

1633085

**VERHUURPROBLEMEN IN NAOORLOGSE
KORPORATIEKOMPLEXEN:
HUURDERVING 1985 - 1987**

serie: Leegstand en huurderwing
working paper 4
juli 1988
Henk Heeger

2087 1069



Onderzoeksinstituut voor
Technische Bestuurskunde (OTB)
Thijsseweg 11
2629 JA Delft



Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
tel. 015-783254

Bibliotheek TU Delft



C 1680997

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Heeger, Henk

Verhuurproblemen in naoorlogse korporatiecomplexen:
huurderving 1985-1987 / Henk Heeger.

- Delft : Delftse Universitaire Pers. - III. - (Leegstand en huurderving ;
working paper 4)

Uitg. in opdracht van het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurs-
kunde, Technische Universiteit Delft.

- Met lit. opg.

ISBN 90-6275-258-6

SISO 314.9 UDC 351.778.5 NUGI 655

Trefw.: huurderving, woningen / leegstand ; woningen.

VERHUURPROBLEMEN IN NAOORLOGSE KORPORATIEKOMPLEXEN: HUURDERVING IN 1985 - 1987

INHOUD

1. INLEIDING, PROBLEEMSTELLING EN METHODE VAN AANPAK ..1	
1.1 Inleiding en probleemstelling.....1	
1.2 Methode van aanpak2	
2. ANALYSE HUURDERVING PER KOMPLEX IN 19857	
2.1 Inleiding7	
2.2 Verdeling naar percentage huurderiving8	
2.3 Verdeling naar bouwjaarklasse10	
2.4 Verdeling naar het aantal woningen per complex12	
2.5 Verdeling naar huurklasse per maand.....14	
2.6 Verdeling naar landelijke spreiding.....16	
2.7 Verdeling naar financieringsvorm18	
2.8 Verdeling naar oorzaak van huurderiving19	
2.9 Verdeling naar bouwtype19	
2.10 Verdeling naar ontsluitingswijze21	
2.11 Verdeling naar aantal woonlagen23	
2.12 Konsentraties van leegstand23	
3. OORZAKEN VAN LEEGSTAND25	
4. MAATREGELEN TEGEN LEEGSTAND27	
5. LEEGSTAND IN 198731	
6. SAMENVATTING EN KONKLUSIES43	
7. LITERATUUR47	

BIJLAGEN

1. Overzicht van de korporaties waarvan de jaarverslagen over 1985 niet gevonden zijn49	
2. Telefonische enquête, vragenformulier50	
3. De top 228 over 198551	
4. N5%-komplexen met leegstand in 198761	

1. INLEIDING, PROBLEEMSTELLING EN METHODE VAN AANPAK

1.1. Inleiding en probleemstelling

In 1985/1986 is door het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde (OTB), met financiële steun van DGVH, een onderzoek uitgevoerd naar 'Strukturele leegstand in de naoorlogse woningvoorraad'. De resultaten van het onderzoek zijn o.a. beschreven in de rapporten 'Huurderiving in de korporatiesektor en verhuurproblemen in naoorlogse korporatiecomplexen' (Van der Zon, 1986), en 'Structurele leegstand naoorlogse woningvoorraad' (Priemus, 1986).

Aangezien dit onderzoek 'Strukturele leegstand in de naoorlogse woningvoorraad' voornamelijk betrekking had op de leegstand bij woningkorporaties zijn in 1987, eveneens met financiële steun van DGVH, een tweetal onderzoeken gestart naar leegstand bij gemeentelijke woningbedrijven en bij de kommerciële huursektor.

Het onderzoek waarover in dit rapport verslag wordt uitgebracht, heeft betrekking op verhuurproblemen in naoorlogse korporatiecomplexen en sluit aan bij de bovengenoemde onderzoeken. Het is, evenals het onderzoek 'Structurele leegstand in de naoorlogse woningvoorraad', gericht op de volgende vragen:

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

Doordat dit onderzoek op vergelijkbare wijze wordt uitgevoerd als het onderzoek van F. van der Zon in 1985/1986, wordt het mogelijk met het recentere materiaal om de ontwikkelingen m.b.t. leegstand te registreren. Zo kan aangegeven worden welke effekten de verschillende genomen maatregelen hebben (gehad) op de leegstandsontwikkeling. Bovendien heeft het onderzoek als doel een aktueel overzicht te geven van de omvang van de strukturele leegstand, en van de kenmerken van de complexen met leegstandsproblemen. Dit overzicht kan vergeleken worden met het overzicht van de leegstandsproblemen bij gemeentelijke woningbedrijven en bij de kommerciële huursektor.

Er wordt in dit onderzoek gebruik gemaakt van twee verschillende informa-

tiebronnen: jaarverslagen van woningcorporaties over 1985 en een telefonische enquête in de periode juni-september 1987 onder de verhuurders die complexen met leegstandsproblemen beheren. Met behulp van de eerste informatiebron kan de omvang van de leegstand bepaald worden. Er wordt dan ook getracht alle jaarverslagen van woningcorporaties door te nemen, zodat een zo volledig mogelijk overzicht van complexen met ernstige huurderingsproblemen kan ontstaan. Het complexenbestand dat zo kan ontstaan, kan bovendien als basis dienen voor verder complexgericht onderzoek. Het DGVH heeft voor deze bestandsopbouw van woningcomplexen een financiële bijdrage verstrekt.

Door middel van een telefonische enquête kan beter inzicht verkregen worden in de kenmerken van de complexen met leegstandsproblemen, in de oorzaken van de leegstand, in de maatregelen die tegen de leegstand genomen zijn, en in de leegstand bij deze complexen op een recente datum (juni-september 1987).

1.2. Methode van aanpak

Het onderzoek is gestart met een jaarverslagenanalyse. Woningcorporaties zijn, net als gemeentelijke woningbedrijven, verplicht een jaarverslag te maken, waarin o.a. per complex enkele kenmerken en een exploitatierekening over het desbetreffende jaar behoren te zijn opgenomen. Bij het Ministerie van VROM zijn in de periode april - september 1987 jaarverslagen van 1985 van de korporaties doorgenomen. Het jaar 1985 bleek het meest actuele jaar te zijn waarvan in de onderzoeksperiode het grootste deel aanwezig was.

Van enkele jaarverslagen met een afwijkende looptijd is steeds het jaarverslag genomen dat betrekking heeft op een periode die tenminste een half jaar in 1985 beslaat.

Van de 858 jaarverslagen van korporaties die er van 1985 zouden moeten zijn, hebben wij er 801 (= 93,2%) gevonden.

De overige 57 jaarverslagen waren om verschillende redenen niet beschikbaar (nog niet bij het Ministerie ontvangen, uitgeleend of zoek). Helaas ontbreken er relatief veel jaarverslagen van korporaties uit een beperkt aantal gemeenten. Zo ontbreken bijvoorbeeld 4 van de 6 jaarverslagen uit Schiedam, 3 van de 7 uit Leiden, 4 van de 7 uit Nijmegen, en de jaarverslagen van de twee woningcorporaties uit Appingedam (zie ook bijlage 1). Voorts ontbreken er nog jaarverslagen van korporaties waarvan uit andere bronnen bekend is dat zij complexen met leegstandsproblemen beheren, bijvoorbeeld het complex de Jagershoven in Helmond, het complex De Rode Klif in Lelystad, en de G. van Saksenlaan te Appingedam.

Om de complexen met mogelijke leegstandsproblemen te vinden, zijn er bij het verzamelen van gegevens enkele criteria gesteld. Zo zijn er alleen gegevens verzameld van complexen met tenminste 5% huurdering in 1985 (een betrekkelijk willekeurige grens, die ook wel door het DGVH is gehanteerd). Ook zijn de complexen met een gemiddelde bewoningsdatum in 1985

weggelaten, omdat het hier meestal om aanloopproblemen gaat die niet of nauwelijks met moeilijke verhuurbaarheid te maken hoeven te hebben. Tenslotte moesten de complexen uit minstens tien woningen bestaan, omdat bij kleinere complexen beperkte leegstand bij een of enkele woningen (bijvoorbeeld mutatieleegstand) al snel leidt tot opvallende huurdervingspercentages.

Van twee korporaties in Amsterdam zijn geen betrouwbare gegevens bekend, omdat in de exploitatierekening bij (bijna) alle complexen een huurderving was vermeld van precies 2% (het normpercentage dat van belang is voor het vaststellen van de jaarlijkse rijksbijdrage).

In 1985/1986 is door het OTB een bijna identiek onderzoek uitgevoerd m.b.v. de jaarverslagen van de korporaties van 1983. Toen zijn van de 885 jaarverslagen die er dat jaar zouden moeten zijn, er 739 doorgenomen (= 83,5%). De criteria waaraan de complexen voor dat onderzoek moesten voldoen waren iets afwijkend; zo werden er geen grenzen gesteld m.b.t. de complexgrootte en de gemiddelde bewoningsdatum (Van der Zon, 1986). Om toch vergelijkingen mogelijk te maken tussen de resultaten van het onderzoek betreffende de jaarverslagen over 1983 en de resultaten van dit onderzoek, zijn de gegevens van dit eerste onderzoek opnieuw bewerkt; gegevens van complexen bestaande uit minder dan 10 woningen en van complexen met een gemiddelde bewoningsdatum in 1983 zijn geschrapt. Door deze bewerkingen zijn er nog slechts twee verschillen te constateren tussen de twee onderzoeken:

1. In dit onderzoek betreffende 1985 zijn procentueel iets meer jaarverslagen doorgenomen dan in het onderzoek betreffende 1983 (93,2% t.o.v. 83,5%);
2. In dit onderzoek betreffende de jaarverslagen over 1985 zijn complexen met een gemiddelde bewoningsdatum in 1983 of 1984 toegevoegd.

Overigens zijn de in de jaarverslagen opgenomen complexen slechts administratieve eenheden, waarbinnen grote verschillen kunnen optreden (bijvoorbeeld in bouwvorm of in leegstandsproblemen). Hierdoor blijft leegstand in enkele blokken of woningtypen soms verscholen wanneer het een groot administratief complex betreft dat voor het overige geen leegstandsproblemen heeft.

Bij de beschrijving van de kenmerken van de complexen wordt steeds een driedeling (een steeds grotere beperking) gehanteerd van de onderzochte complexen. In het rapport worden voor deze drie complexbestanden de volgende afkortingen gebruikt:

- | | |
|--------------|--|
| 5%-komplex | : complex met een huurderving in 1985 van 5% of meer, een gemiddelde bewoningsdatum vóór 1985, en een complexgrootte van 10 woningen of meer. |
| AN5%-komplex | : complex met een huurderving in 1985 van 5% of meer, een gemiddelde bewoningsdatum na 1945 en vóór 1985, en een complexgrootte van 10 woningen of meer. |
| N5%-komplex | : complex met een huurderving in 1985 van 5% of meer, een gemiddelde bewoningsdatum na 1945 en vóór 1985, en een complexgrootte van 50 woningen of meer. |

In afwijking van bovenstaande hebben de 5%-complexen bij het onderzoek betreffende de jaarverslagen over 1983 een gemiddelde bewoningsdatum vóór 1983, en hebben de N5%-complexen een gemiddelde bewoningsdatum vóór 1982. Het onderscheid naar AN5%-complexen is in dat onderzoek niet gehanteerd.

Van de complexen zijn de volgende gegevens uit het financiële gedeelte van de jaarverslagen verzameld:

- de kale huur;
- de huurderiving over de kale huur;
- het aantal woningen in het complex;
- de gemiddelde bewoningsdatum;
- het rijksnummer.

Daarnaast zijn van de desbetreffende complexen gegevens verzameld uit de 'beredeneerde verslagen'. Deze beredeneerde verslagen vormen een niet vast omschreven onderdeel van het jaarverslag, zodat de gevonden informatie per complex zeer wisselend van karakter is.

Van alle in dit onderzoek gevonden N5%-complexen (228x) zijn met behulp van de beredeneerde verslagen zo veel mogelijk gegevens verzameld over o.a. het bouwtype, de oorzaak van de huurderiving, de oorzaak van de leegstand, en de maatregelen tegen leegstand. Met behulp van literatuur zijn deze gegevens verder aangevuld.

Omdat de op deze wijze verkregen gegevens per complex in hoeveelheid verschillen, en bovendien vaak onderling onvergelykbaar zijn, zijn de 101 korporaties die deze 228 N5%-complexen beheerden, in de periode juni tot en met september 1987 telefonisch benaderd. Hierbij is per complex een korte enquête afgenomen (zie bijlage 2).

De volgende gegevens zijn zo per complex verkregen:

- de oorzaak van de huurderiving in 1985;
- het bouwtype van het complex;
- het aantal woonlagen in het complex (alleen bij meergezinshuizen);
- de ontsluitingswijze van het complex;
- de eventuele konsentrasie van de leegstand binnen het complex;
- de oorzaak van de leegstand bij het complex;
- de maatregelen die ter bestrijding van de leegstand zijn genomen of die voor de naaste toekomst gepland staan;
- het aantal lege woningen in het complex op een recente datum (meestal gelegen in de periode juni tot en met september 1987).

Slechts zeven verschillende korporaties wilden de enquête niet telefonisch beantwoorden, en vroegen om de enquête op te sturen. Van een van deze korporaties, uit Amsterdam, zijn de verzonden enquêtes (m.b.t. twee complexen) niet terugontvangen.

Het rapport is als volgt opgebouwd; in hoofdstuk twee wordt een analyse van de huurderiving per complex gegeven. Hierbij wordt de huurderiving in 1985 vergeleken met die in 1983. Voor de kenmerken van de complexen wordt zowel gebruik gemaakt van de jaarverslagen als van de telefonische enquêtes. In hoofdstuk drie komen de oorzaken van de leegstand aan de or-

de, in hoofdstuk vier de maatregelen ter bestrijding van leegstand. In hoofdstuk vijf wordt de ontwikkeling van de leegstand tussen 1985 en 1987 aangegeven. Voor de hoofdstukken drie tot en met vijf is gebruik gemaakt van de telefonische enquêtes. Tot slot volgen in hoofdstuk zes de konklusies en aanbevelingen.

In dit rapport worden zowel korporaties als complexen dikwijls bij naam genoemd. Dit is gedaan omdat hierdoor beter de kontekst van de leegstand begrepen kan worden. Bovendien wordt het hierdoor voor verhuurders, die te maken hebben met verhuurproblemen en daarover vragen hebben, mogelijk om andere verhuurders en complexen te vinden waar soortgelijke problemen spelen (of hebben gespeeld). Ontbrekende informatie kan zodoende gemakkelijker door de lezer achterhaald worden. (Overigens is deze openheid van gegevens voor dit onderzoek telefonisch aan de respondenten toegelicht, en is er geen enkel bezwaar hiertegen vernomen. Jaarverslagen vormen bovendien openbare informatie.)



Helmond, Saturnuslaan. 33 grote eengezinshuizen gebouwd in 1974. Naar aanleiding van leegstandsproblemen gesloopt in 1987. Foto november 1987.



Gorinchem, Leijenburgstr., Schonauwenstr., en Brederostr., 108 woningen, huurderiving in 1985 8,4%, leegstand per 17-6-1987 79,6%, gesloopt begin 1988. Foto augustus 1987.

2. ANALYSE HUURDERVING PER KOMPLEX IN 1985

2.1. Inleiding

Aan de hand van de in het vorige hoofdstuk vermelde criteria hebben wij met behulp van 801 jaarverslagen over 1985 gegevens verzameld van 588 complexen (complexen met tenminste 5% huurderwing, een gemiddelde bewoningsdatum vóór 1985, en bestaande uit minimaal 10 woningen) met in totaal 66.024 woningen. Deze complexen werden beheerd door 206 verschillende korporaties, dat wil zeggen er waren gemiddeld 2,9 van dergelijke complexen per korporatie.

Ruim 25 procent van de korporaties in Nederland beschikte over een of meer van dergelijke complexen. Verondersteld kan worden dat de korporaties in totaal ongeveer 630 van dergelijke complexen beheerden. Acht korporaties beschikten over tien of meer van deze potentiële probleemcomplexen: Woningcorporatie Nieuw Amsterdam (29x), Woningstichting Noord-West Friesland te St. Annaparochie (24x), Woningstichting Leeuwarden-Leeuwarderadeel (14x), Stichting Patrimoniums Woningstichting Delfshaven te Rotterdam (11x), Algemene Nederlandse Woningstichting te Hoevelaken (11x), de Regionale Woningbouwvereniging Samenwerking te Goes (11x), Maatschappij voor Volkswoningen N.V. te Rotterdam (10x) en de Regionale Zeeuwsch-Vlaamse Woningbouwvereniging te Axel (10x).

In het onderzoek betreffende het jaar 1983 werden 306 potentiële probleemcomplexen gevonden (met in totaal 29.510 woningen). Dit betekent dat er in het jaar 1985 282 5%-complexen meer waren dan in 1983. Deze toename wordt slechts voor een klein deel veroorzaakt doordat er in 1985 meer jaarverslagen zijn doorgenomen. Ook per korporatie waren er in 1985 meer 5%-complexen (in 1983 gemiddeld 0,41 complexen per korporatie, in 1985 gemiddeld 0,73 complexen per korporatie).

Van de 588 complexen met een huurderwing van tenminste 5% in 1985, met een gemiddelde bewoningsdatum van vóór 1985, en bestaande uit tenminste 10 woningen, zijn er 473 naoorlogs (met in totaal 54.513 woningen). Deze werden beheerd door 182 verschillende korporaties, dat wil zeggen gemiddeld 2,6 naoorlogse leegstandskomplexen per korporatie.

Van deze 473 naoorlogse complexen zijn er 228 die uit 50 of meer woningen bestaan (in totaal hebben deze 228 complexen 48.898 woningen). Deze complexen werden beheerd door 101 verschillende korporaties. Zeven korporaties beschikten over vijf of meer van dergelijke leegstandskomplexen; Woningcorporatie Nieuw Amsterdam (29x), Stichting Patrimoniums Woningstichting Delfshaven te Rotterdam (8x), Woningbouwvereniging Volkshuisvesting te Hellevoetsluis (7x), Woningbouwvereniging Lelystad (6x), Chr. Woningbouwvereniging De Voorzorg te Alkmaar (6x), Maatschappij voor

Volkswoningen N.V. te Rotterdam (5x), en de Stichting Nederlandse Centrale voor Huisvesting van Bejaarden te Amsterdam (5x).

In het OTB-onderzoek over 1983 werden volgens dezelfde criteria 'slechts' 82 complexen gevonden (met in totaal 16.432 woningen). Uit een verdeling naar bouwjaar blijkt dat dit grote verschil niet alleen kan worden verklaard door het feit dat in dit onderzoek complexen met gemiddelde bewoningsdata in 1982, 1983 en 1984 toegevoegd zijn (en ook niet doordat in dit onderzoek iets meer jaarverslagen doorgenomen zijn). **Er mag daarom gekoncludeerd worden dat er in 1985 veel meer complexen met leegstandsproblemen waren dan in 1983** (zie ook paragraaf 2.3.).

Uit een vergelijking van de 82 complexen van 1983 met de 228 complexen van 1985 blijkt onder andere het volgende:

- Onder de 82 complexen waren er 22 uit de Bijlmer. Hiervan zijn er naar alle waarschijnlijkheid 21 terug te vinden in 1985 (Het complex De Gliphoeve behoort zeker niet tot de in 1985 gevonden complexen met een huurderiving van 5% of meer; van de overige 21 complexen is een vergelijking lastig doordat deze complexen zowel van beheerder als van administratieve complexgrootte zijn veranderd).
- Van de 60 overige complexen van 1983 zijn er van 6 geen huurderivingspercentages over 1985 bekend doordat de jaarverslagen over 1985 ontbraken. Van de 54 resterende complexen met tenminste 5% huurderiving in 1983, hadden er 38 in 1985 weer (of nog) een huurderiving van 5% of meer.

2.2. Verdeling naar percentage huurderiving.

Zowel bij de 5%-complexen als de AN5%-complexen had ruim de helft van de complexen een huurderiving van 5 tot 10% van de kale huur (zie tabel 2.1.). Een huurderivingspercentage van (bijvoorbeeld) 40 of meer vinden we bij niet meer dan 3,9% van alle 5%-complexen en bij 3,6% van alle de AN5%-complexen. Het gemiddelde percentage huurderiving bij de 5%-complexen was 14,0, bij de AN5%-complexen 13,9. In tabel 2.1A. zijn de aantallen woningen van de desbetreffende complexen aangegeven. De grotere complexen blijken relatief hoge huurderivingspercentages te hebben; gewogen naar het aantal woningen blijken de gemiddelde percentages huurderiving (bij de 5%-complexen 16,0%, bij de AN5%-complexen 16,8%) hoger te zijn dan bij de ongewogen aantallen (zie ook paragraaf 2.4.).

In het OTB-onderzoek over 1983 waren de huurderivingspercentages bij de 5%-complexen, gelet op de relatieve verdeling, goed vergelijkbaar; 51,6% van de complexen viel in de categorie met een huurderiving van 5 tot 10%, en 5,6% had een huurderiving van 40% of meer. In absolute zin was het aantal complexen met een huurderiving van 40% of meer in 1983 niet veel lager dan in 1985 (17 t.o.v. 23). Het gemiddelde huurderivingspercentage bij de 5%-complexen was in 1983 iets hoger, 14,3% (gewogen naar het aantal woningen 14,7%, dat wil zeggen lager dan in 1985).

Tabel 2.1: Verdeling naar percentage huurderiving van de 5%-, de AN5%-, en de N5%-complexen, 1985.

Percentage huurderiving	5%-complexen		AN5%-complexen		N5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
5 tot 10%	314	53,4	250	52,9	97	42,5
10 tot 15%	108	18,4	88	18,6	49	21,5
15 tot 20%	55	9,4	46	9,7	28	12,3
20 tot 25%	40	6,8	33	7,0	20	8,8
25 tot 30%	17	2,9	14	3,0	5	2,2
30 tot 40%	31	5,3	25	5,3	17	7,5
40 tot 50%	9	1,5	7	1,5	5	2,2
50 tot 60%	8	1,4	6	1,3	4	1,8
60 tot 70%	3	0,5	1	0,2	0	0,0
70 tot 80%	2	0,3	2	0,4	2	0,9
80 tot 90%	0	0,0	0	0,0	0	0,0
90 tot 100%	1	0,2	1	0,2	1	0,4
Totaal	588	100,0	473	100,0	228	100,0
Gem. huurderiv.	14,0		13,9		16,0	

Bron: jaarverslagenanalyse 1985, OTB 1988.

Tabel 2.1A: Verdeling naar percentage huurderiving van de 5%-, de AN5%-, en de N5%-complexen, gewogen naar het aantal woningen, 1985.

Percentage huurderiving	5%-complexen		AN5%-complexen		N5%-complexen	
	Aantal won.	%	Aantal won.	%	Aantal won.	%
5 tot 10%	28.123	42,6	31.468	39,4	17.949	36,7
10 tot 15%	14.647	22,2	11.949	21,9	10.982	22,5
15 tot 20%	7.389	11,2	6.716	12,3	6.343	13,0
20 tot 25%	5.106	7,7	4.580	8,4	4.332	8,9
25 tot 30%	1.715	2,6	1.474	2,7	1.283	2,6
30 tot 40%	5.053	7,7	4.629	8,5	4.476	9,2
40 tot 50%	2.095	3,2	1.998	3,7	1.925	3,9
50 tot 60%	1.194	1,8	1.035	1,9	985	2,0
60 tot 70%	79	0,1	41	0,1	0	0,0
70 tot 80%	492	0,7	492	0,9	492	1,0
80 tot 90%	0	0,0	0	0,0	0	0,0
90 tot 100%	131	0,2	131	0,2	131	0,3
Totaal	66.024	100,0	54.513	100,0	48.898	100,0
Gem. huurderiv. gewogen	16,0		16,8		17,4	

Bron: jaarverslagenanalyse 1985, OTB 1988.

Een vergelijking van de N5%-complexen geeft een verslechtering te zien van de huurdergingspercentages in 1985 t.o.v. 1983; in 1983 had 56,1% van de N5%-complexen een huurderging van 5 tot 10%, en 'slechts' 2,4% een huurderging van 40% of meer. Gemiddeld hadden deze complexen een huurdergingspercentage van 12,5 (gewogen naar het aantal woningen 12,9%). In 1985 had 42,5% van de N5%-complexen een huurderging van 5 tot 10%, en 5,3% een huurderging van 40% of meer. Gemiddeld hadden deze complexen in 1985 een huurdergingspercentage van 16,0 (gewogen naar het aantal woningen was het huurdergingspercentage 17,4).

Twaalf N5%-complexen hadden in 1985 een huurderging van 40% of meer; de complexen De Tjalk en Gordiaan te Lelystad (resp. 99,5 en 52,4%), de Heliosflats te Hoogeveen (71,9%), de Morgenstondflats te Den Haag (71,6%), de Jacob Schottestraatflats te Middelburg (55,8%), de flats Kempering, Gerenstein, Gravestein, en Florijn in de Bijlmer (resp. 52,5, 46,0, 45,9, en 41,9%), een complex in de wijk Het Oostrik te Deventer (51,3%), de Vleugelflat te Venlo (44,3%), en het complex Jacobsplaats te Rotterdam (40,2%). In bijlage 3 is een volledige lijst opgenomen, in volgorde van aflopend huurdergingspercentage, van alle 228 N5%-complexen. Hierbij moet nogmaals benadrukt worden dat deze lijst een overzicht geeft van administratieve complexen, en dat deze lijst door het ontbreken van een aantal jaarverslagen geen volledig overzicht van alle korporatie-complexen in Nederland geeft.

2.3. Verdeling naar bouwjaarklasse.

In de jaarverslagen zijn van de meeste complexen de gemiddelde bewoningsdata van de complexen vermeld. In deze paragraaf worden deze data benoemd als zijnde het bouwjaar. Van alle complexen waarvan de gemiddelde bewoningsdatum onbekend is, maar die wel uit tenminste 50 woningen bestaan, is telefonisch de gemiddelde bewoningsdatum achterhaald. Van twee van deze complexen was geen gemiddelde bewoningsdatum te berekenen (twee complexen met zogenaamde Maatschappelijk Gebonden Eigendomwoningen in Rotterdam; complexen bestaande uit volledig verspreid gesitueerde woningen uit een groot aantal verschillende bouwjaren, die bovendien nog in woningaantal voortdurend wijzigen). De overige 11 complexen, waarvan de gemiddelde bewoningsdatum onbekend is, bestaan alle uit minder dan 50 woningen.

Ruim 68% van de 5%-complexen is gebouwd in de periode van 1970 tot 1985 (zie tabel 2.2.). Bijna 18% van de 5%-complexen is vooroorlogs.

Bij een verdere uitsplitsing van de 'nieuwste' bouwjaarklassen blijken met name de jaren 1981 en 1982 relatief ruim vertegenwoordigd met 5%-complexen, resp. 13,2 en 11,3%. Binnen de bouwjaarklasse 1970 tot 1975 valt 1972 op door een aandeel van 5,7% van alle 5%-complexen. Ook met betrekking tot de 5%-complexen die er in 1983 waren, is er een duidelijke concentratie te constateren in de jaren 1981 en 1982 (resp. 14,8 en 15,9% van de 5%-complexen).

In totaal blijken er 45 5%-complexen gebouwd te zijn in 1983 of 1984; dit

betekent dat er 543 5%-complexen (inkl. 18 complexen met bouwjaar 'naoorlogs' en 'onbekend') vóór 1983 gebouwd zijn. Met behulp van de jaarverslagen over 1983 werden echter over dezelfde bouwperiode niet meer dan 306 complexen gevonden (omgerekend naar het aantal doorgenomen jaarverslagen in 1985 zouden dit er 342 geweest zijn; het aantal van 543 complexen in 1985 wijst op een stijging t.o.v. 1983 van bijna 59%).

Van de N5%-complexen blijkt 82,0% gebouwd in de periode van 1970 tot 1985. Een verdere verdeling van deze periode geeft concentraties te zien bij 1981 en 1982 (resp. 12,7 en 13,2%), en in iets mindere mate bij 1970, 1972, 1973 en 1974 (resp. 6,6; 8,8; 6,6; en 7,0%).

In het OTB-onderzoek over 1983 werden 82 N5%-complexen gevonden uit de bouwperiode 1945 tot en met 1981. Volgens dezelfde criteria (maar wel met een iets groter aantal jaarverslagen) behoren er in het jaar 1985 184 complexen tot deze categorie; een enorme stijging dus.

