitgaven veel hoger zijn dan de norm, hebben een zeer hoog gemiddeld huurderivingscijfer (18,2%).

Het rechtlijnige verband tussen de hoogte van de uitgaven en de hoogte van het dervingscijfer gaat niet op voor de categorie 'lager dan gemiddeld', want hier is het dervingscijfer hoger i.p.v. lager geworden. Dit zijn waarschijnlijk vrij nieuwe woningen met lage onderhoudskosten en grote verhuurproblemen. In het algemeen kan worden gekonkludeerd dat bij complexen met een huurderiving van 5% en meer de kosten voor beheer en onderhoud relatief vaak hoog zijn.

3.5.5. Bewoners

De relatie tussen een over- of ondervertegenwoordiging van bepaalde bevolkingsgroepen en het huurderivingcijfer wordt in tabel 3.35 aangegeven.

Tabel 3.35. Huurderivingcijfer in N5%-complexen met (volgens opgave van de verhuurders) relatief veel, normaal of relatief weinig alleenstaanden, jongeren, ethnische minderheden, ouderen en gezinnen, 1985

bevolkingsgroep	relatief veel (N)		normaal (N)		relatief weinig (N)		gemiddeld huurderivingcijfer (N)	
alleenstaanden	11,7	(34)	9,7	(17)	11,6	(14)	11,2	(65)
jongeren	11,6	(24)	11,1	(16)	10,7	(25)	11,2	(65)
ethn. minderh.	13,8	(17)	12,2	(19)	9,1	(29)	11,2	(65)
ouderen	8,4	(14)	10,3	(16)	13,1	(37)	11,5	(67)
gezinnen	12,0	(12)	9,4	(15)	11,9	(36)	11,3	(63)

Bron: tel. enquête OTB, 1985

Bij tabel 3.35 moet opgemerkt worden dat de gegevens op de indruk van de verhuurder berusten.

Relatief veel alleenstaanden komen voor in 34 complexen; op de tweede plaats komen de jongeren, terwijl ethnische minderheden in 17 N5%-complexen, volgens de verhuurders, relatief oververtegenwoordigd zijn. Ouderen en gezinnen zijn vaak ondervertegenwoordigd.

In complexen met relatief veel ethnische minderheden blijkt ook een relatief hoog huurderivingcijfer (13,8%) op te treden, terwijl in complexen met relatief weinig ethnische minderheden het huurderivingcijfer (9,1%) onder het gemiddelde (11,2%) ligt. Het omgekeerde kan t.a.v. de ouderen gesteld worden; in complexen met, volgens de verhuurders, relatief veel ouderen is een laag huurderivingcijfer (8,4%) en in de complexen met relatief weinig ouderen is het dervingscijfer hoger (13,1%) dan het gemiddelde van alle N5%-complexen (11,5%). De complexen met relatief veel én relatief weinig gezinnen hebben in beide gevallen een huurderivingcijfer dat weinig afwijkt van het gemiddelde dervingscijfer (11,3%). In het geval van alleenstaanden en jongeren geldt dat de complexen met een relatieve oververtegenwoordiging van deze groepen een iets hoger dervingscijfer hebben dan het gemiddelde. In complexen met relatief weinig alleenstaanden is het dervingscijfer iets hoger dan gemiddeld i.t.t. complexen met relatief weinig jongeren. De

komplexen met een, volgens de verhuurders, 'normaal' aandeel van elke bevolkingsgroep, hebben een iets lager dervingscijfer dan de gemiddelde cijfers. Een uitzondering moet gemaakt worden voor complexen met een, volgens de verhuurders, 'normaal' aandeel van ethnische minderheden, want daar is het dervingscijfer hoger.

Huurderving komt al met al relatief vaak voor en is relatief hoog in complexen, waarin jongeren of (vooral) ethnische minderheden zijn oververtegenwoordigd. De huurderving is relatief laag bij een oververtegenwoordiging van ouderen.

De mutatiegraad geeft aan hoe sterk het verloop is in een complex. Aangezien veel respondenten slechts een schatting van het mutatiecijfer kunnen geven, is in tabel 3.36 gewerkt met een klasse-indeling.

Tabel 3.36. Mutatiegraad in 1985 en N5%-complexen naar grootteklasse; relatieve aandeel en gemiddeld huurdervingscijfer, 1983

mutatiegraad	%	gemiddeld huurdervingscijfer	
zeer hoog (50% en meer)	4,9	15,6	(4)
hoog (15-50%)	59,8	12,4	(49)
matig (5-15%)	13,4	12,3	(11)
laag (t/m 5%)	9,8	12,4	(8)
weet niet	12,2	-	
Totaal	100,0	12,6	(82)

Bron: tel. enquête OTB, 1985

Veel N5%-complexen hebben een hoge tot zeer hoge mutatiegraad; bijna twee derde van de complexen valt hieronder. Een matige mutatiegraad, tussen de 5 en 15% komt voor bij ruim 13%, terwijl een lage mutatiegraad bij bijna 10% van de probleemcomplexen voorkomt.

De complexen met een zeer hoge mutatiegraad hebben ook een hoog huurdervingscijfer en alle overige complexen hebben een dervingscijfer dat weinig afwijkt van het totale gemiddelde.

3.5.6. Oorzaken van moeilijke verhuurbaarheid

In de paragrafen 3.3 en 3.4 is reeds aangegeven in hoeverre de huurderving is op te splitsen in derving veroorzaakt door leegstand, oninbare huur, groot onderhoud en renovatie. Het blijkt dat leegstand het grootste aandeel heeft in de huurderving. Leegstand kan echter veroorzaakt worden door een verscheidenheid aan mogelijkheden. Om deze mogelijkheden te achterhalen, is aan de respondenten gevraagd de oorzaken van de moeilijke verhuurbaarheid aan te geven. In tabel 3.37 staan de oorzaken van de huurderving in het algemeen aangegeven en in tabel 3.38 volgt een nadere uitsplitsing van de

moeilijke verhuurbaarheid.

