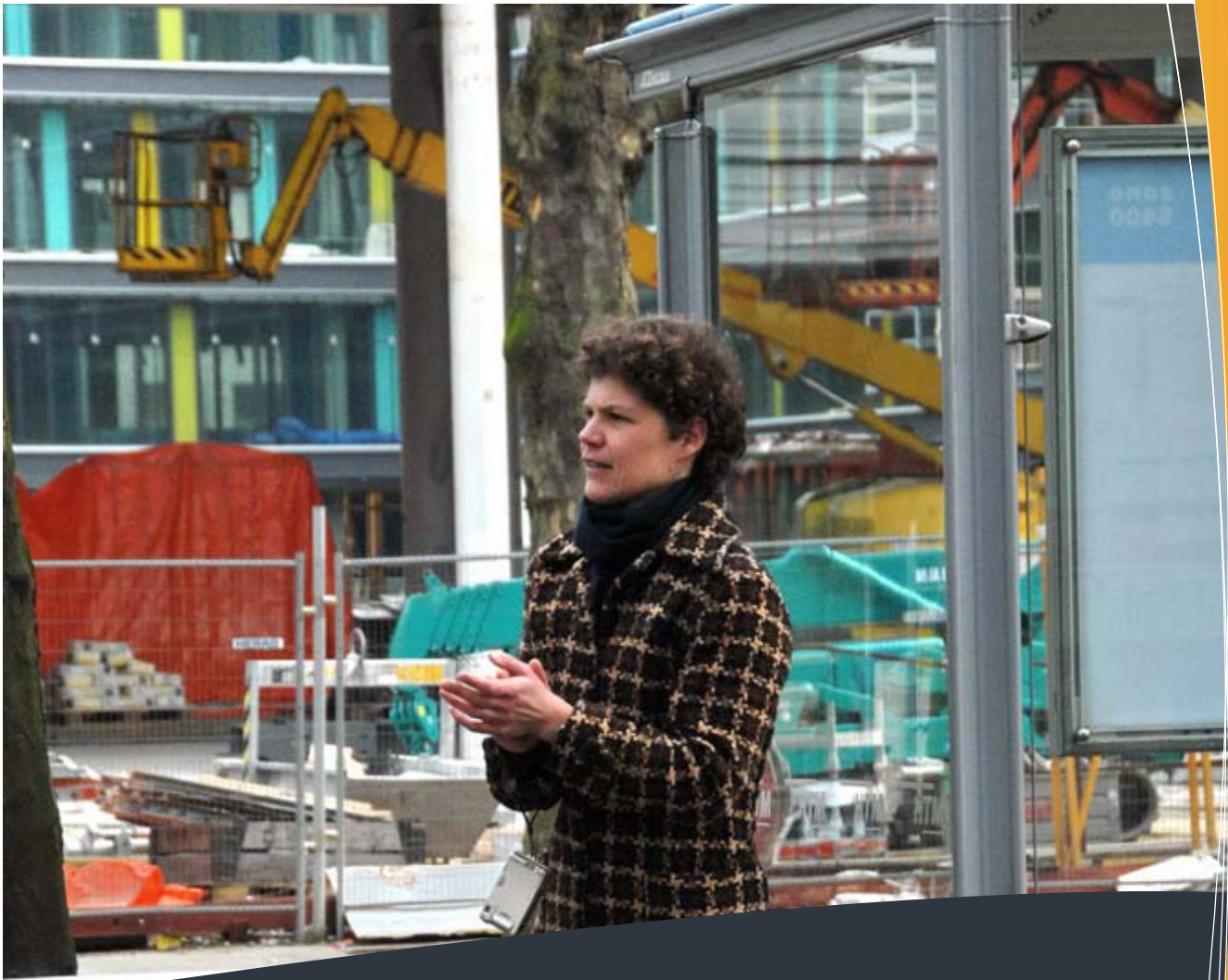




Overweginen  
Trends en  
ontwikkelingen  
Facts&figures  
Discussie

## Reader **Vervangende Nieuwbouw of renovatie?**

|                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Aanleiding .....</b>                                                                    | <b>2</b>  |
| <b>2. Maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de sociale woningmarkt.....</b> | <b>3</b>  |
| Vergrijzing .....                                                                             | 3         |
| Demografie .....                                                                              | 3         |
| Krimp .....                                                                                   | 4         |
| Zorg .....                                                                                    | 5         |
| Niet-westerse allochtonen en de invloed hiervan op de stad en regio .....                     | 5         |
| Wooncarrière .....                                                                            | 6         |
| Economische ontwikkelingen .....                                                              | 6         |
| Duurzaamheid.....                                                                             | 8         |
| Doorstroming sociale woningmarkt .....                                                        | 8         |
| <b>3. Corporatiewoningen in Nederland: aantallen, nieuwbouw en leeftijd .....</b>             | <b>9</b>  |
| Leeftijd corporatiewoningen in Nederland .....                                                | 10        |
| Sloopcijfers: afname van de corporatievoorraad door sloop.....                                | 11        |
| <b>4. Enkele overwegingen corporaties t.a.v. renovatie of vervangende nieuwbouw .....</b>     | <b>12</b> |
| Problematiek in de woonomgeving.....                                                          | 12        |
| Sloop als breekijzer voor samenlevingsproblemen .....                                         | 13        |
| Argumenten voor of tegen renovatie en sloop-nieuwbouw.....                                    | 14        |
| Overwegingsanalyse .....                                                                      | 16        |