De complexen uit de periode 1950 tot 1960 blijken gemiddeld een opvallend laag huurdergingspercentage te hebben, die uit de periode 1970 tot 1980 een hoog percentage (zie tabel 2.3.). Bij de 5%-complexen (en de AN5%-complexen) zijn het met name de bouwjaar 1970, 1975 en 1978 die opvallen door hoge gemiddelde huurdergingspercentages (resp. 22,5, 22,2 en 19,0%); bij de N5%-complexen zijn het de jaren 1970, 1975 en 1980 (resp. 24,5, 29,8 en 20,6%) (De aantallen complexen waarover hier de gemiddelden zijn berekend, zijn echter te klein om betrouwbare conclusies aan te ontleenen; bijvoorbeeld bij de N5%-complexen voor de jaren 1970, 1975 en 1980 resp. 15, 8 en 12 complexen. Deze kleine aantallen veroorzaken dat een enkel complex een duidelijk stempel kan drukken op het gemiddelde).

Tabel 2.2: Verdeling naar bouwjaarklasse van de 5%-, de AN5%-, en de N5%-complexen, 1985.

Bouwjaarklasse	5%-complexen		AN5%-complexen		N5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Vooroorlogs	102	17,7	-	-	-	-
1945 tot 1950	14	2,4	14	3,0	4	1,8
1950 tot 1960	25	4,3	25	5,3	14	6,1
1960 tot 1970	37	6,4	37	7,8	23	10,1
1970 tot 1980	178	31,0	178	37,6	102	44,7
1980 tot 1985	214	37,2	214	45,2	85	37,3
Naoorlogs	5	0,9	5	1,1	-	-
Onbekend	13	-	-	-	-	-
Totaal	588	100,0	473	100,0	228	100,0
		n=575				

Bron: jaarverslagenanalyse 1985, OTB 1988.

Tabel 2.3: Gemiddelde huurdergingspercentages naar bouwjaar-klasse van de 5%-, de AN5%-, en de N5%-complexen, 1985.

Bouwjaar-klasse	5%-complexen		AN5%-complexen		N5%-complexen	
	% huur-derging	aantal	% huur-derging	aantal	% huur-derging	aantal
Vooroorlogs	14,5	102	-	-	-	-
1945 tot 1950	14,2	14	14,2	14	12,4	4
1950 tot 1960	8,9	25	8,9	25	9,4	14
1960 tot 1970	13,1	37	13,1	37	14,5	23
1970 tot 1980	15,5	178	15,5	178	18,3	102
1980 tot 1985	13,3	214	13,3	214	14,9	85
Naoorlogs	13,3	5	13,3	5	-	-
Onbekend	11,2	13	-	-	-	-
Totaal	14,0	588	13,9	473	16,0	228

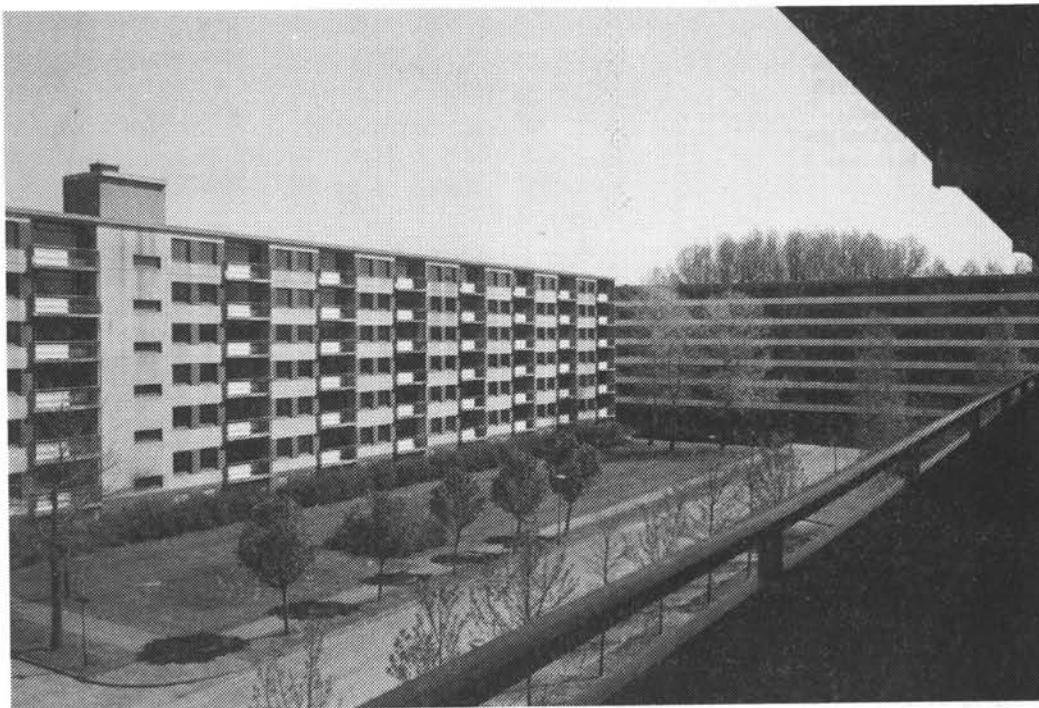
Bron: jaarverslagenanalyse 1985, OTB 1988.

2.4. Verdeling naar het aantal woningen per complex.

Iets meer dan de helft van zowel de 5%-complexen als de AN5%-complexen bestaat uit 10 tot 50 woningen (zie ook tabel 2.4.). Van de 5%-complexen bestaat 31,1% uit 100 of meer woningen (d.w.z. 183 complexen). Gemiddeld hebben de 5%-complexen 112 woningen. De 102 vooroorlogse complexen hebben in totaal 10.608 woningen. De vooroorlogse complexen zijn gemiddeld iets kleiner dan de naoorlogse (104 t.o.v. 115 woningen per complex). De N5%-complexen zijn gemiddeld twee maal zo groot als de 5%-complexen. Het grootste N5%-complex bestaat uit 1.166 woningen.

In 1983 bestonden de 306 5%-complexen in totaal uit 29.510 woningen, d.w.z. gemiddeld 96 woningen per complex. Ook toen bestond iets meer dan de helft van de 5%-complexen uit 10 tot 50 woningen. De 82 N5%-complexen in 1983 bestonden in totaal uit 16.432 woningen, d.w.z. gemiddeld 200 woningen per complex.

De 5%-complexen in 1985 die gebouwd zijn vóór 1983, hebben in totaal 63.798 woningen; in 1983 waren dit er 34.288 minder. De N5%-complexen in 1985 die gebouwd zijn vóór 1982, hebben in totaal 42.840 woningen; in 1983 waren dit er 26.408 minder.



Veghel, de Leest, de flatgebouwen Purmer, Schermer, Beenster en Wormer, 174 woningen (na woningsplitsing 192 woningen), huurderving in 1985 38,9%, leegstand eind mei 1987 62,1%, wordt binnenkort gesloopt. Foto april 1988.



Veghel, de Leest, twee identieke complexen van elk 66 woningen, huurderving in 1985 11,1 en 5,2%, leegstand per 1 juni 1987 36,3 en 32,5%. Per 5 augustus 1987 waren in totaal 43 woningen in deze 2 complexen verkocht. Foto april 1988.

Boven:
Den Haag, Dedemsvaart-
weg, 'de Morgenstond-
flats', 284 woningen,
na gekonstateerde
bouwtechnische gebre-
ken ontruimd in 1985
(huurderving in 1985
71,6%). Momenteel
wordt het complex ge-
renoveerd. Foto mei
1985.



Beneden:
Lelystad, de Tjalk.
131 HAT-eenheden. Dit
complex is begin 1985
volledig ontruimd
(huurderving in 1985
99,5%). Momenteel wor-
den de woningen ge-
schikt gemaakt voor
bewoning door ouderen.
Foto juni 1987.



Tabel 2.4: Verdeling naar aantal woningen van de 5%-, de AN5%- en de N5%-complexen, 1985.

Aantal woningen	5%-complexen		AN5%-complexen		N5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
10 tot 25	190	32,3	152	32,1	-	-
25 tot 50	121	20,6	93	19,7	-	-
50 tot 75	53	9,0	42	8,9	42	18,4
75 tot 100	41	7,0	35	7,4	35	15,4
100 tot 150	49	8,3	40	8,5	40	17,5
150 tot 200	21	3,6	18	3,8	18	7,9
200 tot 300	46	7,8	37	7,8	37	16,2
300 tot 400	31	5,3	25	5,3	25	11,0
400 tot 500	23	3,9	20	4,2	20	8,8
500 en meer	13	2,2	11	2,3	11	4,8
Totaal	588	100,0	473	100,0	228	100,0
Gem. aantal won.	112		115		214	
Totaal aantal woningen	66.024		54.513		48.898	

Bron: jaarverslagenanalyse 1985, OTB 1988.

In tabel 2.5. zijn de gemiddelde huurdergingspercentages per grootteklasse aangegeven. Op enkele uitzonderingen na zijn de huurdergingspercentages hoger naarmate het complex groter is! Deze tendens komt tot uiting in de gemiddelde huurdergingspercentages gewogen naar het aantal woningen; 16,0% voor de 5%-complexen, 16,8% voor de AN5%-complexen, en 17,4% voor de N5%-complexen (deze percentages zijn steeds hoger dan de gemiddelde huurdergingspercentages gewogen naar het aantal complexen, resp. 14,0, 13,9 en 16,0).

Dit geeft een afwijkend beeld wanneer de cijfers vergeleken worden met de resultaten van het jaarverslagenonderzoek over 1983; zowel bij de 5%-complexen als de N5%-complexen is de stijgende lijn in de gemiddelde huurdergingspercentages alleen waarneembaar vanaf de categorie '150 tot 200 woningen' tot en met '400 tot 500 woningen'.

Opvallend zijn de relatief lage gemiddelde huurdergingspercentages bij de allergrootste complexen. Dit opmerkelijke feit blijkt zowel bij de complexen in 1983 als bij de complexen in 1985 voor te komen.

De hoge huurdergingspercentages bij juist de grootste complexen zijn voor de korporaties financieel ernstig, aangezien het hier (in z'n algemeenheid) ook absoluut om de hoogste bedragen gaat.

Tabel 2.5: Gemiddelde huurdergingspercentages naar aantal woningen van de 5%-, de AN5%-, en de N5%-complexen, 1985.

Aantal woningen	5%-complexen		AN5%-complexen		N5%-complexen	
	% huur-derging	aantal	% huur-derging	aantal	% huur-derging	aantal
10 tot 25	12,9	190	11,9	152	-	-
25 tot 50	12,5	121	12,2	93	-	-
50 tot 75	13,1	53	12,9	42	12,9	42
75 tot 100	13,7	41	13,8	35	13,8	35
100 tot 150	15,3	49	15,8	40	15,8	40
150 tot 200	14,1	21	15,1	18	15,1	18
200 tot 300	15,6	46	16,1	37	16,1	37
300 tot 400	17,9	31	19,7	25	19,7	25
400 tot 500	21,8	23	23,8	20	23,8	20
500 en meer	12,7	13	13,3	11	13,3	11
Totaal	14,0	588	13,9	473	16,0	228

Bron: jaarverslagenanalyse 1985, OTB 1988.

2.5. Verdeling naar huurklasse per maand.

Niet meer dan 8,5% van alle 5%-complexen had in 1985 een gemiddelde kale huur van f 660,- of meer per woning per maand (ongeveer de gemiddelde huursubsidiiegrens over 1985). De meeste 5%-complexen zijn te vinden in de categorieën 'f 200 tot f 300' en 'f 500,- tot f 600,-' per woning per maand (beide 19,0%)(zie tabel 2.6.). De gemiddelde kale huur van de 5%-complexen in 1985 was f 412,- per woning per maand (gewogen naar het aantal woningen f 405,-). De 5%-complexen in 1983 hadden voor 46,4% een huur (in 1983) onder de f 300,- per woning per maand. De gemiddelde kale huur (in 1983) van deze complexen was f 358,- per woning per maand (gewogen naar het aantal woningen (f 354,-).

Bij zowel de AN5%-complexen als de N5%-complexen zijn de meeste complexen te vinden in de categorie 'f 500 tot f 600', resp. 23,7 en 24,1%. Van deze complexen heeft resp. 10,6 en 11,0% een kale huur boven de huursubsidiiegrens. Slechts 4,8% van de N5%-complexen heeft een gemiddelde huur onder de f 200,- per woning per maand.

Het complex De Morgenstondflats in Den Haag heeft als enige N5%-complex een huur onder de f 100,-; hier is de kale huur naar aanleiding van de ernstige bouwtechnische problemen vastgesteld door de korporatie op de 'sloophuur' van f 60,- per woning per maand.

Tabel 2.6: Verdeling naar kale huurklasse van de 5%-, de AN5%-, en de N5%-complexen, 1985.

Kale huur per maand	5%-complexen		AN5%-complexen		N5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
f 0 tot f 100	15	2,6	4	0,8	1	0,4
f 100 tot f 200	77	13,1	24	5,1	10	4,4
f 200 tot f 300	112	19,0	70	14,8	21	9,2
f 300 tot f 400	81	13,8	73	15,4	46	20,2
f 400 tot f 500	89	15,1	88	18,6	37	16,2
f 500 tot f 600	112	19,0	112	23,7	55	24,1
f 600 tot f 660	52	8,8	52	11,0	33	14,5
f 660 en meer	50	8,5	50	10,6	25	11,0
Totaal	588	100,0	473	100,0	228	100,0
Gem. kale huur	f 412,-		f 461,-		f 477,-	
Gem. kale huur gewogen	f 405,-		f 448,-		f 447,-	

Bron: jaarverslagenanalyse 1985, OTB 1988.

Tabel 2.7: Gemiddelde huurdergingspercentage naar kale huurklasse van de 5%-, de AN5%-, en de N5%-complexen, 1985.

Kale huur per maand	5%-complexen		AN5%-complexen		N5%-complexen	
	% huur- derging	aantal	% huur- derging	aantal	% huur- derging	aantal
f 0 tot f 100	28,0	15	41,6	4	71,6	1
f 100 tot f 200	15,1	77	12,7	24	9,9	10
f 200 tot f 300	11,0	112	11,6	70	15,3	21
f 300 tot f 400	12,8	81	13,2	73	15,5	46
f 400 tot f 500	15,6	89	15,6	88	22,6	37
f 500 tot f 600	12,8	112	12,8	112	11,8	55
f 600 tot f 660	13,9	52	13,9	52	13,4	33
f 660 en meer	15,9	50	15,9	50	20,3	25
Totaal	14,0	588	13,9	473	16,0	228

Bron: jaarverslagenanalyse 1985, OTB 1988.

Bij de 5%-complexen, de AN5%-complexen, en de N5%-complexen lijkt geen relatie aantoonbaar tussen de hoogte van de huur en het gemiddelde huurdergingspercentage (zie tabel 2.7.). De hoogste gemiddelde huurdergingspercentages komen bij de 5%-complexen voor in de categorieën 'tot

f 100,-', 'f 100,- tot f 200,-', 'f 400,- tot f 500,-' en 'f 660,- en meer'. Dit blijkt grote overeenkomst te vertonen met de hoogste gemiddelde huurder-
vingspercentages bij de 5%-complexen in 1983 in bijna dezelfde categorieën
huurklassen ('tot f 100,-' 19,6%, 'f 100,- tot f 200,-' 18,6%, en 'f 660,- en
meer' 17,3%).

Bij de N5%-complexen zijn de verschillen naar huurklasse in de huurder-
vingspercentages groot; opmerkelijk is vooral het hoge gemiddelde huurder-
vingspercentage in de categorie met een huur van f 400,- tot f 500,-. Ove-
rigens vallen maar liefst 9 complexen in de Bijlmer in deze categorie,
waardoor het hoge gemiddelde huurder-
vingspercentage voor een deel ver-
klaard wordt.

2.6. Verdeling naar landsdeel.

Ruim 70% van de 5%-complexen is gelegen in het noorden of westen van
het land. Exclusief de vier grote steden bevindt 18,5% van de 5%-komple-
xen zich in het westen. Voor de vier grote steden Amsterdam, Rotterdam,
Den Haag en Utrecht zijn deze percentages respectievelijk 13,3; 8,3; 1,4 en
0,5 (zie tabel 2.8.).

Deze landelijke spreiding komt goed overeen met de percentages die in het
OTB-onderzoek over 1983 werden gevonden (in het noorden 27,5%, in het
westen exclusief de grote steden 17,4%, Amsterdam 16,1%, Rotterdam
10,7%, Den Haag 0,3%, en Utrecht 1,0%).

Bij de AN5%-complexen is 69,3% van de complexen gelegen in het noorden
of westen.

Bij de N5%-complexen is eveneens bijna 70% van de complexen gelegen in
het noorden of westen. De verdeling hierbinnen is echter anders dan bij de
5%-complexen en AN5%-complexen; ruim de helft van alle N5%-complexen
bevindt zich in het westen. Ook deze percentages komen overeen met die
van het OTB-onderzoek over 1983 (in het noorden 18,3%, in het westen
54,9%). Ten opzichte van dat onderzoek is de verdeling van de N5%-kom-
plexen binnen het westen gewijzigd; in 1983 lag 40,2% van deze complexen
in de vier grote steden, in 1985 is dit percentage verminderd tot 25,8.

De 17,5% van de N5%-complexen die zijn gelegen in Amsterdam, wordt ge-
vormd door 40 complexen. Van deze 40 bevinden zich er maar liefst 29 in
de Bijlmer.

Onderverdeeld naar provincie blijken er relatief grote aantallen 5%-kom-
plexen te zijn in de provincies Groningen, Friesland, Noord-Holland en
Zuid-Holland (in totaal 62,6%; bij de 5%-complexen in 1983 was dit in to-
taal 64,1%), en opmerkelijk kleine aantallen in Drenthe en Utrecht. Het ge-
middelde huurder-
vingspercentage in Flevoland is het hoogst van alle pro-
vincies (19,5%). Dit is gemiddeld 3 procentpunten hoger dan in dat van de
daarop volgende provincie! Het gemiddelde huurder-
vingspercentage is in
Utrecht het laagst (9,8%). In 1983 hadden de 5%-complexen in Limburg het
hoogste gemiddelde huurder-
vingspercentage (19,4%), en die in Overijssel
gemiddeld het laagste (8,6%).

Tabel 2.8: Verdeling naar landsdeel van de 5%-, de AN5%-, en de N5%-complexen, 1985.

Landelijke spreiding	5%-complexen		AN5%-complexen		N5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Noord	168	28,6	151	31,9	40	17,5
Oost	66	11,2	62	13,1	34	14,9
Zuid	107	18,2	83	17,5	37	16,2
West inkl.gr.sted.	247	42,0	177	37,4	117	51,3
West exkl.gr.sted.	109	18,5	99	20,9	58	25,4
Amsterdam	78	13,3	46	9,7	40	17,5
Den Haag	8	1,4	7	1,5	2	0,9
Rotterdam	49	8,3	23	4,9	16	7,0
Utrecht	3	0,5	2	0,4	1	0,4
Totaal	588	100,0	473	100,0	228	100,0

Bron: jaarverslagenanalyse 1985, OTB 1988.

Tabel 2.9: Verdeling naar provincie van de 5%-, de AN5%-, en de N5%-complexen, 1985.

Provincie	5%-complexen		AN5%-complexen		N5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Groningen	55	9,4	46	9,7	10	4,4
Friesland	90	15,3	84	17,8	20	8,8
Drenthe	14	2,4	12	2,5	5	2,2
Overijssel	29	4,9	27	5,7	13	5,7
Gelderland	27	4,6	25	5,3	12	5,3
Utrecht	19	3,2	17	3,6	7	3,1
N. Holland	113	19,2	75	15,9	56	24,6
Z. Holland	110	18,7	80	16,9	53	23,2
Zeeland	45	7,7	42	8,9	18	7,9
N. Brabant	33	5,6	21	4,4	12	5,3
Limburg	30	5,1	21	4,4	7	3,1
Flevoland	23	3,9	23	4,9	15	6,6
Totaal	588	100,0	473	100,0	228	100,0

Bron: jaarverslagenanalyse 1985, OTB 1988.

Ook bij de AN5%-complexen valt de konsentrasie in de provincies Groningen, Friesland, Noord-Holland en Zuid-Holland op. Ruim 60% van de complexen ligt in deze vier provincies.

Met name in de provincies Groningen en Friesland blijken veel naoorlogse complexen kleiner dan 50 woningen te zijn. Van de N5%-complexen komt namelijk nog maar een beperkt deel uit deze twee provincies. Bijna de helft van de N5%-complexen staat in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland. Ook hier vormen de 29 complexen van de Bijlmer een dominante faktor. In 1983 was 54,9% van de N5%-complexen in de twee bovengenoemde provincies gesitueerd.

De gemiddelde huurdergingspercentages per provincie blijken bij de N5%-complexen zeer uiteenlopend; van 9,7% in Utrecht tot 20,7% in Drenthe (gewogen naar het aantal woningen; van 10,3% in Gelderland tot 27,4% in Limburg). De aantallen complexen per provincie zijn echter te klein zodat niet veel waarde kan worden gehecht aan deze percentages.

2.7. Verdeling naar financieringsvorm.

Van de 224 N5%-complexen waarvan de financieringsvorm bekend is (afgeleid van de rijksnummers van de complexen) is 65,2% gefinancierd met Rijksleningen (zie tabel 2.10). Ruim een kwart van de complexen behoort tot de premiebouw. Twaalf complexen bestaan geheel uit HAT-eenheden, acht complexen gedeeltelijk. De gemiddelde huurdergingspercentages over 1985 van de woningwetcomplexen, de premiecomplexen en de HAT-eenheden ontlopen elkaar nauwelijks (resp. 16,1, 16,9 en 15,9%).

Bij het OTB-onderzoek over 1983 werd een verdeling naar financieringsvorm gevonden van de N5%-complexen die in grote mate overeenkomt met die over 1985.

Tabel 2.10: Verdeling naar financieringsvorm van de N5%-complexen, 1985 en 1983, en de gemiddelde huurdergingspercentages naar financieringsvorm.

Financierings- vorm	N5%-complexen 1985			N5%-complexen 1983		
	abs.	%	% huur- derging	abs.	%	% huur- derging
Woningwet	146	65,2	16,1	58	72,5	12,4
Premie	58	25,9	16,9	16	20,0	12,4
HAT-eenheden	12	5,4	15,9	5	6,3	15,9
Vrije sektor	-	-	-	1	1,3	6,6
Woningwet + HAT	6	2,7	9,1	-	-	-
Premie + HAT	2	0,9	8,7	-	-	-
Onbekend	4	-	10,4	2	-	8,0
Totaal	228	100,0 n=224	16,0	82	100,0 n=80	12,5

Bron: jaarverslagenanalyses 1983 en 1985, OTB 1988.

2.8. Verdeling naar oorzaak van huurderving.

Uit de resultaten van de telefonische enquête blijkt dat de huurderving in 1985 bij het overgrote deel van de N5%-complexen door leegstand ontstaan is (zie ook tabel 2.11). Bij 12 complexen werd de huurderving veroorzaakt doordat woningen bewust ontruimd werden ten behoeve van renovatie, die verder niets met moeilijke verhuurbaarheid te maken had. Bij 10 andere complexen werd de huurderving weliswaar voornamelijk veroorzaakt door renovatie, maar bleek deze renovatie uitgevoerd te zijn naar aanleiding van moeilijke verhuurbaarheid.

In één geval, een complex van 108 woningen in Gorinchem, bleek de huurderving veroorzaakt te zijn doordat lege woningen in verband met sloopplannen niet opnieuw verhuurd werden.

Bij 214 complexen werd de huurderving geheel of gedeeltelijk door moeilijke verhuurbaarheid (leegstand) veroorzaakt (of, in 2 gevallen, was de oorzaak onbekend). In de hierop volgende paragrafen en hoofdstukken wordt verder ingegaan op kenmerken van deze 214 complexen.

Overigens blijkt uit de beschouwingen in de jaarverslagen dat de huurderving bij vooroorlogse complexen bijna altijd veroorzaakt werd door renovatie, groot onderhoud of sloop; moeilijke verhuurbaarheid bij vooroorlogse complexen wordt niet of nauwelijks genoemd.

Tabel 2.11: Oorzaak van de huurderving in 1985 bij de N5%-complexen.

Oorzaak van huurderving	abs. aantal	%	% huurderving
Leegstand	185	81,9	16,3
Oninbare huur	1	0,4	6,6
Renovatie	12	5,3	14,1
Sloop	1	0,4	8,4
Leegst. + oninb. huur	15	6,6	15,4
Leegst. + renovatie	10	4,4	15,8
Leegst. + huurverl.	2	0,9	22,6
Onbekend	2	-	7,0
Totaal	228	100,0 (n=226)	16,0

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

2.9. Verdeling naar bouwtype van de N5%-complexen.

In tabel 2.12 is aangegeven uit welke bouwtypen de N5%-complexen bestaan (die een huurderving hebben door leegstand). Opmerkelijk zijn de grote hoeveelheden eengezinshuizen en galerij/korridorwoningen, resp. 26,9 en 34,9% van de complexen waarvan het bouwtype bekend is. Een aanzienlijk deel, nl. 39,2% van de galerij en/of korridor complexen wordt gevormd door

de 29 Bijlmercomplexen van Woningcorporatie Nieuw Amsterdam.

Tabel 2.12: Verdeling naar bouwtype van de N5%-complexen, 1985.

Bouwtype	N5%-complexen 1985	
	abs.	%
Eengezinshuizen	57	26,9
Portiekbouw	14	6,6
Galerij/korridorwoningen	74	34,9
HAT-eenheden	9	4,2
Maisonnettes	4	1,9
Drive-in woningen	2	0,9
Toren	2	0,9
Eengez. + portiekbouw	7	3,3
Eengez. + galerijwoningen	4	1,9
Eengez. + HAT-eenheden	2	0,9
Eengez. + maisonnettes	4	1,9
Eengez. + duplexwoningen	6	2,8
Eengez. + drive-in woningen	1	0,5
Portiek + galerijwoningen	2	0,9
Portiek + HAT-eenheden	4	1,9
Portiek + maisonnettes	1	0,5
Portiek + drive-in woningen	1	0,5
Galerij + HAT-eenheden	5	2,4
Galerij + maisonnettes	3	1,4
Galerij + bejaardenwoningen	2	0,9
HAT-eenh. + maisonnettes	1	0,5
Duplex. + bejaardenwoningen	1	0,5
Eengez. + port. + galerijwon.	1	0,5
Eengez. + port. + maisonnettes	2	0,9
Eengez. + galerij + HAT-eenh.	1	0,5
Eengez. + galerij + maison.	2	0,9
Onbekend	2	-
Totaal	214	100,0 (n=212)

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

Omdat er veel complexen voorkomen die samengesteld zijn uit verschillende bouwtypen, zijn er een aantal bouwtypen samengevoegd tot drie aparte categorieën (zie tabel 2.13); de drive-inwoningen zijn hierbij samengevoegd met de eengezinshuizen, complexen die gedeeltelijk bestaan uit eengezinshuizen en/of drive-inwoningen zijn samengevoegd tot de categorie 'gemengd', de overige complexen (voornamelijk portiekbouw en galerij/korridorwoningen) tot de categorie 'meergezinshuizen'.

Ten opzicht van het OTB-onderzoek over 1983 blijken er in 1985 relatief meer eengezinshuizen te behoren tot de N5%-complexen, 16,0 t.o.v. 28,3%.

Meergezinshuizen vormen echter nog steeds ruim de grootste categorie (57,5% van de van de N5%-complexen).

Van de samengevoegde categorie eengezinshuizen, 60 complexen, blijkt 55,0% gebouwd te zijn in de periode 1980 tot 1985. Slechts 4 van deze complexen zijn gebouwd vóór 1970 (= 6,7%). De meergezinshuizen blijken daarentegen hoofdzakelijk gebouwd te zijn in de periode 1970 tot 1980 (57,4%), en 14,8% daarvoor. (Het verschil in bouwjaar tussen eengezinshuizen en meergezinshuizen is gemiddeld 3,5 jaar). De categorie eengezinshuizen onderscheidt zich ook van de meergezinshuizen door de hoogte van de huur; van de eengezinshuizen had 30,0% een gemiddelde huur in 1985 boven de f 660,- per maand, en slechts 10,0% onder de f 500,- per maand; van de meergezinshuizen echter had niet meer dan 4,1% een gemiddelde huur boven de f 660,-, en 69,7% onder de f 500,-. (Het verschil in kale huur per maand over 1985 tussen de in de telefonische enquête betrokken eengezinshuizen en meergezinshuizen is gemiddeld f 178,-).

Bij de N5%-complexen van 1985 blijkt het huurdergingspercentage gemiddeld het hoogst te zijn bij de meergezinshuizen. Ook bij de N5%-complexen van 1983 was dit het geval.

