

1594879

o.a.

**STRUKTURELE LEEGSTAND BIJ  
GEMEENTELIJKE WONINGBEDRIJVEN**

serie: Leegstand en huurderiving  
working paper 3  
januari 1988

J.A. Adrianow

2252 1408



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 1857200

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Adrianow, J.A.

Strukturele leegstand bij gemeentelijke woningbedrijven /

J.A. Adrianow. - Delft: Delftse Universitaire Pers. -

III. - (Leegstand en huurderiving; working paper 3)

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

- Met lit. opg.

ISBN 90-6275-418-X

SISO 314.9 UDC 351.778.56 NUGI 655

Trefw.: leegstand; woningen.

## STRUKTURELE LEEGSTAND BIJ GEMEENTELIJKE WONINGBEDRIJVEN

### Inhoud

1.	Strukturele leegstand bij gemeentelijke woningbedrijven	
1.1.	Inleiding en probleemstelling	1
1.2.	Methode van aanpak	1
2.	Specifieke situatie gemeentelijke woningbedrijven	5
2.1.	Inleiding	5
2.2.	Problematiek gemeentelijke woningbedrijven	5
2.3.	Onderzoek m.b.t. gemeentelijke woningbedrijven	7
2.3.1.	Afstudeeronderzoek	7
2.3.2.	SEO-onderzoek	7
2.3.3.	NWR-onderzoek	9
2.4.	Konklusies	9
3.	Analyse jaarverslagen (1983) van gemeentelijke woningbedrijven	11
3.1.	Inleiding	11
3.2.	Analyse huurderiving op het niveau van de verhuurders	11
3.3.	Gemiddelde huur en bouwjaar van de woningen	15
3.4.	Konklusies	17
4.	Komplexen met een huurderiving van 5% of meer	19
4.1.	Inleiding	19
4.2.	Analyse huurderiving per complex, 1983	19
4.2.1.	Verdeling naar percentage huurderiving	20
4.2.2.	Verdeling naar bouwperiode	21
4.2.3.	Verdeling naar aantal woningen per complex	22
4.2.4.	Verdeling naar kale huurklasse	22
4.2.5.	Verdeling naar landelijke spreiding	23
4.3.	Analyse huurderiving per complex, 1985	24
4.3.1.	Verdeling naar percentage huurderiving	25
4.3.2.	Verdeling naar bouwperiode	26
4.3.3.	Verdeling naar aantal woningen per complex	27
4.3.4.	Verdeling naar kale huurklasse	27
4.3.5.	Verdeling naar landelijke spreiding	29
4.4.	Konklusies	30
5.	Analyse van de huurderiving van naoorlogse complexen met 5% huurderiving of meer, 1983 en 1985	31
5.1.	Inleiding	31
5.2.	Oorzaken van huurderiving en leegstand	31
5.3.	Komplexkenmerken	32
5.4.	Beheer	35
5.5.	Oorzaken van moeilijke verhuurbaarheid	36
5.6.	Maatregelen van moeilijke verhuurbaarheid	37
5.7.	Konklusies	39

6. Samenvatting en conclusies 41

7. Literatuur en noten 43

# 1. STRUKTURELE LEEGSTAND BIJ GEMEENTELIJKE WONINGBEDRIJVEN

## 1.1. Inleiding en probleemstelling

In 1985/1986 heeft het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde het onderzoek "Strukturele leegstand in de naoorlogse woningvoorraad" uitgevoerd. Dit onderzoek was op de volgende vragen gericht:

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

Onderzoeken, die zijn gedaan m.b.t. gemeentelijke woningbedrijver, hebben nog weinig gegevens opgeleverd over problemen van huurderwing, leegstand en verhuurbaarheidsproblemen op complexniveau.

Om in deze problemen inzicht te verkrijgen is aansluitend op het reeds afgeronde onderzoek naar Strukturele leegstand bij woningcorporaties (Priemus, 1986 en Van der Zon, 1986) (1), het onderzoek naar Strukturele leegstand bij gemeentelijke woningbedrijven gestart. Het onderzoek naar strukturele leegstand bij gemeentelijke woningbedrijven wordt op analoge wijze uitgevoerd als het onderzoek naar Strukturele leegstand bij woningcorporaties, zodat de resultaten met elkaar kunnen worden vergeleken.

Bovendien wordt er nadrukkelijk aandacht geschonken aan de specifieke situatie van gemeentelijke woningbedrijven, zoals die uit reeds uitgevoerde onderzoekingen blijkt.

## 1.2. Methode van aanpak

Gemeentelijke woningbedrijven zijn net als woningcorporaties verplicht een jaarverslag af te leveren, waarin per complex een exploitatierekening moet zijn opgenomen. In een exploitatierekening worden onder meer de jaarhuur en de dat jaar geleden huurderwing vermeld. De jaarverslagen dienen als ingang van het onderzoek.

Van alle gemeentelijke woningbedrijven zijn de **jaarverslagen van 1983 en 1985** doorgenomen waarbij gegevens over het gemeentelijk woningbedrijf als geheel zijn opgenomen en waarbij die complexen zijn geselecteerd die een huurderwing hebben van tenminste 5%.

De volgende gegevens zijn verzameld op het niveau van het gemeentelijk woningbedrijf:

- . totaal aantal woningen in bezit/beheer;
- . stand van het onderhoudsfonds en de algemene bedrijfsreserve;
- . huurachterstand en huurderiving (in % van de jaarhuur);
- . gemiddelde netto huur per verblijfseenheid per maand;
- . gemiddelde leeftijd van het woningbezit.

Ook is uit de jaarverslagen informatie verzameld van een aantal geselecteerde complexen.

De complexen die geselecteerd zijn, hadden tenminste 5% huurderiving en voorts gelden de volgende criteria:

- . complexen met minder dan 10 woningen zijn weggelaten, omdat bij kleine complexen beperkte leegstand (b.v. mutatieleegstand) bij één of enkele woningen al snel leidt tot opvallende huurderivingspercentages;
- . complexen met een gemiddelde bewoningsdatum in 1983 (bij analyse jaarverslagen 1983) en in 1985 (bij analyse jaarverslagen 1985) zijn weggelaten, omdat het hier in de meeste gevallen gaat om "aanloop"-problemen, die in lang niet alle gevallen met moeilijke verhuurbaarheid te maken hoeven hebben.

Van complexen zijn de volgende gegevens uit de jaarverslagen verzameld:

- . netto huur;
- . huurderiving;
- . aantal woningen;
- . gemiddelde bewoningsdatum.

Eind april 1987 is begonnen met de jaarverslagenanalyse. Op het ministerie van VROM zijn jaarverslagen van gemeentelijke woningbedrijven over 1983 en 1985 doorgenomen. Van de 356 jaarverslagen over 1983 die er zouden moeten zijn, zijn er 347 (=97,5%) doorgenomen. Van de 322 jaarverslagen over 1985 zijn er 280 (=87%) doorgenomen. De overige jaarverslagen konden om diverse redenen (uitgeleend, nog niet ontvangen) niet worden doorgenomen. De niet doorgenomen jaarverslagen zijn vnl. jaarverslagen van kleine woningbedrijven.

Er is een **telefonische enquête** uitgevoerd bij de gemeentelijke woningbedrijven die in 1983 of 1985 één of meer complexen in beheer hadden, die aan de volgende criteria voldoen:

- minstens 5% huurderiving;
- gebouwd tussen 1945 en voor 1983, respectievelijk vóór 1985;
- bestaande uit tenminste 50 woningen.

Nagegaan is wat de achtergronden van de huurderiving waren. Wanneer moeilijke verhuurbaarheid een van de oorzaken was, is verder doorgevraagd naar de eigenschappen van het desbetreffende complex en naar maatregelen, die men getroffen heeft (of gaat treffen) om de verhuurbaarheid te vergroten.

De rapportage geeft een overzicht van huurderingscijfers van gemeentelijke woningbedrijven in 1983 en 1985.

Voordat hiermee van start wordt gegaan, wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de situatie waarin gemeentelijke woningbedrijven verkeren. In hoofdstuk 3 wordt verslag uitgebracht van de jaarverslagenanalyse (1983) van gemeentelijke woningbedrijven; het betreft hier een analyse op verhuurdersniveau. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de resultaten gepresenteerd van de analyse op complexniveau. De resultaten van de telefonische enquête komen in hoofdstuk 5 aan de orde. Het rapport wordt afgesloten met een samenvatting en enige konklusies.

De rapporten geven een overzicht van huishoudingen van gemeentelijke woningbedrijven in 1973 en 1974. Voordat hiermee van start wordt gegaan, wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de situatie van de gemeentelijke woningbedrijven vóór het jaar 1973. In hoofdstuk 3 wordt verslag uitgebracht van de jaarvervalsanalyse (1973) van gemeentelijke woningbedrijven; het betreft hier een analyse op verhuurderzijde. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de resultaten gepresenteerd van de analyse op koperzijde. De resultaten van de laatste analyse komen in hoofdstuk 5 aan de orde. Het rapport wordt afgesloten met een samenvatting en enige conclusies.



## **2. SPECIFIEKE SITUATIE GEMEENTELIJKE WONINGBEDRIJVEN**

### **2.1. Inleiding**

Sinds enkele jaren zijn er aanwijzingen dat een toenemend aantal gemeentelijke woningbedrijven in financiële problemen is geraakt. Vanuit de gemeentelijke woningbedrijven wordt om maatregelen gevraagd. Daarvoor is echter inzicht nodig in de positie van de woningbedrijven. Een inventarisatie van literatuur leert dat er weinig gegevens zijn over gemeentelijke woningbedrijven. Om aan deze behoefte tegemoet te komen is er in een kort tijdsbestek een 3-tal onderzoeken verricht naar de financiële positie van gemeentelijke woningbedrijven, te weten (2) :

1. P. Nagel, 'Gemeentelijke woningbedrijven: opheffen of handhaven, een politieke keuze', 1986.
2. Stichting voor Economisch Onderzoek van de Universiteit van Amsterdam, 'De financiële positie van gemeentelijke woningbedrijven', 1986.
3. Nationale Woningraad, 'Onderzoek Gemeentelijke Woningbedrijven: verslag van een enquête bij dertig gemeentelijke woningbedrijven die lid zijn van de Nationale Woningraad', 1986.

Nadat de problematiek van gemeentelijke woningbedrijven is aangegeven in paragraaf 2.2., zal in 2.3. enige aandacht worden besteed aan deze drie onderzoeken. Het hoofdstuk wordt besloten met een aantal konklusies in 2.4.

### **2.2. Problematiek gemeentelijke woningbedrijven**

In de afgelopen jaren is het bestaansrecht van gemeentelijke woningbedrijven regelmatig ter discussie gesteld. De aanleiding van deze discussie is onder meer de financiële positie van de woningbedrijven. Een aantal gemeenten pleegt in overleg met plaatselijke woningcorporaties nieuwbouw. Dit is niet in overeenstemming met het nieuwbouwprimaat, op grond waarvan een woningbedrijf pas mag bouwen, indien woningcorporaties daarvan afzien. Het nieuwbouwprimaat van woningcorporaties resulteerde in een relatieve veroudering van het gemeentelijk woningbezit. Het gevolg hiervan is o.a. dat de onderhoudsnorm gemiddeld over het hele bezit vaak niet toereikend is. Door middel van nieuwbouw streven deze gemeenten naar een meer evenwichtig samengesteld woningbezit.

Onder andere in tijdschriftartikelen (3) wordt geprobeerd een aantal bestaansredenen te geven van woningbedrijven. Volgens een aantal wethouders is het bestaansrecht van gemeentelijke woningbedrijven gelegen in de bijzondere functies die de woningbedrijven vervullen. Enerzijds zou het woningbedrijf een vangnetfunctie hebben voor groepen bewoners die moei-

lijk zijn te huisvesten bij andere verhuurders. Anderzijds zou het woningbedrijf een voorttrekkersfunctie hebben bij het oppakken van nieuwe ontwikkelingen in de volkshuisvesting, zoals het trekken van de renovatie, het helpen van mensen met afwijkende woonwensen, het tegemoetkomen aan de vraag naar huisvesting voor 1- en 2-persoons huishoudens en het aankopen ten behoeve van de stadsvernieuwing. Beide functies brengen hoge kosten met zich.

Kritici van gemeentelijke woningbedrijven hebben veelal als bezwaar dat in deze sektor de publieke functie van de gemeente en de private functie van non-profit-beheerder onvoldoende zijn gescheiden.

Gemeentelijke woningbedrijven vormen een bijzondere categorie non-profitverhuurders. Als gevolg van het nieuwbouwprimaat is het woningbezit van gemeenten nauwelijks meer toegenomen vanaf 1969. Het aandeel van de gemeenten in de produktie van nieuwbouwwoningen is sterk teruggelopen en bedraagt momenteel slechts 3% (4).