| <b>5. Bronvermelding .....</b>                                                                | <b>16</b> |

## 1. Aanleiding

Op grond van welke overwegingen besluiten corporaties over te gaan tot vervangende nieuwbouw of renovatie. Uit diverse gesprekken met betrokkenen, publicaties en artikelen blijkt dat bepaalde overwegingen leiden tot verschillende besluiten. Waarbij het kan voor kan komen dat in vergelijkbare situaties de ene corporatie kiest voor vervangende nieuwbouw en de andere voor renovatie. Daarnaast geldt, vaak in het kader van duurzaamheid, een renovatieparadigma. Renoveren is milieuvriendelijker, wordt vaak gezegd. De lagere milieubelasting van renovatie zit vooral in het beperkter gebruik van grondstoffen.

Ook bij herstructurering wordt vaak aan renovatie gedacht. Maar wellicht biedt vervangende nieuwbouw, mits voldaan aan een aantal voorwaarden, ook oplossingen. De werkgroep 'Renovatie of vervangende nieuwbouw' buigt zich, onder leiding van Hogeschool Utrecht en TU Delft, over de vraag in welke gevallen de afweging tussen renovatie en vervangende nieuwbouw in het voordeel van vervangende nieuwbouw of renovatie uit zou moeten vallen.

Om een adequaat beeld te krijgen en ondersteuning te bieden in deze ingewikkelde besluitvorming organiseren we op 2 november een 'rondetafelbijeenkomst' met corporaties.

Actief en strategisch voorraadbeheer hangt van verschillende motivaties af.

In ieder geval lijkt het erop dat de technische kwaliteit of economische redenen niet doorslaggevend zijn. Welke redenen dan wel? Welke omstandigheden en ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag? En wanneer prevaleert welke motivatie?

Het doel is om tijdens de 'rondetafelbijeenkomst' samen met corporaties een 'argumentenkaart' te ontwikkelen die ter ondersteuning dient bij de besluitvorming rond vervangende nieuwbouw of renovatie, en waarin alle denkbare argumenten voor- of tegen vervangende nieuwbouw of renovatie zijn opgenomen.

*Rechts een voorbeeld van de opbouw van een argumentenkaart.*

In deze reader wordt kort uiteengezet welke maatschappelijke ontwikkelingen van invloed zijn op de huidige en toekomstige woningmarkt en op grond van welke redenen besluitvorming plaats vindt in het kader van vervangende nieuwbouw of renovatie.