Tabel 2.13: Verdeling naar bouwtype van de N5%-complexen, 1985 en 1983, en de gemiddelde huurdergingspercentages naar bouwtype.

Bouwtype	N5%-complexen 1985			N5%-complexen 1983		
	abs.	%	% huurderging	abs.	%	% huurderging
Eengezinshuizen (1)	60	28,3	14,8	13	16,0	12,0
Meergezinshuizen	122	57,5	17,8	60	74,1	13,4
Gemengd	30	14,2	13,0	8	9,9	6,3
Onbekend	2	-	7,0	1	-	11,0
Totaal	214	100,0	16,2	82	100,0	12,5
		n=212			n=81	

(1): Inkl. drive-inwoningen.

Bron: telefonische enquêtes OTB, 1985 en 1987.

2.10. Verdeling naar ontsluitingswijze.

Van de 214 N5%-complexen met huurderging door leegstand is bij de telefonische enquête ook naar de ontsluitingswijze gevraagd. Van de 152 N5%-complexen meergezinshuizen waarvan de ontsluitingswijze bekend is, had maar liefst 41,4% een galerij als ontsluiting. Enkele complexen hebben verschillende ontsluitingswijzen (binnen één en hetzelfde bouwblok, of doordat

een administratief complex bestaat uit verschillende bouwvormen). De complexen met een galerij én een korridor bestaan voornamelijk uit de Bijlmercomplexen.

Ook bij het OTB-onderzoek over 1983 vormden de Bijlmercomplexen een aanzienlijk deel van de N5%-complexen. (De laatste jaren zijn overigens van enkele Bijlmercomplexen de binnenstraten gewijzigd in galerijen). T.o.v. de resultaten over 1983 is de hoeveelheid N5%-complexen met galerijontsluiting in 1985 opmerkelijk groot (26,6 t.o.v. 41,4%).

Zowel in 1983 als in 1985 hadden de complexen met galerij en korridor en de complexen met alleen korridorontsluiting relatief hoge huurdergingspercentages (het relatief hoge huurdergingspercentage bij de N5%-complexen in 1985 met portiek en galerij wordt gevormd door een klein aantal complexen waaraan geen betrouwbare konklusies kunnen worden ontleend).

Tabel 2.14: Verdeling naar ontsluitingswijze van de N5%-complexen, 1985 en 1983, en de gemiddelde huurdergingspercentages naar ontsluitingswijze.

Ontsluitingswijze	N5%-complexen 1985			N5%-complexen 1983		
	abs.	%	% huurderging	abs.	%	% huurderging
Portiek	32	21,1	13,9	14	21,9	9,5
Galerij	63	41,4	16,8	17	26,6	11,7
Korridor	15	9,9	18,0	7	10,9	12,2
Trap naar straat (1)	7	4,6	10,8	-	-	-
Portiek + galerij	4	2,6	22,2	2	3,1	5,7
Portiek + korridor	1	0,7	13,9	-	-	-
Galerij + korridor	30	19,7	21,1	24	37,5	15,8
N.v.t. (2)	60	-	14,8	13	-	12,0
Onbekend	2	-	7,0	5	-	12,0
Totaal	214	100,0 n=152	16,2	82	100,0 n=64	12,5

(1): Bij duplexwoningen.

(2): Deze categorie bestaat uit eengezinshuizen en drive-inwoningen.

Bron: telefonische enquêtes OTB, 1985 en 1987.

2.11. Verdeling naar aantal woonlagen.

Van de complexen die geheel of gedeeltelijk uit meergezinshuizen bestaan is bij de telefonische enquête gevraagd naar het hoogste aantal woonlagen in het complex. Ten opzichte van de N5%-complexen in 1983 is het percentage complexen dat bestaat uit meer dan 8 woonlagen verminderd (zie tabel 2.15). Vooral in 1983 werd deze categorie gedomineerd door de complexen in de Bijlmermeer.

De categorie N5%-complexen met meer dan 8 woonlagen had in 1985 een relatief hoog gemiddeld huurdergingspercentage; bijna 2 maal zo hoog als dat van de meergezinscomplexen die uit maximaal 4 woonlagen bestaan.

Tabel 2.15: Verdeling naar hoogste aantal woonlagen van de N5%-complexen, 1985 en 1983, en de gemiddelde huurdergingspercentages naar hoogste aantal woonlagen.

Hoogste aantal woonlagen	N5%-complexen 1985			N5%-complexen 1983		
	abs.	%	% huurderging	abs.	%	% huurderging
t/m 4	56	36,8	11,7	23	33,8	7,7
5 t/m 8	42	27,6	16,5	11	16,2	17,3
Meer dan 8	54	35,5	22,3	34	50,0	14,4
N.v.t (1)	60	-	14,8	13	-	12,0
Onbekend	2	-	7,0	1	-	11,0
Totaal	214	100,0 n=152	16,2	82	100,0 n=68	12,5

(1): Deze categorie bestaat uit de eengezinshuizen en de drive-inwoningen.

Bron: telefonische enquêtes OTB, 1985 en 1987.

2.12. Konsentraties van leegstand.

Bij de telefonische enquête is bij de N5%-complexen met verhuurproblemen gevraagd of er in 1985 een konsentratie van de leegstand was. Bij 45% van de complexen was dit niet het geval (zie tabel 2.16). Wanneer er wel een konsentratie was, bleek deze dikwijls gelokaliseerd te zijn in die delen van de complexen, die door bijvoorbeeld uitzicht, dichtheid, afstand tot centrum etc. afwijken van de overige delen van de desbetreffende complexen. Slechts bij vijf complexen werd een konsentratie van leegstand op een bepaalde verdieping gemeld (2x bij de laagste verdiepingen i.v.m. slecht uitzicht door andere bebouwing, 3x bij de hoogste verdiepingen van portiekwoningen).

Konsentraties van leegstand in een bepaalde kamergrootte of in een bepaald type woning werden vaak verklaard door een relatief slechte prijs/kwaliteitsverhouding (bijv. alleen die typen die relatief erg hoge huren had-

den). Ook blijkt er dikwijls een verzadigde woningmarkt te zijn voor bepaalde kamergrootten (mede veroorzaakt door toewijzingsregels).

Tabel 2.16: Konsentratie van leegstand bij de N5%-complexen, 1985.

Konsentratie	N5%-complexen 1985		
	abs.	%	% huurderiving
Bepaald blok, straat	35	18,8	14,1
Bepaalde verdieping	5	2,7	8,8
Bepaalde kamergrootte	31	16,7	17,9
Bepaald type woning	22	11,8	12,7
In duurste woningen	8	4,3	10,7
Rond bepaalde bewoners	1	0,5	18,4
Nee	84	45,2	16,0
Onbekend	28	-	22,8
Totaal	214	100,0	16,2
		n=186	

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.



Hoogeveen, de Heliosflats, 208 woningen (in 1985), huurderving in 1985 71,9%, leegstand juni 1987 33,2%. Foto juni 1988.



Hoogeveen, Eiber e.o., 450 woningen, huurderving in het totale administratieve complex in 1985 10,0%, leegstand per 26 juni 1987 16,2%. De leegstand koncentreerde zich echter in 6 flatgebouwen aan de Eiber (73 van de 144 woningen stonden hier leeg). Foto juni 1988.



Drachten, de Tjaardaflats, 182 woningen en 78 gesplitste woningen, huurderving in 1985 resp. 9,0 en 33,5%, leegstand per 1 september 1987 resp. 2,8 en 7,7%. Foto juni 1988.



Gorinchem, Dr. van Stratenweg, 418 woningen, huurderving in 1985 20,1%, leegstand per 31 mei 1987 37,2%. Foto augustus 1987.

3. OORZAKEN VAN LEEGSTAND BIJ DE N5%-KOMPLEXEN

Bij de 214 N5%-complexen waar de huurderiving in 1985 veroorzaakt werd door leegstand, is door middel van de telefonische enquête gevraagd naar de belangrijkste oorzaken van de leegstand (dit gebeurde met behulp van 'open vragen', dat wil zeggen dat de antwoorden door ons later pas in categorieën verdeeld zijn).

Meestal bleek de leegstand het gevolg te zijn van meer dan één bepaalde oorzaak. In totaal werden bij 176 complexen 604 oorzaken genoemd (gemiddeld 2,8 oorzaken per complex).

Dikwijls werd door de respondenten de ongunstige prijs/kwaliteitsverhouding als oorzaak van de slechte verhuurbaarheid genoemd. Dit bleek echter veelal moeilijk te konkretiseren. Er werd herhaaldelijk aangegeven dat specifieke oorzaken moeilijk aan te wijzen zijn, omdat er een soort vervalspiraal van negatieve aspecten optreedt, waardoor er een 'kip of het ei'-effekt ontstaat; waar begon het nu mee, en wat is het belangrijkste probleem?

Enkele respondenten wezen er ook op dat de oorzaken van de leegstand onderscheiden kunnen worden naar oorzaken van het feit dat er geen nieuwe bewoners te vinden zijn (voornamelijk slechte reputatie van complex of buurt, slecht uiterlijk, ongewenste woningdifferentiatie, etc.), en naar oorzaken van het feit dat de huidige bewoners verhuizen uit de desbetreffende complexen (hoge energiekosten, slechte woontechnische kwaliteit, ongewenste sociale omgeving, etc.).

Het in het algemeen ruimer zijn van de woningmarkt voor woningtypen als de desbetreffende N5%-complexen werd het meest als oorzaak genoemd (zie tabel 3.1.). Ook bij het OTB-onderzoek over 1983 werd de ruime woningmarkt het meest frekwent als belangrijkste oorzaak genoemd. De woonlasten werden, net als bij het onderzoek over 1983, eveneens relatief vaak als oorzaak van moeilijke verhuurbaarheid beschouwd. Bij 36,3% van de N5%-complexen werd volgens de verhuurders de leegstand (mede) veroorzaakt door de sociale omgeving. Hierbij werd vooral verwezen naar de bewonersopbouw, kriminaliteit en vandalisme (in de tabel 3.1. is deze 'onderverdeling' aangegeven).

De kwaliteit van het beheer werd slecht twee maal als oorzaak van de leegstand genoemd, waarvan eenmaal bij een complex dat inmiddels was overgedragen aan een andere korporatie.

Er blijkt een verschil te constateren in de oorzaken van de leegstand tussen de onderscheiden bouwwijzen. Bij eengezinshuizen worden relatief vaak genoemd: 'hoge kale huur' (bij 70,0% van de eengezinshuizen), 'stedebouwkundige kwaliteit (o.a. ligging t.o.v. centrum)' (43,3%), en 'ruime woningmarkt'

(62,3%), 'hoge totale huur' (50,0%), 'sociale omgeving' (50,0%), 'vandalisme' (41,8%), 'slechte reputatie' (38,5%), 'kriminaliteit' (37,7%), 'hoge kale huur' (36,1%), 'stedebouwkundige kwaliteit' (36,1%), en 'bewonersopbouw' (30,3%).

De hoogste gemiddelde huurdergingspercentages komen voor bij de oorzaken 'vandalisme' (huurdergingspercentage 24,3), 'kriminaliteit' (24,1%), 'slechte reputatie' (21,9%), 'sociale omgeving' (21,8%), en 'bewonersopbouw' (21,7%)! Ook hier is weer een opvallende overeenkomst te constateren met de resultaten van het OTB-onderzoek over 1983.

Behalve de in tabel 3.1. vermelde oorzaken werden nog genoemd; 'hoge mutatiegraad (geen structurele leegstand)' (9x), 'ongewenste woonvorm' (9x), 'leegstand i.v.m. renovatie' (3x), 'ontwerp van het complex' (2x), 'aanloopproblemen' (2x), 'massaliteit van het complex', 'uiterlijk van het complex', 'bereikbaarheid van de woningen', 'weinig sociale omgang tussen bewoners', 'slecht achterlaten van de woningen door vorige bewoners', en 'weinig privacy' (elk 1x).

Tabel 3.1: Door verhuurders opgegeven oorzaken van leegstand van de N5%-complexen, 1985.

Oorzaken	Aantal wel		Aantal niet		Onbekend abs.
	abs.	%	abs.	%	
M.b.t de prijs					
Hoge totale huur	68	32,1	144	67,9	2
Hoge kale huur	101	47,6	111	52,4	2
Hoge servicekosten	2	0,9	210	99,1	2
Hoge bijkomende kosten	6	2,8	206	97,2	2
Hoge energiekosten	47	22,2	165	77,8	2
M.b.t. de kwaliteit					
Stedebouwkundige kwaliteit	77	36,3	135	63,7	2
Woontechnische kwaliteit	25	11,8	187	88,2	2
Bouwtechnische kwaliteit	5	2,4	207	97,6	2
Bouwfysische kwaliteit	7	3,3	205	96,7	2
Kwaliteit beheer	2	0,9	210	99,1	2
Sociale omgeving	77	36,3	135	63,7	2
Bewonersopbouw	47	22,2	165	77,8	2
Kriminaliteit	49	23,1	163	76,9	2
Vandalisme	56	26,4	156	73,6	2
Slechte reputatie	68	32,1	146	67,9	2
M.b.t. de woningmarkt					
	119	56,1	93	43,9	2

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

4. MAATREGELEN TER BESTRIJDING VAN LEEGSTAND BIJ DE N5%-KOMPLEXEN

Bij de 214 N5%-complexen waar de huurderving veroorzaakt werd door leegstand is door middel van de telefonische enquête ook gevraagd naar maatregelen die de laatste jaren genomen zijn, of die in de naaste toekomst gepland zijn, om de verhuurbaarheid te verbeteren. Van slechts twee complexen zijn geen antwoorden gekregen (wel werden er in het jaarverslag van de desbetreffende korporatie enkele maatregelen aangegeven).

Door de wijze van enquêteren (telefonisch, en met behulp van open vragen) en het feit dat er meestal gesproken werd met mensen van de afdeling verhuur/bewonerszaken (en niet met mensen van de bouwtechnische diensten), zijn de verkregen gegevens met betrekking tot de maatregelen waarschijnlijk niet volledig. Bovendien is er geen eenduidigheid over wat nu precies maatregelen zijn; indien iets al vele jaren gebeurt, wordt het dikwijls niet ten behoeve van deze enquête als maatregel gezien. Als er bijvoorbeeld blijkt dat bij 45,5% van de complexen als maatregel aan marketing gedaan wordt, dan mag niet gekonkludeerd worden dat er bij de overige complexen totaal niet aan marketing wordt gedaan.

Vooraf bij de vraag of er bepaalde maatregelen om de verhuurbaarheid te verbeteren gepland zijn voor de naaste toekomst, werd vaak terughoudend gereageerd wanneer de plannen nog niet al te concreet waren. Dit leek vooral te gebeuren als de plannen nog controversieel waren (bijvoorbeeld: "We denken ook sterk aan sloop, maar dit moet eerst nog uitvoerig onderzocht en besproken worden").

De indeling naar maatregelen die in tabel 4.1. is gehanteerd, is ontleend aan 'Financiële en bouwtechnische maatregelen bij naoorlogse woningcomplexen met leegstandsproblemen' (Heeger, 1986). Een preciezere omschrijving van de genoemde maatregelen bij deze N5%-complexen wordt gegeven in het rapport 'Maatregelen ter bestrijding van leegstandsproblemen bij naoorlogse woningcomplexen: inventarisatie en kategorisering'.

Meestal zijn (en worden) er verschillende maatregelen per complex genomen (bij één complex zelfs 24 onderscheiden maatregelen). In enkele gevallen zijn er echter geen maatregelen genomen om de verhuurbaarheid te verbeteren.

Het verbeteren van het beheer gericht op nieuwe bewoners is de maatregel die volgens de enquête het meest is uitgevoerd (bij 62,0% van de complexen). Ook bij het OTB-onderzoek over 1983 bleek deze maatregel het meest

te zijn toegepast. In tegenstelling met de resultaten over 1983 blijkt uit het onderzoek over 1985 dat bevrozing/verlaging van de kale huur een veelvuldig toegepaste maatregel is (bij 34,0% van de complexen). Andere maatregelen die relatief vaak zijn toegepast, zijn; 'verbeteren van de warmte-isolatie' (29,0%), 'verbeteren van het beheer gericht op de huidige bewoners' (27,4%), en 'wijzigen van de ontsluiting en/of entree' (18,9%). Met name de maatregel 'verlaging bijkomende kosten' wordt duidelijk in hoeveelheid beïnvloed door de 29 Bijlmercomplexen (waar in 1984 de parkeerkosten voor de parkeergarages zijn afgeschaft).

Omdat de beheertechnische maatregelen erg vaak als maatregel aangeven werden, zijn deze verder uitgesplitst in een aantal categorieën. Het verbeteren van het beheer gericht op nieuwe bewoners kan onderscheiden worden in: 'marketing' (uitgevoerd bij 97 N5%-complexen met leegstand), 'wijzigen van de toewijzing (soepeler of juist selectiever)' (49x), 'richten op bepaalde bevolkingsgroepen' (30x), 'extra mutatieonderhoud' (24x), 'inrichten modelwoning' (10x), 'inschakelen makelaar, bemiddelingsbureau' (4x), 'kortdurende verhuur' (4x), 'lege woningen gebruiken als wisselwoning' (1x), 'tentoonstelling over de buurt' (1x).

Het verbeteren van het beheer gericht op de huidige bewoners kan onderscheiden worden in: 'aanstellen huismeester' (39x uitgevoerd), 'buurtbeheer' (6x), 'meer zelfwerkzaamheid in de woningen toestaan' (4x), 'verwijderen lastige bewoners' (3x), 'plaatsen vuilcontainers' (3x), 'snel schade repareren' (2x), 'extra gedragsregels in huurkontraakt' (1x), 'regelmatiger politiepatrouille' (1x).

Als overige beheertechnische maatregelen zijn te beschouwen maatregelen die zowel op nieuwe als op de huidige bewoners gericht zijn, en maatregelen die niet duidelijk in deze twee voorgaande categorieën in te delen zijn; 'intensief schoonhouden' (6x uitgevoerd), 'tuinen van lege woningen onderhouden' (4x), 'weinig of geen nieuwbouw' (3x), 'buurt aantrekkelijker maken, extra bouwen' (2x), 'naamverandering' (2x), 'konsentreren van leegstand' (2x), 'verkoop van woningen van andere complexen' (2x), 'leegstand verstoppen (gordijnen ophangen, etc)', 'afdeling bewonerszaken opgestart', 'tijdelijk complex volledig leegmaken', 'kontakten leggen met buurtorganisatie' (elk 1x).

In hoofdstuk 5 zal kort worden ingegaan op de effecten van de maatregelen op de leegstandsontwikkeling. De effecten worden uitgebreider beschreven in het rapport 'Maatregelen ter bestrijding van leegstandsproblemen bij naoorlogse woningcomplexen: inventarisatie en kategorisering'.

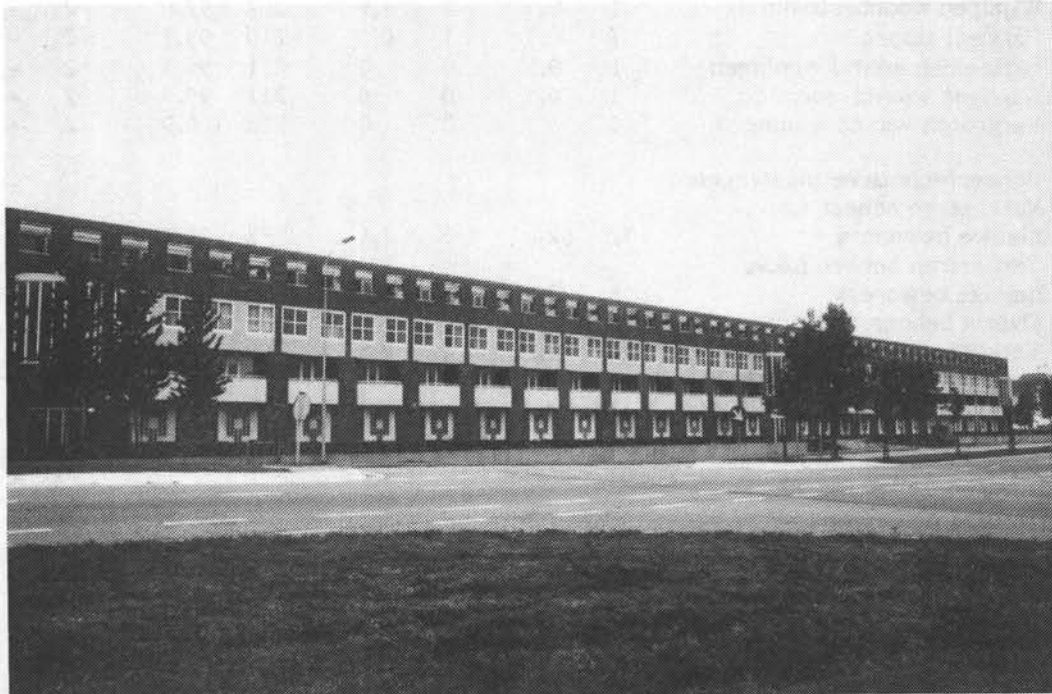
Tabel 4.1: Door verhuurders opgegeven maatregelen ter bestrijding van leegstand bij de N5%-complexen van 1985.

Maatregelen	Uitgevoerd		Plannen voor		Niet		Onbekend	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Financiële maatregelen								
Verlagen/bevriezen kale huur	72	34,0	4	1,9	136	64,2	2	-
Verlagen bijkomende kosten	33	15,6	1	0,5	178	84,0	2	-
Kadootjes	30	14,2	2	0,9	180	84,9	2	-
Verlagen energiekosten	10	4,7	2	0,9	200	94,3	2	-
Verlagen servicekosten	3	1,4	0	0	209	98,6	2	-
Bouwtechnische maatregelen								
Verbeteren warmte-isolatie	62	29,0	6	2,8	146	68,2	0	-
Wijzigen ontsluiting, entree	40	18,9	7	3,3	165	77,8	2	-
Verbeteren herkenbaarheid	34	16,0	6	2,8	172	81,1	2	-
Wijzigen groen	32	15,1	15	7,1	165	77,8	2	-
Wijzigen bergingen	26	12,3	2	0,9	184	86,8	2	-
Splitsen van woningen	25	11,8	8	3,8	179	84,4	2	-
Wijzigen van installaties	24	11,3	3	1,4	185	87,3	2	-
Renovatie	16	7,5	10	5,7	184	86,8	2	-
Wijzigen verkeersvoorz.	11	5,2	7	3,3	194	91,5	2	-
Wijzigen woninguitrusting	11	5,2	1	0,5	200	94,3	2	-
Groot-onderhoud	7	3,3	4	1,9	202	94,8	1	-
Verbeteren geluidsisolatie	7	3,3	2	0,9	203	95,8	2	-
Beveiligen van de woningen	6	2,8	2	0,9	205	96,2	1	-
Wijzigen woningindeling	5	2,4	7	3,3	200	94,3	2	-
Beveiligen van het complex	5	2,4	4	1,9	203	95,8	2	-
Wijzigen sociaal-kult. voorz.	5	2,4	0	0	207	97,6	2	-
Slopen	2	0,9	5	2,4	205	96,7	2	-
Samenvoegen van woningen	2	0,9	1	0,5	209	98,6	2	-
Wijzigen woonbestemming	1	0,5	4	1,9	207	97,6	2	-
Partieel slopen	1	0,5	1	0,5	210	99,1	2	-
Uitbreiden aantal woningen	1	0,5	0	0	211	99,5	2	-
Wijzigen winkelvoorz.	1	0,5	0	0	211	99,5	2	-
Vergroten van de woningen	0	0	0	0	212	100,0	2	-
Beheertechnische maatregelen								
Verbeteren beheer t.o.v. nieuwe bewoners	132	62,0	3	1,4	78	36,6	1	-
Verbeteren beheer t.o.v. huidige bewoners	58	27,4	0	0	154	72,6	2	-
Overig beheer	21	9,9	0	0	191	90,1	2	-
Verkoop van woningen	10	4,7	2	0,9	200	94,3	2	-

Bron: Telefonische enquête OTB, 1987.



Hoogvliet, Nieuw Engeland, 1062 woningen, huurderiving in 1985 8,6%, leegstand eind augustus 1987 17,7%. Inmiddels zijn er konkrete plannen voor gedeeltelijke sloop (en gedeeltelijke renovatie en groot-onderhoud). Foto 1987.



Lelystad, Combinatiegebouw/Gordiaan, 109 woningen, huurderiving in 1985 52,4%, leegstand maart 1987 78,0%. Foto juni 1987.

5. LEEGSTAND IN 1987 BIJ DE N5%-KOMPLEXEN VAN 1985

Bij alle 228 N5%-complexen is door middel van de telefonische enquête gevraagd naar een aktueel leegstandspercentage. Op deze wijze zijn van 226 complexen percentages leegstand verkregen op een bepaalde peildatum in 1987. Deze peildatum varieert per complex, maar bevindt zich altijd binnen de periode van ongeveer 1 juni t/m 1 september.

Om verschillende redenen kunnen de leegstandspercentages in 1987 niet zonder meer vergeleken worden met de huurdergingspercentages over 1985; ten eerste kan niets gekonkludeerd worden over totale aantallen 5%-leegstandcomplexen in 1987, omdat er inmiddels andere complexen kunnen zijn die in 1985 nog geen opvallende huurderging hadden, maar nu wel ruime leegstand (nieuwe 5%-complexen blijven dus onopgemerkt); ten tweede is een vergelijking tussen leegstand op een bepaalde peildatum en huurderging over een geheel jaar niet betrouwbaar, omdat een percentage leegstand niet precies hetzelfde hoeft te zijn als een percentage huurderging en omdat bovendien een leegstandspercentage waarschijnlijk niet over een geheel jaar hetzelfde zal zijn.

Toch zijn de percentages leegstand in 1987 en de gemiddelde huurdergingspercentages over geheel 1985 niet geheel onvergelykbaar. Voorzichtige konklusies over bepaalde trends zijn wel degelijk zinvol, mits de achterliggende bezwaren maar steeds in de gaten gehouden worden.

In tabel 5.1. wordt een overzicht gegeven van de leegstandspercentages in 1987 (op een peildatum in de periode juni - september) van de N5%-complexen van 1985. Het meest opmerkelijk is het feit dat 56,6% van de N5%-complexen een leegstandspercentage heeft onder de 5%. Het gemiddelde leegstandspercentage van de 226 N5%-complexen was op de peildata in 1987 10,0. Negen complexen hadden op de desbetreffende peildata in 1987 een leegstandspercentage van meer dan 40%: de complexen De Tjalk en Gordiaan te Lelystad (resp. 100,0, i.v.m. komende renovatie, en 78,0% leegstand), de Morgenstondflats te Den Haag (100,0%, i.v.m. een komende renovatie), een complex van 108 woningen aan de Leijenburgstraat e.o. te Gorinchem (i.v.m. komende sloop), het complex Hortensiastraat te Winschoten (75,2%, i.v.m. een komende renovatie en gedeeltelijke sloop), het complex Maria Mediatrix te Breda (71,9%, i.v.m. renovatie), een complex van 70 woningen in Zierikzee (65,7%, i.v.m. een komende renovatie), het complex De Leest (de flatgebouwen Schermer, Purmer, Beemster, Wormer; een complex waarvoor inmiddels een sloopbeslissing is genomen; 62,1%) in Veghel, en een complex in Vlissingen (o.a. de Chopinlaan; 50,5%). Drie van deze complexen hadden in 1985 al een huurderging van meer dan 40 percent.

In bijlage 4 is een volledig overzicht opgenomen van de N5%-complexen van 1985 die op de peildata in 1987 een leegstand hadden van 5% of meer (in volgorde van aflopend leegstandspercentage).

Tabel 5.1: Verdeling naar percentage leegstand in 1987 van de N5%-complexen.

Percentage leegstand	Alle N5%-complexen		'leegstandcomplexen' (1)	
	abs.	%	abs.	%
0 tot 5%	128	56,6	117	55,2
5 tot 10%	30	13,3	30	14,2
10 tot 15%	18	8,0	18	8,5
15 tot 20%	13	5,8	13	6,1
20 tot 25%	10	4,4	10	4,7
25 tot 30%	7	3,1	7	3,3
30 tot 40%	11	4,9	11	5,2
40 tot 50%	0	0,0	0	0,0
50 tot 60%	1	0,4	1	0,5
60 tot 70%	2	0,9	1	0,5
70 tot 80%	4	1,8	3	1,4
90 t/m 100%	2	0,9	1	0,5
Onbekend	2	-	2	-
Totaal	228	100,0	214	100,0
		n=226		n=212
Gemiddeld %	10,0		9,5	
	n=226		n=212	

(1): Dit betreft de N5%-complexen die een huurderiving in 1985 hadden wegens leegstand.