Tabel 3.37. Oorzaken van de huurderiving, opgegeven door beheerders van N5%-complexen, 1985

	ja	nee	weet niet	N
moeilijke verhuur- baarheid	91,5	6,1	2,4	82
groot onderhoud	6,1	91,5	2,4	82
splitsing	3,7	93,9	2,4	82
renovatie	1,2	96,3	2,4	82
sloop	0,0	97,6	2,4	82

Bron: tel. enquête OTB, 1985

Leegstand als oorzaak van de huurderiving is in het algemeen het zelfde als moeilijke verhuurbaarheid en dat blijkt ook uit tabel 3.37. De moeilijke verhuurbaarheid geldt in meer dan 90% van de gevallen als de oorzaak van de derving. Groot onderhoud komt op de tweede plaats met slechts 6%. Zelden genoemde oorzaken van derving zijn splitsing van woningen (2 maal), renovatie, samenvoeging van woningen en het gebruik van delen van het complex als wisselwoning (alle 1 maal).

Tabel 3.38. Gemiddeld huurderingscijfer in 1983 naar door verhuurders veronderstelde mogelijke oorzaken van moeilijke verhuurbaarheid, 1985

mogelijke oorzaak	zeer grote negatieve invloed	(N)	geringe negatieve invloed	(N)	geen negatieve invloed	(N)	totaal gemiddeld huurderingscijfer	(N)
	groot concurrerend woningaanbod	13,5	(59)	8,2	(10)	12,6	(8)	12,7
hoge woonlasten	12,7	(55)	12,7	(12)	12,9	(10)	12,7	(77)
problemen met graffiti, vandalisme	17,3	(15)	13,5	(32)	9,6	(30)	12,7	(77)
te veel grote woningen	12,5	(11)	15,9	(23)	10,3	(42)	12,3	(76)
woontechnische gebreken (plattegrond, sanitair)	13,9	(10)	15,5	(7)	11,9	(55)	12,6	(72)
kleine kriminaliteit, drugs- inbraak e.d.	17,6	(9)	14,3	(32)	9,8	(34)	12,7	(75)
afgelegen ligging, onvoldoende voorz.	17,6	(7)	15,4	(28)	9,9	(41)	12,7	(76)
woningtoewijzingsbeleid	16,1	(7)	15,4	(25)	10,7	(45)	12,7	(77)
te veel kleine woningen	12,0	(7)	10,0	(3)	12,9	(67)	12,7	(77)
bouwfysische problemen (hoge stookkosten, tocht, vocht)	8,7	(4)	15,3	(28)	11,5	(45)	12,7	(77)
bouwtechnische gebreken (betonrot, fundering e.d.)	21,6	(1)	15,2	(23)	11,5	(53)	12,7	(77)
milieuverontreiniging, gifgrond	-		-		12,7	(76)	12,7	(76)

Bron: tel. enquête OTB, 1985

De oorzaken van de moeilijke verhuurbaarheid zijn in tabel 3.38 gerangschikt naar het aantal malen dat een oorzaak genoemd is als faktor met een 'zeer grote negatieve invloed' in een complex. Het blijkt dat de respondenten als de twee belangrijkste oorzaken het **groot concurrerend woningaanbod** en de **hoge woonlasten** zien. Deze worden respectievelijk 59 en 55 maal genoemd als faktor met een zeer grote negatieve invloed. De overige oorzaken worden veel minder vaak genoemd, maar worden toch ook niet zelden gezien als een oorzaak van beperkte negatieve invloed. Aspecten die zelden worden gezien als een oorzaak zijn de woontechnische gebreken, het overaanbod van kleine woningen, en de situering op gifgrond of andere milieuproblemen.

Opvallend in tabel 3.38 zijn de hoge huurderingscijfers in complexen waar de oorzaak van de moeilijke verhuurbaarheid wordt gezocht in graffiti, vandalisme, kriminaliteit, drugs, een afgelegen ligging en (ernstige) bouwtechnische gebreken. Ook het woningtoewijzingsbeleid speelt hier een rol. Extreme huurderingscijfers gaan dus vaak gepaard met ernstige sociale problemen. Complexen met een groot concurrerend woningaanbod als zeer negatieve invloed kennen een gemiddeld deringscijfer (13,5%) dat iets hoger is dan het totale gemiddelde (12,7%). Het deringscijfer van complexen met als zeer negatieve oorzaak de hoge woonlasten is gelijk aan het totale gemiddelde.

Naast de oorzaken uit tabel 3.38 die expliciet genoemd zijn door de enquêteurs tijdens de enquête, hebben de respondenten ook zelf oorzaken aangegeven (tabel 3.39).

Tabel 3.39. Overige oorzaken van moeilijke verhuurbaarheid, relatieve aandeel en gemiddeld huurderingscijfer in 1983

oorzaken	%	(N)	gemiddeld huurderingscijfer
sociale problemen	8,5	(7)	12,5
massaliteit	4,9	(4)	8,8
uitzetting	3,7	(3)	5,8
parkeerbijdrage	2,4	(2)	5,5
verlaagde IHS	1,2	(1)	7,7
geen	79,3	(65)	-
Totaal	100,0	(82)	12,0 (17)

Bron: tel. enquête OTB, 1985

Hierbij skoren de sociale problemen het hoogst; de respondenten geven aan dat in 7 complexen de bevolkingsgroepen niet goed met elkaar kunnen opschieten of dat een bepaalde bevolkingsgroep andere bevolkingsgroepen afschrikt. Vier maal noemen de respondenten de massaliteit van een complex als oorzaak van de moeilijke verhuurbaarheid. In een drietal complexen zijn wanbetalers en de daarop volgende uitzetting de reden van de moeilijke verhuurbaarheid. Problematisch is in 2 complexen de parkeerbijdrage en in 1 complex de verlaagde IHS. De subjektsubsidiegrens speelt een rol bij de omvang van de deringsproblemen volgens een aantal respondenten. Door de verlaging van die grens is de kale huur van woningen in sommige complexen dicht in de buurt van die grens gekomen. Binnen 1 of 2 jaren zal die grens door de jaarlijkse huurverhogingen overschreden kunnen worden. Enkele respondenten voorzien dan een toename van het leegstandsprobleem. De huurderingscijfers in complexen waarvoor "overige oorzaken" gelden (zie tabel 3.39), zijn lager dan het gemiddelde huurderingscijfer. Alleen de complexen met de sociale problemen als oorzaak hebben een iets hoger deringscijfer. Dit strookt met de nauwe samenhang tussen extreme huurdering en sociale problemen, die in tabel 3.38 waargenomen werd.