Vergeleken met woningcorporaties is de gemiddelde leeftijd van het gemeentelijk woningbezit hoog, onder meer door de aankoop van voor-oorlogse woningen in het kader van de stadsvernieuwing. Het oudere bezit van de woningbedrijven leidt tot hoge uitgaven voor onderhoud. Er wordt gesteld dat de onderhoudsnorm niet toereikend is voor de dekking van de onderhoudskosten. Enerzijds worden daardoor jaarlijks grote bedragen aan de ABR onttrokken, wat uitputting van reserves tot gevolg kan hebben, terwijl er anderzijds het risico is van een toename aan achterstallig onderhoud.

Om de problemen waarmee gemeentelijke woningbedrijven kampen gezamenlijk het hoofd te bieden, is in september 1984 een bestuurlijk platform gemeentelijke woningbedrijven opgericht waaraan zo'n 40 gemeentelijke woningbedrijven deelnemen. De doelstellingen van het platform zijn (5):

1. Een erkenning van het bestaansrecht van gemeentelijke woningbedrijven.
2. Het creëren van een gezonde bedrijfseconomische situatie.

Naast het bestuurlijk platform is een "ambtelijk beraad woningbedrijven" ingesteld, een werkgroep waarin directeuren en administrateurs van 12 gemeentelijke woningbedrijven zitting hebben. Ten behoeve van de tweede doelstelling heeft het ambtelijk beraad de financiële problemen van woningbedrijven nader geanalyseerd. De konklusies van de onderzoeken van het ambtelijk beraad zijn (6):

1. Huurachterstanden en huurderving nemen toe, met name in de vier grote steden.
2. De door het Rijk toegestane onderhoudsnorm is zeer sterk achtergebleven bij de kostenontwikkeling en onvoldoende gedifferentieerd.
3. De renovatie van met name de na-oorlogse woningen doet een grote aanslag op de financiële middelen van woningbedrijven. De nieuwe regeling voor na-oorlogse woningverbetering blijkt ontoereikend te zijn.
4. In 1990 zal het totale vermogen van alle woningbedrijven gezamenlijk tussen de 1 en 1,5 miljard gulden negatief bedragen, vooral als gevolg van punt 2 en 3.
5. Voor een meer gedetailleerde analyse van de problematiek is nader onderzoek geboden, hetgeen echter niet mag inhouden dat maatregelen voorlopig uitblijven.

## **2.3. Onderzoeken m.b.t. gemeentelijke woningbedrijven**

### **2.3.1. Afstudeeronderzoek**

Peter Nagel is eind 1983 een afstudeeronderzoek begonnen naar de problematiek van gemeentelijke woningbedrijven (2). Hiervoor heeft hij bij de afdeling woningcorporaties van het Ministerie van VROM de aard en omvang van de daar geregistreerde gemeentelijke woningbestanden bepaald. De verzamelde gegevens zijn gebruikt voor een onderlinge vergelijking van de gemeenten en voor bestudering van de ontwikkelingen sinds de jaren zestig. Tevens is een steekproef getrokken uit de jaarverslagen over 1981 van woningbedrijven. Van de steekproef van 60 jaarverslagen zijn financiële gegevens verzameld, om meer inzicht te krijgen in de omvang van de problematiek. De resultaten van zijn onderzoek bevestigen de sombere financiële situatie van de grote woningbedrijven maar leiden ook tot de konstatering dat er in dit verband grote onderlinge verschillen bestaan tussen woningbedrijven.

### **2.3.2. SEO-onderzoek**

De steeds sterker geworden geluiden (eind 1984) vanuit de gemeentelijke woningbedrijven omtrent de slechte financiële positie van een aantal woningbedrijven, heeft geleid tot vragen van de Tweede Kamer. Staatssecretaris Brokx heeft in 1984 de toezegging gedaan voor mei 1986 met een notitie over de positie van gemeentelijke woningbedrijven te komen.

Een onderzoek naar de financiële positie van woningbedrijven heeft als grondslag voor deze notitie moeten dienen. Eind maart 1985 hebben de VNG en het ministerie van VROM de Stichting Economisch Onderzoek (SEO) van de Universiteit van Amsterdam opdracht verleend tot uitvoering van dit onderzoek. In het onderzoek (2) wordt zowel naar de feitelijke situatie als naar de toekomstige ontwikkelingen gekeken. Er zijn gegevens verzameld over 37 woningbedrijven, over 1982 en 1983, waaronder het merendeel van de grotere bedrijven.

In het navolgende wordt een aantal verschillen in financiële resultaten gerelateerd aan verschillen in kenmerken tussen woningbedrijven en korporaties.

#### **Het exploitatieresultaat**

De gemiddelde exploitatieresultaten van gemeentelijke woningbedrijven zijn in vergelijking met die van de korporaties ongunstiger. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat het exploitatieresultaat lager is naarmate de omvang van het woningbedrijf groter is. Met de grotere woningbedrijven gaat het dus minder goed dan met de kleinere.

#### **Resultaat op onderhoud**

Het resultaat op onderhoud is slechter voor de woningbedrijven dan voor de korporaties. De SEO heeft de relatie tussen de onderhoudskosten en de leeftijd van gemeentewoningen onderzocht en is tot de konklusie gekomen

dat het verouderingseffekt op onderhoudskosten f 15,- per jaar bedraagt. Zoals bekend hebben woningbedrijven een ouder woningbezit, o.m. door het nieuwbouwprimaat. Gemiddeld zijn gemeentewoningen 8 jaar ouder dan korporatiewoningen. Uitgaande van een onderhoudskostenstijging van f 15,- per jaar, kan gekonkludeerd worden dat de hogere normoverschrijdingen van woningbedrijven het gevolg zijn van een ouder woningbezit.

#### **De huurachterstand**

Bij woningbedrijven is er sprake van grotere huurachterstanden. Huurachterstand hangt samen met de kenmerken van de huurderspopulatie en de organisatie; de huurders omdat ze niet op tijd willen of kunnen betalen en de organisatie omdat die niet adequaat reageert of kan reageren. Woningbedrijven blijken gemiddeld een grotere fractie minst draagkrachtigen, sociaal zwakkeren en etnische minderheden te huisvesten.

#### **De verplichte ABR-storting**

De verplichte ABR-storting is afhankelijk van de jaarhuur bij de ingebruikneming van het complex. De verplichte ABR-storting is bij woningbedrijven lager dan bij korporaties a.g.v. de gemiddeld hogere leeftijd van de woningen en de lagere jaarhuur.

#### **De vermogenspositie**

Gemeentelijke woningbedrijven beschikken over een geringer vermogen dan korporaties a.g.v. een lager renteresultaat en de kenmerken van woningbedrijven. Een prognose van de financiële situatie van woningbedrijven in 1990 komt neer op het volgende: bedrijven met minder dan 1800 woningen zien hun financiële positie tot 1990 versterkt terwijl die van woningbedrijven erop achteruitgaat. Vooral de woningbedrijven met meer dan 4000 woningen zullen in een zeer zwakke positie komen te verkeren.

De SEO constateert grote verschillen in financiële positie tussen de woningbedrijven onderling. Belangrijke factoren die de verschillen in financiële positie voor een groot deel blijken te verklaren, zijn de leeftijd van de woningen en het aandeel gestapelde bouw; vooral het woningbezit van de grote woningbedrijven kenmerkt zich door een relatief hoog aandeel gestapelde bouw. Daarnaast is er een samenhang tussen de financiële problemen van de woningbedrijven en de omstandigheid of er al dan niet een korporatie actief is in de gemeente waarom het gaat, in gemeenten waar geen korporaties zijn gevestigd, verkeert het gemeentelijk woningbedrijf in een relatief gunstige situatie.

De ernst van de financiële problematiek zal toenemen als de Rijksoverheid niet ingrijpt. N.a.v. de resultaten van het onderzoek wordt gesteld dat alleen een Rijksregelgeving t.a.v. gemeentelijke woningbedrijven, waarin nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de specifieke kenmerken van het woningbezit van de woningbedrijven, een oplossing kan bieden van de financiële problemen.

### **2.3.3. NWR-onderzoek**

De Nationale Woningraad (NWR) heeft in 1985/1986 ook een onderzoek verricht naar de positie van gemeentelijke woningbedrijven (2). In het onderzoek van de NWR zijn de vier grote steden niet vertegenwoordigd, alhoewel de problemen daar over het algemeen het grootst zijn. Ook heeft de NWR toekomstige ontwikkelingen buiten beschouwing gelaten. De resultaten van het NWR-onderzoek en het SEO-onderzoek lopen desondanks in grote lijnen parallel. Beide onderzoeken bevestigen het bestaan van financiële problemen van gemeentelijke woningbedrijven:

- huurachterstanden en huurderving nemen toe;
- de onderhoudsnorm schiet tekort, waardoor jaarlijks grote bedragen aan de ABR worden onttrokken;
- de nieuwe regeling voor na-oorlogse woningverbetering is ontoereikend en zal in de nabije toekomst ernstige gevolgen hebben voor een aantal woningbedrijven;
- de financiële positie van gemeentelijke woningbedrijven is gemiddeld iets slechter dan die van korporaties.

### **2.4. Konklusies**

Uit onderzoek naar de financiële situatie van gemeentelijke woningbedrijven is gebleken dat er grote verschillen bestaan tussen woningbedrijven. Deze verschillen worden met name veroorzaakt door het leeftijdsverschil van de woningen en het aandeel gestapelde bouw. Beide kenmerken worden met name gevonden bij grote woningbedrijven. De financiële positie van woningbedrijven hangt bovendien in sterke mate samen met de grootte van het woningbedrijf; de financiële positie van de kleine woningbedrijven (tot 1800 woningen) is redelijk tot goed te noemen, maar voor de grote woningbedrijven ziet het er somber uit.



### 3. ANALYSE JAARVERSLAGEN (1983) VAN GEMEENTELIJKE WONINGBEDRIJVEN

#### 3.1. Inleiding

De rapportage van de jaarverslagenanalyse van gemeentelijke woningbedrijven heeft betrekking op 343 woningbedrijven. In 4 jaarverslagen ontbraken de benodigde gegevens. Allereerst worden de uitkomsten van de analyse van de huurderiving besproken. Vervolgens worden er enige gegevens gepresenteerd over de woningen die woningbedrijven beheren. Het hoofdstuk wordt besloten met een aantal konklusies. De resultaten van de jaarverslagenanalyse van gemeentelijke woningbedrijven (OTB, 1987) zijn vergeleken met de resultaten van het eerder door het OTB uitgevoerde onderzoek onder woningkorporaties (Van der Zon, 1986) (7). Hierbij dient te worden vermeld dat de resultaten van de korporaties verkregen zijn door middel van een steekproef, waarin de kleine woningkorporaties (tot 600 woningen) oververtegenwoordigd zijn, en de grote woningkorporaties (4000 woningen en meer) oververtegenwoordigd zijn t.o.v. de landelijke populatie.

#### 3.2. Analyse huurderiving op het niveau van de verhuurders

Tabel 3.1. Verdeling van verhuurders naar grootteklasse, 1983

grootteklasse	G.W.B.			Korp.	
	abs	%	aantal woningen	abs	%
1 - 600 woningen	254	74,1	47.619	259	30,7
600 - 1800 woningen	54	15,7	55.447	306	36,3
1800 - 4000 woningen	15	4,4	43.217	194	23,0
4000 won. en meer	20	5,8	209.937	84	10,0
Totaal	343	100,0	356.220	843	100,0

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven OTB, 1987 en Ministerie van VROM.

Blijkens tabel 3.1. zijn er grote verschillen in de indeling naar grootteklassen tussen gemeentelijke woningbedrijven en korporaties. **Er zijn relatief veel kleine woningbedrijven.** Een woningbezit dat kleiner is dan 600 woningen, wordt aangetroffen bij 254 woningbedrijven (=74,1%). 20 Bedrijven

(=5,8%) hebben meer dan 4000 woningen; zij beheren echter wel het merendeel van de woningen (58,9%). Het woningbezit van woningcorporaties is veel gelijkmatiger over de grootteklassen verdeeld, waarbij de grotere verhuurders in elk van de grootteklassen groter dan 600 woningen, sterker zijn vertegenwoordigd.

**Tabel 3.2. Huurderving (% hd), gemiddeld per verhuurder, naar grootteklasse, 1983 (ongewogen).**

grootteklasse	G.W.B.		Korp.	
	% hd	n=	% hd	n=
1 - 600 woningen	0,44	254	0,09	11
600 - 1800 woningen	0,40	54	0,23	33
1800 - 4000 woningen	0,51	15	1,04	31
4000 won. en meer	1,45	20	1,84	13
Totaal	0,49	343	0,74	88

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven OTB, 1987 en F. van der Zon, 1986.