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

In tabel 5.1A. zijn de aantallen woningen van de desbetreffende complexen van tabel 5.1. in 1987 aangegeven. De 228 N5%-complexen hebben in 1987 in totaal een iets kleiner aantal woningen dan dat ze in 1985 hadden; dit wordt voornamelijk veroorzaakt door verkoop van woningen, woningsplitsing (waarbij de gesplitste woningen een administratief nieuw complex vormen), en sloop. De grotere complexen blijken gemiddeld genomen een iets hogere leegstand te hebben. Het 'gewogen' leegstandspercentage van 47.132 woningen is 11,4, d.w.z. een leegstand in de 226 complexen van in totaal 5.368 woningen.

Tabel 5.1A: Verdeling naar percentage leegstand in 1987 van de N5%-complexen, gewogen naar het aantal woningen in 1987.

Percentage leegstand	Alle N5%-complexen		'leegstandcomplexen' (1)	
	abs.	%	abs.	%
0 tot 5%	22.423	47,6	20.808	46,2
5 tot 10%	6.724	14,3	6.724	14,9
10 tot 15%	3.859	8,2	3.859	8,6
15 tot 20%	4.800	10,2	4.800	10,7
20 tot 25%	2.915	6,4	2.915	6,5
25 tot 30%	2.125	4,5	2.125	4,7
30 tot 40%	3.025	6,4	3.025	6,7
40 tot 50%	0	0,0	0	0,0
50 tot 60%	95	0,2	95	0,2
60 tot 70%	244	0,5	174	0,4
70 tot 80%	507	1,1	399	0,9
90 t/m 100%	415	0,9	131	0,3
Onbekend	1.066	-	1.066	-
Totaal	48.198	100,0 n=47.132	46.121	100,0 n=45.055
Gemiddeld %	11,4 n=47.132		11,0 n=45.055	

(1): Dit betreft de N5%-complexen die een huurderwing in 1985 hadden wegens leegstand.

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

In tabel 5.2 zijn de verschillen in percentages aangegeven tussen de huurderwingspercentages over 1985 en de leegstandspercentages in 1987. Een positief verschil geeft aan dat het percentage leegstand in 1987 lager is dan het huurderwingspercentage in 1985, d.w.z. er is sprake van 'verbetering'.

Uit de resultaten, zoals die in tabel 5.2 zijn aangegeven, blijkt dat er van de 226 N5%-complexen waarvan de leegstand in 1987 achterhaald is, bij 179 complexen een 'verbetering' is opgetreden (d.w.z. bij 79,2% van de N5%-complexen), en dus bij niet meer dan 47 complexen een 'verslechtering'. Gemiddeld is er een 'verbetering' van 6,0 procentpunten t.o.v. het gemiddelde huurderwingspercentage in 1985.

Wanneer er alleen gekeken wordt naar de complexen waar de huurderwing in 1985 door leegstand veroorzaakt werd, dan is een 'verbetering' te constateren bij 166 van de 212 complexen (78,3%). Gemiddeld is hier een 'verbetering' van 6,7 procentpunten.

De vijftien complexen waar een 'verbetering' van meer dan 25 procentpunten (%punten) werd aangetroffen zijn de complexen Kempering, Gravestein, Geinwijk, Fleerde, en Gerenstein in de Bijlmer (resp. 49,3, 44,3, 37,0, 32,3, en 30,5 %punten 'verbetering'), drie complexen in het Oostrik te Deventer

(voornamelijk door verkoop van woningen, 46,5, 32,2 en 29,2 %punten), de Schotteflats in Middelburg (42,0 %punten), de Heliosflats in Hoogeveen (38,8 %punten), een complex aan de Jacobsplaats in Rotterdam (37,7 %punten), een complex in de Haagse Beemden in Breda (37,2 %punten), een complex in Camminghaburen in Leeuwarden (37,2 %punten), het complex Dotterlei/Wilgenhoek in Capelle a/d IJssel (32,8 %punten), en de gesplitste woningen in de Tjaardaflat te Drachten (25,8 %punten).

Tabel 5.2: Verschil tussen het percentage huurderving in 1985 en de leegstand in 1987, van de N5%-complexen.

Verschil in percentages (1)	Alle N5%-complexen		'leegstandcomplexen' (2)	
	abs.	%	abs.	%
-80 tot -70	1	0,4	0	0,0
-70 tot -60	1	0,4	1	0,5
-60 tot -50	2	0,9	1	0,5
-30 tot -25	4	1,8	3	1,4
-25 tot -20	1	0,4	1	0,5
-20 tot -15	5	2,2	5	2,4
-15 tot -10	8	3,5	8	3,8
-10 tot -5	7	3,1	7	3,3
-5 t/m 0	20	8,8	20	9,4
van 0 tot 5%	41	18,1	41	19,3
5 tot 10%	63	27,9	55	25,9
10 tot 15%	35	15,5	33	15,6
15 tot 20%	13	5,8	13	6,1
20 tot 25%	10	4,4	9	4,2
25 tot 30%	2	0,9	2	0,9
30 tot 40%	9	4,0	9	4,2
40 tot 50%	4	1,8	4	1,9
Onbekend	2	-	2	-
Totaal	228	100,0	214	100,0
		n=226		n=212
Gemiddeld				
aantal %punten	6,0		6,7	
	n=226		n=212	

(1): Een positief verschil (in percentages) betekent een percentage leegstand in 1987 dat lager is dan het gemiddelde huurdervingspercentage in 1985, d.w.z. een 'verbetering'.

(2): Dit betreft de N5%-complexen die een huurderving in 1985 hadden wegens leegstand.

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

De acht complexen waar een 'verslechtering' van meer dan 25 procentpunten is opgetreden, zijn het complex aan de Leijenburgstraat e.o. in Gorin-

chem (-71,3 %punten), het complex Maria Mediatrix in Breda (-63,8 %punten), een complex in Zierikzee (-59,0 %punten), het complex Hortensiastraat in Winschoten (-52,2 %punten), de Morgenstondflats in Den Haag (-28,4 %punten), twee complexen drive-in woningen in De Leest in Veghel (-28,1 en -26,0 %punten), en het complex Gordiaan in Lelystad (-25,6 %punten). Bij de eerste vijf complexen wordt deze 'verslechtering' veroorzaakt doordat de woningen leeggemaakt zijn/worden i.v.m. sloop of renovatie (die soms weer wordt uitgevoerd naar aanleiding van verhuurproblemen).

Tabel 5.2A: Verschil tussen het percentage huurderving in 1985 en de leegstand in 1987, van de N5%-complexen, gewogen naar het aantal woningen in 1987.

Verschil in percentages (1)	Alle N5%-complexen		'leegstandcomplexen' (2)	
	abs.	%	abs.	%
-80 tot -70	108	0,2	0	0,0
-70 tot -60	64	0,1	64	0,1
-60 tot -50	296	0,6	226	0,5
-30 tot -25	482	1,0	198	0,4
-25 tot -20	174	0,4	174	0,4
-20 tot -15	1.270	2,7	1.270	2,8
-15 tot -10	1.554	3,3	1.554	3,4
-10 tot -5	2.268	4,8	2.268	5,0
-5 t/m 0	5.808	12,3	5.808	12,9
van 0 tot 5%	7.599	16,1	7.599	16,9
5 tot 10%	12.464	26,4	11.288	25,1
10 tot 15%	7.868	16,7	7.622	16,9
15 tot 20%	1.797	3,8	1.797	4,0
20 tot 25%	2.072	4,4	1.879	4,2
25 tot 30%	91	0,2	91	0,2
30 tot 40%	2.029	4,3	2.029	4,5
40 tot 50%	1.188	2,5	1.188	2,6
Onbekend	1.066	-	1.066	-
Totaal	48.198	100,0	46.121	100,0
		n=47.132		n=45.055
Gemiddeld				
aantal %punten	6,3		6,6	
	n=47.132		n=45.055	

(1): Een positief verschil (in percentages) betekent een percentage leegstand in 1987 dat lager is dan het gemiddelde huurdervingspercentage in 1985.

(2): Dit betreft de 214 N5%-complexen die een huurderving in 1985 hadden wegens leegstand.

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

In tabel 5.2A. zijn de aantallen woningen weergegeven van de complexen in tabel 5.2. De 'verbetering' gewogen naar het aantal woningen is 6,3 procentpunten, d.w.z. ongeveer gelijk aan de ongewogen 'verbetering'. Dit betekent een verminderde leegstand bij de 226 N5%-complexen van ongeveer 2.948 woningen.

In tabel 5.3 zijn de leegstandspercentages in 1987 van de N5%-complexen (waar de huurderwing door leegstand werd veroorzaakt) van 1985 aangegeven onderverdeeld naar bouwjaar. De hoogste gemiddelde leegstandspercentages komen voor bij N5%-complexen uit de bouwperiodes '1950 tot 1960' en '1960 tot 1970', de laagste bij de complexen uit de jaren 1981 en 1984 (en uit de periode '1945 tot 1950', echter berekend over slechts 1 complex). De belangrijkste 'verbeteringen' hebben plaatsgevonden bij de complexen uit 1980 en 1981 (resp. gemiddeld 11,3 en 10,2 procentpunten) (en bij het complex uit de periode '1945 tot 1950'). Een gemiddelde 'verslechtering' heeft plaatsgevonden bij de complexen uit twee categorieën bouwjaarklassen; '1950 tot 1960' en '1960 tot 1970'.

Tabel 5.3: Gemiddelde leegstandspercentages in 1987 en het gemiddelde verschil tussen deze percentages met de huurderwingspercentages in 1985, naar bouwjaarklasse.

Bouwjaarklasse	% huurderwing '85	% leegstand '87	% huurd. '85 - % leegst. '87	Aantal complexen
1945 tot 1950	13,6	1,1	12,5	1
1950 tot 1960	11,9	18,4	-6,4	6
1960 tot 1970	12,2	15,3	-3,1	21
1970 tot 1975	18,7	10,3	8,3	73
1975 tot 1980	17,7	10,1	7,6	28
1980	20,6	9,3	11,3	12
1981	15,7	5,5	10,2	28
1982	13,0	6,2	6,8	30
1983	14,8	10,3	4,5	9
1984	8,7	1,2	7,5	4
Totaal	16,5	9,5	6,7	212

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

Onderverdeeld naar complexgrootte blijkt de leegstand in 1987 gemiddeld het hoogst te zijn bij de categorieën '400 tot 500 woningen' en '500 woningen en meer' (zie tabel 5.4). Ook bij de gemiddelde huurderwingspercentages in 1985 had de categorie '400 tot 500 woningen' al ruim het hoogste percentage. De twee categorieën die de laagste gemiddelde huurderwingspercentages in 1985 hadden, '50 tot 75 woningen' en '75 tot 100 woningen', hebben nu ook de laagste gemiddelde leegstandspercentages. De belangrijkste gemiddelde 'verbeteringen' hebben plaatsgevonden bij de

komplexen in de categorie '300 tot 400 woningen'. Een gemiddelde 'verslechtering' is er bij geen van de categorieën complexgrootten.

Tabel 5.4: Gemiddelde leegstandspercentages in 1987 en het gemiddelde verschil tussen deze percentages met de huurdergingspercentages in 1985, naar aantal woningen.

Aantal woningen	% huurderging '85	% leegstand '87	% huurd. '85 - % leegst. '87	Aantal complexen
50 tot 75	13,7	8,5	5,2	38
75 tot 100	13,8	5,8	8,0	35
100 tot 150	16,7	10,1	6,6	36
150 tot 200	14,7	9,4	5,3	16
200 tot 300	15,0	10,1	4,9	34
300 tot 400	20,3	9,1	11,2	24
400 tot 500	23,8	16,0	7,9	20
500 en meer	14,9	11,2	3,7	9
Totaal	16,2	9,5	6,7	212

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

In tabel 5.5 zijn de leegstandspercentages in 1987 onderverdeeld naar kale huurklasse. Deze kale huurklassen hebben betrekking op het jaar 1985; sinds die tijd hebben er echter huurverhogingen plaatsgevonden, en zijn bij met name de allerduurste complexen huurverlagingen uitgevoerd (meestal tot net onder de huursubsidiegrens). De grootste gemiddelde leegstand in 1987 komt voor bij de categorieën 'f 100 tot f 200 per maand' en 'f 400 tot f 500 per maand' (resp. gemiddeld 30,9 en 16,5%), de laagste bij de twee duurste categorieën. Bij deze laatste twee categorieën, 'f 600 tot f 660 per maand' en 'f 660 en meer', hebben gemiddeld de opmerkelijkste 'verbeteringen' plaatsgevonden (met name bij de complexen die in 1985 nog een kale huur boven de huursubsidiegrens hadden; de huurverlagingsmaatregelen bij een aantal van deze complexen zijn hier waarschijnlijk niet vreemd aan). Bij de goedkoopste complexen heeft gemiddeld een 'verslechtering' plaatsgevonden.

Onderverdeeld naar regio (zie tabel 5.6) blijkt de hoogste gemiddelde leegstand in 1987 voor te komen bij de N5%-complexen in Oost en Zuid. Bij de N5%-complexen in de regio West heeft, gemiddeld genomen, een grote 'verbetering' plaatsgevonden, zodanig dat de leegstand in 1987 in deze regio gemiddeld het laagst was van de vier verschillende regio's. Deze 'verbetering' in regio West had vooral betrekking op de complexen in Amsterdam (o.a. de Bijlmercomplexen) en in Rotterdam. In de regio Zuid heeft de minste gemiddelde 'verbetering' plaatsgevonden (van slechts 0,6 procentpunt).

Tabel 5.5: Gemiddelde leegstandspercentages in 1987 en het gemiddelde verschil tussen deze percentages met de huurdergingspercentages in 1985, naar kale huurklasse.

Kale huur per maand '85	% huurderging '85	% leegstand '87	% huurd. '85 - % leegst. '87	Aantal complexen
f 100 tot f 200	10,1	30,9	-20,8	5
f 200 tot f 300	18,8	13,8	4,9	14
f 300 tot f 400	15,9	10,0	5,9	44
f 400 tot f 500	22,6	16,5	6,1	37
f 500 tot f 600	11,9	7,3	4,6	54
f 600 tot f 660	13,4	4,5	8,9	33
f 660 en meer	20,3	3,1	17,2	25
Totaal	16,2	9,5	6,7	212

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

Tabel 5.6: Gemiddelde leegstandspercentages in 1987 en het gemiddelde verschil tussen deze percentages met de huurdergingspercentages in 1985, naar landelijke spreiding.

Landelijke spreiding	% huurderging '85	% leegstand '87	% huurd. '85 - % leegst. '87	Aantal complexen
Noord	15,2	11,7	3,6	37
Oost	18,0	14,4	3,6	31
Zuid	17,3	16,7	0,6	33
West inkl.gr.sted.	15,8	5,3	10,4	111
West excl.gr.sted.	13,7	4,2	9,5	57
Amsterdam	20,8	9,3	11,6	36
Den Haag	10,6	5,8	4,8	1
Rotterdam	12,8	0,9	11,9	16
Utrecht	7,0	1,8	5,2	1
Totaal	16,2	9,5	6,7	212

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

De leegstandsontwikkeling bij de N5%-complexen van 1985 blijkt per provincie grote verschillen te vertonen (zie tabel 5.7). De hoogste gemiddelde leegstand in 1987 komt voor bij de N5%-complexen in de provincies Noord Brabant en Flevoland. Dit zijn ook de enige twee provincies waar een gemiddelde 'verslechtering' van de leegstand in de N5%-complexen heeft plaatsgevonden. De laagste gemiddelde leegstand vinden we bij de complexen in de provincies Utrecht en Zuid Holland. In Overijssel en Noord

Holland (mede door de afname van de leegstand in de Bijlmer) hebben de grootste 'verbeteringen' plaatsgevonden (resp. 12,2 en 11,8 procentpunten).

Tabel 5.7: Gemiddelde leegstandspercentages in 1987 en het gemiddelde verschil tussen deze percentages met de huurderingspercentages in 1985, naar provincie.

Provincie	% huurder- ving '85	% leeg- stand '87	% huurder. '85 - % leegst. '87	Aantal complexen
Groningen	17,3	17,1	0,1	7
Friesland	13,9	10,7	3,3	20
Drente	20,7	9,9	10,8	5
Overijssel	20,2	8,1	12,2	11
Gelderland	9,6	6,7	2,9	11
Utrecht	10,6	1,1	9,5	7
N. Holland	18,6	6,8	11,8	52
Z. Holland	13,8	4,5	9,3	51
Zeeland	15,3	13,9	1,3	17
N. Brabant	16,9	21,7	-4,8	11
Limburg	25,3	15,0	10,2	5
Flevoland	19,7	22,4	-2,7	15
Totaal	16,2	9,5	6,7	212

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

Onderscheiden naar financieringsvorm blijkt met name bij de N5%-complexen in de premiebouw een aanmerkelijke 'verbetering' te hebben plaatsgevonden (van 11,6 procentpunten). Bij de complexen HAT-eenheden is er maar een beperkte gemiddelde 'verbetering' te constateren, die als gevolg heeft gehad dat de leegstand in 1987 bij de N5%-complexen van 1985 gemiddeld het hoogst is bij deze categorie complexen.

Op de verschillende peildata in 1987 was de leegstand gemiddeld het grootst bij de N5%-complexen die bestaan uit meergezinswoningen (zie tabel 5.9), en het laagst bij de complexen die uit gemengde bebouwing bestaan. De 'verbetering' van de leegstand heeft zich ongeveer gelijk verdeeld over de in tabel 5.9 onderscheiden bouwtypen.

Tabel 5.8: Gemiddelde leegstandspercentages in 1987 en het gemiddelde verschil tussen deze percentages met de huurdergingspercentages in 1985, naar financieringsvorm.

Financieringsvorm	% huurderging '85	% leegstand '87	% huurderg. '85 - % leegst. '87	Aantal complexen
Woningwet	16,4	11,4	5,0	133
Premie	17,1	5,4	11,6	57
HAT-eenheden	17,4	13,1	4,3	10
Woningwet + HAT	9,1	7,5	1,6	6
Premie + HAT	8,7	2,1	6,6	2
Onbekend	10,4	4,0	6,4	4
Totaal	16,2	9,5	6,7	212

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

Tabel 5.9: Gemiddelde leegstandspercentages in 1987 en het gemiddelde verschil tussen deze percentages met de huurdergingspercentages in 1985, naar bouwtype.

Bouwtype	% huurderging '85	% leegstand '87	% huurderg. '85 - % leegst. '87	Aantal complexen
Eengezinshuizen	14,8	7,8	7,1	60
Meergezinshuizen	17,8	11,0	6,7	122
Gemengd	13,0	7,1	5,9	30
Totaal	16,2	9,5	6,7	212

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

De vier N5%-complexen met als ontsluiting een portiek en een galerij hebben gemiddeld het hoogste leegstandspercentage in 1987 (zie tabel 5.10). Bij de overige meergezinscomplexen is er geen groot verschil in leegstandspercentage tussen de onderscheiden ontsluitingen (het enige complex met als ontsluiting een portiek en een korridor heeft echter geen leegstand meer). De opvallendste gemiddelde 'verbetering' komt voor bij de complexen met een galerij en een korridor (11,2 procentpunten); deze 'verbetering' komt voornamelijk voor rekening van de Bijlmercomplexen. Gemiddelde 'verslechtering' is te constateren bij twee typen ontsluiting; 'trap naar de straat' (d.w.z. de duplexwoningen) en 'portiek en galerij' (beide categorieën bestaan echter uit een klein aantal N5%-complexen).

Van de N5%-complexen bestaande uit meergezinswoningen is het percentage leegstand in 1987 gemiddeld het hoogst bij die complexen die meer dan acht woonlagen hebben (zie tabel 5.11). Ook bij de gemiddelde huurder-

vingspercentages in 1985 vielen deze hoogste complexen al in ongunstige zin op. Toch hadden dezelfde complexen de grootste gemiddelde 'verbetering' (10,7 procentpunten). De minste gemiddelde 'verbetering' komt voor bij de N5%-meergezinskcomplexen die bestaan uit maximaal vier woonlagen.

Tabel 5.10: Gemiddelde leegstandspercentages in 1987 en het gemiddelde verschil tussen deze percentages met de huurdergingspercentages in 1985, naar ontsluitingswijze.

Ontsluitingswijze	% huurderging '85	% leegstand '87	% huurd. '85 - % leegst. '87	Aantal complexen
Portiek	13,9	8,8	5,2	32
Galerij	16,8	9,9	6,9	63
Korridor	18,0	11,8	6,2	15
Trap naar straat	10,8	12,0	-1,3	7
Portiek + galerij	22,2	22,4	-0,1	4
Portiek + korridor	13,9	0	13,9	1
Galerij + korridor	20,1	10,1	10,1	30
N.v.t.	14,8	7,8	7,1	60
Totaal	16,2	9,5	6,7	212

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

Tabel 5.11: Gemiddelde leegstandspercentages in 1987 en het gemiddelde verschil tussen deze percentages met de huurdergingspercentages in 1985, naar hoogste aantal woonlagen.

Hoogste aantal woonlagen	% huurderging '85	% leegstand '87	% huurd. '85 - % leegst. '87	Aantal complexen
t/m 4	11,7	9,2	2,5	56
5 t/m 8	16,5	9,4	7,1	42
Meer dan 8	22,3	11,9	10,4	54
N.v.t.	14,8	7,8	7,1	60
Totaal	16,2	9,5	6,7	212

Bron: telefonische enquête OTB, 1987.

Het effect van maatregelen ter bestrijding van leegstandsproblemen op de leegstandsontwikkeling is niet goed meetbaar met de beschikbare gegevens; bij N5%-complexen zijn meestal verschillende maatregelen per complex uitgevoerd, zodat het effect van afzonderlijke maatregelen niet of nauwelijks kan worden aangegeven. Ook zijn de maatregelen op verschillende tijden uitgevoerd (meestal tussen 1984 en 1987). Voor een goede effectiviteit

teitsmeting is bovendien een langere termijn nodig (en moeten bijvoorbeeld ook de effecten op andere complexen meegenomen worden). Tenslotte blijken ook de kenmerken van de complexen van groot belang; een maatregel als bijvoorbeeld huurverlaging zal bij een complex eengezinshuizen met hoge huren en in een krappe woningmarkt waarschijnlijk meer effect hebben dan bij een complex meergezinshuizen met relatief lage huren en in een ruime woningmarkt. Succesvolle maatregelen bij bepaalde complexen behoeven dus niet per definitie altijd bij elk willekeurig complex een gunstig effect te hebben op de leegstandsontwikkeling.

Voorgaande opmerkingen in gedachten houdend, is wel een globaal beeld te geven van de gemiddelde leegstandsontwikkelingen bij de N5%-complexen. Vooral bij complexen waar financiële maatregelen zijn uitgevoerd, zijn gemiddeld genomen duidelijke 'verbeteringen' opgetreden (bijvoorbeeld bij complexen waar 'verlaging van energiekosten' is uitgevoerd een verbetering van 19,5 %punten, bij 'verlagen bijkomende kosten' 14,6 %punten, bij 'verlagen/bevriezen kale huur' 12,5 %punten).

Bouwtechnische maatregelen hebben gemiddeld genomen een zeer uiteenlopend effect op de leegstandsontwikkeling; opmerkelijke 'verbetering' heeft plaatsgevonden bij complexen waar algehele renovatie is uitgevoerd (19,5 %punten). Mogelijk wordt dit verklaard doordat in 1985 woningen leeggehouden werden t.b.v. renovatie.

Beheertechnische maatregelen hadden eveneens, gemiddeld genomen, uiteenlopend effect op de leegstandsontwikkeling; het 'verbeteren van het beheer t.o.v. nieuwe bewoners' gaf een 'verbetering' van 7,9 %punten; 'verbeteren van het beheer t.o.v. de huidige bewoners' een 'verbetering' van 10,1 %punten; en 'overig beheer' een 'verbetering' van niet meer dan 1,8 %punten.

Zoals al eerder is aangegeven, wordt uitgebreider ingegaan op het effect van de maatregelen in het rapport 'Maatregelen ter bestrijding van leegstandsproblemen bij naoorlogse woningcomplexen: inventarisatie en categorisering'.

Maatregel	Verandering (%)	Verandering (punten)
Verlaging van energiekosten	19,5	19,5
Verlagen bijkomende kosten	14,6	14,6
Verlagen/bevriezen kale huur	12,5	12,5
Bouwtechnische maatregelen		
Algehele renovatie	19,5	19,5
Overige bouwtechnische maatregelen		
Beheertechnische maatregelen		
Verbeteren van het beheer t.o.v. nieuwe bewoners	7,9	7,9
Verbeteren van het beheer t.o.v. de huidige bewoners	10,1	10,1
Overig beheer	1,8	1,8
Totaal		



Helmond, kompleks De Jagershoven, 384 woningen. Dit kompleks wordt binnenkort gesloopt n.a.v. de leegstandsproblemen. Precieze leegstandscijfers zijn ons niet bekend door het ontbreken van het jaarverslag van de desbetreffende korporatie. Foto's november 1987.

Boven:
Lelystad, kompleks De Rode Klif (in Lelystad Noord). De leegstand is erg groot. Precieze leegstandscijfers zijn ons niet bekend door het ontbreken van het jaarverslag van de desbetreffende korporatie. (foto juni 1987)



Beneden:
Rotterdam, een kompleks in de Beverwaard. Na een huurverlagings-
actie is de leegstand in 1985 sterk afgenomen. Precieze leegstandscijfers zijn ons niet bekend door het ontbreken van het jaarverslag van de desbetreffende korporatie. (foto juni 1985)



6. SAMENVATTING EN KONKLUSIES

Dit onderzoek is opgezet om een aktueel overzicht te krijgen van de omvang van de structurele leegstand, en van de kenmerken van de complexen met leegstandsproblemen. Daarnaast wordt nadruk gelegd op de vraag wat door de verschillende betrokkenen wordt gedaan ter bestrijding van leegstandsproblemen. Daarvoor is o.a. onderzocht hoeveel complexen huurder-ving hadden in 1985, wat de kenmerken van deze complexen zijn, wat de oorzaken van de leegstand zijn, welke maatregelen tegen de leegstand genomen zijn, en tenslotte hoe de leegstand zich in de periode 1985 - 1987 ontwikkelde bij de complexen waar in 1985 sprake was van ernstige leeg-stand. Er is ten behoeve van dit onderzoek gebruik gemaakt van twee ver- schillende informatiebronnen; jaarverslagen van woningkorporaties over 1985 en een telefonische enquête in de periode juni - september 1987 onder de verhuurders die complexen met potentiële leegstandsproblemen beheren. Om een zo volledig mogelijk overzicht te krijgen van de complexen (van woningkorporaties) met ernstige leegstandsproblemen, is getracht alle jaar- verslagen door te nemen. Het complexenbestand dat zo is ontstaan, kan als basis dienen voor verder complexgericht onderzoek. Het DGVH heeft voor deze bestandsopbouw een financiële bijdrage verstrekt.

Met behulp van de exploitatierekeningen in de jaarverslagen van 801 korpo- raties zijn 588 (administratieve) complexen gevonden die in 1985 minstens 5% huurder-ving hadden, een gemiddelde bewoningsdatum van vóór 1985 hadden, en uit minimaal 10 woningen bestaan. Deze complexen bestaan in totaal uit 66.024 woningen. Het blijkt dat ongeveer 25% van de korporaties over dergelijke complexen beschikte. Omdat 57 jaarverslagen niet gevonden zijn, mag verondersteld worden dat de korporaties in 1985 in totaal onge- veer 630 van dergelijke complexen beheerden.

Van de 588 zogenaamde '5%-complexen' zijn er 473 naoorlogs (in het rap- port aangeduid als AN5%-complexen). Van deze naoorlogse complexen be- staan er 228, beheerd door 101 verschillende korporaties, uit minimaal 50 woningen (in dit rapport de zogenaamde N5%-complexen). Het onderzoek heeft zich gekonsentreerd op deze 228 grote naoorlogse complexen met ernstige huurder-vingproblemen in 1985. Deze 228 complexen bestaan in to- taal uit 48.898 woningen.

Bij een soortgelijk onderzoek door het OTB met behulp van jaarverslagen van 1983 werden er van de laatste kategorie niet meer dan 82 gevonden. **Hieruit kan gekonkludeerd worden dat het aantal complexen met ernstige huurder-vingproblemen tussen 1983 en 1985 sterk gestegen is.**

De gemiddelde huurder-ving van de 228 grote naoorlogse complexen was in 1985 16,0% (gewogen naar het aantal woningen per complex was de huur-

derving gemiddeld 17,4%). Twaalf complexen hadden dat jaar een huurder-
ving van 40% of meer.