Eerst worden de huidige maatschappelijke ontwikkelingen geschetst die van invloed zijn op de sociale woningmarkt. Vervolgens schetsen we een beeld van de levensduurbenadering van woningen, de opbouw van woningaantallen en leeftijd in Nederland en zetten we uiteen welke overwegingen we hebben kunnen inventariseren tijdens research en gesprekken.

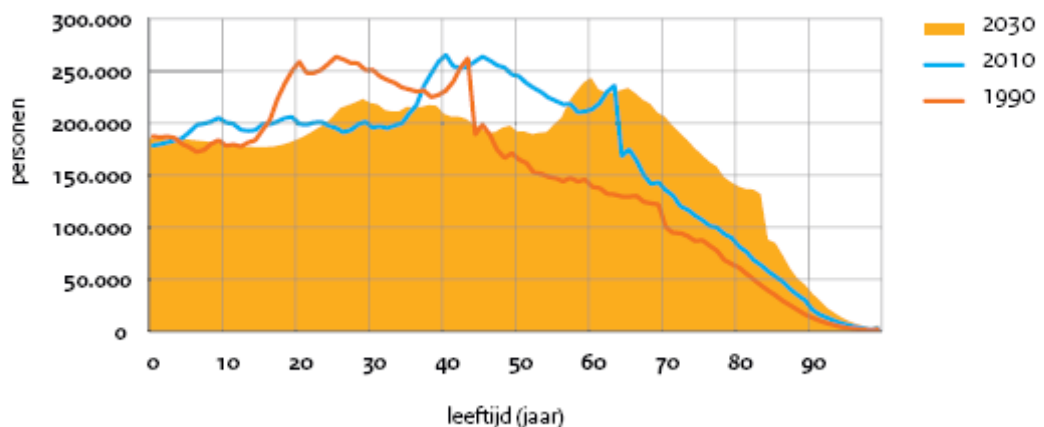
## 2. Maatschappelijke ontwikkelingen welke van invloed zijn op de sociale woningmarkt

### Vergrijzing

Dat vergrijzing een trend is in onze samenleving, daar zijn we het wel over eens. Vraag is hoe we tegemoet komen aan deze ontwikkeling. Hoe kunnen we ouderen het beste huisvesten. Waar wonen zij nu en in welke soort woningen? Over tien à vijftien jaar slaat de vergrijzing in ons land hard toe. De zogenaamde 'babyboomers' geboren tussen 1945 en 1960, zijn dan de 55 gepasseerd. Voor wat betreft deze doelgroep op de woningmarkt zijn een aantal kenmerken te definiëren:

- ouderen willen liever niet verhuizen. Meer dan de helft van de 2,4 miljoen sociale huurwoningen wordt momenteel nog bewoond door ouderen. Vaak wonen deze ouderen tientallen jaren in dezelfde huurwoning waardoor de uitstroom gering is.
- extramuralisering: de afbouw van het aantal plaatsen in verzorgingshuizen en:
- ouderen willen langer zelfstandig blijven wonen in de woningen waarin zij oud zijn geworden, dat vraagt om aanpassing van de bestaande woning

figuur 1-1 De verandering van de leeftijdsopbouw in Nederland 1990-2030



Bron: CBS bevolkingsstatistiek 1990 en de meest recente bevolkingsprognose van het CBS voor de jaren 2010 en 2030

### Demografie

De vier demografische ontwikkelingen – ontgroening, vergrijzing, verkleuring en bevolkingsdaling – hebben elk hun eigen negatieve connotaties. Achter verkleuring gaat de problematiek schuil van immigratie en integratie. De vergrijzing stelt de zorgsector voor grote beheersbaarheidvraagstukken en de rijksoverheid voor financieringsproblemen.