Blijkens tabel 3.2. is er geen duidelijk verband tussen de grootte van het woningbedrijf en het **ongewogen** huurdervingspercentage. Wel is duidelijk dat de huurderving verreweg het grootst is bij de grote gemeentelijke woningbedrijven (4000 woningen meer). Dat geldt ook voor de woningcorporaties, maar hier is het verband tussen grootteklasse en huurderving over de hele linie aanwezig. De gemiddelde huurderving bij woningbedrijven is lager dan bij korporaties. De gemiddelde huurderving bij woningbedrijven is echter een misleidend en geflatteerd cijfer, omdat de lage percentages van het overgrote deel van de woningbedrijven bij de berekening van het gemiddelde relatief zwaar wegen. Dit is ook bij de korporaties het geval, zij het in mindere mate.



Tabel 3.3. Huurderving (% hd), gemiddeld per verhuurder, naar grootteklasse, 1983 (gewogen naar het aantal woningen).

grootteklasse	G.W.B.		Korp.	
	% hd	n=	% hd	n=
1-600 woningen	0,36	47.619	0,22	3.798
600-1800 woningen	0,42	55.447	0,18	36.554
1800-4000 woningen	0,54	43.217	0,99	76.154
4000 won. en meer	2,51	209.937	1,82	94.057
Totaal	1,66	356.220	1,21	210.563

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven OTB, 1987 en F. van der Zon, 1986.

Bij weging worden de verschillen tussen woningbedrijven en korporaties groter in de grootteklasse van 4000 woningen en meer; de woningbedrijven in deze grootteklasse, die bijna 60% van de gemeentewoningen beheren, hebben een relatief hoog huurdervingspercentage. Weging levert ook hogere gemiddelden op. **Het gewogen gemiddelde huurdervingspercentage is bij woningbedrijven hoger dan bij korporaties.** Terwijl bij korporaties het verband tussen grootteklasse en huurdervingspercentage iets minder eenduidig is geworden, geldt voor de woningbedrijven: **hoe groter het woningbedrijf, des te hoger het huurdervingspercentage.**

Tabel 3.4. Verdeling naar huurdervingsklasse per verhuurder, 1983, ongewogen

huurdervingsklasse	G.W.B.		Korp.		
	abs	%	abs	%	
0 - 0,5%	253	73,8	66	75,0	
0,5 - 1,0%	45	13,1	9	10,2	
1,0 - 1,5%	17	5,0	2	2,3	
1,5 - 2,0%	9	2,6	3	3,4	
2,0 - 3,0%	11	3,2	1	1,1	
3,0 - 5,0%	4	1,2	4	4,5	
5,0 - 7,5%	3	0,9	2	2,3	9,0%
7,5 en meer	1	0,3	1	1,1	3,4%
Totaal	343	100,0	88	100,0	

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987 en Van der Zon, 1986.

Uit tabel 3.4. blijkt dat de (ongewogen) huurdervingscijfers van gemeentelijke woningbedrijven en woningcorporaties weinig van elkaar verschillen. Voor beide geldt dat het overgrote deel een zeer lage huurderving (0 tot 0,5%) heeft.

In het algemeen kan geconstateerd worden dat in enkele procenten van de gevallen de huurderving een echt probleem is. Het aandeel verhuurders met hoge huurderving (meer dan 2% resp. 5%) is bij woningcorporaties relatief hoger dan bij gemeentelijke woningbedrijven.

Blijkens tabel 3.5. is de huurderving voor zowel woningbedrijven als korporaties in het noorden hoog. De huurderving in Amsterdam en Rotterdam is zeer hoog; naar alle waarschijnlijkheid hangt dit samen met het actieve stadsvernieuwingsbeleid van deze woningbedrijven.

Van de korporaties is de huurderving in West (inclusief de grote steden) 2,5 keer zo groot als van de woningbedrijven.

**Tabel 3.5. Gemiddelde huurderving per verhuurder, naar regio, 1983 (ongewogen)**

regio	G.W.B.		Korp.	
	gemiddeld huurdervingspercentage	n=	gemiddeld huurdervingspercentage	n=
Noord	0,84	44	0,96	12
Oost	0,53	39	0,23	17
Zuid	0,45	92	0,38	21
West inkl. 4 grote steden	0,42	168	1,07	38
Amsterdam	4,10	1	4,46	4
Rotterdam	6,90	1	4,10	2
Den Haag	0,80	1	0,12 <sup>1)</sup>	1
Utrecht	0,90	1	0,51 <sup>1)</sup>	1
West exkl. 4 grote steden	0,35	164	0,65	30
Totaal	0,49	343	0,74	88

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987 en Van der Zon, 1986

<sup>1)</sup> Den Haag en Utrecht zijn in de steekproef ondervertegenwoordigd.

Tabel 3.6. Gemiddelde huurderiving per woning, naar regio, 1983 (gewogen)

regio	G.W.B.		Korp.	
	gemiddeld huurderivings- percentage	n=	gemiddeld huurderivings- percentage	n=
Noord	1,18	17.974	1,13	30.112
Oost	0,57	24.672	0,20	33.166
Zuid	0,58	66.245	0,75	46.086
West inkl. 4 grote steden	2,09	247.329	1,76	101.199
Amsterdam	4,10	26.617	3,28	25.512
Rotterdam	6,90	40.967	4,04	14.936
Den Haag	0,80	19.542	0,44 <sup>1)</sup>	6.358
Utrecht	0,90	16.807	0,45 <sup>1)</sup>	910
West exkl. 4 grote steden	0,67	143.396	0,60	53.483
Totaal	1,66	356.220	1,21	210.563

<sup>1)</sup> Den Haag en Utrecht zijn in de steekproef ondervertegenwoordigd.

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987 en F. van der Zon, 1986.

Als tabel 3.6. vergeleken wordt met tabel 3.5., dan valt op dat weging hogere gemiddelden heeft opgeleverd. Het patroon heeft zich echter niet gewijzigd: een relatief hoge huurderiving in het noorden, Amsterdam en Rotterdam.

### 3.3. Gemiddelde huur en bouwjaar van de woningen

Na de gegevens per verhuurder volgen nu enige gegevens over woningen die door de woningbedrijven en korporaties worden beheerd.

**Tabel 3.7. Gemiddelde maandhuur en gemiddeld bouwjaar van de woningen naar grootteklasse van het gemeentelijk woningbedrijf, 1983**

<b>grootteklasse</b>	<b>gemiddelde maandhuur</b>	<b>n=</b>	<b>gemiddeld bouwjaar</b>
1 - 600 woningen	f 306,=	47.619	1963
600 - 1800 woningen	f 314,=	55.447	1961
1800 - 4000 woningen	f 282,=	43.217	1957
4000 won. en meer	f 257,=	209.937	1954
<b>Totaal</b>	<b>f 275,=</b>	<b>356.220</b>	<b>1958</b>

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987.

**Tabel 3.8. Gemiddelde maandhuur en gemiddeld bouwjaar van de woningen naar grootteklasse van de korporatie, 1983**

<b>grootteklasse</b>	<b>gemiddelde maandhuur</b>	<b>n=</b>	<b>gemiddeld bouwjaar</b>
1-600 woningen	f 328,=	3.798	1970
600-1800 woningen	f 318,=	36.610	1967
1800-4000 woningen	f 334,=	76.223	1968
4000 won. en meer	f 318,=	94.057	1965
<b>Totaal</b>	<b>f 324,=</b>	<b>210.688</b>	<b>1966</b>

Bron: Van der Zon, 1986.

Blijkens tabel 3.7. en 3.8. is de gemiddelde maandhuur bij woningbedrijven lager dan bij korporaties. Gemiddeld is het verschil bijna f 50,- per maand. Voor zowel het woningbedrijf als de korporatie geldt: de woningen van de grootste categorie verhuurders heeft de laagste gemiddelde maandhuur. Bovendien: hoe groter de verhuurder, des te ouder het gemiddelde woningbezit; dit geldt m.n. voor de woningbedrijven heel duidelijk. Een woning van het woningbedrijf is gemiddeld 8 jaar ouder dan een woning van de korporatie.

Gemeentelijke woningbedrijven hebben een ouder woningbezit, onder meer doordat aan het nieuwbouwprimaat van de korporaties sinds 1969 sterk de hand wordt gehouden. Dit heeft ertoe geleid dat woningbedrijven veel vooroorlogs bezit hebben met verhoudingsgewijs weinig nieuwbouw.

Blijkens tabel 3.9. hebben beide verhuurders met elkaar gemeen dat de huren het laagst zijn in de grote steden. Uit de tabel blijkt ook dat het woningbezit van de gemeentelijke woningbedrijven in Amsterdam en Utrecht gemiddeld het oudst is.

Tabel 3.9. Gemiddelde huur en bouwjaar van de woning, naar regio, 1983.

regio	gemiddelde maandhuur	GWB		gemiddelde maandhuur	Korp.		n=
		n=	gemiddeld bouwjaar		n=	gemiddeld bouwjaar	
Noord	f 266,=	17.974	1959	f 322,=	30.122	1968	25.371
Oost	f 283,=	24.672	1958	f 325,=	33.166	1965	31.262
Zuid	f 287,=	66.245	1958	f 356,=	46.211	1967	38.902
West exkl. 4 grote steden	f 303,=	143.396	1961	f 332,=	53.483	1967	44.977
Amsterdam	f 257,=	26.617	1947	f 265,=	25.512	1960	11.907
Rotterdam	f 199,=	40.967	-	f 295,=	14.936	1967	14.924
Den Haag	f 227,=	19.542	-	(f 341,=)	(6.358)	(1962)	(6.285)
Utrecht	f 259,=	16.807	1943	(f 256,=)	(910)	(1972)	(572)
West inkl. 4 grote steden	f 272,=	247.329	1957	f 310,=	101.199	1966	78.665
Totaal	f 275,=	356.220	1958	f 324,=	210.688	1966	174.200

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987 en F. van der Zon, 1986

### 3.4. Konklusies

1. De grootste non-profit-verhuurders (4000 woningen en meer) hebben de hoogste huurderiving. Tevens hebben zij de laagste gemiddelde huren en de oudste woningen.
2. Als de non-profit-verhuurders worden onderscheiden in gemeentelijke woningbedrijven en korporaties, blijkt dat de huren van gemeentewoningen gemiddeld bijna f 50,-- per maand lager zijn en voorts dat de gemeentewoningen gemiddeld 8 jaar ouder zijn dan korporatiewoningen.
3. Bij de woningbedrijven is de gemiddelde (gewogen) huurderiving 1,66%, terwijl dit bij korporaties 1,21% is. De gemiddelde huurderivingscijfers blijven echter nog achter bij het landelijk leegstandscijfer volgens het CBS, dat in 1983 2,31% bedroeg.
4. Van zowel woningbedrijven als korporaties is de huurderiving het hoogst van die in Amsterdam en Rotterdam op afstand gevolgd door de huurderiving bij verhuurders in het noorden.
5. Maar liefst 5,6% van de gemeentelijke woningbedrijven heeft een gemiddelde huurderiving van 2% of meer en 1,2% een huurderiving van 5% en meer.