Konsentraties van de grote naoorlogse complexen met ernstige leegstands-
problemen blijken zich voor te doen bij complexen gebouwd in de periode
van 1970 tot 1985 (82,0% van de complexen), en, binnen die periode, bij de
complexen gebouwd in 1981 en 1982 (resp. 12,7 en 13,2%), complexen met
een kale huur per maand in 1985 tussen de f 500 en f 600 (24,1%), kom-
plexen gelegen in het westen (51,3%), complexen gelegen in de provincies
Noord en Zuid Holland (47,8%), woningwetcomplexen (65,2%), complexen
bestaande uit meergezinshuizen (57,5%), en bij complexen met galerijont-
sluiting (41,4% van de meergezinscomplexen).

Relatief de hoogste gemiddelde huurdergingspercentages komen voor bij de
grote naoorlogse complexen (met ernstige huurdergingsproblemen in 1985)
gebouwd in de periode 1970 tot 1980, bij de complexen die bestaan uit grote
aantallen woningen, bij de complexen die in 1985 een kale huur per maand
hadden van f 400 tot f 500 en van f 660 en meer, bij complexen in Drenthe,
bij premiebouwcomplexen, bij meergezinshuizen, bij die meergezinshuizen
die als ontsluiting een galerij en een korridor hebben, en bij meergezinshui-
zen met meer dan acht woonlagen. In het algemeen geldt: hoe groter het
complex, des te hoger is gemiddeld het huurdergingspercentage.

Bij de meeste grote naoorlogse complexen met ernstige huurdergingsproble-
men in 1985 werd de huurderging (mede) veroorzaakt door leegstand (214x).

Als oorzaak van de leegstand wordt door de verhuurders van deze kom-
plexen het meest frekwent de **ruimere woningmarkt** genoemd (bij 56,1% van
de grote naoorlogse complexen met leegstandsproblemen), maar ook de
woonlasten worden erg vaak in dit verband vermeld.

Er blijkt een verschil te constateren in de oorzaken van de leegstand tussen
de onderscheiden bouwwijzen. Bij eengezinshuizen worden relatief vaak ge-
noemd: 'hoge kale huur' (bij 70,0% van de eengezinshuizen), 'stedebouwkun-
dige kwaliteit (o.a. ligging t.o.v. centrum)' (43,3%), en 'ruime woningmarkt'
(43,3%). Bij meergezinshuizen worden vaak genoemd: 'ruime woningmarkt'
(62,3%), 'hoge totale huur' (50,0%), 'sociale omgeving' (50,0%), 'vandalisme'
(41,8%), 'slechte reputatie' (38,5%), 'kriminaliteit' (37,7%), 'hoge kale huur'
(36,1%), 'stedebouwkundige kwaliteit' (36,1%), en 'bewonersopbouw' (30,3%).
De hoogste gemiddelde huurdergingspercentages komen voor bij de kom-
plexen, waarbij o.a. als oorzaken van de leegstand worden genoemd '**vanda-
lisme**' (huurdergingspercentage 24,3%), '**kriminaliteit**' (24,1%), '**slechte re-
putatie**' (21,9%), '**sociale omgeving**' (21,8%), en '**bewonersopbouw**' (21,7%).

Meestal zijn (en worden) er verschillende maatregelen per complex geno-
men (bij één van de complexen zelfs 24 onderscheiden maatregelen). In en-
kele gevallen zijn er echter geen maatregelen opgegeven om de verhuur-
baarheid te verbeteren.

Het verbeteren van het **beheer gericht op nieuwe bewoners** (o.a. adverten-
ren, verhuurfolders) is de maatregel die volgens de enquête het meest is
uitgevoerd (bij 62,0% van de complexen waar de huurderging veroorzaakt is

door leegstand). Ook de maatregel **huurbevrozing/verlaging** blijkt een veelvuldig toegepaste maatregel (bij 34,0% van de complexen). Andere maatregelen die vaak zijn toegepast, zijn; **'verbeteren van de warmte-isolatie'** (29,0%), **'verbeteren van het beheer gericht op de huidige bewoners'** (27,4%), en **'wijzigen van de ontsluiting en/of entree'** (18,9%).

Bij alle 228 grote naoorlogse complexen met ernstige huurdergingsproblemen in 1985 is d.m.v. de telefonische enquête gevraagd naar een aktueel leegstandspercentage (de datum hiervan varieert per complex, maar bevindt zich altijd binnen de periode van ongeveer 1 juni t/m 1 september 1987).

Om verschillende redenen kunnen de leegstandspercentages in 1987 niet zonder meer vergeleken worden met de huurdergingspercentages over 1985; ten eerste kan niets gekonkludeerd worden over totale aantallen 5%-leegstandkomplexen in 1987, omdat er inmiddels andere complexen kunnen zijn die in 1985 nog geen opvallende huurderging hadden, maar nu wel ruime leegstand (nieuwe 5%-complexen blijven dus onopgemerkt); ten tweede is een vergelijking tussen leegstand op een bepaalde peildatum en huurderging over een geheel jaar niet geheel betrouwbaar, omdat een percentage leegstand niet precies hetzelfde hoeft te zijn als een percentage huurderging en omdat bovendien een leegstandspercentage waarschijnlijk niet over een geheel jaar hetzelfde zal zijn. Toch zijn voorzichtige konklusies over bepaalde trends wel degelijk zinvol, mits de achterliggende bezwaren maar in de gaten gehouden worden.

Het meest opmerkelijk is het feit dat 56,6% van de grote naoorlogse complexen met ernstige huurdergingsproblemen in 1985, een leegstandspercentage in 1987 heeft onder de 5%. Het gemiddelde leegstandspercentage van deze complexen was op de peildata in 1987 10,0 (gewogen naar het aantal woningen per complex 11,4%). Bij deze 228 complexen stonden in 1987 in totaal nog ruim 5.300 woningen leeg. Negen complexen hadden op de desbetreffende peildata in 1987 een leegstandspercentage van meer dan 40%.

Ook zijn de verschillen in percentages aangegeven tussen de huurdergingspercentages over 1985 en de leegstandspercentages in 1987. Een positief verschil geeft aan dat het percentage leegstand in 1987 lager is dan het huurdergingspercentage in 1985, dat wil zeggen er is sprake van 'verbetering'.

Uit de resultaten (zoals die in tabel 5.2 zijn aangegeven) blijkt dat er van de 226 grote naoorlogse complexen (met ernstige huurderging in 1985) waarvan de leegstand in 1987 achterhaald is, bij 179 complexen een 'verbetering' is opgetreden (d.w.z. bij 79,2% van de N5%-complexen), en dus bij niet meer dan 47 complexen een 'verslechtering'.

Gemiddeld is er een 'verbetering' van 6,0 procentpunten ten opzichte van het gemiddelde huurdergingspercentage in 1985. De leegstand bij deze complexen is met ongeveer 3.000 woningen afgenomen.

Er zijn vijftien complexen waar een 'verbetering' van meer dan 25 procentpunten, en acht complexen waar een 'verslechtering' van meer dan 25 procentpunten is opgetreden.

Relatief de grootste 'verbeteringen' hebben plaatsgevonden bij de grote naoorlogse complexen (met ernstige huurdergingsproblemen in 1985) die gebouwd zijn in 1980 en 1981, bij complexen uit de categorie '300 tot 400 woningen', bij complexen met huren van meer dan f 660 per maand in 1985, bij complexen gelegen in het westen (vooral in Amsterdam en Rotterdam), bij complexen in Overijssel en Noord Holland, bij premiebouwcomplexen, bij complexen met een ontsluiting van een galerij en een korridor (voornamelijk de Bijmercomplexen), en bij de meergezinscomplexen met meer dan 8 woonlagen.

De belangrijkste 'verslechtingen' hebben plaatsgevonden bij N5%-complexen uit de bouwjaren '1950 tot 1960' en '1960 tot 1970', bij de complexen met de laagste huren in 1985, en bij complexen gelegen in Noord Brabant en Flevoland.

Uit deze resultaten blijkt dat exploitatieproblemen dus meestal niet uitzichtloos zijn. Mede door het nemen van maatregelen is een verbetering te realiseren, waardoor excessieve leegstand in veel gevallen gelukkig wellicht een tijdelijk verschijnsel is. Algemene subsidieregelingen voor alle 'probleemcomplexen' lijken dan ook niet nodig. Gerichte (overheids-)subsidies voor enkele complexen met echt ernstige leegstandsproblemen zijn echter wel van groot belang. Hiermee kunnen korporaties die door dergelijke complexen met serieuze financiële problemen te kampen krijgen, geholpen worden een goede oplossing te vinden voor het verhelpen van de problemen met het exploiteren van hun woningbezit.

7. LITERATUUR

- Coenen, M.F., 1986, Potentiële probleemcomplexen in Nederland. Delft, OTB, Delftse Universitaire Pers, september.
- Heeger, H., 1986, Financiële en bouwtechnische maatregelen bij naoorlogse woningcomplexen met leegstandsproblemen. Delft, (afstudeerscriptie, deel 3), 2 april.
- Heeger, H., 1988, Maatregelen ter bestrijding van leegstandsproblemen bij naoorlogse woningcomplexen; inventarisatie en kategorisering. (verschijnt binnenkort).
- Zon, F. van der, 1986, Huurderving in de korporatiesektor en verhuurproblemen in naoorlogse korporatiecomplexen. Delft, OTB, Delftse Universitaire Pers, februari.



Amsterdam Zuid-Oost/Bijlmer, augustus 1985 stond 24,0% van alle hoogbouwoningen van Woningcorporatie Nieuw Amsterdam in de Bijlmer leeg, in 1987/1988 is de leegstand aanzienlijk afgenomen (december 1987 was de leegstand in de hoogbouw 7,8%). Foto 1981.



Capelle aan den IJssel, complex De Bergen, 878 woningen, huurderving in 1985 19,4%, leegstand per 31 juli 1987 20,7%. Foto december 1984.

BIJLAGE 1: Overzicht van de korporaties waarvan de jaarverslagen over 1985 niet gevonden zijn.

Cosmas & D.	Afferden	St. Jozef	Oirsbeek
Volksw. Maatsch. A.	Amsterdam	Wbv. Papendrecht	Papendrecht
Stadsherstel	Amsterdam	Wbv. IJsselmonde	Rotterdam
Lieven de Key	Amsterdam	Uitbreid. Slikkerveer	Rotterdam
Wst. Patrimonium	Appingedam	St. Vhv. Tuinst. Zuidwijk	Rotterdam
St. Appingerd. wb.	Appingedam	Schiedam Vooruit	Schiedam
Wst. Patrimonium	Arnhem	Ver. Volkshuisvesting	Schiedam
Centrale Wst.	Arnhem	Bouwver. Eendracht	Schiedam
Ver. Volkshuisvesting	Arnhem	Sint Jozef	Schiedam
St. wb. Assen	Assen	Leeuw v. Putten	Spijkenisse
St. wb. Bellingwedde	Blijdam	Wbv. Utrecht	Utrecht
Wbv. Meerveld	Broek in Waterl.	St. Wonen 2000	Utrecht
Schouwen en D.	Bruinisse	Wbv. Venlo-Blerick	Venlo
Delfland	Delft	Patrimoniums Woningen	Vlaardingen
Eindh. Patrimonium	Eindhoven	Voorschoten	Voorschoten
Wbv. Ons Huis	Enschede	Zuidlaarder wb.	Vries
Licht en Lucht	Enschede	Bouwv. Weert	Weert
De Goede Woning	's-Gravenhage	Wbv. Goed Wonen	Zaandam
Wbv. Bergh	's-Heerenberg	Wbv. AZCW	Zwolle
Wbv. Volksbelang	Helmond		
Algemeen Belang	Hendrik-I.-A.		
Pago	Hillegom		
Wbv. Pernis	Hoogvliet		
Wbv. Huizen	Huizen		
Katwijkse B.	Katwijk		
Wbv. Koog a/d Zaan	Koog a/d Zaan		
St. Wb. Unicum	Leerdam		
Patr. Stichting	Leerdam		
Leersum	Leersum		
Wbv. Eengezindheid	Leiden		
Wbv. De Eendracht	Leiden		
De Tuinstadwijk	Leiden		
De Opdracht	Lelystad		
Wbv. Jutphaas	Nieuwegein		
Huis en Hof	Nijmegen		
De Gezonde Woning	Nijmegen		
Wv. Nijmegen	Nijmegen		
Chr. Wbv. Eigen Haard	Nijmegen		

BIJLAGE 3: N5%-komplexen in 1985 (komplexen met tenminste 5% huurderwing, na de oorlog gebouwd, en bestaande uit tenminste 50 woningen).

Bron: jaarverslagenanalyse 1985, OTB 1988.

LNR. : Nummer van de woningcorporatie
 KOMPLEX : Administratief complexnummer bij de desbetreffende woningcorporatie
 RIJKSNR. : Registratienummer van het complex bij VROM
 AANT.WO. : Aantal woningen in het complex in 1985
 HUUR P.MND. : Gemiddelde huur per woning per maand in 1985
 HUURD.% 1985 : Huurdervingspercentage in 1985

1.	LNR.=1888 LELYSTAD	KOMPLEX= 8 TJALK	RIJKSNR.=UPAT226	AANT.WO.= 131	BOUWJAAR=1980	HUUR P.MND.= F 251.10 HUURD.% 1985=	99.54
2.	LNR.= 363 HOOGEVEEN	KOMPLEX= 54 HELIOSFLATS	RIJKSNR.=DV961	AANT.WO.= 208	BOUWJAAR=1975	HUUR P.MND.= F 483.87 HUURD.% 1985=	71.94
3.	LNR.= 425 S GRAVENHAGE	KOMPLEX= 020 MORGENSTONDFLATS	RIJKSNR.=YV96	AANT.WO.= 284	BOUWJAAR=1963	HUUR P.MND.= F 60.00 HUURD.% 1985=	71.64
4.	LNR.= 943 MIDDELBURG	KOMPLEX= 5-4(604) O.A. JACOB SCHOTTESTRAAT	RIJKSNR.=KV826	AANT.WO.= 374	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 403.56 HUURD.% 1985=	55.77
5.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 045 ZUIDOOST KEMPERING	RIJKSNR.=XV224	AANT.WO.= 398	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 430.14 HUURD.% 1985=	52.53
6.	LNR.=1888 LELYSTAD	KOMPLEX= 15 GORDIAAN, COMBINATIEGEBOUW	RIJKSNR.=UV22	AANT.WO.= 109	BOUWJAAR=1983	HUUR P.MND.= F 483.08 HUURD.% 1985=	52.36
7.	LNR.=1885 DEVENTER	KOMPLEX= 26 HET OOSTRIK (EIND 1985: 82 WONINGEN)	RIJKSNR.=EP49539	AANT.WO.= 104	BOUWJAAR=1975	HUUR P.MND.= F 671.21 HUURD.% 1985=	51.27
8.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 034 ZUIDOOST GERENSTEIN	RIJKSNR.=XV218	AANT.WO.= 353	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 398.21 HUURD.% 1985=	45.95
9.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 035 ZUIDOOST GRAVESTEN	RIJKSNR.=XV219	AANT.WO.= 380	BOUWJAAR=1971	HUUR P.MND.= F 307.96 HUURD.% 1985=	45.87
10.	LNR.=1374 VENLO	KOMPLEX= 09 VLEUGELFLAT	RIJKSNR.=PV2068	AANT.WO.= 498	BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 468.07 HUURD.% 1985=	44.28
11.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 025 ZUIDOOST FLORIJN	RIJKSNR.=XV226	AANT.WO.= 450	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 393.60 HUURD.% 1985=	41.88
12.	LNR.= 392 ROTTERDAM	KOMPLEX= 6282 JACOBSPLAATS	RIJKSNR.=ZP40360	AANT.WO.= 244	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 616.49 HUURD.% 1985=	40.18
13.	LNR.= 453 LEEWARDEN	KOMPLEX= 22 CAMMINGHABUREN	RIJKSNR.=BP50465	AANT.WO.= 121	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 722.83 HUURD.% 1985=	39.68
14.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 033 ZUIDOOST GEINWIJK	RIJKSNR.=XV218	AANT.WO.= 405	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 403.21 HUURD.% 1985=	39.23
15.	LNR.=1446 ZOETERMEER	KOMPLEX= 166 PARKDREEF, AZALEAPARK	RIJKSNR.=HP50308	AANT.WO.= 79	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 923.88 HUURD.% 1985=	39.05
16.	LNR.= 886 VEGHEL	KOMPLEX= 11 DE LEEST: SCHERMER, WORMER, PURMER, BEEMSTER	RIJKSNR.=NV3161	AANT.WO.= 174	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 436.25 HUURD.% 1985=	38.90
17.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 032 ZUIDOOST EGELDONK	RIJKSNR.=XV218	AANT.WO.= 475	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 344.75 HUURD.% 1985=	38.40
18.	LNR.= 495 BREDA	KOMPLEX= 20 HAAGSE BEEMDEN E.D.4	RIJKSNR.=NP83147	AANT.WO.= 54	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 789.94 HUURD.% 1985=	37.24
19.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 024 ZUIDOOST FLEERDE	RIJKSNR.=XV225	AANT.WO.= 427	BOUWJAAR=1971	HUUR P.MND.= F 403.76 HUURD.% 1985=	37.18
20.	LNR.=1144 VLISSINGEN	KOMPLEX= 007 CHOPINLAAN, J.M. KEMPERSTRAAT, VAN HOGENDORPWEIG	RIJKSNR.=KV780	AANT.WO.= 95	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 338.57 HUURD.% 1985=	37.09
21.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 044 ZUIDOOST KRALENBEEK	RIJKSNR.=XV224	AANT.WO.= 398	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 430.01 HUURD.% 1985=	35.22

22.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	014 HAKFORT	RIJKSNR.=XP40178	AANT.WO.= 519	BOUWJAAR=1975	HUUR P.MND.= F 416.39 HUURD.% 1985=	34.34
23.	LNR.=1626 CAPELLE A/D IJSSEL	KOMPLEX= DOTTERLEI, WILGENHOEK	27	RIJKSNR.=HP45489	AANT.WO.= 147	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 540.93 HUURD.% 1985=	34.13
24.	LNR.= 73 HEERLEN	KOMPLEX= DE VOSSEKUIJL	21	RIJKSNR.=PSV1119	AANT.WO.= 400	BOUWJAAR=1966	HUUR P.MND.= F 312.51 HUURD.% 1985=	33.81
25.	LNR.=1662 DRACHTEN	KOMPLEX= TJAARDAFLAT, GESPLITSSTE WONINGEN, ONDERDEEL VAN KOMPLEX 55	100	RIJKSNR.=BV2015	AANT.WO.= 78	BOUWJAAR=1978	HUUR P.MND.= F 248.21 HUURD.% 1985=	33.50
26.	LNR.= 9 DEVENIER	KOMPLEX= HET OOSTRIK: KANNENBURG, TOUTENBURG (EIND 1985: 55 WONINGEN)	25	RIJKSNR.=EP49541	AANT.WO.= 64	BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 667.91 HUURD.% 1985=	32.21
27.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	015 HUIGENBOS	RIJKSNR.=XV225	AANT.WO.= 399	BOUWJAAR=1975	HUUR P.MND.= F 416.60 HUURD.% 1985=	32.17
28.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	051 GRUNDER	RIJKSNR.=XV226	AANT.WO.= 467	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 397.17 HUURD.% 1985=	31.08
29.	LNR.=1731 DELFTZIJL	KOMPLEX= DE WIJK TUIKWERD	59	RIJKSNR.=AV2064	AANT.WO.= 174	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 538.98 HUURD.% 1985=	30.34
30.	LNR.=1103 LEEWARDEN	KOMPLEX= CAMMINGHABUREN	29	RIJKSNR.=BP50207	AANT.WO.= 68	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 748.39 HUURD.% 1985=	29.28
31.	LNR.=1418 DEVENIER	KOMPLEX= HET OOSTRIK; SLANGENBURG, DOORNENBURG E.A. (EIND 1985: 51 WONINGEN)	31	RIJKSNR.=EP49542	AANT.WO.= 59	BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 685.68 HUURD.% 1985=	29.22
32.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	023 FRISSENSTEIN	RIJKSNR.=XV207	AANT.WO.= 438	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 408.17 HUURD.% 1985=	28.29
33.	LNR.= 551 HELMOND	KOMPLEX= PLANETENFLATS, O.A. MERCURIUSLAAN	31	RIJKSNR.=NV3498	AANT.WO.= 252	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 460.67 HUURD.% 1985=	27.83
34.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	030 ECHTENSTEIN	RIJKSNR.=XV226	AANT.WO.= 466	BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 399.56 HUURD.% 1985=	25.23
35.	LNR.=1773 CAPELLE A/D IJSSEL	KOMPLEX= RIGOLETTO, NABUCCO	-	RIJKSNR.=HV4093	AANT.WO.= 81	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 589.34 HUURD.% 1985=	24.89
36.	LNR.=1147 GRONINGEN	KOMPLEX= OOSTERHAMRIKKADE, OLIEMULDERSWEG, VINKENSTRAAT	14-15	RIJKSNR.=ASV162	AANT.WO.= 193	BOUWJAAR=1949	HUUR P.MND.= F 104.00 HUURD.% 1985=	24.06
37.	LNR.= 416 DUIVENDRECHT	KOMPLEX= SATURNUS	64	RIJKSNR.=GP46894	AANT.WO.= 113	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 774.89 HUURD.% 1985=	23.38
38.	LNR.=1473 ALKMAAR	KOMPLEX= ZANDKREEK, WIELINGENWEG	24	RIJKSNR.=GP50246	AANT.WO.= 77	BOUWJAAR=1980	HUUR P.MND.= F 712.91 HUURD.% 1985=	23.32
39.	LNR.=1819 WINSCHOTEN	KOMPLEX= O.A. HORTENSIASTRAAT	11	RIJKSNR.=ASV360	AANT.WO.= 226	BOUWJAAR=1964	HUUR P.MND.= F 190.91 HUURD.% 1985=	22.98
40.	LNR.=1817 ZWIJNDRECHT	KOMPLEX= ZWIJNDRECHT	0990	RIJKSNR.=HP497270KH	AANT.WO.= 53	BOUWJAAR=1980	HUUR P.MND.= F 529.35 HUURD.% 1985=	22.91
41.	LNR.= 535 SAS VAN GENT	KOMPLEX= EUROPALAAN, HEERLIJKHEIDSTRAAT, STATENSTR., TIENDSTRA.	14	RIJKSNR.=KP42392	AANT.WO.= 72	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 501.19 HUURD.% 1985=	22.68
42.	LNR.= 921 ALMELO	KOMPLEX= KOMPLEX 19: RUMERSLANDEN	18 T/M 20	RIJKSNR.=ESV133	AANT.WO.= 235	BOUWJAAR=1954	HUUR P.MND.= F 219.70 HUURD.% 1985=	22.63
43.	LNR.=1638 DRACHTEN	KOMPLEX= DE TRISKEN II	60	RIJKSNR.=BV2092	AANT.WO.= 78	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 635.16 HUURD.% 1985=	22.49
44.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	043 KRUITBERG	RIJKSNR.=XV224	AANT.WO.= 469	BOUWJAAR=1969	HUUR P.MND.= F 394.50 HUURD.% 1985=	22.17
45.	LNR.= 565 ALPHEN AAN DEN RYN	KOMPLEX= AIDAPLEIN, CARMENPLEIN, LUPINESINGEL, WEDERIKSTRAAT	130	RIJKSNR.=HV3090	AANT.WO.= 470	BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 573.09 HUURD.% 1985=	21.69
46.	LNR.= 418 TERNEUZEN	KOMPLEX= VAN ANROOYFLATS, DIEPENBROCKFLATS	27	RIJKSNR.=KV781	AANT.WO.= 482	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 352.25 HUURD.% 1985=	21.60

47.	LNR.= 396 ROTTERDAM	KOMPLEX= 28 FOKUSWONINGEN	RIJKSNR.=ZV309	AANT.WO.= 66	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 638.04 HUURD.% 1985=	21.09
48.	LNR.=1888 LELYSTAD	KOMPLEX= 13A LELYSTADHAVEN	RIJKSNR.=UP332	AANT.WO.= 318	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 488.07 HUURD.% 1985=	20.94
49.	LNR.= 371 VLAARDINGEN	KOMPLEX= ZUID ABEL TASMANLAAN	RIJKSNR.=HP46776	AANT.WO.= 166	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 620.13 HUURD.% 1985=	20.91
50.	LNR.=1101 ENSCHEDÉ	KOMPLEX= 22 HENGEVELDE, MARKVELDEBRINK	RIJKSNR.=EV1836	AANT.WO.= 169	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 516.52 HUURD.% 1985=	20.74
51.	LNR.=1473 ALKMAAR	KOMPLEX= 40 VECHT	RIJKSNR.=--	AANT.WO.= 59	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 705.30 HUURD.% 1985=	20.35
52.	LNR.= 629 POORTUGAAL	KOMPLEX= AE VUURDOORN, RIBES, MEIDOORN, BREM	RIJKSNR.=HP50653	AANT.WO.= 58	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 883.01 HUURD.% 1985=	20.22
53.	LNR.=1549 GORINCHEM	KOMPLEX= 15 DR. VAN STRATENWEG	RIJKSNR.=HV3365	AANT.WO.= 418	BOUWJAAR=1976	HUUR P.MND.= F 427.25 HUURD.% 1985=	20.12
54.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 053 KONINGSHOEF	RIJKSNR.=XV226	AANT.WO.= 529	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 396.60 HUURD.% 1985=	20.03
55.	LNR.= 22 HEERENVEEN	KOMPLEX= 22 MUNTFLATS	RIJKSNR.=BV1413	AANT.WO.= 210	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 439.39 HUURD.% 1985=	19.73
56.	LNR.=1646 ENSCHEDÉ	KOMPLEX= LINDENHOF HET LINDENHOF TE ENSCHEDÉ	RIJKSNR.=EP51555	AANT.WO.= 134	BOUWJAAR=1979	HUUR P.MND.= F 874.44 HUURD.% 1985=	19.60
57.	LNR.= 651 HEERLEN	KOMPLEX= 20	RIJKSNR.=PP68107	AANT.WO.= 68	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 582.16 HUURD.% 1985=	19.53
58.	LNR.= 324 LEEWARDEN	KOMPLEX= 48 DE MEENTHE	RIJKSNR.=BSV1073	AANT.WO.= 388	BOUWJAAR=1968	HUUR P.MND.= F 346.45 HUURD.% 1985=	19.52
59.	LNR.=1773 CAPELLE A/D IJSSEL	KOMPLEX= - DE BERGEN: O.A. ZIJPENBERG, WILDBERG, WATERBERG, PAASBERG, BRAAMBERG	RIJKSNR.=HV3381	AANT.WO.= 878	BOUWJAAR=1978	HUUR P.MND.= F 500.64 HUURD.% 1985=	19.42
60.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 052 KLEIBURG	RIJKSNR.=XV222	AANT.WO.= 499	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 394.60 HUURD.% 1985=	19.05
61.	LNR.= 385 GRONINGEN	KOMPLEX= 34 DOORBOSHEERD, BARMAHEERD	RIJKSNR.=AV1965	AANT.WO.= 99	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 609.33 HUURD.% 1985=	18.87
62.	LNR.=1633 NIJMEGEN	KOMPLEX= 029 WEEZENHOF	RIJKSNR.=MV3265	AANT.WO.= 270	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 460.96 HUURD.% 1985=	18.67
63.	LNR.=1536 NIEUWEGEIN	KOMPLEX= 032	RIJKSNR.=LP45384	AANT.WO.= 89	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 767.35 HUURD.% 1985=	18.43
64.	LNR.=1786 CAPELLE A/D IJSSEL	KOMPLEX= 02 REVIUSRONDEEL	RIJKSNR.=HP47193	AANT.WO.= 144	BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 440.99 HUURD.% 1985=	18.40
65.	LNR.=1473 ALKMAAR	KOMPLEX= 41 DONGE	RIJKSNR.=GP50866	AANT.WO.= 85	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 689.53 HUURD.% 1985=	18.40
66.	LNR.= 194 HELLEVOETSLUIS	KOMPLEX= AZALEA	RIJKSNR.=HV3784	AANT.WO.= 69	BOUWJAAR=1979	HUUR P.MND.= F 630.45 HUURD.% 1985=	18.39
67.	LNR.= 551 HELMOND	KOMPLEX= 55 KOMPLEX IN DE WIJK RIJPELBERG	RIJKSNR.=NVAT463-81	AANT.WO.= 50	BOUWJAAR=1983	HUUR P.MND.= F 323.19 HUURD.% 1985=	18.34
68.	LNR.=1633 NIJMEGEN	KOMPLEX= 032 MEYHORST	RIJKSNR.=MV3500	AANT.WO.= 270	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 460.37 HUURD.% 1985=	17.89
69.	LNR.=1410 HAARLEM	KOMPLEX= 16 SCHALKWIJK; MADRIDPLANTSOEN	RIJKSNR.=GP50320	AANT.WO.= 96	BOUWJAAR=1980	HUUR P.MND.= F 623.66 HUURD.% 1985=	17.79
70.	LNR.=1738 HOOGVLIET RT	KOMPLEX= 70 WESTPUNT 4	RIJKSNR.=ZP40282	AANT.WO.= 344	BOUWJAAR=1975	HUUR P.MND.= F 583.60 HUURD.% 1985=	17.72
71.	LNR.= 841 HOENSBROEK	KOMPLEX= 4 SCHAESBERGERVELD; TILBURGSTR, HILVERSUMSTR, VLISSINGENSTR.	RIJKSNR.=PSV362	AANT.WO.= 144	BOUWJAAR=1956	HUUR P.MND.= F 285.30 HUURD.% 1985=	17.47