3.5.7. Maatregelen tegen huurderwing

Aan de respondenten is gevraagd om per complex aan te geven welke maatregelen getroffen zijn om de huurderwing te bestrijden. Door de enquêteurs zijn 4 mogelijkheden genoemd. Daarnaast hebben de respondenten zelf een reeks van maatregelen genoemd. De 4 genoemde mogelijkheden (bouwkundige ingrepen, adverteren, verlagen service- en/of stookkosten en verlagen kale huur) skoren hoger dan de overige maatregelen, omdat veel respondenten sneller geneigd waren één van deze vier aan te geven dan een andere maatregel zelf te bedenken.

Om enige orde te scheppen in de reeks van maatregelen is gebruik gemaakt van de marketing-mix¹¹⁾. De marketing-mix laat zien dat de maatregelen, die men neemt om een bepaald produkt te verkopen, terug te voeren zijn tot het manipuleren van één of meer van de zogenaamde p's: 'produkt', 'prijs', 'promotie' en 'plaats'. Deze vier p's zijn als volgt te interpreteren als het gaat om verbetering van de verhuurbaarheid van non-profit huurwoningen:

- Onder het 'produkt' is het geheel van woondiensten te verstaan, dus de woning zelf, het woongebouw, de parkeergelegenheid, de woonomgeving, het voorzieningenniveau, de wijze van beheer, etc. Binnen de categorie 'produkt' is een nadere tweedeling gemaakt in het technisch beheer en het administratief beheer. Het technisch beheer heeft vooral betrekking op bouwkundige ingrepen, onderhoud e.d. Het administratief beheer omvat zaken zoals verhuurbeleid, toewijzing en andere bestuursaspecten van een korporatie. Bouwkundige maatregelen, het verbeteren van het voorzieningenniveau, het veranderen van de wijze van beheer, e.d. zijn dus allemaal zaken waarbij op enigerlei wijze wordt geprobeerd om iets aan het 'produkt' te veranderen.
- De 'prijs' heeft betrekking op zaken als de huur, service- en stookkosten, parkeergeld, onroerend-goedbelasting etc.
- De 'plaats' heeft betrekking op de markt, de doelgroep op wie men zich richt en de ligging.
- 'Promotie' slaat op alle activiteiten die ondernomen worden om de woningen sneller en beter te verhuren.

Tabel 3.40. Genoemde maatregelen tegen dervingsproblemen; aantal malen genoemd, absoluut en t.o.v. aantal cases (meer mogelijkheden per respondent), 1985

I. Produkt		
A. technisch beheer	aantal maal genoemd	%
- bouwkundige ingrepen	40	52,6
- beter + snel mutatie-onderhoud	12	15,8
- verbeteren omgeving	7	9,2
- splitsing woningen	7	9,2
- facelift complex, gebouw	6	7,9
- vandalisme-bestendig materiaal	3	3,9
- groot-onderhoud	1	1,3
	<u>86</u>	
B. administratief beheer		
- overdracht beheer	23	30,3
- intensiveren verhuuractiviteiten	4	5,3
- actief toewijzingsbeleid	3	3,9
- huismeester	2	2,6
- verkoop	2	2,6
- toestaan zelfwerkzaamheid	1	1,3
- opschonen woningzoekendenbestand	1	1,3
	<u>36</u>	
II. promotie		
- adverteren	53	69,7
- uitbrengen verhuurbrochure	2	2,6
- periode gratis huur	2	2,6
	<u>57</u>	
III. prijs		
- verlagen service- en/of stookkosten	36	47,4
- verlagen kale huur	19	25,0
- individuele bemetering	13	17,1
- isolatie	2	2,6
	<u>70</u>	
IV. plaats, doelgroep		
- andere doelgroep	7	9,2
- voorzichtiger toewijzen	5	6,6
- soepeler toewijzen	4	5,3
	<u>16</u>	
Aantal complexen met maatregelen	76	100,0
Aantal complexen zonder maatregelen	6	

Bron: tel. enquête OTB, 1985

De maatregelen uit de categorie technisch beheer worden het meest toegepast, 86 maal in totaal. De maatregelen onder de algemene noemer 'bouwkundige ingrepen' skoren het hoogst. Een meer specifieke maatregel, beter en snel mutatie-onderhoud wordt in bijna 16% van de complexen met maatregelen genoemd. Het verbeteren van de omgeving, splitsen van woningen en het opknappen van het woongebouw, komen elk bij ongeveer 9% van de complexen voor.

Het administratief beheer wordt in totaal 36 maal genoemd. De overdracht van probleemcomplexen aan een andere beheerder wordt bij 30% van de complexen met maatregelen toegepast. De korporaties in de Bijlmer zorgen daarbij al voor 22 van de 23 complexen. Overige maatregelen zoals intensiveren verhuuractiviteiten, actief toewijzingsbeleid, aanstellen huismeester, verkoop van woningen etc. komen niet zo veel voor. De categorie 'prijs' wordt in totaal 70 maal genoemd. Hoog daarbij scoort het verlagen van de service- en/of stookkosten (47%). Het verlagen van de kale huur is een maatregel die pas toegepast mag worden na toestemming van MVRM. Dit ministerie is zeer terughoudend t.a.v. het verlenen van zo'n toestemming. Dat deze maatregel toch relatief veel (25%) toegepast is, komt doordat in complexen in de Bijlmer wel de kale huur verlaagd is. Het drukken van de stookkosten d.m.v. individuele bemetering wordt ook redelijk vaak (17%) genoemd. Het adverteren, onderdeel van de promotie, wordt veel gebruikt als maatregel tegen de huurder; in bijna 70% van de gevallen is geadverteerd. Promotie-activiteiten zijn in totaal 57 maal genoemd. Het minst genoemd is de categorie 'plaats, doelgroep'. In totaal 16 keer zijn maatregelen m.b.t. de doelgroep uitgevoerd. Het voorzichtiger en soepeler toewijzen heeft vaak betrekking op respectievelijk het weren van jongeren, resp. het juist toelaten van jongeren.

In totaal is in 6 complexen geen enkele maatregel toegepast volgens de respondenten.