Tabel 3.8. - Gemiddelde jaar en bereik van de woningwaarde, 1983

Woningtype	Gemiddelde waarde	Reikwijdte	Gemiddelde waarde	Reikwijdte	Gemiddelde waarde	Reikwijdte
Totaal	1.141,1	251,0 - 1.702,0	1.041,1	270,0 - 1.700,0	1.200,0	175,0 - 1.750,0
Woning	1.141,1	251,0 - 1.702,0	1.041,1	270,0 - 1.700,0	1.200,0	175,0 - 1.750,0
Woning met voorhuis	1.141,1	251,0 - 1.702,0	1.041,1	270,0 - 1.700,0	1.200,0	175,0 - 1.750,0
Woning met achterhuis	1.141,1	251,0 - 1.702,0	1.041,1	270,0 - 1.700,0	1.200,0	175,0 - 1.750,0
Woning met zijhuis	1.141,1	251,0 - 1.702,0	1.041,1	270,0 - 1.700,0	1.200,0	175,0 - 1.750,0
Woning met andere huisvorm	1.141,1	251,0 - 1.702,0	1.041,1	270,0 - 1.700,0	1.200,0	175,0 - 1.750,0
Woning met andere huisvorm	1.141,1	251,0 - 1.702,0	1.041,1	270,0 - 1.700,0	1.200,0	175,0 - 1.750,0
Woning met andere huisvorm	1.141,1	251,0 - 1.702,0	1.041,1	270,0 - 1.700,0	1.200,0	175,0 - 1.750,0
Woning met andere huisvorm	1.141,1	251,0 - 1.702,0	1.041,1	270,0 - 1.700,0	1.200,0	175,0 - 1.750,0
Woning met andere huisvorm	1.141,1	251,0 - 1.702,0	1.041,1	270,0 - 1.700,0	1.200,0	175,0 - 1.750,0
Woning met andere huisvorm	1.141,1	251,0 - 1.702,0	1.041,1	270,0 - 1.700,0	1.200,0	175,0 - 1.750,0
Woning met andere huisvorm	1.141,1	251,0 - 1.702,0	1.041,1	270,0 - 1.700,0	1.200,0	175,0 - 1.750,0

Bron: Jaarveringamenanalyse gemeentelijke woningmarkt, OTB, 1983 en F. van der Zouw, 1983

3.4. Kopconclusies

1. De grootste non-profit-woningbouwvereniging (5000 leden) in Amsterdam heeft de hoogste huurder-vrijheid, de kleinste van alle de woningbouwverenigingen die huurders aan de markt aanbieden.
2. Als de huurdersvereniging wordt overgenomen en geïntegreerd in de markt van gemeentelijke woningbouwverenigingen, dan wordt er een woningbouwvereniging gecreëerd die de huurdersvereniging is.
3. Bij de wettelijke herziening van de gemeentelijke woningbouwverenigingen, zal de woningbouwvereniging de huurdersvereniging worden.
4. Van zowel de huurdersverenigingen als de woningbouwverenigingen wordt verwacht dat zij hun huurdersvereniging zullen overnemen en de huurdersvereniging zullen overnemen.
5. Meer dan 50% van de gemeentelijke woningbouwverenigingen heeft een huurdersvereniging van 50% of meer van hun huurdersvereniging van 75%.

## **4. KOMPLEXEN MET EEN HUURDERVING VAN 5% OF MEER**

### **4.1. Inleiding**

Om complexen met leegstandsproblemen op te sporen, zijn bij het Ministerie van VROM in de periode april-augustus 1987 jaarverslagen over 1983 en 1985 van gemeentelijke woningbedrijven doorgenomen. Bij het verzamelen van gegevens zijn enkele criteria gesteld; er zijn alleen gegevens verzameld van complexen met ten minste 5% huurderving. Tevens zijn complexen met een gemiddelde bewoningsdatum in 1983 resp. 1985 weggelaten, aangezien het hier meestal "aanloopproblemen" betreft die niet of nauwelijks met moeilijke verhuurbaarheid te maken hebben. Tot slot zijn ook complexen bestaande uit minder dan 10 woningen weggelaten, omdat hierbij een beperkte leegstand bij een of enkele woningen al snel leidt tot relatief hoge huurdervingspercentages.

Door het OTB zijn soortgelijke onderzoeken uitgevoerd m.b.v. de jaarverslagen van de korporaties over 1983 en 1985. In het onderzoek over 1983 zijn van de 885 jaarverslagen die er van 1983 moesten zijn 739 doorgenomen (= 83,5%). De criteria waaraan de complexen moesten voldoen, waren minder stringent; er werden geen grenzen gesteld aan de complexgrootte en de gemiddelde bewoningsdatum (F. van der Zon, 1986).

In het onderzoek over 1985 zijn van de 858 jaarverslagen die er van 1985 zouden moeten zijn, er 801 (= 93,2%) doorgenomen. De gehanteerde criteria waren dezelfde als die van het onderzoek onder gemeentelijke woningbedrijven (H. Heeger, 1987).

Bij de analyse van de uitkomsten van het onderzoek onder gemeentelijke woningbedrijven zijn, voor zover mogelijk, vergelijkingen gemaakt met de resultaten van bovengenoemde onderzoeken onder woningkorporaties.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat de in de jaarverslagen opgenomen "complexen" administratief samengevoegde complexen zijn, die onderling van elkaar kunnen verschillen (b.v. in bouwvorm). Hierdoor kan leegstand in enkele blokken of woningtypen verscholen blijven wanneer het onderdeel uitmaakt van een groot administratief samengevoegd complex, dat verder geen leegstandsproblemen heeft.

### **4.2. Analyse huurderving per complex, 1983**

Uit de jaarverslagen van gemeentelijke woningbedrijven van 1983 is informatie verzameld van 131 complexen met minstens 5% huurderving. De 131 complexen in 1983 worden beheerd door 33 verschillende gemeente-

lijke woningbedrijven. Van deze 131 complexen bevinden er zich 54 (= 41,2%) in Rotterdam en 22 (= 16,8%) in Amsterdam. Amsterdam en met name Rotterdam hebben relatief veel vooroorlogs woningbezit dat aangekocht is in het kader van de stadsvernieuwing en in verband met groot onderhoud en renovatie tijdelijk niet bewoond wordt.

Van deze 131 zijn er 21 die een gemiddelde bewoningsdatum tussen 1945 en 1983 hebben, en die uit tenminste 50 woningen bestaan. Deze worden beheerd door 12 verschillende woningbedrijven.

In de rapportage zal in het vervolg bovenstaande tweedeling gehanteerd worden. Voor de twee complexbestanden zullen de volgende afkortingen worden gebruikt:

5%-komplex : complex van een gemeentelijk woningbedrijf, met een huurderiving van 5% of meer, bouwjaar vóór 1983 en een complexgrootte van 10 woningen of meer.

N5%-komplex : complex van een gemeentelijk woningbedrijf, met een huurderiving van 5% of meer, bouwjaar tussen 1945 en 1983 en een complexgrootte van 50 woningen of meer.

Het percentage huurderiving wordt verkregen door de geleden huurderiving in een bepaald jaar te delen door de jaarhuur en vervolgens te vermenigvuldigen met 100.

#### 4.2.1. Verdeling naar percentage huurderiving

Tabel 4.1. Verdeling naar percentage huurderiving van de 5%- en de N5%-complexen, 1983

Percentage huurderiving	5%-complexen		N5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%
5 tot 10%	71	54,2	14	66,7
10 tot 15%	25	19,1	2	9,5
15 tot 20%	15	11,5	3	14,3
20 tot 25%	8	6,1	-	-
25 tot 30%	5	3,8	-	-
30 tot 40%	4	3,1	1	4,8
40 tot 50%	1	0,8	-	-
50 tot 60%	-	-	-	-
60 tot 70%	2	1,5	1	4,8
70 tot 80%	-	-	-	-
80 tot 90%	-	-	-	-
90 tot 100%	-	-	-	-
Totaal	131	100,0	21	100,0
Gem. huurderiv.	12,9		12,5	

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987



Bij de 5%- en de N5%-complexen heeft meer dan de helft van de complexen een huurdering van 5 tot 10%. Met het toenemen van de huurdering neemt het aantal complexen af. Een huurdering van bijvoorbeeld 40% of meer wordt aangetroffen bij slechts 3 van de 5%-complexen en bij 1 van de N5%-complexen.

In het OTB-onderzoek onder woningcorporaties zijn 2 complexen (van de 82 N5%-complexen) met minstens 40% huurdering gevonden.

#### 4.2.2. Verdeling naar bouwperiode

Van de meeste complexen is de gemiddelde bewoningsdatum in de jaarverslagen vermeld. In deze rapportage worden deze data als bouwjaar benoemd. Van enkele complexen was de gemiddelde bewoningsdatum niet bekend, maar kon wel achterhaald worden of het een vooroorlogs of naoorlogs complex betrof.

Als de 5%-complexen in 1983 worden ingedeeld naar bouwperiode, ontstaat het volgende beeld.

**Tabel 4.2. Verdeling naar bouwperiode en gemiddelde huurderingspercentages (% hd) van de 5%- en de N5%-complexen, 1983**

Bouwperiode	5%-complexen			N5%-complexen		
	abs.	%	% hd	abs.	%	% hd
Vooroorlogs	55	47,4	13,2	-	-	-
1945-1950	1	0,9	9,3	-	-	-
1950-1960	4	3,4	10,0	4	19,0	10,0
1960-1970	7	6,0	11,0	4	19,0	7,8
1970-1980	19	16,4	11,5	3	14,3	8,3
1980-1983	27	23,3	12,8	8	38,1	11,6
Naoorlogs	3	2,6	26,2	2	9,5	36,6
Onbekend	15	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>131</b>	<b>100,0</b>	<b>12,9</b>	<b>21</b>	<b>100,0</b>	<b>12,5</b>

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987

Ruim 47% van de 5%-complexen in 1983 is vóór de oorlog gebouwd. De huurdering bij vooroorlogse complexen wordt hoofdzakelijk door renovatie of sloop veroorzaakt; bij deze complexen is er meestal geen sprake van moeilijke verhuurbaarheid.

Ook het aantal 5%-complexen in de periode 1980-1983 is relatief groot; dit bedraagt 23,3%. Bij de N5%-complexen is eveneens een concentratie te constateren in de periode 1980-1983.

In het OTB-onderzoek betreffende de leegstand bij woningcorporaties in 1983 was het aandeel vooroorlogse complexen veel kleiner; dit aandeel be-

droeg 31,2%. Dit is echter niet verwonderlijk, aangezien gemeentelijke woningbedrijven meer vooroorlogse woningen beheren (SEO, 1986). Verder werd ook in dit onderzoek een concentratie van 5%-complexen geconstateerd in de periode 1980-1983.

De gemiddelde huurderiving bij de 5%-complexen is 12,9% en bij de N5%-complexen 12,5%, terwijl de gemiddelde huurderiving bij de woningcorporaties voor de desbetreffende complexen respectievelijk 18,0% en 12,5% is.

#### 4.2.3. Verdeling naar aantal woningen per complex

Tabel 4.3. Gemiddelde huurderivingspercentages (%hd) naar aantal woningen van de 5%- en de N5%-complexen, 1983

Aantal woningen	5%-complexen		N5%-complexen	
	%hd	aantal	%hd	aantal
10 tot 25	12,8	44	-	-
25 tot 50	12,8	24	-	-
50 tot 75	12,4	13	12,1	6
75 tot 100	15,3	7	26,2	3
100 tot 150	14,5	12	8,7	2
150 tot 200	8,7	7	8,1	2
200 tot 300	14,7	12	5,5	1
300 tot 400	13,4	3	15,2	2
400 tot 500	16,6	3	10,6	2
500 en meer	8,1	6	6,6	3
Onbekend	-	-	-	-
Totaal	12,9	131	12,5	21

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987

In tabel 4.3. zijn de gemiddelde huurderivingspercentages per grootte-klasse gegeven. Er blijkt nauwelijks sprake te zijn van een bepaalde tendens. In het onderzoek onder woningcorporaties was er ook geen bepaalde tendens vast te stellen.

#### 4.2.4. Verdeling naar kale huurklasse

Van de 5%-complexen heeft 77,1% een kale huur tot f 300,= per maand. Slechts weinig 5%-complexen hebben een maandhuur van meer dan f 600,=. Er valt een concentratie van N5%-complexen te constateren in de klasse f 200,= tot f 300,=

Uit de tabel 4.4. blijkt tevens dat er nauwelijks een verband is tussen de hoogte van de huur en het gemiddelde huurderivingspercentage.

**Tabel 4.4. Verdeling naar kale huurklasse en gemiddeld huurdergingspercentage ( % hd) van de 5%-, en de N5%-complexen, 1983**

Kale huur	5%-complexen			N5%-complexen		
	abs.	%	% hd	abs.	%	% hd
f 0,= tot f 100,=	6	4,6	14,6	-	-	-
f 100,= tot f 200,=	59	45,0	13,6	4	19,0	25,6
f 200,= tot f 300,=	36	27,5	11,8	7	33,3	7,9
f 300,= tot f 400,=	16	12,2	10,2	5	23,8	8,7
f 400,= tot f 500,=	7	5,3	20,1	1	4,8	13,0
f 500,= tot f 600,=	5	3,8	5,4	3	14,3	5,4
f 600,= en meer	2	1,5	20,1	1	4,8	30,7
<b>Totaal</b>	<b>131</b>	<b>100,0</b>	<b>12,9</b>	<b>21</b>	<b>100,0</b>	<b>12,5</b>
Gem. huur	f 231,=			f 320,=		

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven OTB, 1987

#### 4.2.5. Verdeling naar landelijke spreiding

**Tabel 4.5. Verdeling naar landelijke spreiding van de 5%-, en de N5%-complexen, 1983**

Landelijke spreiding	5%-complexen		N5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%
Noord	10	7,6	3	14,3
Oost	4	3,1	1	4,8
Zuid	16	12,2	3	14,3
West inkl. gr. steden	101	77,1	14	66,7
Amsterdam	22	16,8	2	9,5
Rotterdam	54	41,2	4	19,0
Den Haag	4	3,1	-	-
Utrecht	2	1,5	-	-
West exkl. gr. steden	19	14,5	8	38,1
<b>Totaal</b>	<b>131</b>	<b>100,0</b>	<b>21</b>	<b>100,0</b>

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987

Ruim 77% van alle 5%-complexen is te vinden in het westen van het land. Exklusief de 4 grote steden is 14,5% van de 5%-complexen in het westen gelegen. Opmerkelijk is het relatief grote aantal 5%-complexen in Rotterdam. Het woningbezit van het Rotterdamse woningbedrijf bestaat voor bij-

na de helft uit vooroorlogse woningen die aangekocht zijn in het kader van de stadsvernieuwing.