72.	LNR.= 194	KOMPLEX=	WITTENS H. RIJKSNR.=HV3604	AANT.WO.= 370	BOUWJAAR=1978	HUUR P.MND.= F 627.51	
	HELLEVOETSLUIS		WITTENS HOEK			HUURD.% 1985=	17.26
73.	LNR.=1900	KOMPLEX=	011 RIJKSNR.=XV215	AANT.WO.= 327	BOUWJAAR=1969	HUUR P.MND.= F 375.41	
	AMSTERDAM	ZUIDOOST	HOFGEEST			HUURD.% 1985=	17.16
74.	LNR.= 392	KOMPLEX=	1691/1692 RIJKSNR.=ZV210/ZVAT205	AANT.WO.= 189	BOUWJAAR=1980	HUUR P.MND.= F 561.02	
	ROTTERDAM		OOSTERFLANK, TOULON, ALICANTE			HUURD.% 1985=	16.88
75.	LNR.=1804	KOMPLEX=	36 RIJKSNR.=EV2217	AANT.WO.= 63	BOUWJAAR=1979	HUUR P.MND.= F 624.45	
	EMMELOORD		MIDDELPLAAT, MOLENRAK			HUURD.% 1985=	16.85
76.	LNR.=1900	KOMPLEX=	012 RIJKSNR.=XV215	AANT.WO.= 325	BOUWJAAR=1969	HUUR P.MND.= F 376.06	
	AMSTERDAM	ZUIDOOST	HAAG+VELD			HUURD.% 1985=	16.75
77.	LNR.= 392	KOMPLEX=	1690 RIJKSNR.=ZV309	AANT.WO.= 249	BOUWJAAR=1980	HUUR P.MND.= F 646.13	
	ROTTERDAM		OOSTERFLANK, EVENAAR			HUURD.% 1985=	16.71
78.	LNR.=1900	KOMPLEX=	022 RIJKSNR.=XV207	AANT.WO.= 295	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 378.83	
	AMSTERDAM	ZUIDOOST	DEVELSTEIN			HUURD.% 1985=	16.51
79.	LNR.=1646	KOMPLEX=	SLOTERV. RIJKSNR.=XP40196	AANT.WO.= 148	BOUWJAAR=1977	HUUR P.MND.= F 534.82	
	AMSTERDAM		AMSTERDAM SLOTERVAART			HUURD.% 1985=	16.07
80.	LNR.= 79	KOMPLEX=	87426 RIJKSNR.=ZV261-80	AANT.WO.= 255	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 606.94	
	ROTTERDAM		CENTRUM OOST A3, OOSTERFLANK			HUURD.% 1985=	15.82
81.	LNR.= 535	KOMPLEX=	13 RIJKSNR.=KSV1006	AANT.WO.= 120	BOUWJAAR=1967	HUUR P.MND.= F 349.02	
	SAS VAN GENT		BENELUXSTR., 'HOGE SAS, 'T LAGE SAS,		PAUS JOHANNESSTR	HUURD.% 1985=	15.30
82.	LNR.=1731	KOMPLEX=	60 RIJKSNR.=AV2117	AANT.WO.= 165	BOUWJAAR=1983	HUUR P.MND.= F 546.37	
	DELFIJL		DE WIJK TUIKWERD			HUURD.% 1985=	15.10
83.	LNR.= 392	KOMPLEX=	1603 RIJKSNR.=ZV262	AANT.WO.= 205	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 569.87	
	ROTTERDAM		OOSTERFLANK, LISSABON			HUURD.% 1985=	14.90
84.	LNR.=1473	KOMPLEX=	42 RIJKSNR.=GP50961	AANT.WO.= 85	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 695.61	
	ALKMAAR		AMSTEL, HUNZE, SPAARNE, E.A.			HUURD.% 1985=	14.74
85.	LNR.=1147	KOMPLEX=	43 RIJKSNR.=AV1964	AANT.WO.= 62	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 651.30	
	GRONINGEN		BEIJUM:ISEBRANDTSHEERD, HOLMSTERHEERD,		GOEKENHEERD	HUURD.% 1985=	14.73
86.	LNR.=1901	KOMPLEX=	1211 RIJKSNR.=KP50171	AANT.WO.= 101	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 592.42	
	GOES		DE SPINNE, CHURCHILLSTEDE			HUURD.% 1985=	14.43
87.	LNR.=1399	KOMPLEX=	68 RIJKSNR.=GP46231	AANT.WO.= 90	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 762.68	
	DEN HELDER		NIEUW DEN HELDER ZUID-OOST			HUURD.% 1985=	14.40
88.	LNR.=1888	KOMPLEX=	9 RIJKSNR.=V17128	AANT.WO.=1166	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 476.42	
	LELYSTAD		DOMEINEN, LELYSTAD NOORD			HUURD.% 1985=	14.39
89.	LNR.=1638	KOMPLEX=	57 RIJKSNR.=BV2044	AANT.WO.= 181	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 621.14	
	DRACHTEN		DE TRISKEN I			HUURD.% 1985=	14.35
90.	LNR.=1473	KOMPLEX=	28 RIJKSNR.=GP50835	AANT.WO.= 80	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 693.99	
	ALKMAAR		SASKERSTRAAT, WIELSLOOT			HUURD.% 1985=	14.32
91.	LNR.=1536	KOMPLEX=	023/023A RIJKSNR.=LV1352, LV45224	AANT.WO.= 110	BOUWJAAR=1979	HUUR P.MND.= F 630.65	
	NIEUWEGEIN					HUURD.% 1985=	14.08
92.	LNR.= 79	KOMPLEX=	87432 RIJKSNR.=ZV320-81	AANT.WO.= 270	BOUWJAAR=1983	HUUR P.MND.= F 493.95	
	ROTTERDAM		CENTRUM OOST B2, OOSTERFLANK			HUURD.% 1985=	13.88
93.	LNR.= 267	KOMPLEX=	54 RIJKSNR.=HV2989	AANT.WO.= 264	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 471.90	
	ZWIJNDRECHT		BLAUWWEG TE DORDRECHT			HUURD.% 1985=	13.88
94.	LNR.=1785	KOMPLEX=	29 RIJKSNR.=NP82639	AANT.WO.= 52	BOUWJAAR=1980	HUUR P.MND.= F 651.09	
	BERGEN OP ZOOM		NARCISSENVELD			HUURD.% 1985=	13.81
95.	LNR.=1410	KOMPLEX=	32 RIJKSNR.=GP50286	AANT.WO.= 252	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 644.16	
	HAARLEM		SCHALKWIJK; ENGELBURG			HUURD.% 1985=	13.66
96.	LNR.=1409	KOMPLEX=	11 RIJKSNR.=MSV762	AANT.WO.= 94	BOUWJAAR=1947	HUUR P.MND.= F 261.62	
	DOESBURG		MARGRIETSTR, NAUSSAUSTR, PR. BERNHARDPLEIN,		BEATRIXSTRAAT	HUURD.% 1985=	13.59

97.	LNR.=1804 EMMELOORD	KOMPLEX= 40 ZUIDERT	RIJKSNR.=EV2315	AANT.WO.= 88 BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 556.42 HUURD.% 1985=	13.50
98.	LNR.=1888 LELYSTAD	KOMPLEX= 14 WATERWIJK	RIJKSNR.=UV20/UVAT204	AANT.WO.= 393 BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 440.68 HUURD.% 1985=	13.36
99.	LNR.=1646 EMMELOORD	KOMPLEX= TOUTENBU. TOUTENBURGH TE EMMELOORD	RIJKSNR.=EP50635	AANT.WO.= 96 BOUWJAAR=1975	HUUR P.MND.= F 515.03 HUURD.% 1985=	13.35
100.	LNR.=1884 HELLEVOETSLUIS	KOMPLEX= 08 ROG, SPIERING, BLIEK, ZALM, BAARS,	RIJKSNR.=HV3976	AANT.WO.= 141 BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 617.04 HUURD.% 1985=	13.30
101.	LNR.= 460 DORDRECHT	KOMPLEX= 749 STERRENBURG 2	RIJKSNR.=HV2703	AANT.WO.= 285 BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 466.36 HUURD.% 1985=	13.25
102.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 050 ZUIDOOST GRUBBEHOEVE	RIJKSNR.=XV222	AANT.WO.= 319 BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 396.34 HUURD.% 1985=	13.04
103.	LNR.=1731 DELFTZIJL	KOMPLEX= 41 ROTTUMERPLAAT	RIJKSNR.=AV1412	AANT.WO.= 204 BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 368.87 HUURD.% 1985=	12.74
104.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 041 ZUIDOOST GROENEVEEN	RIJKSNR.=XV219	AANT.WO.= 477 BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 395.15 HUURD.% 1985=	12.39
105.	LNR.=1144 VLISSINGEN	KOMPLEX= 048 PAPAGAAIENBURG	RIJKSNR.=KV1195	AANT.WO.= 223 BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 569.20 HUURD.% 1985=	12.30
106.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 031 ZUIDOOST EEFINK	RIJKSNR.=XV226	AANT.WO.= 548 BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 346.03 HUURD.% 1985=	12.28
107.	LNR.= 73 HEERLEN	KOMPLEX= 12 NIC. BEETSSTR, MOLENBERG	RIJKSNR.=PSV50	AANT.WO.= 151 BOUWJAAR=1954	HUUR P.MND.= F 209.26 HUURD.% 1985=	12.23
108.	LNR.=1399 DEN HELDER	KOMPLEX= 74 NIEUW DEN HELDER ZUID-OOST; O.A.	RIJKSNR.=GP46724	AANT.WO.= 154 BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 646.04 HUURD.% 1985=	12.21
109.	LNR.= 79 ROTTERDAM	KOMPLEX= 87342 BERGPOLDER2	RIJKSNR.=LP79	AANT.WO.= 72 BOUWJAAR=1969	HUUR P.MND.= F 219.57 HUURD.% 1985=	11.94
110.	LNR.= 194 HELLEVOETSLUIS	KOMPLEX= MOSSEL	RIJKSNR.=HV3970	AANT.WO.= 155 BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 648.30 HUURD.% 1985=	11.58
111.	LNR.= 9 DEVENTER	KOMPLEX= 22 HET OOSTRIK: KANNENBURG, TOUTENBURG	RIJKSNR.=EV1884	AANT.WO.= 161 BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 520.64 HUURD.% 1985=	11.40
112.	LNR.= 392 ROTTERDAM	KOMPLEX= 1150	RIJKSNR.=ZVAT83	AANT.WO.= 83 BOUWJAAR=1980	HUUR P.MND.= F 253.48 HUURD.% 1985=	11.37
113.	LNR.=1633 NIJMEGEN	KOMPLEX= 042 VOORSTENKAMP	RIJKSNR.=MV4103	AANT.WO.= 125 BOUWJAAR=1978	HUUR P.MND.= F 385.88 HUURD.% 1985=	11.37
114.	LNR.= 551 HELMOND	KOMPLEX= 34 O.A. SATURNUSLAAN, MARSLAAN	RIJKSNR.=NV3721	AANT.WO.= 159 BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 502.87 HUURD.% 1985=	11.31
115.	LNR.=1885 DEVENTER	KOMPLEX= 25 HET OOSTRIK	RIJKSNR.=EV1884	AANT.WO.= 295 BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 512.97 HUURD.% 1985=	11.31
116.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 054 ZUIDOOST KLIEVERINK	RIJKSNR.=XV227	AANT.WO.= 356 BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 428.54 HUURD.% 1985=	11.18
117.	LNR.=1632 HEERLEN	KOMPLEX= 46HEERLEN HEERLEN	RIJKSNR.=PP68550, PPAT6	AANT.WO.= 133 BOUWJAAR=1984	HUUR P.MND.= F 551.09 HUURD.% 1985=	11.17
118.	LNR.= 317 IJSSELSTEIN UT	KOMPLEX= 14 DE SCHAKELFLATS: O.A. TRITON, NEPTUNUS, JUPITER, VENUS	RIJKSNR.=LV997	AANT.WO.= 384 BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 547.90 HUURD.% 1985=	11.15
119.	LNR.= 886 VEGHEL	KOMPLEX= 12 DE LEEST: RIJNSTRAAT, DONGELAAN, DIEZELAAN	RIJKSNR.=NP69242	AANT.WO.= 66 BOUWJAAR=1969	HUUR P.MND.= F 560.59 HUURD.% 1985=	11.12
120.	LNR.=1626 CAPELLE A/D IJSSEL	KOMPLEX= 28 VALERIUSRONDEEL, REVIUSRONDEEL	RIJKSNR.=HP46986, 47292	AANT.WO.= 900 BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 445.87 HUURD.% 1985=	11.08
121.	LNR.=1068 CAPELLE A/D IJSSEL	KOMPLEX= 10 SCHOLLEVAAR	RIJKSNR.=HVAT484	AANT.WO.= 69 BOUWJAAR=1984	HUUR P.MND.= F 237.03 HUURD.% 1985=	10.91

122.	LNR.= 565	KOMPLEX= 118	RIJKSNR.=HV3078	AANT.WO.= 256	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 479.16	10.81
	ALPHEN AAN DEN RYN	VLIESTROOM, STORTEMELK				HUURD.% 1985=	
123.	LNR.=1633	KOMPLEX= 068	RIJKSNR.=MVAT100P	AANT.WO.= 112	BOUWJAAR=1983	HUUR P.MND.= F 248.82	10.69
	NIJMEGEN	LINDENHOLT				HUURD.% 1985=	
124.	LNR.= 943	KOMPLEX= 8-6(713)	RIJKSNR.=KP50170	AANT.WO.= 95	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 593.02	10.69
	MIDDELBURG	EDELSTENENBUURT				HUURD.% 1985=	
125.	LNR.=1557	KOMPLEX= 41	RIJKSNR.=HV4179	AANT.WO.= 112	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 544.46	10.66
	DORDRECHT	KIPLINGERF				HUURD.% 1985=	
126.	LNR.= 565	KOMPLEX= 128	RIJKSNR.=HV3188	AANT.WO.= 359	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 500.85	10.60
	ALPHEN AAN DEN RYN	MARSDIEP, VLIESTROOM				HUURD.% 1985=	
127.	LNR.= 324	KOMPLEX= 89	RIJKSNR.=BV1998/80	AANT.WO.= 55	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 613.93	10.59
	LEEWARDEN	FOGELSANGHSTATE				HUURD.% 1985=	
128.	LNR.=1861	KOMPLEX= 22	RIJKSNR.=UV15	AANT.WO.= 126	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 582.58	10.57
	DRONTEN	DRONTEN-ZUID, EERSTE FASE				HUURD.% 1985=	
129.	LNR.=1618	KOMPLEX= 43	RIJKSNR.=YP40208	AANT.WO.= 69	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 749.52	10.57
	S GRAVENHAGE	LAAN VAN DE MENSENRECHTEN				HUURD.% 1985=	
130.	LNR.=1786	KOMPLEX= 051	RIJKSNR.=HV3961	AANT.WO.= 453	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 602.53	10.51
	CAPELLE A/D IJSSEL	MAURITSHUIS, PRINZENHOF, OPERALAAN				HUURD.% 1985=	
131.	LNR.=1900	KOMPLEX= 055	RIJKSNR.=XV227	AANT.WO.= 296	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 406.90	10.45
	AMSTERDAM ZUIDOOST	KOUWENOORD				HUURD.% 1985=	
132.	LNR.=1688	KOMPLEX= 04 T/M 06	RIJKSNR.=DSV1031	AANT.WO.= 450	BOUWJAAR=1967	HUUR P.MND.= F 340.42	9.99
	HOOGEVEEN	KOMPLEX 04: DE EIBER; KOMPLEX 06: DE GRUTTO; 05: O.A. DE KOOLMEES				HUURD.% 1985=	
133.	LNR.=1646	KOMPLEX= MEYBREE	RIJKSNR.=EP49850	AANT.WO.= 96	BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 519.77	9.68
	OLDENZAAL	DE MEYBREE TE OLDENZAAL				HUURD.% 1985=	
134.	LNR.=1772	KOMPLEX= 8	RIJKSNR.=BV1694	AANT.WO.= 51	BOUWJAAR=1976	HUUR P.MND.= F 367.74	9.54
	DOKKUM	PLAATSEN: HOLWERD, RAARD, MODDERGAT, NES, WIERUM, TERNAARD, HANTUM				HUURD.% 1985=	
135.	LNR.=1410	KOMPLEX= 24	RIJKSNR.=GP50425	AANT.WO.= 206	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 616.87	9.46
	HAARLEM	SCHALKWIJK; PRATTENBURG				HUURD.% 1985=	
136.	LNR.=1632	KOMPLEX= 33VLIS.	RIJKSNR.=KP50049	AANT.WO.= 90	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 514.24	9.44
	VLISSINGEN	VLISSINGEN; VAN DISHOEKSTRAAT				HUURD.% 1985=	
137.	LNR.= 943	KOMPLEX= 8-5(712)	RIJKSNR.=KV1180	AANT.WO.= 136	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 639.43	9.28
	MIDDELBURG	EDELSTENENBUURT				HUURD.% 1985=	
138.	LNR.=1901	KOMPLEX= 3141	RIJKSNR.=KV1148	AANT.WO.= 110	BOUWJAAR=1979	HUUR P.MND.= F 537.50	9.26
	GOES	CHURCHILLSTEDE				HUURD.% 1985=	
139.	LNR.= 646	KOMPLEX= 47	RIJKSNR.=MP56745	AANT.WO.= 140	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 692.20	9.22
	ARNHEM	DE LAAR-OOST				HUURD.% 1985=	
140.	LNR.= 29	KOMPLEX= 7	RIJKSNR.=ESV65	AANT.WO.= 202	BOUWJAAR=1958	HUUR P.MND.= F 207.28	9.21
	KAMPEN	KEULSESTR, HANZELAAN, VOLCMARSTR, A. TOE BOECOPSINGEL				HUURD.% 1985=	
141.	LNR.=1033	KOMPLEX= 26	RIJKSNR.=BV1545	AANT.WO.= 66	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 535.64	9.08
	GORREDIJK					HUURD.% 1985=	
142.	LNR.=1536	KOMPLEX= 033	RIJKSNR.=LP45323	AANT.WO.= 118	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 742.31	9.05
	NIEUWEGEIN					HUURD.% 1985=	
143.	LNR.=1662	KOMPLEX= 55	RIJKSNR.=BV1364	AANT.WO.= 182	BOUWJAAR=1971	HUUR P.MND.= F 375.53	8.95
	DRACHTEN	TJAARDAFLAT (ZIE OOK KOMPLEX 100)				HUURD.% 1985=	
144.	LNR.=1817	KOMPLEX= 0928	RIJKSNR.=GP508860K	AANT.WO.= 92	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 674.30	8.90
	ZWAAG	ZWAAG, HOORN				HUURD.% 1985=	
145.	LNR.=1900	KOMPLEX= 010	RIJKSNR.=XSV130	AANT.WO.= 266	BOUWJAAR=1969	HUUR P.MND.= F 378.00	8.90
	AMSTERDAM ZUIDOOST	HOOGOORD				HUURD.% 1985=	
146.	LNR.=1804	KOMPLEX= 26/28	RIJKSNR.=EV1939	AANT.WO.= 350	BOUWJAAR=1975	HUUR P.MND.= F 447.82	8.73
	EMMELOORD	EMMELOORD; PALLASSTRAAT, SATURNUSSTRAAT				HUURD.% 1985=	

147.	LNR.=1068	KOMPLEX= 7	RIJKSNR.=HV3868	AANT.WO.= 348	BOUWJAAR=1980	HUUR P.MND.= F 564.34	8.68
	CAPELLE A/D IJSSEL	SCHOLLEVAAR				HUURD.% 1985=	
148.	LNR.=1569	KOMPLEX= 06.05	RIJKSNR.=KSV1005	AANT.WO.= 96	BOUWJAAR=1967	HUUR P.MND.= F 310.64	8.57
	AXEL					HUURD.% 1985=	
149.	LNR.=1738	KOMPLEX= 010	RIJKSNR.=65.00050.1	AANT.WO.=1062	BOUWJAAR=1953	HUUR P.MND.= F 257.22	8.57
	HOOGVLIET RT	NIEUW ENGELAND				HUURD.% 1985=	
150.	LNR.=1900	KOMPLEX= 021	RIJKSNR.=XV224	AANT.WO.= 398	BOUWJAAR=1975	HUUR P.MND.= F 396.30	8.52
	AMSTERDAM ZUIDOOST	DENNENRODE				HUURD.% 1985=	
151.	LNR.= 355	KOMPLEX= 9	RIJKSNR.=GSV2505	AANT.WO.= 93	BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 567.07	8.48
	DIEMEN	ALBERT LOETHOELISTRAAT				HUURD.% 1985=	
152.	LNR.= 194	KOMPLEX= BONAIRE	RIJKSNR.=HV3854	AANT.WO.= 58	BOUWJAAR=1979	HUUR P.MND.= F 543.19	8.46
	HELLEVOETSLUIS					HUURD.% 1985=	
153.	LNR.= 997	KOMPLEX= 20	RIJKSNR.=NV3098	AANT.WO.= 112	BOUWJAAR=1971	HUUR P.MND.= F 196.17	8.40
	TILBURG	SOEY 3				HUURD.% 1985=	
154.	LNR.= 392	KOMPLEX= 6113	RIJKSNR.=ZP40420	AANT.WO.= 95	BOUWJAAR=1983	HUUR P.MND.= F 648.99	8.36
	ROTTERDAM	HARINGVLIET				HUURD.% 1985=	
155.	LNR.=1549	KOMPLEX= 81	RIJKSNR.=HSV679	AANT.WO.= 108	BOUWJAAR=1954	HUUR P.MND.= F 198.02	8.35
	GORINCHEM	LEIJENBURGSTR., SCHONAUWENSTR., BREDEROSTR.				HUURD.% 1985=	
156.	LNR.= 194	KOMPLEX= OESTER	RIJKSNR.=HV3917	AANT.WO.= 128	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 624.53	8.32
	HELLEVOETSLUIS					HUURD.% 1985=	
157.	LNR.=1804	KOMPLEX= 21	RIJKSNR.=EV1802	AANT.WO.= 123	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 477.98	8.30
	EMMELOORD	O.A IN DORPEN CREIL EN MARKNESSE				HUURD.% 1985=	
158.	LNR.= 363	KOMPLEX= 62	RIJKSNR.=DV1269	AANT.WO.= 58	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 550.36	8.29
	HOOGVEEEN	SCHUTTEVAER, SNIKKE, SPITS				HUURD.% 1985=	
159.	LNR.= 553	KOMPLEX= 7	RIJKSNR.=BSV54	AANT.WO.= 234	BOUWJAAR=1959	HUUR P.MND.= F 317.02	8.28
	LEEWARDEN	VUURDOORNSTR., ESDOORNSTR., HAGEDOORNPLEIN, SCHIERINGERWEG				HUURD.% 1985=	
160.	LNR.=1144	KOMPLEX= 035	RIJKSNR.=KSV1008	AANT.WO.= 288	BOUWJAAR=1967	HUUR P.MND.= F 286.47	8.11
	VLISSINGEN	PPAUWENBURG; TROELSTRAWEG, MACKAYSTRAAT, SCHAEPMANSTRAAT				HUURD.% 1985=	
161.	LNR.=1005	KOMPLEX= 5	RIJKSNR.=NSV84	AANT.WO.= 64	BOUWJAAR=1951	HUUR P.MND.= F 150.27	8.04
	BREDA	MARIA MEDIATRIX, HEUVELKWARTIER				HUURD.% 1985=	
162.	LNR.= 860	KOMPLEX= 200	RIJKSNR.=-	AANT.WO.= 77	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 553.38	8.03
	AMSTERDAM	REIGERSBOS 1				HUURD.% 1985=	
163.	LNR.=1900	KOMPLEX= 042	RIJKSNR.=XV219	AANT.WO.= 495	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 392.82	7.90
	AMSTERDAM ZUIDOOST	KIKKENSTEIN				HUURD.% 1985=	
164.	LNR.= 358	KOMPLEX= 029	RIJKSNR.=EP47342	AANT.WO.= 88	BOUWJAAR=1971	HUUR P.MND.= F 377.58	7.75
	ALMELO	DIEPENBROKSTRAAT, ZWEERSTRAAT				HUURD.% 1985=	
165.	LNR.=1646	KOMPLEX= DE ROO	RIJKSNR.=HP47595	AANT.WO.= 604	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 653.68	7.63
	CAPELLE A/D IJSSEL	DE ROO VAN CAPELLE				HUURD.% 1985=	
166.	LNR.=1900	KOMPLEX= 013	RIJKSNR.=XV215	AANT.WO.= 266	BOUWJAAR=1969	HUUR P.MND.= F 378.00	7.52
	AMSTERDAM ZUIDOOST	HOGVECHT				HUURD.% 1985=	
167.	LNR.=1662	KOMPLEX= 106	RIJKSNR.=BV1973	AANT.WO.= 51	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 540.38	7.50
	DRACHTEN	GEMEENTE ACHTKARPELEN, VERSPREID OVER 6 VERSCH. DORPEN				HUURD.% 1985=	
168.	LNR.=1882	KOMPLEX= C11	RIJKSNR.=LP45500	AANT.WO.= 65	BOUWJAAR=1983	HUUR P.MND.= F 697.49	7.48
	NIEUWEGEIN	MERWESTEIN				HUURD.% 1985=	
169.	LNR.=1473	KOMPLEX= 21	RIJKSNR.=GV2960	AANT.WO.= 349	BOUWJAAR=1979	HUUR P.MND.= F 604.86	7.35
	ALKMAAR	WIELINGENWEG, BOEIERSTRAAT, E.A.				HUURD.% 1985=	
170.	LNR.= 736	KOMPLEX= 21	RIJKSNR.=BV2028	AANT.WO.= 141	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 638.85	7.27
	LEEWARDEN	KINGMASTATE E.A. TE CAMMINGHABUREN				HUURD.% 1985=	
171.	LNR.= 56	KOMPLEX= BL	RIJKSNR.=BV1555	AANT.WO.= 55	BOUWJAAR=1971	HUUR P.MND.= F 478.76	7.24
	BUITENPOST					HUURD.% 1985=	