Tabel 3.41. Effekt (volgens verhuurder) van de genomen maatregelen in N5%-complexen, 1985

Effekt volgens verhuurder	N	%
zeer gunstig	5	6,6
gunstig	28	36,8
maakt niets uit	21	27,6
ongunstig	2	2,6
weet niet	20	26,3
Totaal	76	100,0

Bron: tel. enquête OTB, 1985

De effecten van de maatregelen die genomen zijn tussen 1983 en nu, worden door een groot deel (43,4%) van de respondenten gunstig tot zeer gunstig genoemd. In ruim een kwart van de gevallen maakt het niets uit en in twee gevallen zijn de effecten negatief te noemen. Een groot deel van de respondenten (26,3%) kan niets over de effecten vertellen. Bij de antwoor-

den, vermeld in tabel 3.41, moet wel de kanttekening worden geplaatst dat verhuurders waarschijnlijk geneigd zijn een zeker beroeps-optimisme uit te stralen: het past in een goed promotie-beleid om naar buiten toe het effect van genomen maatregelen rooskleuriger voor te stellen dan door de feiten kan worden gestaafd.

In tabel 3.42 wordt een relatie gelegd tussen de 4 meest genoemde maatregelen en de door de respondenten beoordeelde effecten van de maatregelen in het desbetreffende complex.

Tabel 3.42. De 4 meest genoemde maatregelen en de door de verhuurders opgegeven effecten, 1985

effect volgens verhuurder	adverteren		maatregel verlagen kale huur		verlagen service-/ stookkosten		bouwk. ingrepen	
	zeer gunstig	2	5,1	1	16,7	2	9,5	1
gunstig	17	43,6	2	33,3	6	28,6	12	50,0
maakt niets uit	19	48,7	2	33,3	11	52,4	10	41,7
ongunstig	1	2,6	1	16,7	2	9,5	1	4,2
Totaal	39	100,0	6	100,0	21	100,0	24	100,0

Bron: tel. enquête OTB, 1985

In ruim de helft van de gevallen wordt het effect van bouwkundige ingrepen gunstig tot zeer gunstig beoordeeld. Het effect van het adverteren blijft daarbij weinig achter. Gezien het kleine aantal waarnemingen kan over het effect van huurverlagingen geen uitspraak worden gedaan.

Het verlagen van de service- en/of stookkosten wordt door 38% van de respondenten positief beoordeeld. Bij ruim 52% maakt het echter niets uit en opvallend is dat in bijna 10% van de gevallen het effect negatief is.

Algemeen geldende en afdoende oplossingen om de huurdergingsproblemen van de N5%-complexen afdoende aan te pakken, zijn niet direct voorhanden.

Tabel 3.43. Stand van zaken in 1985 m.b.t. de huurdergingsproblemen sinds 1983

problemen	N	%
erger	48	60,8
zelfde	11	13,9
minder erg	20	25,3
Totaal	79	100,0

Bron: tel. enquête OTB, 1985

Tenslotte de stand van zaken in de N5%-complexen. Volgens ruim 60% van de respondenten zijn de problemen tussen 1983 en 1985 alleen maar erger geworden. Dit strookt niet met de zonnige berichten van tabel 3.42, maar wel met de konklusies uit de paragrafen 3.3 en 3.4, waarin gesteld wordt dat de leegstandscijfers toegenomen zijn. In ongeveer een kwart van de complexen zijn de problemen verminderd.

3.5.8. Konklusies

De konklusies, die getrokken kunnen worden na de analyse van de gegevens uit de telefonische enquête worden verdeeld in 2 groepen. Ten eerste de gevolgtrekkingen die uit de rechte tellingen afgeleid kunnen worden en de tweede groep bestaat uit de relaties tussen die rechte tellingen en de huurdercijfers.

Uit de rechte tellingen blijkt:

- N5%-complexen kennen een grote verscheidenheid aan bouwsystemen; waarschijnlijk relatief oververtegenwoordigd zijn blokken, opgetrokken in zware montagebouw;
- de meeste complexen (70%) behoren tot de woningwetsektor, terwijl ongeveer 1/5 deel tot de premiehuursektor behoort;
- bijna 3/4 deel van de complexen bestaat uit middelhoog- en hoogbouw en hiervan bestaat de helft van de woningen uit meer dan 8 woonlagen en 1/3 deel uit minder dan 4 lagen. Middelhoogbouw en vooral hoogbouw zijn oververtegenwoordigd;
- in de hoogbouw is de meest voorkomende ontsluitingsvorm de galerij met binnenstraat (35%); alleen de galerij komt bij 25% van de hoogbouwcomplexen voor en het portiek bij 1/5 deel ervan;
- meer dan de helft van de N5%-complexen heeft een gemeenschappelijk verwarmingssysteem en ongeveer 2/5 deel een individueel systeem;
- de huurderproblemen komen naar verhouding veel voor bij 1- en 2-kamerwoningen en bij HAT-eenheden;
- ruim 40% van de N5%-complexen heeft een bruto-huur tussen de 600 en 700 gulden; woningen met hoge huren zijn vermoedelijk oververtegenwoordigd in de N5%-complexen;
- bijna 3/4 deel van de N5%-complexen heeft geen enkele woning met een huur boven de IHS-grens;
- bij 1/3 deel van de N5%-complexen zijn, volgens de verhuurders, de kosten voor beheer en dagelijks onderhoud hoger dan de onderhoudsnorm, bij ongeveer een kwart zijn die uitgaven gelijk aan de norm;
- in de N5%-complexen zijn, volgens de verhuurders, jongeren of etnische minderheden vaak oververtegenwoordigd en de ouderen ondervertegenwoordigd;
- bijna 65% van de N5%-complexen heeft een hoge tot zeer hoge mutatiegraad;
- in ruim 90% van de gevallen wordt de huurder veroorzaakt door moeilijke verhuurbaarheid;
- als oorzaken van de moeilijke verhuurbaarheid worden vooral het grote concurrerende woningaanbod en de hoge woonlasten gezien;

- maatregelen die getroffen zijn, hebben vooral te maken met bouwkundige ingrepen en onderhoud; ook veel toegepast zijn maatregelen die de prijs van het wonen moeten drukken en het plaatsen van advertenties;
- in ongeveer 43% van de complexen hebben de maatregelen volgens de verhuurders een gunstige uitwerking, waarbij vooral de bouwkundige ingrepen en het adverteren positief beoordeeld worden. Echter, in ongeveer evenveel gevallen maakt de reeks van maatregelen niets uit. Algemeen geldende en afdoende oplossingen om de huurdergingsproblemen op te lossen zijn niet direkt voorhanden;
- de huurdergingsproblemen zijn in de meeste N5%-complexen tussen 1983 en 1985 toegenomen.