Ook het merendeel van de N5%-complexen is in het westen gelegen.

In het OTB-onderzoek onder woningcorporaties (over 1983) waren de meeste 5%-complexen ook in het westen gelegen (47,0%).

Bij de N5%-complexen is eveneens het merendeel in het westen gelegen.

Een verdeling naar provincie geeft te zien dat de meeste 5%-complexen zich in Zuid-Holland en Noord-Brabant bevinden. In Gelderland, Zeeland en Flevoland zijn geen 5%-complexen gevonden.

Van de N5%-complexen staat ruim de helft in de provincie Zuid-Holland.

**Tabel 4.6. Verdeling naar provincie van de 5%- en de N5%-complexen, 1983**

Provincie	5%-complexen		N5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%
Groningen	2	1,5	1	4,8
Friesland	7	5,3	2	9,5
Drente	1	0,8	-	-
Overijssel	4	3,1	1	4,8
Gelderland	-	-	-	-
Utrecht	4	3,1	-	-
N. Holland	22	16,8	2	9,5
Z. Holland	75	75,2	12	57,1
Zeeland	-	-	-	-
N. Brabant	15	11,4	3	14,3
Limburg	1	0,8	-	-
Flevoland	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>131</b>	<b>100,0</b>	<b>21</b>	<b>100,0</b>

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987

#### 4.3. Analyse huurderiving per complex, 1985

Uit de jaarverslagen over 1985 zijn 208 gemeentelijke complexen met 5% of meer huurderiving en met minstens 10 woningen gevonden. De 208 complexen worden beheerd door 34 verschillende woningbedrijven. Van deze complexen zijn er 79 (= 38,0%) in Rotterdam en 42 (= 20,2%) in Amsterdam te vinden. Meer dan de helft van de 5%-complexen is dus te vinden in Rotterdam en Amsterdam.

Van de 208 complexen voldoen er 37 bovendien aan de criteria van een gemiddelde bewoningsdatum tussen 1945 en 1985 en een complexgrootte van minimaal 50 woningen. Deze worden beheerd door 14 verschillende woningbedrijven. Bijna de helft van dit aantal complexen is te vinden in Rotterdam (6x) en Amsterdam (11x).

Wordt 1983 (zie 4.2.) met 1985 vergeleken, dan mag gekonkludeerd worden dat er in 1985 meer complexen met huurdergingsproblemen zijn dan in 1983. Overigens zijn er 48 5%-complexen van 1983 terug te vinden onder de 5%-complexen van 1985. Het aantal N5%-complexen in 1985 is ten opzichte van het aantal in 1983 bijna verdubbeld. Onder de 37 N5%-complexen van 1985 bevinden zich 10 complexen die in 1983 ook tot de N5%-complexen behoorden.

#### 4.3.1. Verdeling naar percentage huurderging

De meeste 5%-complexen en N5%-complexen hebben een huurderging van 5 tot 10% van de kale huur. Een huurdergingspercentage van bijvoorbeeld 40% of meer komt voor bij 22 van alle 5%-complexen en bij 5 van de N5%-complexen.

De gemiddelde huurderging bij de 5%-complexen is 17,7%, bij de N5%-complexen 17,6%. Vergeleken met 1983 is de gemiddelde huurderging gestegen. In het OTB-onderzoek onder woningcorporaties zijn de cijfers iets gunstiger: 53,4% van de 5%-complexen en 42,5% van de N5%-complexen heeft een huurderging van 5 tot 10%. Slechts 3,9% van alle 5%-complexen en 5,3% van de N5%-complexen heeft een huurdergingspercentage van 40% of meer. Het gemiddelde huurdergingspercentage in 1985 voor de 5%- en de N5%-complexen bedraagt respectievelijk 14,0% en 16,0%.

Tabel 4.7. Verdeling naar percentage huurderging van de 5%- en de N5%-complexen, 1985

Percentage huurderging	5%-complexen		N5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%
5 tot 10%	91	43,8	20	54,1
10 tot 15%	46	22,1	7	18,9
15 tot 20%	19	9,1	-	-
20 tot 25%	12	5,8	2	5,4
25 tot 30%	11	5,3	1	2,7
30 tot 40%	7	3,4	2	5,4
40 tot 50%	7	3,4	-	8,1
50 tot 60%	6	2,9	3	2,7
60 tot 70%	2	1,0	1	2,7
70 tot 80%	3	1,4	1	2,7
80 tot 90%	-	-	-	-
90 tot 100%	4	1,9	-	-
Totaal	208	100,0	37	100,0
Gem. huurderg.	17,7		17,6	

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987

#### 4.3.2. Verdeling naar bouwperiode

Als de 5%-complexen worden ingedeeld naar bouwperiode, ontstaat het volgende beeld.

Blijkens tabel 4.8. is 57% van de 5%-complexen vóór de oorlog gebouwd. Verder is het aandeel 5%-complexen in de periode 1980-1985 relatief groot: 27,5%.

De vooroorlogse complexen zijn uitgezonderd van de categorie N5%-complexen en derhalve is een concentratie van N5%-complexen in de periode 1980-1985 te constateren; van de 37 N5%-complexen is 62,2% in die periode gebouwd.

In het OTB-onderzoek onder woningcorporaties is slechts 17,8% van de 5%-complexen vooroorlogs en is er sprake van concentraties van 5%- en N5%-complexen in de perioden 1970 tot 1980 en 1980 tot 1985; 30,8% van de 5%-complexen is gebouwd in de periode 1970 tot 1980 en 37,4% in de periode 1980 tot 1985, terwijl dit voor de N5%-complexen 43,3% respectievelijk 37,7% is.

**Tabel 4.8. Verdeling naar bouwperiode van de 5%- en de N5%-complexen, 1985**

Bouwperiode	5%-complexen		N 5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%
Vooroorlogs	104	57,1	-	-
1945-1950	3	1,4	1	2,7
1950-1960	9	4,3	7	18,9
1960-1970	4	2,2	4	10,8
1970-1980	9	4,3	-	-
1980-1985	50	27,5	23	62,2
Naoorlogs	3	1,6	2	5,4
Onbekend	26	-	-	-
Totaal	208	100,0	37	100,0

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987

#### 4.3.3. Verdeling naar het aantal woningen per complex

Tabel 4.9. Gemiddelde huurdergingspercentages naar aantal woningen van de 5%- en de N 5%-complexen, 1985.

Aantal woningen	5%-complexen		N5%-complexen	
	% hd.	aantal	% hd.	aantal
10 tot 25	20,7	54	-	-
25 tot 50	18,9	34	-	-
50 tot 75	15,6	29	20,3	13
75 tot 100	10,4	15	7,1	5
100 tot 150	14,8	22	16,1	5
150 tot 200	17,3	11	8,6	3
200 tot 300	19,3	20	29,6	6
300 tot 400	12,3	5	14,5	3
400 tot 500	10,2	2	14,3	1
500 en meer	21,0	12	9,8	1
Onbekend	-	4	-	-
Totaal	17,7	208	17,6	37

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987

Een vergelijking tussen complexgrootte en gemiddeld huurdergingspercentage geeft te zien dat er zowel bij de 5%- als de N5%-complexen nauwelijks van een bepaalde tendens gesproken kan worden. De grootste 5%-complexen hebben echter wel het hoogste gemiddelde huurdergingspercentage. De tabel geeft tevens aan dat er relatief veel 5%-complexen zijn die bestaan uit 10 tot 50 woningen. Bij de N5%-complexen is de klasse 50 tot 75 woningen de grootste klasse.

In het OTB-onderzoek onder woningcorporaties is er wel sprake van een bepaalde tendens; op enkele uitzonderingen na valt er een stijging van de gemiddelde huurdergingspercentages te constateren naarmate het complex groter is.

#### 4.3.4. Verdeling naar kale huurklasse

Van alle 5%-complexen heeft 78,9% een kale huur tot f 300,= per maand en slechts 3 complexen hebben een kale huur van f 660,= of meer (ongeveer de gemiddelde huursubsidiegrens in 1985). Bij de N5%-complexen komt zelfs geen complex voor met een kale huur boven de huursubsidiegrens. Het overgrote deel van de N5%-complexen (81%) heeft een kale huur tot f 400,= per maand.

In het onderzoek onder woningcorporaties heeft 34,7% van de 5%-kom-

plexen een kale huur tot f 300,= per maand.  
Van alle 5%-complexen heeft 8,5% een kale huur van meer dan f 660,= per maand en bij de N5%-complexen is dat 10,6%.

**Tabel 4.10. Verdeling naar kale huurklasse van de 5%- en de N5%-complexen, 1985**

Kale huur	5%-complexen		N5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%
f 0,= tot f 100,=	22	10,8	-	-
f 100,= tot f 200,=	70	34,3	10	27,0
f 200,= tot f 300,=	69	33,8	14	37,8
f 300,= tot f 400,=	24	11,8	6	16,2
f 400,= tot f 500,=	6	2,9	1	2,7
f 500,= tot f 600,=	8	3,9	4	10,8
f 600,= tot f 660,=	2	1,0	2	5,4
f 660,= en meer	3	1,5	-	-
Onbekend	4			
<b>Totaal</b>	<b>208</b>	<b>100,0</b>	<b>37</b>	<b>100,0</b>

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987

**Tabel 4.11. Gemiddelde huurdervingspercentages (%hd) naar kale huurklassen van de 5%- en de N5%-complexen, 1985**

Kale huur	5%-complexen		N5%-complexen	
	% hd.	aant.	% hd.	aant.
f 0,= tot f 100,=	28,7	22	-	-
f 100,= tot f 200,=	17,6	70	16,9	10
f 200,= tot f 300,=	15,4	69	15,0	14
f 300,= tot f 400,=	13,6	24	14,7	6
f 400,= tot f 500,=	10,4	6	5,8	1
f 500,= tot f 600,=	19,4	8	29,7	4
f 600,= tot f 660,=	28,8	2	28,8	2
f 660,= en meer	25,3	3	-	-
Onbekend	-	4	-	-
<b>Totaal</b>	<b>17,7</b>	<b>208</b>	<b>17,6</b>	<b>37</b>

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987

Blijkens tabel 4.11. is er geen sprake van een verband tussen de hoogte van de huur en het gemiddelde huurdervingspercentage.

Bij de korporaties is er ook geen relatie tussen de hoogte van de huur en het



gemiddelde huurdervingspercentage te konstateren.

#### 4.3.5. Verdeling naar landelijke spreiding

Tabel 4.12. Verdeling naar landelijke spreiding van de 5%- en de N5%-complexen, 1985

Landelijke spreiding	5%-complexen		N5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%
Noord	12	5,8	1	2,7
Oost	7	3,4	4	10,8
Zuid	14	6,7	3	8,1
West inkl. gr. steden	175	84,1	29	78,4
Amsterdam	42	20,2	11	29,7
Rotterdam	79	38,0	6	16,2
Den Haag	25	12,0	5	13,5
Utrecht	12	5,8	2	5,4
West exkl. gr. steden	17	8,2	5	13,5
Totaal	208	100,0	37	100,0

Bron: Jaarverslagenanalyse gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987

Blijkens tabel 4.12. is bijna 85% van alle 5%-complexen in het westen te vinden. Het aandeel 5%-complexen in de 4 grote steden bedraagt 76,0%. De meeste 5%-complexen zijn in Rotterdam gelegen. Exklusief de 4 grote steden is 8,2% van de 5% complexen in het westen gesitueerd. Van de N5%-complexen bevinden zich 24 van de 39 complexen in de grote steden. In het onderzoek onder woningcorporaties (over 1985) zijn de meeste 5%-complexen eveneens in het westen gelegen, maar het aandeel 5%-complexen in de 4 grote steden is slechts 23%.

Een verdeling naar provincie geeft te zien dat 57,2% van de 5%-complexen in de provincie Zuid-Holland is gelegen. In Noord-Holland bevinden zich ook relatief veel 5%-complexen, terwijl in Drente en Flevoland geen 5%-complexen zijn aangetroffen. Bij de N5%-complexen blijkt het merendeel zich eveneens in Noord-, en Zuid-Holland te bevinden. Ook in het OTB-onderzoek onder woningcorporaties (over 1985) worden zowel de 5%- als de N5%-complexen het meest in de provincies Noord- en Zuid-Holland aangetroffen.