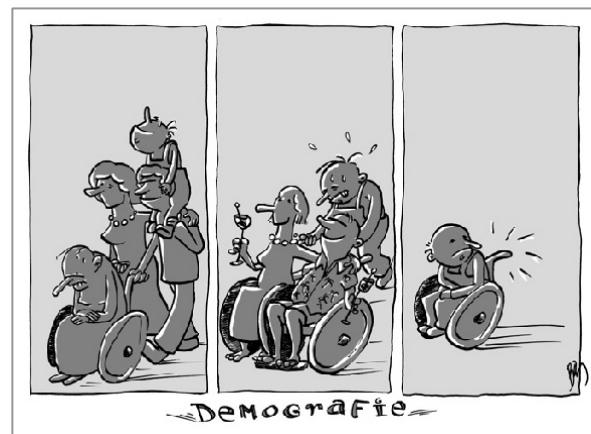
De ontgroening en bevolkingsdaling hebben een negatieve bijklank omdat de krimpaspecten daarvan bij bestuurders psychologisch weerstand oproepen. Ze hebben elk echter ook positieve kenmerken. Een multi-etnische samenleving kan het land versterken met nieuwe politieke, economische, religieuze en culturele inzichten. De vergrijzing is een bron van nieuwe economische mogelijkheden, en, conform de inzichten van de Raad van Economische Adviseurs (REA), een bewijs van vooruitgang (meer innovatie, emancipatie en keuzevrijheid). De ontgroening en bevolkingsdaling leggen minder druk op schaarse goederen als natuur en milieu, creëren meer fysieke ruimte met nieuwe bouw mogelijkheden en vormen een bron van economische kansen. Afname van de potentiële beroepsbevolking doet de werkloosheid dalen en wellicht ook de fileproblematiek. Voormalige bedrijventerreinen kunnen als groengebied worden ingericht en daarmee worden ingezet voor recreatieve doeleinden.

Afbeelding 'Demografie' door Bas Köhler

### Krimp

Structurele bevolkingsdaling is een nieuw fenomeen in de wereldgeschiedenis. We zijn gewend aan het groeimodel. Groei van de bevolking en groei van de economie. Daar is onze maatschappij op gebaseerd. Het zal een totale omwenteling vragen om te denken vanuit krimp. De krimp in Nederland worden volgens een onderzoek van VROM en de Raad voor Verkeer en Waterstaat gekenmerkt door:

- bevolkingstoename van 4% in de komende 30 jaar, daarna afname;
- de lichte groei concentreert zich in de Randstad. Perifere provincies krijgen te maken met aanzienlijke bevolkingsafname.
- daarnaast krimpt de beroepsbevolking structureel;
- die krimp treedt eerder op dan de bevolkingskrimp: al vanaf 2011;
- daling van het aantal werkenden is van invloed op infrastructuur;
- door vergrijzing en individualisering verandert de vraag naar woningen (huishoudensverdunning);
- aanpassing van de woningvoorraad aan de veranderende behoefte zal steeds vaker via vervangende nieuwbouw plaats moeten vinden.



*Voor corporaties wordt het een uitdaging om aandacht te gaan schenken aan de volgende vragen:*

- op welke manier en in welke mate spelen demografische ontwikkelingen in op onze woningvoorraad, nu en in de toekomst?
- welke effecten hebben die ontwikkelingen rechtstreeks op de lokale economie, daar waar onze woningen zich bevinden?
- hoe maken we ons beleid demografiegedreven?

## Zorg

Gelet op de eerder geschetste ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt zijn in de nabije toekomst veranderde voorzieningen noodzakelijk. Door extramuralisering en de wens om zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woning te blijven wonen zijn meer aanpassingen aan de woning noodzakelijk.

Voor ouderen moeten namelijk talloze nieuwe voorzieningen worden getroffen: bijvoorbeeld de ontwikkeling hulpmiddelen en zorgconcepten en de noodzaak tot bouwkundige aanpassingen van woningen, bouw van nieuwe soorten woningen en verkeer en vervoer.