Met betrekking tot het gemiddelde huurdergingscijfer (12,5%) van de N5%-complexen kan gesteld worden:

- complexen, opgetrokken in gietbouw, hebben een hoog dergingscijfer (14,5%);
- HAT-eenheden hebben een hoog dergingscijfer (15,9%);
- hoogbouw in het algemeen scoort hoog (13,4%), maar complexen met minder dan 4 woonlagen scoren juist lager (7,7%);
- de ontsluitingsvorm "galerij met binnenstraat" heeft een hoog dergingscijfer (15,8);
- het gemeenschappelijke verwarmingssysteem gaat gepaard met een hoog dergingscijfer (13,9%);
- er is geen relatie tussen de hoogte van bruto-huur en de hoogte van dergingscijfers. De huur van N5%-complexen is wel hoger dan van andere complexen, maar de huur is niet de enige verklarende faktor van de dergingsproblemen;
- de kosten van beheer en dagelijks onderhoud hangen samen met het huurdergingscijfer; een hoog dergingscijfer is gekoppeld aan een hoog kostenniveau. Een uitzondering moet gemaakt worden voor nieuwe woningen met verhuurproblemen en lage uitgaven voor onderhoud en beheer;
- in complexen met, volgens de verhuurders, relatief veel jongeren, en ethnische minderheden is er sprake van een hoog dergingscijfer. In complexen met relatief weinig ouderen is er eveneens sprake van een hoog dergingscijfer;
- een zeer hoge mutatiegraad komt voor in complexen met een hoog dergingscijfer;
- in complexen waar de verhuurbaarheid in sterke mate negatief wordt beïnvloed door graffiti, vandalisme, kleine kriminaliteit, drugs en afgelegen ligging en het toewijzingsbeleid is het huurdergingscijfer hoog;
- de twee meest genoemde oorzaken van moeilijke verhuurbaarheid (konkurrerend woningaanbod en hoge woonlasten) gaan gepaard met een dergingscijfer dat nauwelijks hoger is dan gemiddeld.

4. SAMENVATTING EN KONKLUSIES

In dit working paper wordt allereerst een analyse gemaakt van de jaarverslagen van de korporaties. De analyse richt zich op de omvang en de spreiding van huurderiving over korporaties en complexen. Het meest recente jaar waarvoor redelijk representatieve gegevens konden worden verzameld, was 1983.

Uit de woningcomplexen die in 1983 een huurderiving van 5% of meer hadden, is een selectie gemaakt. Daarbij is alleen gekeken naar naoorlogse complexen (gebouwd in de periode 1945-1981), bestaande uit 50 woningen of meer. Deze categorie bleek 82 complexen te omvatten. In totaal 52 woningkorporaties (met in totaal 82 naoorlogse woningcomplexen van 50 woningen of meer en een huurderiving van 5% of meer) zijn in november 1985 of eerder gebeld, om te achterhalen welke kenmerken deze complexen hebben, wat volgens de verhuurders de vermoedelijke achtergronden van deze excessieve huurderiving zijn en wat men heeft ondernomen of denkt te ondernemen om de leegstand te beteugelen.

In dit working paper staat het begrip huurderiving centraal en niet het begrip leegstand. Wel wordt aandacht besteed aan de relatie tussen de twee begrippen. Wij menen dat de huurderiving een hardere maatstaf voor verhuurproblemen en structurele leegstand is dan de door het CBS geregistreerde administratieve leegstand. De kritiek op de betrouwbaarheid van de CBS-statistieken van woningleegstand is algemeen. Een voordeel van de jaarverslagen is voorts dat de gegevens er per woningcomplex zijn geregistreerd, hetgeen aansluit bij het voornemen om de problematiek zoveel mogelijk per complex te beschrijven.

Het blijkt dat de huurderiving in het korporatiebezit snel toeneemt: van een gemiddelde van 0,26% in 1981 naar een gemiddelde van 0,73% in 1983. Niet 0,73% is een hoog percentage, maar 0,26% is een laag percentage. De woningmarkt begint na vele jaren ook in de korporatiesector te werken. De huurderiving is in enkele gevallen echt problematisch. Voor het grootste deel van de korporaties (ruim 90%) is de gemiddelde huurderiving nog geen 2%. In totaal heeft 3,4% van de korporaties een huurderiving van 5% of meer.

Woningkorporaties die één of meer complexen met excessieve leegstand exploiteren, zijn vooral **grote** korporaties en zijn **oververtegenwoordigd in het noorden en de grote steden**. Belangrijk is de konstatering dat van alle woningkorporaties het gemiddelde (ongewogen) huurderivingscijfer 0,73% is (in 1983); van alle korporaties met tenminste één complex met een huurderiving van 5% of meer, is het gemiddelde cijfer 1,36% en van alle korporaties met tenminste één naoorlogs complex van 50 of meer woningen, met een huurderiving van 5% of meer, is de gemiddelde huurderiving 2,41%. De naar aantallen woningen gewogen cijfers zijn resp. 1,21%, 1,72% resp. 2,62%. Dus: als een korporatie eenmaal één of meer complexen met 5% huurderiving of meer heeft, dan geldt voor die korporatie over de gehele linie een hoog huurderivingscijfer. Er is geen duidelijk verband tussen huurderiving enerzijds en maandhuur en complexgrootte anderzijds. Wel kan gesteld worden dat de nieuwere woningen en de zeer oude woningen in de complexen met een hoog huurderivingspercentage zijn oververtegenwoordigd.