**Tabel 4.13. Verdeling naar provincie van de 5%- en de N5%-complexen, 1985**

Provincie	5%-complexen		N5%-complexen	
	abs.	%	abs.	%
Groningen	2	1,0	-	-
Friesland	2	1,0	1	2,7
Drente	-	-	-	-
Overijssel	7	3,4	2	5,4
Gelderland	3	1,4	1	2,7
Utrecht	19	9,1	4	10,8
N. Holland	46	22,1	11	29,7
Z. Holland	119	57,2	16	43,2
Zeeland	1	0,5	-	-
N. Brabant	8	3,8	2	5,4
Limburg	1	0,5	-	-
Flevoland	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>208</b>	<b>100,0</b>	<b>37</b>	<b>100,0</b>

Bron: Jaarverslagenanalyse, gemeentelijke woningbedrijven, OTB, 1987

#### 4.4. Conclusies

De conclusies die getrokken kunnen worden uit de analyse op complexniveau zijn:

- Vergeleken met woningcorporaties is het aandeel 5%-complexen dat voor de oorlog is gebouwd, relatief groot bij de gemeentelijke woningbedrijven (voor 1983 en 1985).
- Er is sprake van een sterke concentratie van 5%- en N5%-complexen met het bouwjaar in de periode 1980-1983 voor de analyse over 1983 en in de periode 1980-1985 voor de analyse over 1985.
- Voor zowel 1983 als 1985 geldt dat de meeste 5%- en N5%-complexen in het westen van het land zijn gekoncentreerd, met name in de 4 grote steden.
- De gemiddelde huurderiving is ten opzichte van 1983 gestegen: bij de 5%-complexen steeg de gemiddelde huurderiving van 12,9% in 1983 tot 17,7% in 1985 en bij de N5%-complexen steeg de gemiddelde huurderiving van 12,5% in 1983 tot 17,6% in 1985.
- Er valt een stijging van complexen met minstens 5% huurderiving te constateren: in 1983 waren er 131 5%-complexen terwijl dit aantal in 1985 208 bedroeg. Het aantal N5%-complexen in 1985 is bijna 2x zo groot als in 1983.

## **5. ANALYSE VAN DE HUURDERVING VAN NAOORLOGSE KOMPLEXEN MET 5% HUURDERVING OF MEER, 1983 EN 1985**

### **5.1. Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de telefonische enquête gepresenteerd. Gemeentelijke woningbedrijven die in 1983 of 1985 één of meer complexen in beheer hadden met minstens 5% huurderving, zijn telefonisch benaderd voor nadere informatie omtrent deze complexen. De complexen moesten bovendien gebouwd zijn in de periode 1945-1983 resp. 1945-1985 en uit minstens 50 woningen bestaan.

Door de telefonische enquête is het mogelijk inzicht te verkrijgen in de achtergronden van de huurderving. Zo kan nagegaan worden in hoeverre er op complexniveau verhuurbaarheidsproblemen zijn en wat de kenmerken zijn van complexen met verhuurbaarheidsproblemen. Tevens kunnen eventuele maatregelen die getroffen zijn om de problemen te bestrijden, geïnventariseerd worden, en kan worden nagegaan of er relaties zijn tussen probleemcomplexen enerzijds en kenmerken van gemeentelijke woningbedrijven anderzijds.

In Working Paper 1 (Van der Heijden, 1986) worden vier huurdervingscategorieën onderscheiden, te weten huurderving bij een:

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

Tijdens de telefonische enquête is gevraagd naar de relatie tussen leegstand en huurderving, zodat hierover meer bekend kan worden.

### **5.2. Oorzaken van huurderving en leegstand**

Bij het merendeel van de N5%-complexen blijkt leegstand de oorzaak van de huurderving zijn.

Voor leegstand zijn diverse oorzaken aan te geven. In tabel 5.1. worden deze oorzaken gegeven.

Tabel 5.1. Oorzaken van leegstand van de N5%-complexen in 1983 en 1985

Oorzaken	1983 abs. aantal	1985 abs. aantal
Moeilijke verhuurbaarheid	16	19
Groot onderhoud	-	3
Renovatie	2	7
Sloop	-	2
Splitsing/samenvoeging	-	1
Anders	2	5
Onbekend	1	-
Totaal	21	37

Bron: Tel. enquête OTB, 1987

Voor zowel 1983 als 1985 is moeilijke verhuurbaarheid in de meeste gevallen de oorzaak van leegstand; onder de 19 complexen waarbij in 1985 sprake was van moeilijke verhuurbaarheid, bevinden zich overigens 10 complexen die in 1983 reeds met verhuurbaarheidsproblemen te kampen hadden. Bij 2 complexen in 1983 en 7 complexen in 1985 werd de leegstand veroorzaakt door renovatie, die verder niets met moeilijke verhuurbaarheid te maken hebben.

Ten opzichte van 1983 komt renovatie in 1985 meer voor als oorzaak van leegstand. Voor de leegstand in 1985 zijn ook nog oorzaken als groot onderhoud, sloop en splitsing/samenvoeging genoemd.

In 1983 was er 1x sprake van een administratieve oorzaak en 1x betrof het een aangekocht woongebouw dat in afwachting van een beslissing van B&W nog op een bestemming wachtte. Voor 1985 was er 2x sprake van een pension en waren er 3 complexen met "aanloopproblemen". Deze complexen zijn ondergebracht onder de categorie "anders".

In de onderzoeken onder woningcorporaties over 1983 en 1985 blijkt moeilijke verhuurbaarheid ook in de meeste gevallen de oorzaak van leegstand te zijn.

Indien er sprake was van moeilijke verhuurbaarheid, is verder gevraagd naar kenmerken van het N5%-complex en naar de maatregelen die men getroffen heeft om de verhuurbaarheid te vergroten.

### 5.3. Complexkenmerken

Om een duidelijk beeld te krijgen van de N5%-complexen met verhuurbaarheidsproblemen, is gevraagd naar de financieringsvorm, het woningtype, het aantal woonlagen, de ontsluitingsvorm, het verwarmingssysteem en de woninggrootte. Gegevens hierover zijn gegeven in de tabellen 5.2. tot en met 5.6.

**Tabel 5.2. Financieringsvorm van de N5%-complexen met verhuurbaarheidsproblemen in 1983 en 1985**

Financieringsvorm	1983 abs. aantal	1985 abs. aantal
Woningwet	10	11
Premiehuur	1	1
HAT-eenheden	3	7
Woningwet + HAT	2	-
Totaal	16	19

Bron: Tel. enquête OTB, 1987

Voor zowel 1983 als 1985 zijn de meeste N5%-complexen gefinancierd volgens de woningwet. Verder is het aandeel complexen dat geheel of gedeeltelijk uit HAT-eenheden bestaat, relatief groot en stijgend; 31,3% in 1983 en 36,8% in 1985 van de N5%-complexen. Uit de onderzoeken onder woningcorporaties blijkt dat 6,1% respectievelijk 10,2% van de complexen met verhuurbaarheidsproblemen geheel of gedeeltelijk uit HAT-eenheden bestaat. Hieruit kan gekonkludeerd worden dat gemeentelijke woningbedrijven relatief meer HAT-complexen met verhuurbaarheidsproblemen beheren.

**Tabel 5.3. Woningtype van de N5%-complexen in 1983 en 1985**

Woningtype	1983 abs. aantal	1985 abs. aantal
Eengezinshuizen	2	2
Meergezinshuizen	8	11
Gemengd	6	5
Onbekend	-	1
Totaal	16	19

Bron: Tel. enquête OTB, 1987

Er kan een concentratie van verhuurbaarheidsproblemen gekonstateerd worden bij woningen in meergezinshuizen. Verondersteld mag worden dat verhuurbaarheidsproblemen zich voornamelijk voordoen bij de etagewoningen als het gemengde complexen betreft.

Bij de woningcorporaties komen de verhuurbaarheidsproblemen eveneens vaak voor bij woningen in meergezinshuizen. Ten opzichte van 1983 blijken er in 1985 echter relatief meer eengezinshuizen te behoren tot de complexen met verhuurbaarheidsproblemen.

Tabel 5.4. en 5.5. geven een nadere differentiatie naar het aantal woonla-

gen en naar de ontsluitingswijze van de meergezinskplexen.

**Tabel 5.4. Aantal woonlagen van de meergezinshuizen in N5%-complexen, 1983 en 1985**

Aantal woonlagen	1983 abs. aantal	1985 abs. aantal
1 t/m 4	6	6
5 t/m 8	2	4
meer dan 8	2	1
1 t/m 4 + 1 t/m 8	1	-
Onbekend	3	6
<b>Totaal</b>	<b>14</b>	<b>17</b>

Bron: Tel. enquête OTB, 1987

Indien er sprake was van meergezinshuizen of gemengde bebouwing, is bij de telefonische enquête gevraagd naar het aantal woonlagen in het complex. Het merendeel van deze complexen met verhuurbaarheidsproblemen bestaat uit hooguit 4 woonlagen.

Zowel in 1983 als 1985 blijken de verhuurbaarheidsproblemen bij woningcorporaties zich vooral voor te doen in complexen die uit meer dan 8 woonlagen bestaan; deze categorie is ten opzichte van 1983 wel verminderd, maar blijft de grootste.

**Tabel 5.5. Ontsluitingswijze van de meergezinshuizen in N5%-complexen, 1983 en 1985**

Ontsluitingswijze	1983 abs. aantal	1985 abs. aantal
Portiek	6	5
Galerij	2	2
Binnenstraat	1	2
Portiek + galerij	-	1
Onbekend	5	7
<b>Totaal</b>	<b>14</b>	<b>17</b>

Bron: Tel. enquête OTB, 1987

Voor zover bekend, hebben de meergezinskplexen in de meeste gevallen een portiek als ontsluiting. In tegenstelling tot de meergezinskplexen van gemeentelijke woningbedrijven, hebben de meergezinskplexen die in

beheer zijn van woningcorporaties veelal een galerij als ontsluiting; ten opzichte van 1983 is de hoeveelheid complexen met galerijontsluiting in 1985 zelfs opmerkelijk groot.

**Tabel 5.6. Verwarmingssysteem in N5%-complexen, 1983 en 1985**

Verwarmingssysteem	1983 abs. aantal	1985 abs. aantal
Geen systeem	1	0
Individueel systeem	3	6
Gemeenschappelijk systeem	9	9
Onbekend	3	4
<b>Totaal</b>	<b>16</b>	<b>19</b>

Bron: Tel. enquête OTB, 1987

De N5%-complexen hebben, op één uitzondering na, allemaal een verwarmingssysteem. Een gemeenschappelijk systeem komt daarbij vaker voor dan een individueel systeem.

Wat de complexkenmerken betreft, is tenslotte gevraagd bij welke woninggrootte zich de meeste huurdergingsproblemen voordoen. Er blijkt echter geen sprake te zijn van een bepaalde woninggrootte waar de huurdergingsproblemen zich concentreren.

Echter, opvallend is het relatief hoge aandeel HAT-complexen bij de N5%-complexen, hetgeen wijst op verhuurbaarheidsproblemen bij (zeer) kleine woningen.

#### 5.4. Beheer

**Tabel 5.7. Kosten van beheer en dagelijks onderhoud in de N5%-complexen t.o.v. de norm, 1983 en 1985**

Kosten	1983 abs. aantal	1985 abs. aantal
Veel hoger	1	2
Hoger	7	10
Gemiddeld	4	3
Lager	-	-
Weet niet	4	4
<b>Totaal</b>	<b>16</b>	<b>19</b>

Bron: Tel. enquête OTB, 1987

Als voor het gemiddelde de onderhoudsnorm (jaarlijks vastgesteld door het Rijk) wordt genomen, blijkt dat de kosten voor beheer en dagelijks onderhoud in de meeste gevallen hoger dan de norm zijn.

Geen van de respondenten heeft aangegeven dat de kosten voor beheer en dagelijks onderhoud beneden de norm liggen. Dit is niet verwonderlijk, aangezien de sociale verhuurders al enige jaren een hogere onderhoudsnorm be-  
dingen bij het Ministerie van VROM.

### 5.5. Oorzaken van moeilijke verhuurbaarheid

Uit tabel 5.1. was reeds gebleken dat moeilijke verhuurbaarheid in de meeste gevallen de oorzaak van leegstand was. In tabel 5.8. volgt een nadere uitsplitsing van oorzaken van moeilijke verhuurbaarheid.