172.	LNR.=1652 TWELLO	KOMPLEX= TWELLO	RIJKSNR.-- TWELLO	AANT.WO.= 73	BOUWJAAR=1960	HUUR P.MND.= F 618.02 HUURD.% 1985=	7.21
173.	LNR.=1144 VLISSINGEN	KOMPLEX= 047	RIJKSNR.=KV1134,KVAT1 PAAUWENBURG; FALCKSTRAAT	AANT.WO.= 77	BOUWJAAR=1979	HUUR P.MND.= F 326.67 HUURD.% 1985=	7.20
174.	LNR.=1773 CAPELLE A/D IJSSEL	KOMPLEX= -	RIJKSNR.=HV4064 ETS, GRAFIEK, FRESCO, AQUAREL	AANT.WO.= 235	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 507.49 HUURD.% 1985=	7.14
175.	LNR.= 78 AMSTERDAM	KOMPLEX= 12	RIJKSNR.=XSV59 BOS EN LOMMER: AMUNDSENWEG, ERASMUSGRACHT, JAMES ROSSKADE	AANT.WO.= 105	BOUWJAAR=1950	HUUR P.MND.= F 303.94 HUURD.% 1985=	7.07
176.	LNR.= 409 UTRECHT	KOMPLEX= 4047	RIJKSNR.=LP46006	AANT.WO.= 110	BOUWJAAR=1984	HUUR P.MND.= F 686.45 HUURD.% 1985=	7.05
177.	LNR.= 183 AMSTERDAM	KOMPLEX= 34	RIJKSNR.=XSV14 DR. H.COLIJNSTR.AAT, WIJK GEUZENVELD	AANT.WO.= 742	BOUWJAAR=1957	HUUR P.MND.= F 245.79 HUURD.% 1985=	7.04
178.	LNR.= 734 VEENENDAAL	KOMPLEX= 53	RIJKSNR.=LV942	AANT.WO.= 261	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 461.20 HUURD.% 1985=	7.02
179.	LNR.= 183 AMSTERDAM	KOMPLEX= 70	RIJKSNR.=XP40181 LOENERMARK TE NIEUWENDAM	AANT.WO.= 324	BOUWJAAR=1976	HUUR P.MND.= F 542.55 HUURD.% 1985=	7.01
180.	LNR.=1662 DRACHTEN	KOMPLEX= 120	RIJKSNR.=BV2114 GEMEENTE ACHTKARPELEN, VERSPREID OVER 6 VERSCH. DORPEN	AANT.WO.= 53	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 541.19 HUURD.% 1985=	6.95
181.	LNR.= 56 BUITENPOST	KOMPLEX= BK	RIJKSNR.=BV1532	AANT.WO.= 105	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 544.26 HUURD.% 1985=	6.95
182.	LNR.=1581 ZIERIKZEE	KOMPLEX= 01.21	RIJKSNR.=KP43241,571 ZIERIKZEE	AANT.WO.= 112	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 580.87 HUURD.% 1985=	6.92
183.	LNR.= 363 HOOGEVEEN	KOMPLEX= KOMPLEX C DE REIGER	RIJKSNR.=PREMIE	AANT.WO.= 75	BOUWJAAR=1968	HUUR P.MND.= F 289.18 HUURD.% 1985=	6.89
184.	LNR.= 56 BUITENPOST	KOMPLEX= BD	RIJKSNR.=BV1439	AANT.WO.= 200	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 514.71 HUURD.% 1985=	6.79
185.	LNR.=1861 DRONTEN	KOMPLEX= 21	RIJKSNR.=UV16 KONINGSHOF, BLAZOEN	AANT.WO.= 58	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 610.70 HUURD.% 1985=	6.74
186.	LNR.=1581 ZIERIKZEE	KOMPLEX= 01.03	RIJKSNR.=KSV148 ZIERIKZEE	AANT.WO.= 70	BOUWJAAR=1949	HUUR P.MND.= F 264.43 HUURD.% 1985=	6.69
187.	LNR.= 712 ZWOLLE	KOMPLEX= 5	RIJKSNR.=ESV103	AANT.WO.= 55	BOUWJAAR=1950	HUUR P.MND.= F 213.36 HUURD.% 1985=	6.69
188.	LNR.= 997 TILBURG	KOMPLEX= 72	RIJKSNR.=NVAT386 STUIVESANT 1	AANT.WO.= 104	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 259.77 HUURD.% 1985=	6.61
189.	LNR.=1068 CAPELLE A/D IJSSEL	KOMPLEX= 9	RIJKSNR.=HVAT435 SCHOLLEVAAR	AANT.WO.= 59	BOUWJAAR=1983	HUUR P.MND.= F 304.91 HUURD.% 1985=	6.53
190.	LNR.= 363 HOOGEVEEN	KOMPLEX= 44 T/M 46	RIJKSNR.=DSV1030 J. NAARDINGERWEG	AANT.WO.= 614	BOUWJAAR=1967	HUUR P.MND.= F 376.31 HUURD.% 1985=	6.49
191.	LNR.= 79 ROTTERDAM	KOMPLEX= 87362	RIJKSNR.=ZV171-73 J. VAN BEEKFLATS2	AANT.WO.= 184	BOUWJAAR=1976	HUUR P.MND.= F 377.35 HUURD.% 1985=	6.46
192.	LNR.=1891 ALMERE	KOMPLEX= 7224	RIJKSNR.=UP335/UPAT203 KOETSIERPLEIN, FLEVOSTR, BROUWERSTR, GEZELLENHOF, SCHIPPERSKADE	AANT.WO.= 224	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 356.82 HUURD.% 1985=	6.32
193.	LNR.= 654 AMSTERDAM	KOMPLEX= 13	RIJKSNR.=XV357,XVAT319 REIGERSBOS1, PORTENGENSTRAAT, PEURSUMSTRAAT	AANT.WO.= 273	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 529.76 HUURD.% 1985=	6.08
194.	LNR.= 567 STADSKANAAL	KOMPLEX= 51	RIJKSNR.=AV1506 DE RENNE, DE ACHTERSTE KAMP	AANT.WO.= 178	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 415.41 HUURD.% 1985=	6.06
195.	LNR.= 646 ARNHEM	KOMPLEX= 28	RIJKSNR.=MSV1175 BEJAARDENCENTRUM DE PAASBERG	AANT.WO.= 68	BOUWJAAR=1966	HUUR P.MND.= F 528.82 HUURD.% 1985=	6.01
196.	LNR.= 453 LEEWARDEN	KOMPLEX= 26	RIJKSNR.=BV2090	AANT.WO.= 84	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 536.06 HUURD.% 1985=	5.98

197.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 020 ZUIDOOST DAALWIJK	RIJKSNR.=XV225	AANT.WO.= 488	BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 381.14 HUURD.% 1985=	5.96
198.	LNR.= 134 AMSTERDAM	KOMPLEX= 21 POEDEROOIJENSTRAAT TE GAASPERDAM	RIJKSNR.=XV357,XVAT319	AANT.WO.= 75	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 521.48 HUURD.% 1985=	5.86
199.	LNR.= 79 ROTTERDAM	KOMPLEX= 87421 CENTRUM OOST A1, OOSTERFLANK	RIJKSNR.=ZSV210-78	AANT.WO.= 87	BOUWJAAR=1980	HUUR P.MND.= F 641.58 HUURD.% 1985=	5.84
200.	LNR.=1876 SPIJKENISSE	KOMPLEX= 026 GROENEWOUD	RIJKSNR.=HSV347	AANT.WO.= 300	BOUWJAAR=1965	HUUR P.MND.= F 312.41 HUURD.% 1985=	5.83
201.	LNR.= 860 AMSTERDAM	KOMPLEX= 70 H.CLEYNDERIETWEG	RIJKSNR.=40172	AANT.WO.= 321	BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 575.62 HUURD.% 1985=	5.82
202.	LNR.=1147 GRONINGEN	KOMPLEX= 20 NARCISSTRAAT, CROCUSSTRAAT, HYACINTSTRAAT	RIJKSNR.=ASV47	AANT.WO.= 60	BOUWJAAR=1960	HUUR P.MND.= F 155.20 HUURD.% 1985=	5.76
203.	LNR.= 19 HOORN NH	KOMPLEX= 036 WESTFRIESE HOF, METSELAARSTR., V. GOYENSTR	RIJKSNR.=GSV567	AANT.WO.= 145	BOUWJAAR=1962	HUUR P.MND.= F 239.13 HUURD.% 1985=	5.72
204.	LNR.= 198 HOENSBROEK	KOMPLEX= 53 EIKENLAAN, JULIANA STR., BEITELSTR., MGR. NOLENSTR., PRINSENSTR.	RIJKSNR.=PSV197	AANT.WO.= 210	BOUWJAAR=1957	HUUR P.MND.= F 306.59 HUURD.% 1985=	5.71
205.	LNR.=1888 LELYSTAD	KOMPLEX= 1 LANGEZAND	RIJKSNR.=UP33	AANT.WO.= 132	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 589.13 HUURD.% 1985=	5.63
206.	LNR.=1861 DRONTEN	KOMPLEX= 16	RIJKSNR.=UVAT200	AANT.WO.= 76	BOUWJAAR=1979	HUUR P.MND.= F 239.12 HUURD.% 1985=	5.60
207.	LNR.=1817 APELDOORN	KOMPLEX= 0977 APELDOORN	RIJKSNR.=MP54203	AANT.WO.= 333	BOUWJAAR=1977	HUUR P.MND.= F 515.16 HUURD.% 1985=	5.60
208.	LNR.=1901 GOES	KOMPLEX= 1117 BASTION, M.SMALLEGANGESBUURT	RIJKSNR.=KV1241	AANT.WO.= 55	BOUWJAAR=1983	HUUR P.MND.= F 605.88 HUURD.% 1985=	5.56
209.	LNR.= 392 ROTTERDAM	KOMPLEX= 2316 CROOSWIJK, STADSVERNIEUWING	RIJKSNR.=ZV221	AANT.WO.= 125	BOUWJAAR=1980	HUUR P.MND.= F 407.07 HUURD.% 1985=	5.53
210.	LNR.=1875 HILVERSUM	KOMPLEX= 256 HILVERSUMSE MEENT	RIJKSNR.=GVAT500	AANT.WO.= 98	BOUWJAAR=1983	HUUR P.MND.= F 172.43 HUURD.% 1985=	5.50
211.	LNR.= 828 ZUTPHEN	KOMPLEX= 74	RIJKSNR.=MVAT39	AANT.WO.= 120	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 159.39 HUURD.% 1985=	5.48
212.	LNR.= 665 ROTTERDAM	KOMPLEX= ZEVENKAMP ZEVENKAMP, KNOOP	RIJKSNR.=ZP404	AANT.WO.= 105	BOUWJAAR=1984	HUUR P.MND.= F 428.26 HUURD.% 1985=	5.48
213.	LNR.= 828 ZUTPHEN	KOMPLEX= 49	RIJKSNR.=MSV1117	AANT.WO.= 456	BOUWJAAR=1980	HUUR P.MND.= F 322.64 HUURD.% 1985=	5.42
214.	LNR.= 712 ZWOLLE	KOMPLEX= 46	RIJKSNR.=ESV101	AANT.WO.= 69	BOUWJAAR=1948	HUUR P.MND.= F 195.16 HUURD.% 1985=	5.42
215.	LNR.= 787 GRONINGEN	KOMPLEX= 06/07/08 ASINGASTR,ALMASTR,ADRIAAN PAUWSTR, JOH. DE WITTSTRAAT	RIJKSNR.=ASV161	AANT.WO.= 522	BOUWJAAR=1955	HUUR P.MND.= F 193.87 HUURD.% 1985=	5.39
216.	LNR.= 78 AMSTERDAM	KOMPLEX= 16 BOS EN LOMMER: ERASMUSGRACHT, JAMES ROSSKADE	RIJKSNR.=XSV59	AANT.WO.= 61	BOUWJAAR=1953	HUUR P.MND.= F 244.73 HUURD.% 1985=	5.37
217.	LNR.=1735 DORDRECHT	KOMPLEX= 16 STADSPOLDERS	RIJKSNR.=HV4271	AANT.WO.= 156	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 660.18 HUURD.% 1985=	5.37
218.	LNR.= 654 AMSTERDAM	KOMPLEX= 14 REIGERSBOS1, PEURSUMSTRAAT, PAPENDRECHTSTRAAT	RIJKSNR.=XV355	AANT.WO.= 118	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 536.54 HUURD.% 1985=	5.36
219.	LNR.=1872 EINDHOVEN	KOMPLEX= 132 WIJK: DE TEMPEL	RIJKSNR.=NVAT308	AANT.WO.= 72	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 307.92 HUURD.% 1985=	5.33
220.	LNR.= 392 ROTTERDAM	KOMPLEX= 2440 CROOSWIJK, STADSVERNIEUWING	RIJKSNR.=ZV178	AANT.WO.= 206	BOUWJAAR=1977	HUUR P.MND.= F 383.75 HUURD.% 1985=	5.29
221.	LNR.= 78 AMSTERDAM	KOMPLEX= 38 HAARDSTEE, BIJLMER	RIJKSNR.=XV318/XVAT252	AANT.WO.= 244	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 549.40 HUURD.% 1985=	5.26

222.	LNR.=1901 GOES	KOMPLEX= 3215	RIJKSNR.=KP43680	AANT.WO.= 84	BOUWJAAR=1973	HUR P.MND.= F 631.19	5.24
			O.A. VAN HOGEDORPLAAN, THORBECKELAAN, TROELSTRAPAD, CORT.V.D.LINDENSTR			HUURD.% 1985=	
223.	LNR.= 324 LEEWARDEN	KOMPLEX= 63	RIJKSNR.=BV1494/1519	AANT.WO.= 78	BOUWJAAR=1972	HUR P.MND.= F 503.25	5.21
			STIENS. ?			HUURD.% 1985=	
224.	LNR.= 886 VEGHEL	KOMPLEX= 13	RIJKSNR.=NP69242A	AANT.WO.= 66	BOUWJAAR=1969	HUR P.MND.= F 559.62	5.21
			DE LEEST: MERWEDELAAN, RIJNSTRAAT, WAALSTRAAT			HUURD.% 1985=	
225.	LNR.=1654 ROTTERDAM	KOMPLEX= 11	RIJKSNR.=ZP40323	AANT.WO.= 102	BOUWJAAR=1979	HUR P.MND.= F 670.58	5.17
			SLIEDRECHTSTRAAT			HUURD.% 1985=	
226.	LNR.= 194 HELLEVOETSLUIS	KOMPLEX= GENTIAAN	RIJKSNR.=HV2977	AANT.WO.= 288	BOUWJAAR=1972	HUR P.MND.= F 426.03	5.17
			PARNASSIALAAN, EGLANTIER			HUURD.% 1985=	
227.	LNR.= 66 WINTERSWIJK	KOMPLEX= 53	RIJKSNR.=MVAT63-80	AANT.WO.= 61	BOUWJAAR=1981	HUR P.MND.= F 301.37	5.11
			HAZELDER			HUURD.% 1985=	
228.	LNR.= 194 HELLEVOETSLUIS	KOMPLEX= DA COSTA	RIJKSNR.=HV2841	AANT.WO.= 182	BOUWJAAR=1971	HUR P.MND.= F 422.49	5.01
			DA COSTA			HUURD.% 1985=	

**BIJLAGE 4: N5%-komplexen uit 1985 met leegstand in 1987 (peildata in de periode juni - september 1987).
Bron: jaarverslagenanalyse 1985 en telefonische enquête, OTB 1988.**

LNR.	KOMPLEX	RIJKSNR.	AANT.WO.	BOUWJAAR	HUUR P.MND.	LEEGST. % 1987
1.	LNR.=1888 LELYSTAD	KOMPLEX= 8 TJALK	RIJKSNR.=UPAT226	AANT.WO.= 131	BOUWJAAR=1980	HUUR P.MND.= F 251.10 LEEGST. % 1987= 100.00
2.	LNR.= 425 S GRAVENHAGE	KOMPLEX= 020 MORGENSTONDFLATS	RIJKSNR.=YV96	AANT.WO.= 284	BOUWJAAR=1963	HUUR P.MND.= F 60.00 LEEGST. % 1987= 100.00
3.	LNR.=1549 GORINCHEM	KOMPLEX= 81 LEIJENBURGSTR., SCHONAUWENSTR., BREDEROSTR.	RIJKSNR.=HSV679	AANT.WO.= 108	BOUWJAAR=1954	HUUR P.MND.= F 198.02 LEEGST. % 1987= 79.63
4.	LNR.=1888 LELYSTAD	KOMPLEX= 15 GORDIAAN, COMBINATIEGEBOUW	RIJKSNR.=UV22	AANT.WO.= 109	BOUWJAAR=1983	HUUR P.MND.= F 483.08 LEEGST. % 1987= 77.98
5.	LNR.=1819 WINSCHOTEN	KOMPLEX= 11 O.A. HORTENSIASTRAAT	RIJKSNR.=ASV360	AANT.WO.= 226	BOUWJAAR=1964	HUUR P.MND.= F 190.91 LEEGST. % 1987= 75.22
6.	LNR.=1005 BREDA	KOMPLEX= 5 MARIA MEDIATRIX, HEUVELKWARTIER	RIJKSNR.=NSV84	AANT.WO.= 64	BOUWJAAR=1951	HUUR P.MND.= F 150.27 LEEGST. % 1987= 71.88
7.	LNR.=1581 ZIERIKZEE	KOMPLEX= 01.03 ZIERIKZEE	RIJKSNR.=KSV148	AANT.WO.= 70	BOUWJAAR=1949	HUUR P.MND.= F 264.43 LEEGST. % 1987= 65.71
8.	LNR.= 886 VEGHEL	KOMPLEX= 11 DE LEEST: SCHERMER, WORMER, PURMER, BEEMSTER	RIJKSNR.=NV3161	AANT.WO.= 174	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 436.25 LEEGST. % 1987= 62.07
9.	LNR.=1144 VLISSINGEN	KOMPLEX= 007 CHOPINLAAN, J.M. KEMPERSTRAAT, VAN HOGENDORPWEG	RIJKSNR.=KV780	AANT.WO.= 95	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 338.57 LEEGST. % 1987= 50.53
10.	LNR.=1549 GORINCHEM	KOMPLEX= 15 DR. VAN STRATENWEG	RIJKSNR.=HV3365	AANT.WO.= 418	BOUWJAAR=1976	HUUR P.MND.= F 427.25 LEEGST. % 1987= 37.32
11.	LNR.= 886 VEGHEL	KOMPLEX= 12 DE LEEST: RIJNSTRAAT, DONGELAAN, DIEZELAAN	RIJKSNR.=NP69242	AANT.WO.= 35	BOUWJAAR=1969	HUUR P.MND.= F 560.59 LEEGST. % 1987= 37.14
12.	LNR.= 324 LEEWARDEN	KOMPLEX= 48 DE MEENTHE	RIJKSNR.=BSV1073	AANT.WO.= 388	BOUWJAAR=1968	HUUR P.MND.= F 346.45 LEEGST. % 1987= 37.11
13.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 030 ZUIDOOST ECHTENSTEIN	RIJKSNR.=XV226	AANT.WO.= 485	BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 399.56 LEEGST. % 1987= 36.70
14.	LNR.=1374 VENLO	KOMPLEX= 09 VLEUGELFLAT	RIJKSNR.=PV2068	AANT.WO.= 498	BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 468.07 LEEGST. % 1987= 36.14
15.	LNR.= 535 SAS VAN GENT	KOMPLEX= 14 EUROPALAAN, HEERLIJKHEIDSTRAAT, STATENSTR., TIENDSTRA.	RIJKSNR.=KP42392	AANT.WO.= 72	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 501.19 LEEGST. % 1987= 36.11
16.	LNR.=1633 NIJMEGEN	KOMPLEX= 032 MEYHORST	RIJKSNR.=MV3500	AANT.WO.= 270	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 460.37 LEEGST. % 1987= 33.33
17.	LNR.= 886 VEGHEL	KOMPLEX= 13 DE LEEST: MERWEDELAAN, RIJNSTRAAT, WAALSTRAAT	RIJKSNR.=NP69242A	AANT.WO.= 54	BOUWJAAR=1969	HUUR P.MND.= F 559.62 LEEGST. % 1987= 33.33
18.	LNR.= 363 HOOGEVEEN	KOMPLEX= 54 HELIOSFLATS	RIJKSNR.=DV961	AANT.WO.= 208	BOUWJAAR=1975	HUUR P.MND.= F 483.87 LEEGST. % 1987= 33.17
19.	LNR.=1101 ENSCHEDÉ	KOMPLEX= 22 HENGEVELDE, MARKVELDEBRINK	RIJKSNR.=EV1836	AANT.WO.= 159	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 516.52 LEEGST. % 1987= 31.45
20.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 023 ZUIDOOST FRISSENSTEIN	RIJKSNR.=XV207	AANT.WO.= 438	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 408.17 LEEGST. % 1987= 30.37
21.	LNR.= 551 HELMOND	KOMPLEX= 31 PLANETENFLATS, O.A. MERCURIUSLAAN	RIJKSNR.=NV3498	AANT.WO.= 252	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 460.67 LEEGST. % 1987= 29.76

22.	LNR.= 73 HEERLEN	KOMPLEX= 21 DE VOSSEKUIL	RIJKSNR.=PSV1119	AANT.WO.= 400	BOUWJAAR=1966	HUUR P.MND.= F 312.51 LEEGST. % 1987=	28.75
23.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 025 ZUIDOOST FLORIJN	RIJKSNR.=XV226	AANT.WO.= 450	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 393.60 LEEGST. % 1987=	28.44
24.	LNR.=1446 ZOETERMEER	KOMPLEX= 166 PARKDREEF, AZALEAPARK	RIJKSNR.=HP50308	AANT.WO.= 82	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 923.88 LEEGST. % 1987=	28.05
25.	LNR.=1888 LELYSTAD	KOMPLEX= 14 WATERWIJK	RIJKSNR.=UV20/UVAT204	AANT.WO.= 393	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 440.68 LEEGST. % 1987=	27.48
26.	LNR.=1033 GORREDIJK	KOMPLEX= 26	RIJKSNR.=BV1545	AANT.WO.= 66	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 535.64 LEEGST. % 1987=	27.27
27.	LNR.= 418 TERNEUZEN	KOMPLEX= 27 VAN ANROOYFLATS, DIEPENBROCKFLATS	RIJKSNR.=KV781	AANT.WO.= 482	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 352.25 LEEGST. % 1987=	26.35
28.	LNR.=1888 LELYSTAD	KOMPLEX= 13A LELYSTADHAVEN	RIJKSNR.=UP332	AANT.WO.= 318	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 488.07 LEEGST. % 1987=	24.84
29.	LNR.= 194 HELLEVOETSLUIS	KOMPLEX= OESTER	RIJKSNR.=HV3917	AANT.WO.= 128	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 624.53 LEEGST. % 1987=	23.44
30.	LNR.=1144 VLISSINGEN	KOMPLEX= 048 PAPAGAAIENBURG	RIJKSNR.=KV1195	AANT.WO.= 223	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 569.20 LEEGST. % 1987=	23.32
31.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 014 ZUIDOOST HAKFORT	RIJKSNR.=XP40178	AANT.WO.= 519	BOUWJAAR=1975	HUUR P.MND.= F 416.39 LEEGST. % 1987=	22.74
32.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 015 ZUIDOOST HUIGENBOS	RIJKSNR.=XV225	AANT.WO.= 399	BOUWJAAR=1975	HUUR P.MND.= F 416.60 LEEGST. % 1987=	21.80
33.	LNR.= 535 SAS VAN GENT	KOMPLEX= 13 BENELUXSTR., 'HOGE SAS, 'T LAGE SAS,	RIJKSNR.=KSV1006	AANT.WO.= 120	BOUWJAAR=1967	HUUR P.MND.= F 349.02 LEEGST. % 1987=	21.67
34.	LNR.=1772 DOKKUM	KOMPLEX= 8 PLAATSEN: HOLWERD, RAARD, MODDERGAT, NES, WIERUM, TERNAARD, HANTUM	RIJKSNR.=BV1694	AANT.WO.= 51	BOUWJAAR=1976	HUUR P.MND.= F 367.74 LEEGST. % 1987=	21.57
35.	LNR.=1773 CAPELLE A/D IJSSEL	KOMPLEX= - DE BERGEN: O.A. ZIJPENBERG, WILDBERG, WATERBERG, PAASBERG, BRAAMBERG	RIJKSNR.=HV3381	AANT.WO.= 878	BOUWJAAR=1978	HUUR P.MND.= F 500.64 LEEGST. % 1987=	20.73
36.	LNR.= 921 ALMELO	KOMPLEX= 18 T/M 20 KOMPLEX 19: RUMERSLANDEN	RIJKSNR.=ESV133	AANT.WO.= 145	BOUWJAAR=1954	HUUR P.MND.= F 219.70 LEEGST. % 1987=	20.69
37.	LNR.=1646 ENSCHDEDE	KOMPLEX= LINDENHOF HET LINDENHOF TE ENSCHDEDE	RIJKSNR.=EP51555	AANT.WO.= 134	BOUWJAAR=1979	HUUR P.MND.= F 874.44 LEEGST. % 1987=	20.15
38.	LNR.=1861 DRONTEN	KOMPLEX= 16	RIJKSNR.=UVAT200	AANT.WO.= 76	BOUWJAAR=1979	HUUR P.MND.= F 239.12 LEEGST. % 1987=	19.74
39.	LNR.=1731 DELFTZIJL	KOMPLEX= 59 DE WIJK TUIKWED	RIJKSNR.=AV2064	AANT.WO.= 174	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 538.98 LEEGST. % 1987=	19.54
40.	LNR.=1144 VLISSINGEN	KOMPLEX= 035 PAAUWENBURG; TROELSTRAWEG, MACKAYSTRAAT, SCHAEPMANSTRAAT	RIJKSNR.=KSV1008	AANT.WO.= 288	BOUWJAAR=1967	HUUR P.MND.= F 286.47 LEEGST. % 1987=	18.06
41.	LNR.=1638 DRACHTEN	KOMPLEX= 60 DE TRISKEN II	RIJKSNR.=BV2092	AANT.WO.= 78	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 635.16 LEEGST. % 1987=	17.95
42.	LNR.=1888 LELYSTAD	KOMPLEX= 9 DOMEINEN, LELYSTAD NOORD	RIJKSNR.=V17128	AANT.WO.=1129	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 476.42 LEEGST. % 1987=	17.80
43.	LNR.=1738 HOOGVLIET RT	KOMPLEX= 010 NIEUW ENGELAND	RIJKSNR.=65.00050.1	AANT.WO.=1062	BOUWJAAR=1953	HUUR P.MND.= F 257.22 LEEGST. % 1987=	17.70
44.	LNR.= 267 ZWIJNDRECHT	KOMPLEX= 54 BLAUWEG TE DORDRECHT	RIJKSNR.=HV2989	AANT.WO.= 264	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 471.90 LEEGST. % 1987=	17.05
45.	LNR.= 22 HEERENVEEN	KOMPLEX= 22 MUNTFLATS	RIJKSNR.=BV1413	AANT.WO.= 210	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 439.39 LEEGST. % 1987=	16.67
46.	LNR.=1804 EMMELOORD	KOMPLEX= 21 O.A IN DORPEN CREIL EN MARKNESSE	RIJKSNR.=EV1802	AANT.WO.= 123	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 477.98 LEEGST. % 1987=	16.26

47.	LNR.=1688 HOOGVEEEN	KOMPLEX= 04 T/M 06	RIJKSNR.=DSV1031 KOMPLEX 04: DE EIBER; KOMPLEX 06:	AANT.WO.= 450 DE GRUTTO: 05: O.A. DE KOOLMEES	BOUWJAAR=1967	HUUR P.MND.= F 340.42 LEEGST. % 1987=	16.22
48.	LNR.=1804 EMMELOORD	KOMPLEX= 36	RIJKSNR.=EV2217 MIDDELPLAAT, MOLENRAK	AANT.WO.= 63	BOUWJAAR=1979	HUUR P.MND.= F 624.45 LEEGST. % 1987=	15.87
49.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	034 GERENSTEIN	RIJKSNR.=XV218	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 398.21 LEEGST. % 1987=	15.48
50.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	032 EGELDONK	RIJKSNR.=XV218	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 344.75 LEEGST. % 1987=	15.34
51.	LNR.= 736 LEEWARDEN	KOMPLEX= 21	RIJKSNR.=BV2028 KINGMASTATE E.A. TE CAMMINGHABUREN	AANT.WO.= 141	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 638.85 LEEGST. % 1987=	14.89
52.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	051 GRUNDER	RIJKSNR.=XV226	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 397.17 LEEGST. % 1987=	14.13
53.	LNR.= 943 MIDDELBURG	KOMPLEX= 5-4(604)	RIJKSNR.=KV826 O.A. JACOB SCHOTTESTRAAT	AANT.WO.= 290	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 403.56 LEEGST. % 1987=	13.79
54.	LNR.=1901 GOES	KOMPLEX= 3141	RIJKSNR.=KV1148 CHURCHILLSTEDE	AANT.WO.= 110	BOUWJAAR=1979	HUUR P.MND.= F 537.50 LEEGST. % 1987=	13.64
55.	LNR.=1646 EMMELOORD	KOMPLEX= TOUTENBU.	RIJKSNR.=EP50635 TOUTENBURGH TE EMMELOORD	AANT.WO.= 96	BOUWJAAR=1975	HUUR P.MND.= F 515.03 LEEGST. % 1987=	13.54
56.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	044 KRALENBEEK	RIJKSNR.=XV224	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 430.01 LEEGST. % 1987=	13.07
57.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	053 KONINGSHOEF	RIJKSNR.=XV226	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 396.60 LEEGST. % 1987=	12.67
58.	LNR.= 453 LEEWARDEN	KOMPLEX= 26	RIJKSNR.=BV2090	AANT.WO.= 84	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 536.06 LEEGST. % 1987=	11.90
59.	LNR.=1786 CAPELLE A/D IJSSEL	KOMPLEX= 02	RIJKSNR.=HP47193 REVIUSRONDEEL	AANT.WO.= 144	BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 440.99 LEEGST. % 1987=	11.11
60.	LNR.=1638 DRACHTEN	KOMPLEX= 57	RIJKSNR.=BV2044 DE TRISKEN I	AANT.WO.= 181	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 621.14 LEEGST. % 1987=	11.05
61.	LNR.=1652 TWELLO	KOMPLEX= TWELLO	RIJKSNR.=--	AANT.WO.= 73	BOUWJAAR=1960	HUUR P.MND.= F 618.02 LEEGST. % 1987=	10.96
62.	LNR.= 324 LEEWARDEN	KOMPLEX= 89	RIJKSNR.=BV1998/80 FOGELSANGHSTATE	AANT.WO.= 55	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 613.93 LEEGST. % 1987=	10.91
63.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	055 KOUWENOORD	RIJKSNR.=XV227	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 406.90 LEEGST. % 1987=	10.81
64.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	054 KLIEVERINK	RIJKSNR.=XV227	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 428.54 LEEGST. % 1987=	10.67
65.	LNR.=1633 NIJMEGEN	KOMPLEX= 029	RIJKSNR.=MV3265 WEEZENHOF	AANT.WO.= 270	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 460.96 LEEGST. % 1987=	10.37
66.	LNR.=1731 DELFIJL	KOMPLEX= 60	RIJKSNR.=AV2117 DE WIJK TUIKWERD	AANT.WO.= 165	BOUWJAAR=1983	HUUR P.MND.= F 546.37 LEEGST. % 1987=	10.30
67.	LNR.= 651 HEERLEN	KOMPLEX= 20	RIJKSNR.=PP68107	AANT.WO.= 68	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 582.16 LEEGST. % 1987=	10.29
68.	LNR.= 943 MIDDELBURG	KOMPLEX= 8-5(712)	RIJKSNR.=KV1180 EDELSTENENBUURT	AANT.WO.= 136	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 639.43 LEEGST. % 1987=	10.29
69.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	031 EEFTINK	RIJKSNR.=XV226	BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 346.03 LEEGST. % 1987=	8.76
70.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	043 KRUITBERG	RIJKSNR.=XV224	BOUWJAAR=1969	HUUR P.MND.= F 394.50 LEEGST. % 1987=	8.74
71.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= ZUIDOOST	041 GROENEVEEN	RIJKSNR.=XV219	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 395.15 LEEGST. % 1987=	8.60