Korporaties die één of meer complexen met een hoge huurderiving beheren, hebben een **hogere** huur per woning en een **lagere** ABR per woning dan gemiddeld. Tenslotte blijkt dat bij korporaties met tenminste één complex met excessieve huurderiving, de leegstand en de huurderiving zeer nauw samenhangen. Met name in de naoorlogse non-profithuurwoningvoorraad moet huurderiving in verreweg de meeste gevallen uit leegstand worden verklaard.

Een nadere analyse van de naoorlogse complexen (bouwjaar t/m 1981) met 50 of meer woningen en een huurderiving van 5% of meer (= N5%-komplex), geeft de volgende conclusies:

- de N5%-complexen zijn vooral in het bezit van grote korporaties;
- de N5%-complexen zijn met name gebouwd in de periode 1971-1981 waarin de jaren 1972 en 1981 uitschieters zijn;
- de N5%-complexen zijn meestal kleiner dan 300 woningen;
- de N5%-complexen zijn in het noorden en met name in de grote steden te vinden; koploper daarbij is Amsterdam met 31,7% van alle N5%-complexen;
- het huurderivingscijfer van N5%-complexen is ruim 10 maal zo groot als het gemiddelde cijfer van alle complexen in Nederland; 12,5 tegen 1,17%;
- er is geen duidelijke relatie tussen de hoogte van de kale huur en de huurderivingsklasse van de N5%-complexen; wel is de huur van elke huurderivingsklasse van N5%-complexen veel hoger dan die van andere complexen;
- de grotere N5%-complexen hebben een iets hoger derivingscijfer dan de kleinere N5%-complexen;
- leegstand is bijna uitsluitend de reden van huurderiving bij N5%-complexen; een hoog leegstandscijfer betekent een hoog derivingscijfer;
- de leegstand in N5%-complexen is tussen 1983 en 1985 sterk toegenomen.

De kenmerken van de hierboven beschreven complexen zijn door middel van de telefonische enquête achterhaald. Gevraagd is naar complexkenmerken (woningtype, bouwmethode, financieringsvorm e.d.), woonlasten, het beheer, de bewoners, etc.

De conclusies zijn in twee groepen verdeeld. De eerste groep bestaat uit een overzicht van de kenmerken en de tweede groep wordt gevormd door de relatie tussen de kenmerken en de huurderivingscijfers.

Uit de eerste groep conclusies blijkt:

- N5%-complexen kennen een grote verscheidenheid aan bouwsystemen; waarschijnlijk relatief oververtegenwoordigd zijn blokken opgetrokken in zware montagebouw;
- de meeste N5%-complexen (70%) behoren tot de woningwetsektor, terwijl ongeveer 1/5 deel tot de premiehuursektor behoort;
- bijna 3/4 deel van de N5%-complexen bestaat uit middelhoog- en hoogbouw en hiervan bestaat de helft van de woningen uit meer dan 8 woonlagen en 1/3 deel uit minder dan 4 lagen. Middelhoogbouw en vooral hoogbouw zijn oververtegenwoordigd;
- in de hoogbouw is de meest voorkomende ontsluitingsvorm de galerij met binnenstraat (35%); alleen de galerij komt bij 25% van de hoogbouwcomplexen voor en het portiek bij 1/5 deel ervan;
- meer dan de helft van de N5%-complexen heeft een gemeenschappelijk verwarmingssysteem en ongeveer 2/5 deel een individueel systeem;

- de huurdergingsproblemen komen naar verhouding veel voor bij 1- en 2-kamerwoningen en bij HAT-eenheden;
- ruim 40% van de N5%-complexen heeft een bruto-huur tussen de 600 en 700 gulden; woningen met hoge huren zijn vermoedelijk oververtegenwoordigd in de N5%-complexen;
- bijna 3/4 deel van de N5%-complexen heeft geen enkele woning boven de IHS-grens;
- bij 1/3 deel van de N5%-complexen zijn de kosten voor beheer en dagelijks onderhoud hoger dan de onderhoudsnorm, bij ongeveer een kwart zijn die uitgaven gelijk aan de norm;
- in de N5%-complexen zijn jongeren of etnische minderheden, volgens de verhuurder, vaak oververtegenwoordigd en de ouderen ondervertegenwoordigd;
- bijna 65% van de N5%-complexen heeft een hoge tot zeer hoge mutatiegraad;
- in ruim 90% van de gevallen wordt de huurderging veroorzaakt door moeilijke verhuurbaarheid;
- de huurdergingsproblemen zijn in de meeste N5%-complexen tussen 1983 en 1985 toegenomen.

Met betrekking tot het gemiddelde huurdergingscijfer (12,5%) van de N5%-complexen kan gesteld worden:

- complexen, opgetrokken in gietbouw, hebben een hoog dervingscijfer (14,5%);
- HAT-eenheden hebben een hoog dervingscijfer (15,9%);
- hoogbouw in het algemeen scoort hoog (13,4%), maar complexen met minder dan 4 woonlagen scoren juist lager (7,7%);
- de ontsluitingsvorm 'galerij met binnenstraat' heeft een hoog dervingscijfer (15,8%);
- het gemeenschappelijke verwarmingssysteem gaat gepaard met een hoog dervingscijfer (13,9%);
- er is geen relatie tussen de hoogte van bruto-huur en de hoogte van dervingscijfers. De huur van N5%-complexen is wel hoger dan van andere complexen, maar de huur is niet de enige verklarende faktor van de dervingsproblemen;
- de kosten van beheer en dagelijks onderhoud hangen samen met het huurdergingscijfer; een hoog dervingscijfer is gekoppeld aan een hoog kostenniveau. Een uitzondering moet gemaakt worden voor nieuwe woningen met verhuurproblemen en lage uitgaven voor onderhoud en beheer;
- in complexen met, volgens de verhuurder, relatief veel jongeren, en etnische minderheden is er sprake van een hoog dervingscijfer. In complexen met relatief weinig ouderen is er eveneens sprake van een hoog dervingscijfer;
- een zeer hoge mutatiegraad komt voor in complexen met een hoog dervingscijfer.

Uit de resultaten van de telefonische enquête bleek dat de prijs volgens de verhuurders een erg belangrijke oorzaak van leegstand is. De hoge woonlasten worden als één van de twee belangrijkste oorzaken genoemd. Van de factoren betreffende de kwaliteit blijken de woontechnische gebreken en vooral de kwaliteit van de sociale omgeving (graffiti, vandalisme, kriminaliteit, drugs, inbraak) bij veel complexen een negatieve invloed op

de verhuurbaarheid te hebben. Daarentegen blijken bouwtechnische en bouwfysische gebreken bij veel minder complexen een rol te spelen bij de leegstand.