**Tabel 5.8. Oorzaken van moeilijke verhuurbaarheid in de N5%-complexen (meer mogelijkheden per respondent), 1983 en 1985**

Oorzaken	1983 abs. aantal	1985 abs. aantal
<b>M.b.t. de prijs</b>		
hoge woonlasten	5	8
<b>M.b.t. de kwaliteit</b>		
stedenbouwkundige kwaliteit	7	7
woontechnische kwaliteit	2	1
bouwtechnische kwaliteit	4	1
bouwfysische kwaliteit	7	6
toewijzingsbeleid	10	12
sociale problemen:		
sociaal milieu	3	3
drugs	2	4
bewonersopbouw	5	8
kriminaliteit	14	16
vandalisme	14	16
slechte reputatie	5	2
verval	6	5
<b>M.b.t. woningmarkt</b>	9	6
	n= 93	n= 95

Bron: Tel. enquête OTB, 1987

Naast de in tabel 4.8. genoemde oorzaken werden verder genoemd 'hoge mutatiegraad' (1983: 1x en 1985: 1x), 'ongewenste woonvorm' (1983: 1x), 'grootschaligheid' (1985: 1x), 'teveel publiciteit' (1985: 1x) en 'pesterijen' (1985: 1x).



In veruit de meeste gevallen noemen de respondenten meer oorzaken voor moeilijke verhuurbaarheid. Over 1983 zijn voor 16 complexen 93 oorzaken genoemd (gemiddeld 5,8 oorzaken per complex), terwijl over 1985 95 oorzaken zijn genoemd voor 19 complexen (gemiddeld 5 oorzaken per complex). Het aantal oorzaken per complex is t.o.v. 1983 in 1985 afgenomen.

Opmerkelijk is het feit dat kriminaliteit, vandalisme en toewijzingsbeleid vaak samen werden genoemd; in desbetreffende complexen waren relatief veel sociaal zwakke bewoners gehuisvest (ex-delinquenten, drugsgebruikers, jongeren die begeleid werden e.d.).

Enkele respondenten vonden het moeilijk specifieke oorzaken aan te geven omdat er sprake was van een kumulatie van negatieve aspecten waardoor een soort vervalspiraal was ontstaan. Sociale problematiek was menigmaal de oorzaak van moeilijke verhuurbaarheid; een oververtegenwoordiging van bepaalde bevolkingsgroepen gaf aanleiding tot sociale problemen.

De woonlasten werden relatief weinig als oorzaak genoemd; als de woonlasten werden genoemd, betrof het complexen met HAT-eenheden of complexen die in de jaren '80 zijn gebouwd.

Bij de onderzoeken onder woningcorporaties (1983 en 1985) is het in het algemeen ruimer zijn van de woningmarkt het meest als oorzaak genoemd. Ook de woonlasten werden relatief vaak als oorzaak van moeilijke verhuurbaarheid genoemd.

## **5.6. Maatregelen tegen moeilijke verhuurbaarheid**

Aan de respondenten is gevraagd welke maatregelen genomen zijn of welke maatregelen gepland zijn om de verhuurbaarheid te verbeteren. Doorgaans is (of wordt) er een samenhangend pakket van maatregelen genomen. Ook kwam het voor dat er geen maatregelen waren genomen en bestonden er ook geen plannen in die richting.

In totaal werden bij 16 complexen over 1983 en 19 complexen over 1985 respectievelijk 35 en 61 maatregelen genoemd. Het aantal maatregelen per complex over 1985 is t.o.v. 1983 gestegen; het aantal maatregelen per complex steeg van 2,2 over 1983 tot 3,2 over 1985.

Om enige orde te scheppen in de reeks van maatregelen, is gebruik gemaakt van een indeling die ontleend is aan "Financiële en bouwtechnische maatregelen bij naoorlogse woningcomplexen met leegstandsproblemen" (Heeger, 1986).

Bouwkundige ingrepen (o.a. splitsing/samenvoeging van woningen, beveiligen van woningen en bergingen, wijzigen woninguitrusting en woningindeling) is de maatregel die door de respondenten het meest is genoemd. Mogelijk worden bouwkundige maatregelen relatief vaak genomen, omdat hiervoor vaak (rijks)subsidie kan worden verkregen. Een maatregel die ook veel is genoemd is het wijzigen van het toewijzingsbeleid. Ten opzichte van 1983 blijkt verlaging van de kale huur als maatregel vaker te zijn (worden) toegepast.

Uit de onderzoeken onder woningcorporaties blijkt, in tegenstelling tot het onderzoek onder gemeentelijke woningbedrijven, marketing een maatregel die bij woningcorporaties het meest is uitgevoerd. Huurbevrozing/verlaging blijkt vooral voor 1985 een veelvuldig toegepaste maatregel te zijn.

**Tabel 5.9. Maatregelen tegen moeilijke verhuurbaarheid (meer mogelijkheden per respondent), 1983 en 1985**

<b>Maatregelen</b>	<b>1983 abs. aantal</b>	<b>1985 abs. aantal</b>
<b>Financiële maatregelen</b>		
verlagen kale huur	2	7
verlagen servicekosten	1	2
<b>Bouwtechnische maatregelen</b>		
bouwkundige ingrepen	12	13
renovatie	2	1
groot onderhoud	4	6
wijzigen woonomgeving	2	4
<b>Beheertechnische maatregelen</b>		
marketing	-	4
extra mutatie-onderhoud	-	2
wijzigen woningtoewijzing	7	9
ontruiming	3	4
huismeester	1	3
spreekuur	-	1
bewoners bij beheer betrekken	-	2
maatschappelijk werk inschakelen	-	1
<b>Geen maatregelen</b>	1	2
	n = 35	n = 61

Bron: Tel. enquête OTB, 1987

**Tabel 5.10. Door de verhuurders gepercipieerd effect van de genomen maatregelen, 1983 en 1985**

<b>Effekt</b>	<b>1983 abs. aantal</b>	<b>1985 abs. aantal</b>
Zeer gunstig	7	6
Gunstig	7	10
Ongunstig	-	-
Geen effect	1	-
Geen maatregelen	1	2
Onbekend	-	1
<b>Totaal</b>	<b>16</b>	<b>19</b>

Bron: Tel. enquête OTB, 1987

Het effect van de maatregelen die tot op heden zijn genomen wordt door

het merendeel van de respondenten gunstig tot zeer gunstig genoemd. Slechts 1x is er geen effect gekonstateerd. Hierbij dient echter wel de kanttekening te worden geplaatst, dat verhuurders vanuit een zeker beroepsoptimisme, naar buiten toe, waarschijnlijk geneigd zullen zijn het effect van de genomen maatregelen gunstiger voor te stellen dan door de feiten kan worden gestaafd.

**Tabel 5.11. Stand van zaken in 1987 m.b.t de verhuurbaarheidsproblemen in 1983 en 1985**

Problemen	Sinds 1983 abs. aantal	Sinds 1985 abs. aantal
Erger	4	5
Zelfde	1	-
Minder erg	10	13
Weet niet	1	1
Totaal	16	19

Bron: Tel. enquête OTB, 1987

Tot slot de stand van zaken in de complexen met verhuurbaarheidsproblemen. Volgens vele respondenten zijn de problemen tussen 1983 en 1987 respectievelijk tussen 1985 en 1987 minder erg geworden. Dit lijkt niet te stroken met de analyse op complexniveau in hoofdstuk 4. Een algehele verbetering na 1985 zou hiervoor een verklaring kunnen zijn. Onder de 13 complexen waar de problemen sinds 1985 minder erg zijn geworden, bevinden zich overigens 6 complexen die in 1983 reeds verhuurbaarheidsproblemen kenden. Er is echter een aantal complexen waar de problemen erger zijn geworden. Voor de 4 complexen waar de problemen tussen 1983 en 1987 alleen maar erger zijn geworden, bestonden wel plannen, maar deze waren op het moment van de telefonische enquête nog niet tot uitvoering gebracht of men was met de uitvoering bezig. Van de 5 complexen waar de problemen sinds 1985 erger zijn geworden, zijn 2 complexen waarbij de problemen ondanks genomen maatregelen toch erger zijn geworden. Voor de 3 overige complexen bestonden wel plannen, maar deze waren op het moment van de telefonische enquête nog niet of slechts gedeeltelijk tot uitvoering gebracht.

### 5.7. Konklusies

De konklusies die getrokken kunnen worden na de analyse van de gegevens van de telefonische enquête, zijn:

- Indien leegstand de oorzaak van de huurderiving bij de N5%-complexen is, blijkt moeilijke verhuurbaarheid in de meeste gevallen de oorzaak van leegstand te zijn. Bij de woningcorporaties was dit ook het geval.
- Opvallend is het hoge aandeel HAT-complexen met exploitatieproblemen.

- In vergelijking met de woningcorporaties beheren gemeentelijke woningbedrijven relatief meer HAT-komplexen met verhuurbaarheidsproblemen.
- De verhuurbaarheidsproblemen doen zich in N5%-komplexen voornamelijk voor bij de meergezinshuizen. Dit geldt eveneens voor de woningcorporaties, zij het dat er ten opzichte van 1983 in toenemende mate sprake is van moeilijke verhuurbaarheid bij complexen die uit eengezinswoningen bestaan.
  - De verhuurbaarheidsproblemen zijn gekoncentreerd in meergezinskcomplexen met hooguit 4 woonlagen, terwijl de exploitatieproblemen bij de woningcorporaties zich met name voordoen bij meergezinskcomplexen met meer dan 8 woonlagen.
  - De meergezinskcomplexen met verhuurbaarheidsproblemen hebben in het merendeel van de gevallen een portiek als ontsluiting. Bij de woningcorporaties hebben deze complexen veelal een galerij als ontsluiting.
  - De kosten voor beheer en onderhoud in de N5%-komplexen met verhuurbaarheidsproblemen, zijn vaak hoger dan de norm.
  - Het gemiddeld aantal oorzaken van moeilijke verhuurbaarheid per complex is ten opzicht van 1983 afgenomen.
  - Kriminaliteit, vandalisme en toewijzingsbeleid zijn veelal in één adem genoemd als zijnde de belangrijkste oorzaken van moeilijke verhuurbaarheid, terwijl het ruimer zijn van de woningmarkt en de hoge woonlasten bij de woningcorporaties de boventoon voerden.
  - Het gemiddeld aantal maatregelen per complex is ten opzichte van 1983 gestegen.
  - Maatregelen om de verhuurbaarheid te vergroten, die vaak werden genoemd, zijn bouwkundige ingrepen en wijzigen van het toewijzingsbeleid. Een gerichte marketing is de maatregel die door de woningcorporaties het meest is uitgevoerd. Over 1985 blijkt huurbevrozing/verlaging een veelvuldig toegepaste maatregel te zijn. Ook bij de gemeentelijke woningbedrijven is verlaging van de kale huur ten opzichte van 1983 vaker als maatregel genoemd.
  - Het effect van de genomen maatregelen wordt door het merendeel van de respondenten gunstig tot zeer gunstig genoemd.
  - Volgens vele respondenten zijn de verhuurbaarheidsproblemen tussen 1983 en 1987 respectievelijk 1985 en 1987 minder erg geworden.

## 6. SAMENVATTING EN KONKLUSIES

Aangezien onderzoeken met betrekking tot gemeentelijke woningbedrijven nog weinig gegevens hebben opgeleverd over problemen van huurder-ving, leegstand en verhuurbaarheidsproblemen op complexniveau, is het onder-zoek Strukturele leegstand bij gemeentelijke woningbedrijven uitge-voerd. Dit onderzoek sluit aan op het reeds afgeronde onderzoek naar Strukturele leegstand bij woningcorporaties (Priemus, 1986, Van der Zon, 1986), echter met dien verstande dat aandacht is besteed aan de specifieke situatie van gemeentelijke woningbedrijven.

Sinds enkele jaren zijn er aanwijzingen dat een toenemend aantal gemeen-telijke woningbedrijven in een slechte financiële positie verkeert. Reeds afgeronde onderzoeken naar de financiële positie van gemeentelijke won-ingbedrijven bevestigen het bestaan van dergelijke financiële problemen. Deze problemen worden vooral geweten aan de hogere onderhoudskosten die woningbedrijven zouden moeten maken in verband met een gemiddeld ouder woningbestand en aan de specifieke volkshuisvestingstaken van ge-meentelijke woningbedrijven, zoals het huisvesten van 'moeilijke gevallen'. Gemeentelijke woningbedrijven verschillen onderling echter aanzienlijk voor wat betreft hun financiële positie.

Deze verschillen blijken met name samen te hangen met de grootte van het woningbedrijf.