Voor ouderen die graag op hun plek willen blijven wonen, zijn aanpassingen aan die woningen op termijn noodzakelijk. We hebben het dan bijvoorbeeld over het weghalen van (gevaarlijke) drempels in de woning, gemakkelijkere toegangen aan voor- en achterzijde, betere beveiliging tegen inbraak of brand, trapliften, handiger gebruik van sanitaire voorzieningen, en dergelijke. Door verlies van spierkracht hebben ouderen moeilijkheden met deuren van trapportalen, liften en gemeenschappelijke ruimten zoals bergingen en fietsenstallingen. Waar dergelijke deuren niet elektrisch zijn te openen vormen ze voor ouderen een groot probleem. Zeker in combinatie met het gebruik van een rollator of scootmobiel: ze kunnen niet tegelijk de deur openhouden en dat hulpmiddel hanteren. Daar komt bij dat vooral oudere flatgebouwen niet zijn afgestemd op het parkeren en het opladen van de accu van scootmobielen. De behoefte van ouderen om te blijven wonen op hun eigen plek zal voorlopig niet afnemen; de behoefte om mobiel te blijven zal druk leggen op de voorzieningen.

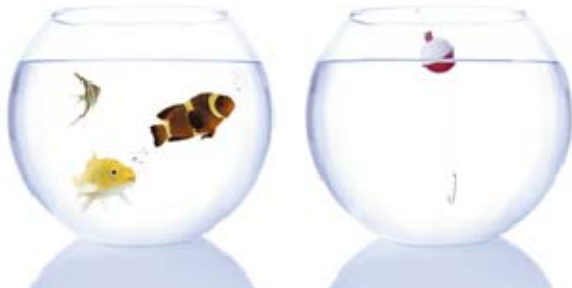


## Niet-westerse allochtonen en de invloed hiervan op de stad en regio

In de afgelopen tien jaar is het aantal niet-westerse allochtonen (eerste en tweede generatie) in Nederland met 47% gestegen. Hun aandeel in de totale bevolking is gestegen van 7,6% naar 10,5%, een stijging met meer dan een derde. In de komende negen jaar stijgt dat aantal naar verwachting nog maar met ongeveer 2% en het aandeel in de totale bevolking nog maar met ongeveer een tiende (van 10,5% naar 11,8%).

Ook voor de periode 2015-2025 wordt gerekend op een beperkte stijging. De gemeenten in de Randstad herbergen de meeste niet-westerse allochtonen. Daarnaast kent de Coropregio Flevoland ook veel mensen van niet-westerse afkomst.

## Wooncarrière



Nieuwe woningen hebben een aanzuigende werking op huishoudens uit de omgeving. Niet zelden komt ruim de helft van de nieuwe bewoners uit wijken in de directe omgeving. Op stedelijk niveau is dit aandeel mogelijk nog veel hoger. Hieronder zitten nogal wat 'sociale stijgers', ofwel bewoners die wooncarrière maken door bijvoorbeeld van een gehuurde

oude portiekwoning naar een nieuwe eengezinskoopwoning of nieuw appartement te verhuizen.

Deze combinatie maakt duidelijk dat het begrip wooncarrière zeker niet alleen een verhuizing van huur naar koop inhoudt, maar ook van oude naar nieuwe, van kleine naar grote, van goedkope naar duurder en van gestapelde naar eengezinswoningen. Combinaties van deze vijf 'wooncarrière-dimensies' komen in de praktijk veelvuldig voor, ook binnen de sociale huursector. Uit onderzoek blijkt dat sommige doorstromers aanvankelijk niet eens verhuisplannen hadden. Het feit dat er in hun omgeving aantrekkelijke nieuwbouw werd gerealiseerd, boorde een latente verhuishwens aan. De nieuwe, aantrekkelijke uitstraling en vormgeving bieden op dit punt vaak meer 'huis' dan renovatie.