De enige gevraagde faktor die betrekking heeft op de kwaliteit van het woningbeheer, het woningtoewijzingsbeleid, heeft bij negen procent van de complexen met leegstandsproblemen een zeer grote negatieve invloed op de verhuurbaarheid.

Van de zeventien maal dat een verhuurder een andere faktor dan de twaalf expliciet gevraagde factoren noemde als oorzaak van de slechte verhuurbaarheid, hadden er veertien betrekking op de kwaliteit (7x sociale problemen, 4x de massaliteit, en 3x uitzetting) en drie op de prijs (2x parkeerbijdrage, 1x de verlaagde IHS).

Het is niet verbazingwekkend dat het concurrerende woningaanbod vaak genoemd wordt als faktor met een negatieve invloed op de verhuurbaarheid. Eigenlijk is het zelfs vreemd dat deze faktor niet nog vaker wordt genoemd! **Blijkbaar zijn er ook complexen die ondanks een voor de verhuurder goede woningmarkt (meer vraag dan aanbod) toch verhuurproblemen geven.**

Uit de resultaten van deze telefonische enquête blijkt dat er vaak verschillende factoren zijn die tegelijk een negatieve invloed uitoefenen op de verhuurbaarheid van een complex. Vaak versterken verschillende factoren elkaar en zetten een neerwaartse spiraal in gang. De excessieve leegstand lijkt verklaard te kunnen worden door een zekere **kumulatie van de factoren.**

De N5%-complexen kennen een gemiddeld huurderingscijfer van 12,5%. De complexen waar als oorzaken van de moeilijke verhuurbaarheid het concurrerend woningaanbod en de hoge woonlasten genoemd worden, hebben een deringscijfer dat nauwelijks hoger is dan het gemiddelde. In complexen waar de verhuurbaarheid in sterke mate negatief beïnvloed wordt door graffiti, vandalisme, kleine kriminaliteit, drugs, afgelegen ligging en toewijzingsbeleid is het huurderingscijfer hoog. Extreme huurderingscijfers gaan dus vaak gepaard met ernstige sociale problemen.

De maatregelen die getroffen zijn, hebben vooral te maken met bouwkundige ingrepen en onderhoud. Ook veel toegepast zijn maatregelen die de prijs van het wonen moeten drukken en het plaatsen van advertenties. In ongeveer 43% van de complexen hebben de maatregelen volgens de verhuurders een gunstige uitwerking. Vooral de bouwkundige ingrepen en het adverteren worden positief beoordeeld. In ongeveer evenveel gevallen maakt de reeks van maatregelen niets uit. Algemeen geldende en afdoende oplossingen om de huurderingsproblemen op te lossen zijn niet direkt voorhanden.

Het ontbreken van afdoende oplossingen en de kumulatie van factoren hebben ertoe bijgedragen dat de huurderingsproblemen in de meeste N5%-complexen toegenomen zijn tussen 1983 en 1985.

NOTEN

Hoofdstuk 1

- (1) Heeger, H., et al., **Aktuele leegstands-ontwikkelingen in non-profit huurwoningen**, eindrapport, 1985 (ongepubl.).
- (2) Heijden, van der H.M.H., 1986, **Leegstand: begrippen en statistische gegevens**, working paper nr. 1 in de serie 'Leegstand en huurderving', Delft (Delftse Universitaire Pers), februari.
Zon, van der F., 1986, **Huurderving in de korporatiesektor en verhuurproblemen in naoorlogse korporatiecomplexen**, working paper nr. 2 in de serie 'Leegstand en huurderving', Delft (Delftse Universitaire Pers), februari.
Hoenderdos, A.L.M. en A.W.C. Metselaar, 1986, **Beleid en ervaringen van non-profit verhuurders met exploitatieproblemen en leegstand van naoorlogse woningen**, working paper nr. 5 in de serie 'Exploitatieproblemen in de naoorlogse woningvoorraad', Delft (Delftse Universitaire Pers), februari.
Priemus, H., 1986, **Strukturele leegstand in de naoorlogse woningvoorraad**, Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde (OTB), Delft (verschijnt binnenkort bij het Ministerie van VROM), februari.

Hoofdstuk 2

- (1) H. Westra, **'Exploitatie van woningwetwoningen, fondsen en reserves'**, sept. 1984. Onderzoeksproject 'Woonlasten en woonlastenbeleid', working paper nr. 19.
- (2) Er zijn 397 complexen waarvan het bouwjaar onbekend is. Deze zijn wel in de eerste kolom opgenomen, maar ontbreken in de tweede kolom. In totaal zijn er 137 complexen met bouwjaar 1983. Bovendien zijn van 4 complexen de huurdervingcijfers onbekend.
- (3) 397 complexen, waarvan het bouwjaar onbekend is, ontbreken.

Hoofdstuk 3

- (1) Bron: afdeling Wonc, MVRM.
- (2) Heeger, H. et al., **Aktuele leegstands-ontwikkelingen in non-profit huurwoningen**, eindrapport, 1985 (ongepubl.).
- (3) Gegevens van alle korporaties zijn gebaseerd op het onderzoek 'Aktuele leegstand' waarbij de steekproef van H. Westra gebruikt is uit de Working Papers 19 en 21 van het onderzoeksproject 'Woonlasten en woonlastenbeleid'.

- (4) Westra, H., **Aktualisering financiële gegevens woningcorporaties, fase 2**, tussenrapportage, 1985, OTB-RIW-Delft.
- (5) Gegevens uit het WBO '81 en van MVR0M.
Opgemerkt moet worden dat het WBO '81 betrekking heeft op woningen, terwijl de telefonische enquête op het complexniveau uitgevoerd is. Het WBO '81 heeft bovendien betrekking op alle korporatiewoningen en de telefonische enquête betreft alleen de complexen die gebouwd zijn tussen 1945 en 1981, die uit meer dan 50 woningen bestaan en in 1983 meer dan 5% huurderiving hebben.
- (6) Gegevens uit het WBO '81.