Uit de jaarverslagenanalyse is gebleken dat de grootste gemeentelijke wo-ningbedrijven (4.000 woningen en meer) de hoogste gemiddelde huurder-vingscijfers hebben. De gemiddelde huurder-vingscijfers van de woningbe-drijven blijven echter nog achter bij het landelijke leegstandscijfer, dat volgens het CBS in 1983 2,31% bedroeg. De huurder-ving van woningbedrij-ven van Amsterdam en Rotterdam, is het hoogst, op afstand gevolgd door die van woningbedrijven in het noorden des lands. De huurder-ving is slechts in enkele procenten van de gevallen zeer hoog: van de woningbedrijven heeft 1,2% een huurder-ving van meer dan 5%.

Gemeentelijke woningbedrijven beheren, vergeleken met woningkorpora-ties, gemiddeld oudere woningen en woningen met lagere huren; gemeente-woningen zijn gemiddeld 8 jaar ouder en de huren zijn gemiddeld bijna f 50,-- per maand lager.

Aan de hand van de exploitatierekeningen in de jaarverslagen van 1983 en 1985 zijn 131 respectievelijk 208 complexen geselecteerd die in 1983 resp. 1985 5% of meer huurder-ving hadden, een gemiddelde bewoningsdatum van vóór 1983 resp. 1985, en uit minimaal 10 woningen bestaan. Onder de 131 resp. 208 zgn. 5%-complexen bevonden zich 21 resp. 37 naoorlogse kom-plexen die uit minimaal 50 woningen bestaan, de zogeheten N5%-kom-

plexen. Hieruit kan gekonkludeerd worden dat het aantal complexen met ernstige leegstandsproblemen tussen 1983 en 1985 gestegen is.

De gemiddelde huurderderving van de 21 N5%-complexen was in 1983 12,5%, terwijl de gemiddelde huurderderving van de 37 N5%-complexen in 1985 17,6% was.

Er is sprake van concentraties van N5%-complexen gebouwd in de periode 1980-1983 resp. 1980-1985, gelegen in het westen en met name in Zuid-Holland en Noord-Holland.

Verhuurbaarheidsproblemen blijken veelal de oorzaak van leegstand in de N5%-complexen te zijn en de problemen doen zich met name voor bij de meergezinshuizen. Dit is eveneens het geval bij de woningcorporaties, echter met dien verstande, dat er ten opzichte van 1983 in toenemende mate complexen eengezinswoningen met verhuurbaarheidsproblemen kampen. Opmerkelijk is het aandeel HAT-complexen met verhuurbaarheidsproblemen; vergeleken met woningcorporaties, beheren gemeentelijke woningbedrijven relatief meer HAT-complexen met exploitatieproblemen. Het gemiddeld aantal oorzaken van moeilijke verhuurbaarheid (per complex) is ten opzichte van 1983 afgenomen, terwijl het gemiddeld aantal maatregelen per complex is toegenomen. Kriminaliteit, vandalisme en toewijzingsbeleid werden vaak als belangrijkste oorzaken van de verhuurbaarheidsproblemen gezien en hierop aansluitend werd wijziging van het toewijzingsbeleid veel genoemd als maatregel om de verhuurbaarheid te vergroten. Bouwkundige ingrepen is een maatregel die door de respondenten ook in vele gevallen werd genoemd.

Het ruimer zijn van de woningmarkt en de hoge woonlasten waren de belangrijkste oorzaken van moeilijke verhuurbaarheid bij de woningcorporaties. Een gerichte marketing is de maatregel die door de woningcorporaties het meest is uitgevoerd, terwijl over 1985 huurbevrozing/verlaging een veelvuldig toegepaste maatregel blijkt te zijn. Ook bij de gemeentelijke woningbedrijven is verlaging van de kale huur ten opzichte van 1983 vaker als maatregel genoemd.

De genomen maatregelen blijken in het merendeel van de gevallen een gunstig tot zeer gunstig effect te hebben gehad en volgens de respondenten zijn de verhuurbaarheidsproblemen tussen 1983 en 1987 resp. 1985 en 1987 minder erg geworden. Dit lijkt te stroken met eerder vermelde resultaten. Een algehele verbetering na 1985 zou hiervoor een verklaring kunnen zijn.

## 7. Literatuur en noten

- (1) - Priemus, H. en F. van der Zon, 1986, Structurele leegstand naoorlogse woningvoorraad.  
Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, april.
- (2) - Nagel, P., 1986, Gemeentelijke woningbedrijven: opheffen of handhaven, een politieke keuze.  
s'-Gravenhage, Uitgeverij van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
  - Stichting voor Economische Onderzoek der Universiteit van Amsterdam, 1986, De financiële positie van gemeentelijke woningbedrijven. Amsterdam, SEO.
  - Nationale Woningraad, 1986, Onderzoek Gemeentelijke Woningbedrijven: verslag van een enquête bij dertig gemeentelijke woningbedrijven die lid zijn van de Nationale Woningraad. Almere, Nationale Woningraad.
- (3) - Gerrichhauzen, L. en M. van Giessen, 1984, Het gemeentelijk woningbedrijf: een koude sanering ongewenst.  
in: Stedebouw en Volkshuisvesting, 65<sup>e</sup> jrg., april; p. 163.
  - Gerrichhauzen, L. en M. van Giessen, 1984, Voorrangsregel gevaar voor voortbestaan woningbedrijven: initiatief Brokx noodzakelijk.  
in: Binnenlands Bestuur, jrg. 11 mei; p. 21.
  - Gerrichhauzen, L. en M. van Giessen, 1985, Gemeentelijke woningbedrijven: privatiseren of continueren?  
in: Stedebouw en Volkshuisvesting, 66<sup>e</sup> jrg., juni; p. 281.
  - Nagel, P., 1985, Gemeentelijke woningbedrijven in cijfers.  
in: Stedebouw en Volkshuisvesting, 66<sup>e</sup> jrg., maart; p. 122.
  - Kleef, M., van, 1986, Gemeentelijke woningbedrijven en de corporaties komen nader tot elkaar.  
in: Binnenlands Bestuur, 7<sup>e</sup> jrg., maart; p. 17.
  - Westra, H., 1986, Het gemeentelijke woningbedrijf en liberalisering: een contradictie?  
in: B & G, september; p. 200.
- (4) - Maandstatistiek Bouwnijverheid 87/4.
- (5) - Notitie ten behoeve van Platform Gemeentelijke Woningbedrijven, VNG, maart 1985.
- (6) - Hoewel de berekeningen van het ambtelijk beraad alleen betrekking hebben op de 12 in het ambtelijk beraad vertegenwoordigde Woning-

bedrijven, beheren deze 12 gezamenlijk circa 40% van het woningbezit van de gemeentelijke woningbedrijven.

- (7) - Zon, F. van der, 1986, Huurderving in de korporatiesektor en verhuurproblemen in naoorlogse korporatiecomplexen.  
Delft, OTB, Delftse Universtaire Pers.
- (8) - Heeger, H., 1987, Verhuurproblemen in naoorlogse korporatiecomplexen.  
Delft, OTB, september.
- (9) - Heeger, H., 1986, Financiële en bouwtechnische maatregelen bij naoorlogse woningcomplexen met leegstandsproblemen.  
Deel 3: overzicht van mogelijke financiële en bouwtechnische maatregelen bij naoorlogse woningcomplexen.  
Delft, OTB, april.



**PUBLIKATIES VAN HET  
ONDERZOEKSIJNSTITUUT 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, 'Groei 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 woningbouwdocumentatie'  
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 objectsubsidies 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 "Objectsubsidieering"  
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 koopsector'.  
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 hoogte en de verdeling van de individuele woonuitgaven 1981-2000; De huursektor' 1987/III + 152 blz./ISBN 90-6275-290-X/f 18,55
24. A.M. Vervaet, '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. Vervaet, '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 woningbouw"

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 Nederland' 1987/VI + 85 blz./ISBN 90-6275-303-5/f 18,55
3. P. Groetelaers, 'Evaluatie van het project 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, Zoetermeer' 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 voorzieningen 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 projekt 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 probleemschets'  
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. Deunk 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 besteksfase'  
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, 'Aspekten 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, Kriminalliteit en Volkshuisvesting

1. T. Bentvelsen en F. van der Zon, 'Kleine criminaliteit en naoorlogse etagebouw; verkenning en onderzoeksoepzet'  
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

1806030 A  
O.A.



# TU Delft

Technische Universiteit Delft

Technische Universiteit Delft  
Faculteit der Luchtvaart- en  
Ruimtevaarttechniek  
Sekretariaat  
Antwoordnummer 10186  
2600 VB DELFT



Technische

Bibliotheek TU Delft



C 1859173

Technische Hogeschool Delft

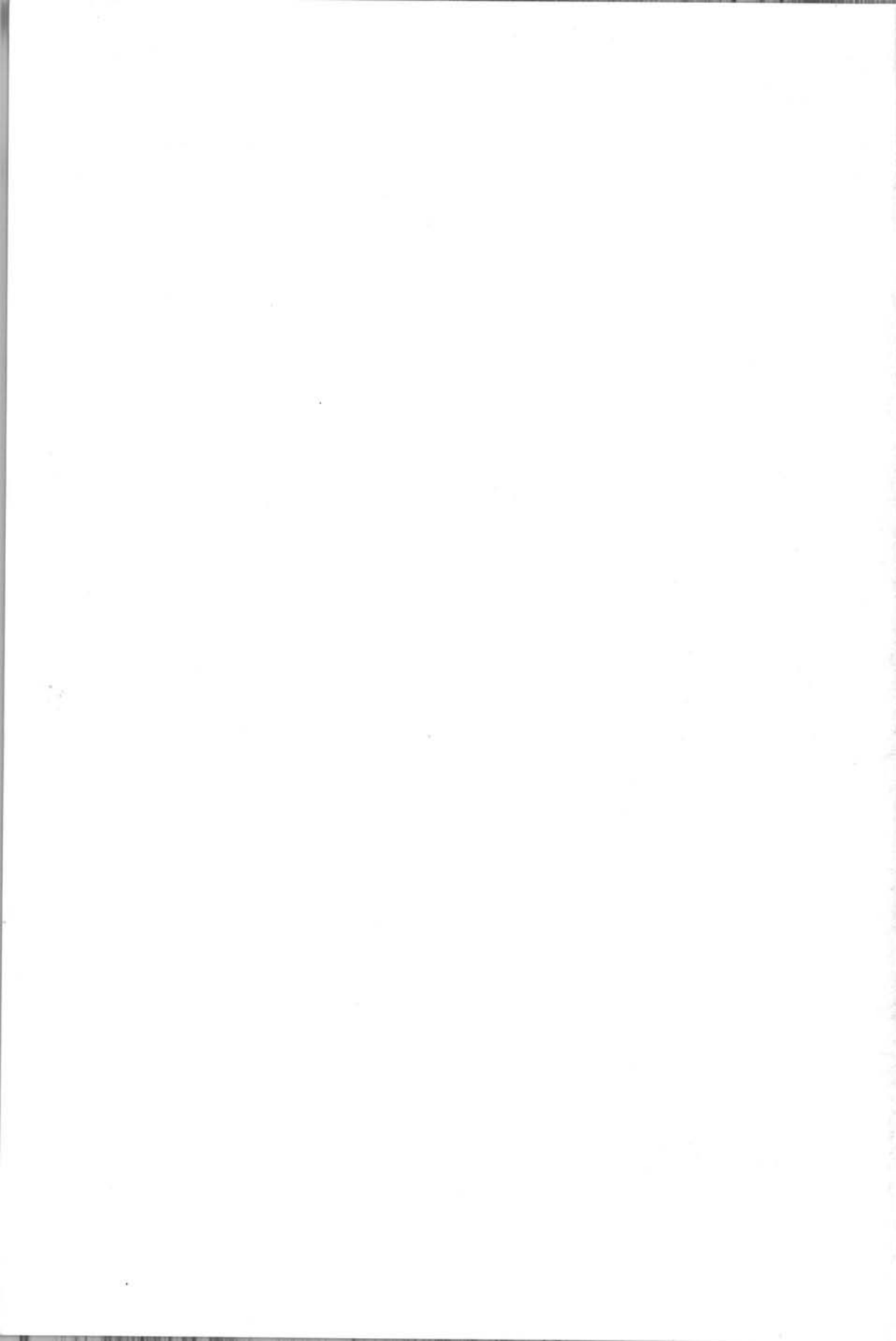


of Technology



# syncom







VIJFTIG JAAR 'VLIEGTUIGBOUWKUNDE'  
IN DELFT

1940 - 1990

*Aangeboden namens de Faculteit der  
Luchtvaart- en Ruimtevaarttechniek  
ter gelegenheid van het vijftigjarig bestaan  
van de vliegtuigbouwkundige opleiding in Delft.*

*Prof.ir. H. Wittenberg,  
dekaan.*

*oktober 1990*