*Bewoner: 'die gerenoveerde flat, dat blijven toch de oude muren'*

## Economische ontwikkelingen

De crisis en krimpbeweging hebben een complex effect op de (sociale) woningmarkt. Doordat de woningmarkt stagneert, bouwen projectontwikkelaars en bouwers minder woningen. Dat heeft overigens ook effecten op de grondbanken van gemeenten. De begrotingen van gemeenten zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op de uitgifte van gronden.

### *Corporaties boeken kleiner verlies en bouwen minder*

Van de grote woningcorporaties in Nederland heeft 40% het afgelopen jaar afgesloten met rode cijfers. Dat blijkt uit onderzoek van het Financieel Dagblad onder de 50 grootste corporaties. Hun gezamenlijke resultaat was € 92 mln. negatief. Mitros en Ymere leden het grootste verlies met € 92,9 mln. respectievelijk € 90 mln. negatief. De beste resultaten boekten De Alliantie (€ 133 mln. winst) en Parteon (€ 86,6 mln. winst).

Corporaties hebben sinds 2008 te maken met vennootschapsbelasting, vogelaarheffing en verkopen minder huurwoningen, waardoor de inkomsten teruglopen. Bovendien is de onrendabele top op nieuwbouwwoningen gestegen. Veel corporaties bouwen minder woningen om de verliezen te beperken. In het eerste kwartaal van 2010 zijn zowel het aantal opleveringen als het aantal vergunningen voor corporatiewoningen met 50% gedaald. Vorig jaar (2009) werden meer woningen dan in 2008 gebouwd en boekten de 50 corporaties een gezamenlijk verlies van € 275 mln.

Ondanks te verslechtering zijn de balansen van de meeste corporaties sterk genoeg om leningen aan te gaan voor nieuwbouw en aanloopverliezen te dragen. Aedes luidt al langer de noodklok en heeft recent een brief aan de informateur gestuurd met een pleidooi voor een huurverhoging van minimaal 1% boven inflatieniveau om investeringen in woningbouw veilig te stellen.

### *Onrendabele top*

Samenwerking met ontwikkelaars om de zogenaamde onrendabele top te financieren is een gebruikelijk model geweest. Echter, nu de woningmarkt stagneert en daarmee de verkopen, komt dit model onder druk te staan. Ook het financieren van voorzieningen in een stad, buurt of wijk staat daardoor onder druk. Middelen voor multifunctionele centra werken verkregen uit de verkoop van woningen.

In de afgelopen vijftien jaar is de onrendabele top enorm gestegen. Tot dusver was dit geen probleem omdat corporaties de nieuwbouw van sociale woningen financierden door elders in de vastgoedsector geld te verdienen. Voor bijvoorbeeld een aantal Amsterdamse corporaties is de belangrijkste inkomstenbron de verkoop van bestaand bezit. Oudere sociale huurwoningen staan voor zeer lage bedragen in de boeken. Verkoop levert dus een enorme boekwinst op. Frank Bijdendijk heeft het financieringsmodel van Het Oosten (inmiddels Stadgenoot) destijds 'het treintjesmodel' gedoopt: het totale woningbezit van de corporatie wordt als een trein voorgesteld waar wagons (woningen) worden afgekoppeld (verkocht) en weer nieuwe aangekoppeld (gebouwd).

Een paar jaar geleden kon dat makkelijk uit, maar volgens Roozekrans is dat niet meer zo: "De lijnen zijn elkaar gekruist. In 2003 was de netto verkoopopbrengst pakweg 70.000 euro per woning en het onrendabel 50.000 euro. Vandaag de dag is de opbrengst tegen de 90.000 euro, terwijl de onrendabels de ton zijn gepasseerd. Je bouwt in Amsterdam geen woning meer onder de twee ton. Alles wijst erop dat de lijnen nog verder uit elkaar gaan lopen." Aan de stijging van de bouwkosten lijkt volgens Roozekrans namelijk geen einde te komen door klimaatneutraal bouwen, ingewikkelde locaties, behoefte aan grote woningen, stijgende grondprijzen, terwijl de verkoopprijzen onder druk staan.