72.	LNR.= 134 AMSTERDAM	KOMPLEX= 21	RIJKSNR.=XV357,XVAT319 POEDEROOIENSTRAAT TE GAASPERDAM	AANT.WO.= 75	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 521.48 LEEGST. % 1987=	8.00
73.	LNR.=1662 DRACHTEN	KOMPLEX= 100	RIJKSNR.=BV2015 TJAARDAFLAT, GESPLITSTE WONINGEN, ONDERDEEL VAN KOMPLEX 55	AANT.WO.= 78	BOUWJAAR=1978	HUUR P.MND.= F 248.21 LEEGST. % 1987=	7.69
74.	LNR.=1662 DRACHTEN	KOMPLEX= 120	RIJKSNR.=BV2114 GEMEENTE ACHTKARSELEN, VERSPREID OVER 6 VERSCH. DORPEN	AANT.WO.= 53	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 541.19 LEEGST. % 1987=	7.55
75.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 050 ZUIDOOST	RIJKSNR.=XV222 GRUBBEHOEVE	AANT.WO.= 319	BOUWJAAR=1970	HUUR P.MND.= F 396.34 LEEGST. % 1987=	7.52
76.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 022 ZUIDOOST	RIJKSNR.=XV207 DEVELSTEIN	AANT.WO.= 295	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 378.83 LEEGST. % 1987=	7.46
77.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 052 ZUIDOOST	RIJKSNR.=XV222 KLEIBURG	AANT.WO.= 499	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 394.60 LEEGST. % 1987=	7.21
78.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 012 ZUIDOOST	RIJKSNR.=XV215 HAAG+VELD	AANT.WO.= 325	BOUWJAAR=1969	HUUR P.MND.= F 376.06 LEEGST. % 1987=	6.77
79.	LNR.= 828 ZUTPHEN	KOMPLEX= 49	RIJKSNR.=MSV1117	AANT.WO.= 456	BOUWJAAR=1980	HUUR P.MND.= F 322.64 LEEGST. % 1987=	6.58
80.	LNR.=1786 CAPELLE A/D IJSSEL	KOMPLEX= 051	RIJKSNR.=HV3961 MAURITSHUIS, PRINZENHOF, OPERALAAN	AANT.WO.= 453	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 602.53 LEEGST. % 1987=	6.40
81.	LNR.=1876 SPIJKENISSE	KOMPLEX= 026	RIJKSNR.=HSV347 GROENEWOUD	AANT.WO.= 300	BOUWJAAR=1965	HUUR P.MND.= F 312.41 LEEGST. % 1987=	6.33
82.	LNR.=1646 OLDENZAAL	KOMPLEX= MEYBREE	RIJKSNR.=EP49850 DE MEYBREE TE OLDENZAAL	AANT.WO.= 96	BOUWJAAR=1974	HUUR P.MND.= F 519.77 LEEGST. % 1987=	6.25
83.	LNR.=1773 CAPELLE A/D IJSSEL	KOMPLEX= -	RIJKSNR.=HV4093 RIGOLETTO, NABUCCO	AANT.WO.= 81	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 589.34 LEEGST. % 1987=	6.17
84.	LNR.=1888 LELYSTAD	KOMPLEX= 1	RIJKSNR.=UP33 LANGEZAND	AANT.WO.= 132	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 589.13 LEEGST. % 1987=	6.06
85.	LNR.= 56 BUITENPOST	KOMPLEX= BD	RIJKSNR.=BV1439	AANT.WO.= 185	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 514.71 LEEGST. % 1987=	5.95
86.	LNR.=1901 GOES	KOMPLEX= 1211	RIJKSNR.=KP50171 DE SPINNE, CHURCHILLSTEDE	AANT.WO.= 101	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 592.42 LEEGST. % 1987=	5.94
87.	LNR.=1662 DRACHTEN	KOMPLEX= 106	RIJKSNR.=BV1973 GEMEENTE ACHTKARSELEN, VERSPREID OVER 6 VERSCH. DORPEN	AANT.WO.= 51	BOUWJAAR=1973	HUUR P.MND.= F 540.38 LEEGST. % 1987=	5.88
88.	LNR.=1581 ZIERIKZEE	KOMPLEX= 01.21	RIJKSNR.=KP43241,571 ZIERIKZEE	AANT.WO.= 102	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 580.87 LEEGST. % 1987=	5.88
89.	LNR.=1738 HOOGVLIET RT	KOMPLEX= 70	RIJKSNR.=ZP40282 WESTPUNT 4	AANT.WO.= 344	BOUWJAAR=1975	HUUR P.MND.= F 583.60 LEEGST. % 1987=	5.81
90.	LNR.=1618 S GRAVENHAGE	KOMPLEX= 43	RIJKSNR.=YP40208 LAAN VAN DE MENSENRECHTEN	AANT.WO.= 69	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 749.52 LEEGST. % 1987=	5.80
91.	LNR.=1861 DRONTEN	KOMPLEX= 22	RIJKSNR.=UV15 DRONTEN-ZUID, EERSTE FASE	AANT.WO.= 126	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 582.58 LEEGST. % 1987=	5.56
92.	LNR.=1900 AMSTERDAM	KOMPLEX= 021 ZUIDOOST	RIJKSNR.=XV224 DENNENRODE	AANT.WO.= 398	BOUWJAAR=1975	HUUR P.MND.= F 396.30 LEEGST. % 1987=	5.53
93.	LNR.= 19 HOORN NH	KOMPLEX= 036	RIJKSNR.=GSV567 WESTFRIESE HOF, METSELAARSTR., V. GOYENSTR	AANT.WO.= 145	BOUWJAAR=1962	HUUR P.MND.= F 239.13 LEEGST. % 1987=	5.52
94.	LNR.= 56 BUITENPOST	KOMPLEX= BL	RIJKSNR.=BV1555	AANT.WO.= 55	BOUWJAAR=1971	HUUR P.MND.= F 478.76 LEEGST. % 1987=	5.45
95.	LNR.=1731 DELFIJL	KOMPLEX= 41	RIJKSNR.=AV1412 ROTTUMERPLAAT	AANT.WO.= 204	BOUWJAAR=1972	HUUR P.MND.= F 368.87 LEEGST. % 1987=	5.39
96.	LNR.=1557 DORDRECHT	KOMPLEX= 41	RIJKSNR.=HV4179 KIPLINGERF	AANT.WO.= 112	BOUWJAAR=1982	HUUR P.MND.= F 544.46 LEEGST. % 1987=	5.36

97.	LNR.=1144	KOMPLEX= 047	RIJKSNR.=KV1134, KVAT1	AANT.WO.= 77	BOUWJAAR=1979	HUUR P.MND.= F 326.67		
	VLISSINGEN		PAAUWENBURG; FALCKSTRAAT			LEEGST. % 1987=	5.19	
98.	LNR.= 385	KOMPLEX= 34	RIJKSNR.=AV1965	AANT.WO.= 99	BOUWJAAR=1981	HUUR P.MND.= F 609.33		
	GRONINGEN		DOORNBOSHEERD, BARMAHEERD			LEEGST. % 1987=	5.05	
-	LNR.= 183	KOMPLEX= 34	RIJKSNR.=XSV14	AANT.WO.= 742	BOUWJAAR=1957	HUUR P.MND.= F 245.79		
	AMSTERDAM		DR. H.COLIJNSTRAAT, WIJK GEUZENVELD			LEEGST. % 1987=	onbekend	
-	LNR.= 183	KOMPLEX= 70	RIJKSNR.=XP40181	AANT.WO.= 324	BOUWJAAR=1976	HUUR P.MND.= F 542.55		
	AMSTERDAM		LOENERMARK TE NIEUWENDAM			LEEGST. % 1987=	onbekend	

De overige N5%-komplexen van 1985 hadden in 1987 een leegstand van minder dan 5%.

PUBLIKATIES VAN HET
ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR TECHNISCHE BESTUURSKUNDE

uitgegeven door

Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
tel. (015) - 783254

I Volkshuisvesting in theorie en praktijk

- x H. Priemus, 'Volkshuisvesting in de vuurlinie'
1983/X + 126 blz./ISBN 90-6275-120-2/f 30,55/gratis bij intekening op de serie
- 1. H. Priemus, 'Volkshuisvestingssysteem en woningmarkt'
1983/VIII + 142 blz./ISBN 90-6275-121-0/f 30,55
- 2. H. Priemus, 'Huurprijsbeheersing: omstreden instrument van volkshuisvestingsbeleid'
1983/VI + 114 blz./ISBN 90-6275-122-9/f 30,55
- 3/4 H. Priemus, 'Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad'
1984/VIII + 336 blz./ISBN 90-6275-123-7/f 70,50
- 5. H. Priemus, 'Bouwproces en woningbouwmarkt'
1984/VIII + 140 blz./ISBN 90-6275-125-3/f 40,25
- 6. H. Priemus, 'Nederlandse woontheorieën'
1984/VI + 92 blz./ISBN 90-6275-126-1/f 40,25
- 7. J. van der Schaar, 'Groeï en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid'
1986/XX + 500 blz./ISBN 90-6275-127-X/f 49,85
- 8. J. van der Schaar, 'De huisvestingssituatie in Nederland 1900-1982. Lange termijnontwikkeling in de hoogte en in de verdeling van woonlasten'.
1986/X + 148 blz./ISBN 90-6275-128-8/f 40,25
- 9. L.G. Gerrichhausen en M. van Giessen, 'Naar nieuwe lokale bestuurlijke verhoudingen. Het partnermodel'.
1986/VIII + 68 blz./ISBN 90-6275-129-6/f 25,45
- 10. J. van der Schaar, 'De non-profit huursektor: woningbeheer en -exploitatie'
1986/XII + 100 blz./ISBN 90-6275-248-9/f 33,10
- 11. K. Baartmans, F. Meyer en A.A. van Schaik, 'Woningonderhoud en informele sektor. Een verkennend onderzoek naar de ontwikkeling van de verhouding tussen het formele en informele woningonderhoud'
1986/VI + 140 blz./ISBN 90-6275-242-X/f 40,25
- 12. H. Westra, 'Non-profit woningexploitatie'
1986/VI + 103 blz./ISBN 90-6275-277-2/f 30,55
- 13. A.A. van Schaik 'Huurbepaling van nieuwbouw en huuraanpassing in de voorraad'
1986/VI + 116 blz./ISBN 90-6275-257-8/f 33,10
- 14. K. Baartmans, F. Meijer, A.A. van Schaik, 'Zelfwerkzaamheid, woningonderhoud en bouwwerkgelegenheid'
1987/VI + 164 blz./ISBN 90-6275-306-X/f 42,40
- 15. H.M.H. van der Heyden (met medewerking van H.F. Kaan en A.A. van Schaik), 'Onderhoudsorganisatie en -beleid in de commerciële huursektor'
1987/IV + 104 blz./ISBN 90-6275-024-9/f 30,55
- 16. G. Vijverberg, 'Onderhoudsplanning van non-profit huurwoningen in perspectief; een inventarisatie van zes onderhoudsplanningssystemen'.
1987/VI + 288 blz./ISBN 90-6275-339-6/f 49,85
- 17. H. Heeger en F. van der Zon, 'Nieuw Engeland, Hoogvliet: perspectieven voor een na-oorlogs woongebied in Rijnmond'
1987/VI + 286 blz./ISBN 90-6275-397-3/f 49,85
- 18. G. de Kleijn, 'Grensverlegging: stadsvernieuwing, stedelijk beheer en revitalisering in Rotterdam'
1988/ca. 130 blz./ISBN 90-6275-428-7/f 35,65

II Woonlasten en woonlastenbeleid

1. H. van Fulpen, 'Het kostprijsvraagstuk in de volkshuisvesting'
1983/60 blz./ISBN 90-6275-201-1/f 17,80
2. P. Groetelaers en H. Priemus, 'Woonuitgaven, woonkwaliteit en woningproductie: inventarisatie van Nederlandse statistieken'
1983/164 blz./ISBN 90-6275-202-0/f 28,00
3. H. Priemus, 'Woonlasten en doelstellingen van volkshuisvestingsbeleid'
1983/32 blz./ISBN 90-6275-203-9/f 10,20
4. C.A. Adriaansens, 'De begrippen inkomen en woonlasten in de regelgeving'
1983/36 blz./ISBN 90-6275-204-7/f 12,70
5. H. van Fulpen, 'Woonlasten- en inkomensbegrippen in onderzoek en statistiek'
1984/III + 50 blz./ISBN 90-6275-205-5/f 15,30
6. J. van der Schaar, 'Woningcorporaties en non-profitverhuur'
1983/60 blz./ISBN 90-6275-206-3/f 15,30
7. J. van der Schaar, 'Trends in woonlasten'
1984/III + 84 blz./ISBN 90-6275-207-1/f 20,15
8. H. van Fulpen en H. Priemus, 'Relaties tussen woonlasten en woning-, resp. bewonerskenmerken'
1984/IV + 44 blz./ISBN 90-6275-208-X/f 15,30
9. J. van der Schaar, 'Woonsubsidies en overheidsbudget'
1984/III + 32 blz./ISBN 90-6275-209-8/f 12,70
10. P. Groetelaers, 'De ontwikkeling van de nieuwbouwkwaliteit van woningen, 1977-1981; analyse op basis van de kwalitatieve woningbouwdocumenta...'
1984/VI + 72 blz./ISBN 90-6275-210-1/f 15,30
11. H. Priemus, 'Financiële stromen bij woningbouw en woningvoorraadbeheer'
1984/III + 24 blz./ISBN 90-6275-211-X/f 10,10
12. C.A. Adriaansens, 'Subsidiëring van de volkshuisvesting'
1984/III + 60 blz./ISBN 90-6275-214-4/f 17,80
13. H. van Fulpen, 'Een internationale vergelijking van woonuitgaven'
1984/III + 49 blz./ISBN 90-6275-213-6/f 15,30
14. H.A. Caron, H. Priemus, 'Lokale woonlastenonderzoekingen als maatschappelijk signaal'
1985/IV + 382 blz./ISBN 90-6275-212-8/f 50,35
15. H. Priemus, 'Nieuwbouw van gesubsidieerde huurwoningen; de ontwikkeling van objektsubsidies en aanvangshuren 1970-1982'
1984/III + 80 blz./ISBN 90-6275-215-2/f 17,80
16. H. Priemus, 'Toepassing van de BGSN 1975 bij woningwetwoningen (1982 - medio 1983); kwantitatieve analyse van het gebruik van de huurtabel'
1984/III + 44 blz./ISBN 90-6275-216-0/f 15,30
17. H. Priemus, 'Huurvaststelling van gesubsidieerde nieuwbouw: de ontwikkelingen van het beleid in de periode 1974-1984'
1984/IV + 67 blz./ISBN 90-6275-217-9/f 17,80
18. H. Priemus, 'Plaatsbepaling van het beleidsinstrument "Objektsubsidiëring"
1984/III + 74 blz./ISBN 90-6275-219-5/f 20,40
19. H. Westra, 'Exploitatie van woningwetwoningen, fondsen en reserves'
1984/IV + 82 blz./ISBN 90-6275-218-7/f 20,40
20. J.B.S. Conijn, P.H.F. van Deudekom en I.L. Ooms, 'De verdeling van de individuele woonuitgaven, 1982-1994, de koopsektor'.
1987/VI + 70 blz./ISBN 90-6275-369-8/f 21,75
21. H. Westra, 'Exploitatie van woningwetwoningen: analyse per complex'
1985/VI + 94 blz./ISBN 90-6275-181-4/f 17,80

22. J. van der Schaar, 'Verdelingsbeleid en subsidietechniek: subjektsubsidies en -heffingen'
1985/VIII + 62 blz./ISBN 90-6275-174-1/f 17,80
23. J.B.S. Conijn, P.F.H. van Deudekom en I.L. Ooms, 'De h gte en de verdeling van de indivi-
duële woonuitgaven 1981-2000; De huursektor'
1987/III + 152 blz./ISBN 90-6275-290-X/f 18,55
24. A.M. Vervaeet, 'Individuele huursubsidie tussen volkshuisvestings- en inkomensbeleid'
1986/VI + 152 blz./ISBN 90-6275-259-4/f 28,00
25. H.M.H. van der Heijden en H. Westra, 'Aankopen van particuliere woningen door toegelaten
instellingen en gemeenten'
1988/circa 100 blz./ISBN 90-6275-423-6/ca. f 20,00
verschijnt: voorjaar 1988
26. A.M. Vervaeet, 'Huren en inkomens in en buiten stadsvernieuwingsgebieden; een verkenning'
1987/VI + 60 blz./ISBN 90-6275-253-5/f 18,55
27. H. Priemus, Balans van het onderzoeksproject 'Woonlasten en woonlastenbeleid'.
1988/IV + 66 blz./ISBN 90-6275-256-X/ca. f 18,00
verschijnt: voorjaar 1988

Einde van de serie.

III Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting waarin ook opgenomen rapporten "TH Beleidsruimteonderzoek Zelfwerkzaamheid in de wo- ningbouw"

1. H. Priemus, 'Zelfwerkzaamheid in de volkshuisvesting. Inleidende analyse'
1985/III + 188 blz./ISBN 90-6275-222-5/f 28,00
2. J.H.M. van Bokhoven en P. Groetelaers, 'Vroege experimenten met zelfwerkzaamheid in Ne-
derland'
1987/VI + 85 blz./ISBN 90-6275-303-5/f 18,55
3. P. Groetelaers, 'Evaluatie van het projekt van 49 casco-koopwoningen te Kockengen'
1984/IV + 140 blz./ISBN 90-6275-221-7/f 22,90
4. A.L.M. Hoenderdos, A.W.C. Metselaar, 'Huurderszelfwerkzaamheid in een ERA-flat, Zoeter-
meer'
1985/IV + 192 blz./ISBN 90-6275-223-3/f 28,00
5. J.H.M. van Bokhoven en P. Groetelaers, 'Zelfbouw in houtskeletbouw; 64 patiobungalows in
Rotterdam'
1988/circa 100 blz./ISBN 90-6275-249-7/ca. f 20,00
verschijnt: midden 1988
6. J.H.M. van Bokhoven, A.W.C. Metselaar, 'Evaluatie van Bouw-T-Zelf huizen in Amsterdam'
1988/circa 60 blz./ISBN 90-6275-250-0/ca. f 15,00
verschijnt: midden 1988
7. C.A. Adriaansens, 'Juridische aspecten van zelfwerkzaamheid in huurwoningen'
1986/III + 140 blz./ISBN 90-6275-197-0/f 22,90
8. A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 'Beleid en ervaringen van non-profit verhuurders
bij huurderszelfwerkzaamheid'
1986/III + 40 blz./ISBN 90-6275-233-0/f 15,30
9. A.W.C. Metselaar, 'Cascowoningen: exploitatie en woonuitgaven'
1988/circa 60 blz./ISBN 90-6275-170-9/ca. f 15,00
verschijnt: voorjaar 1988
10. F. Meijer, 'Zelfwerkzaamheid en renovatie. Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzienin-
gen en zelfwerkzaamheid bij renovatie van aangekocht particulier bezit in de gemeente Den
Haag'
1987/IV + 121 blz./ISBN 90-6275-302-7/f 22,90
11. A. Graafland, 'Zelfwerkzaamheid in de woonomgeving; de omvang in Nederland, de houding
van gemeenten en bewoners'
1986/354 blz./ISBN 90-6275-296-9/f 50,35

12. A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 'Evaluatie van de planprocedure van 93 huurcasco-woningen in Huizen'
1988/circa 100 blz./ISBN 90-6275-251-9/ca. f 20,00
verschijnt: voorjaar 1988
 13. A. Graafland, 'Evaluatie experimenteel drager-inbouw project in Dronten:
Ex 82/06 Naar flexibel wonen'
1986/IV + 126 blz./ISBN 90-6275-297-7/f 22,90
- IV Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen**
waarin ook opgenomen rapporten van het onderzoek: 'Dreigende sloop van naoorlogse woningen: oorzaken, lessen en preventie'
1. A.L.M. Hoenderdos, N.L. Prak, H. Priemus, 'Verval van naoorlogse woningen: een probleem-schets'
1986/IV + 44 blz./ISBN 90-6275-269-1/f 15,30
 2. P. Groetelaers, 'Betonschade, oorzaken, herstel en financiële consequenties'
1985/IV + 82 blz./ISBN 90-6275-169-5/f 17,80
 3. N.L. Prak, 'De Linnaeusstraat e.o. Gebouwd in 1947, gesloopt in 1977'
1985/IV + 70 blz./ISBN 90-6275-180-6/f 17,80
 4. H. Priemus, 'The Spirit of St. Louis': de neergang van Pruitt-Igoe'
1986/IV + 88 blz./100 blz./ISBN 90-6275-254-3/f 20,40
 5. A.L.M. Hoenderdos en A.W.C. Metselaar, 'Beleid en ervaringen van non-profit verhuurders met exploitatieproblemen en leegstand van naoorlogse woningen'
1988/circa 200 blz./ISBN 90-6275-255-1/ca. f 40,00
verschijnt: voorjaar 1988
 6. A.L.M. Hoenderdos, (voorlopige titel) 'De Bijlmermeer Amsterdam'
1988/circa 120 blz./ISBN 90-6275-304-3/ca. f 23,00
verschijnt: voorjaar 1988
 7. H.P. Heeger, A.L.M. Hoenderdos, A.W.C. Metselaar en J. Vermeeren, (voorlopige titel) 'Het Grevelingencomplex te Den Helder'
1988/circa 120 blz./ISBN 90-6275-305-1/ca. f 23,00
verschijnt: voorjaar 1988
 8. M.F. Coenen, 'Potentiële probleemcomplexen in Nederland. Een eerste inventarisatie'
1986/IV + 38 blz./ISBN 90-6275-289-6/f 10,20
- V Leegstand en huurderving**
1. H.M.H. van der Heijden, 'Leegstand: begrippen en statistische gegevens'
1986/III + 68 blz./ISBN 90-6275-270-5/f 17,80
 2. F. van der Zon, 'Huurderving in de korporatiesector en verhuurproblemen in naoorlogse korporatiecomplexen'
1986/III + 65 blz./ISBN 90-6275-268-3/f 17,80
 3. J.A. Adrianow, 'Structurele leegstand bij gemeentelijke woningbedrijven'
1988/IV + 44 blz./ISBN 90-6275-418-X/ca. f 12,00
verschijnt: voorjaar 1988
- VI Technisch bestuurskundige verkenningen**
1. F.H.J. Duenk en F.A.M. Hobma, 'Rijkswegentracering: coördinatie van meersporige besluitvorming'
1987/VI + 90 blz./ISBN 90-6275-329-9/f 22,90
 2. F.H.J. Deunk en F.A.M. Hobma, 'Dieptedelfstoffenwinning: coördinatie van meersporige besluitvorming'
1987/VI + 77 blz./ISBN 90-6275-330-2/f 22,90

VII Bouwinformatica (Informatietechnische Infrastructuur voor de woningbouw)

1. H.L. Swets, 'Woningbouw: netwerk van deelprocessen'
1987/X + 84 blz./ISBN 90-6275-011-7/f 26,50
2. H.L. Swets, 'Informatieverwerking tijdens de bestekfase'
1987/X + 42 blz./ISBN 90-6275-013-3/f 18,55
3. W.J. Stam, P. Groetelaers, W.A.H. Thissen, 'Informatiestructurering in de bouw; eerste verkenning en evaluatie van initiatieven'
1987/X + 44 blz./ISBN 90-6275-016-8/f 18,55
4. H.L. Swets, 'Van Programma naar Ontwerp'
1988/ca. 50 blz./ISBN 90-6275-429-5/ca. f 13,00
verschijnt: voorjaar 1988
5. W.J. Stam, H. Priemus en D. Buwalda, 'Structuur van de bedrijfstak en trends in de bouw'
1987/X + 34 blz./ISBN 90-6275-376-0/f 11,70
6. R.J. de Boer en O.K. van Megchelen, 'Een uitwerking van de deelprocessen: prijsvorming en aanbesteding, en bouwuitvoering'
1988/ca. 220 blz./ISBN 90-6275-400-7/f 53,00

VIII Beheer en onderhoud van woningen

1. F. Meyer, 'Innovaties in het technisch beheer van eigen woningen'
1987/124 blz./ISBN 90-6275-376-0/f 32,90
2. H.F. Kaan, H.M.H. van der Heyden en A.A. van Schaik, 'Drie case-studies naar de onderhoudsorganisatie bij woningcorporaties'
1988/ca. 125 blz./ISBN 90-6275-398-1/ca. f 28,00
verschijnt: voorjaar 1988
3. H.F. Kaan, 'Aspecten van bedrijfsmatig onderhoud; een verkenning van theorieën, processen en technieken van het onderhoud'
1987/VI + 104 blz./ISBN 90-6275-381-7/f 29,15
4. H.F. Kaan, 'Naar marktgericht woningbeheer; flexibiliteit in de verdeling van verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder bij onderhoud en service'
1987/ca. 50 blz./ISBN 90-6275-380-9/f 16,45
5. (titel nog niet bekend)
6. E. Amory en G. Vijverberg, 'Innovaties in het technisch beheer van woningen in de sociale huursector'
1987/VI + 141 blz./ISBN 90-6275-379-5/f 35,50

IX Vandalisme, Kriminaleiteit en Volkshuisvesting

1. T. Bentvelsen en F. van der Zon, 'Kleine criminaliteit en naoorlogse etagebouw; verkenning en onderzoeksopzet'
1987/VI + 55 blz./ISBN 90-6275-354-X/f 13,80

X Engelstalige uitgaven

1. H. Priemus, 'Who will pay the Housing Bill in the Eighties?'
1983/VI + 128 pp./ISBN 90-6275-119-9/f 40,25
Joint edition with international Federation for Housing and Planning
2. H. Priemus, 'Housing Allowances in the Netherlands: product of a conservative or progressive ideology?'
1984/VI + 126 pp./ISBN 90-6275-146-6/f 40,25
3. N.L. Prak en H. Priemus, 'Post-war Public Housing in trouble'
1985/VI + 200 pp./ISBN 90-6275-167-9/f 40,25

XI Diversen

1. H.W.M. Toneman, 'Sociale alarmeringssystemen. Advies aan Patrimoniums Woningstichting Ridderkerk'
1986/IV + 67 blz./ISBN 90-6275-294-2/f 12,70