Tabel 3.45. Verdeling eengezinshuizen en woningen in meergezinshuizen van totale korporatiebezit, 1981

woningtype	%
ééngesinshuis	55,1
woning in meergezinshuis	44,9
Totaal	100,0

- (7) Gegevens uit het WBO '81

Tabel 3.45. Verdeling van de woningen in meergezinshuizen uit het totale korporatiebezit, naar minder of meer dan 4 verdiepingen, 1981

aantal verdiepingen	%
1 t/m 4	85,6
meer dan 4	13,6
onbekend	1,8
Totaal	100,0

Het WBO '81 maakt een onderscheid naar verdieping; in de enquête is gevraagd naar het aantal woonlagen. De meer dan evenredige vertegenwoordiging van de meergezinshuizen met meer dan 4 woonlagen is echter zeer duidelijk.

- (8) Gegevens uit WBO '81

Tabel 3.46. Verwarmingssysteem in totale woningbezit van de korporaties, 1981

verwarmingssysteem	%
geen	31,0
individueel	44,8
gemeenschappelijk	23,3
onbekend	0,9
Totaal	100,0

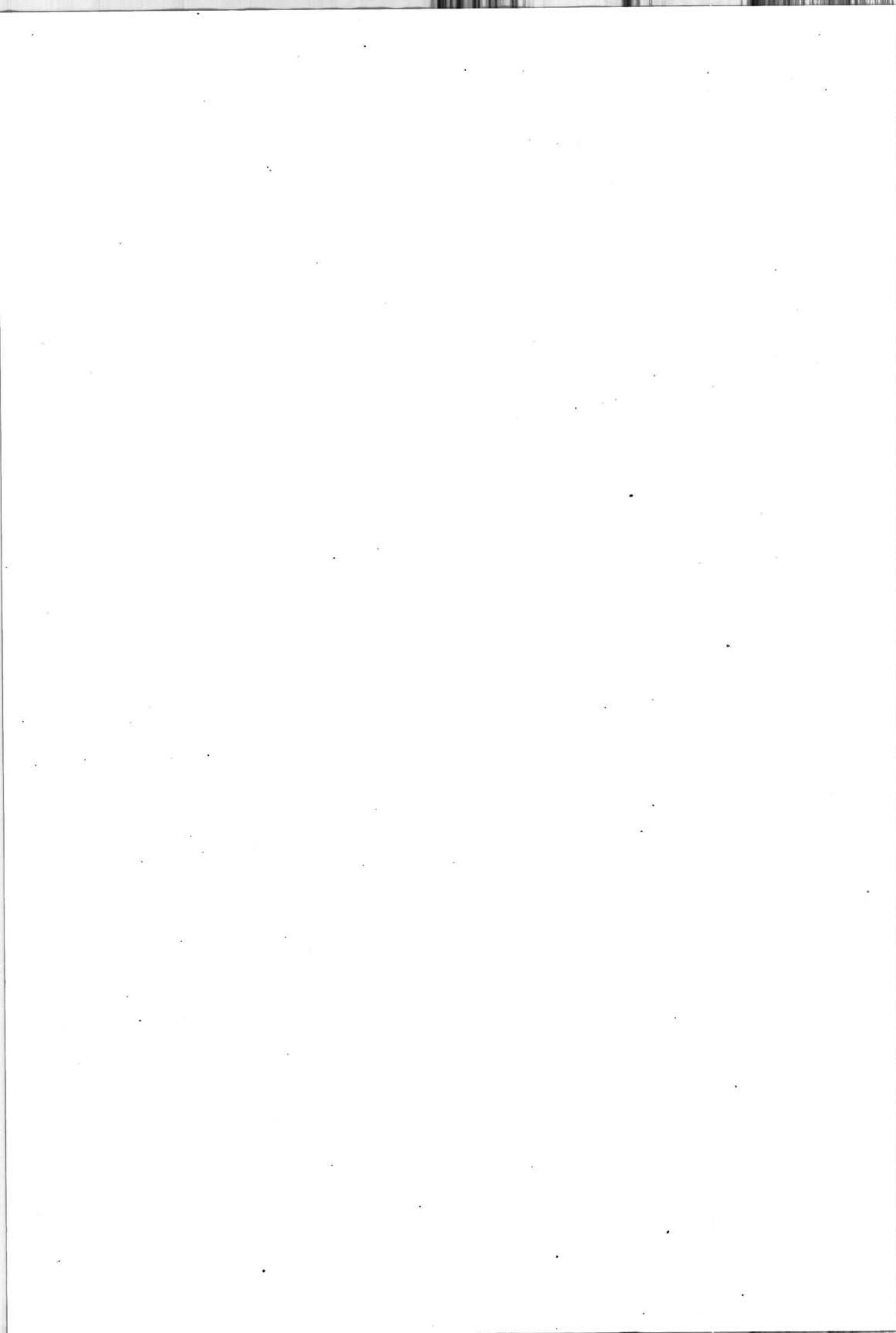
- (9) Gegevens uit WBO '81

Tabel 3.47. Woninggrootte in totale korporatiebezit, 1981

woninggrootte	%
2-kamers	3,5
3-kamers	11,5
4-kamers	18,9
5-kamers	46,0
6-kamers en groter	20,1
Totaal	100,0

In het WBO '81 is het aantal vertrekken inclusief de keuken. In de telefonische enquête is gevraagd naar het aantal kamers (dus exclusief de keuken).

- (10) MVRM, **Servicekosten; hoogte, opbouw, ontwikkeling en opinies.** (Samenvatting van onderzoek uitgevoerd door Veldkamp marktonderzoek b.v.), 1982.
- (11) Hoenderdos, A., **Exploitatieproblemen in de non-profit huursektor.** In: **Cobouw**, 5 december 1985.



Reaktie naar aanleiding van working paper nr.

Hierlangs afknippen en formulier dubbelvouwen voor verzending



Afzender:

kan ongefrankeerd
worden verzonden

TECHNISCHE HOGESCHOOL DELFT

ANTWOORDNUMMER 350

2600 VB DELFT

**Technische Hogeschool Delft,
Afdeling der Bouwkunde,
Berlageweg 1,
Kamer 9.03**