Daar komt de crisis bovenop: de verkoop van nieuwbouw stagneert en die van bestaande corporatiewoningen loopt terug. De kasstromen van corporaties worden daardoor dunner en de schuldenlast stijgt. Het WSW constateert in zijn laatste trendrapportage dat die schuldenlast landelijk van 27.800 euro per verhuureenheid in 2008 naar 36.700 euro in 2014 zal stijgen. Ruwweg een derde deel van alle corporaties kan niet meer voldoen aan de verplichte 'twee procent aflossingsfictie', dat wil zeggen dat het kasstroomsaldo groot genoeg moet zijn om twee procent van de uitstaande geborgde leningen af te kunnen lossen.

Het beeld dat corporaties 'rijk' dient dan ook te worden bijgesteld. Vincent Gruis: "het financiële perspectief van corporaties is een stuk minder rooskleurig geworden". Hij pleit ervoor dat de corporaties de tering naar de nering gaan zetten: hun bedrijfslasten terugbrengen, kritischer kijken naar hun investeringen in onderhoud, vervanging en uitbreiding van de woningvoorraad en in hun verkoopbeleid de grenzen opzoeken. Wethouder Van Poelgeest van de gemeente Amsterdam kijkt in de richting van Den Haag:

“Zonder ingrijpen van de rijksoverheid valt de bouw in Amsterdam volledig stil”. Hij doelt op het oprekken van huurbeschermingsgrens, huren inkomensafhankelijk maken. En – wellicht – bouwkostensubsidies?

### Duurzaamheid

Duurzaamheid is een containerbegrip waarvoor meerdere definities de ronde doen. Energiebesparing, hergebruik van materialen, CO2 reductie en meer. AgentschapNL (voormalig Senter Novem) heeft samen met opdrachtgevers en opdrachtnemers duurzaamheidscriteria opgesteld die moeten gelden voor (semi)overheden. Daarnaast is er voor corporaties een duurzaamheidsconvenant opgesteld met te behalen doelen.

Binnen de bouwsector bestaan diverse duurzaamheids initiatieven die als doel hebben duurzaamheid te bevorderen en uit te drukken in meetbare en weegbare eenheden. Een dergelijke organisatie is de Dutch Green Building Council. Zij richten zich op het meetbaar maken van duurzaamheid in product, proces en ten aanzien van medewerkers.

Het verduurzamen van de bestaande (sociale) woningvoorraad is zonder meer een uitdaging. Bijvoorbeeld doordat bouwkundige maatregelen (renovatie) om woningen te verduurzamen leiden tot energiebesparing waarvan de voordelen bij de huurders terecht komt. Bij nieuwbouw moet ook vooral worden gekeken naar de huurkosten voor de huurder die niet boven bepaalde vastgestelde bedragen mogen uitkomen. Corporaties zoeken naar manieren om de woningvoorraad te verduurzamen waarbij binnen de gestelde huurgrenzen kan worden gebleven en mogelijk voordeel in het kader van energiebesparing de kosten van de maatregelen kan dekken.

Van een wijk met hoge werkloosheid, lage scholing en een mix van culturen naar een wijk met een mix van bewoners die een wooncarrière binnen de wijk kunnen opbouwen. Dat staat de gemeente Den Haag voor ogen met de herstructurering van de wijk Transvaal. Samen met woningcorporatie Staedion wil de gemeente de wijk ook aantrekkelijk maken voor mensen met middeninkomens. Ruimte voor duurzame ontwikkeling maakt de wijk voor een gevarieerde groep bewoners aantrekkelijk. Daarvan is Henk Heijkers, duurzaam bouwen adviseur van de dienst stedelijke ontwikkeling van de gemeente Den Haag overtuigd. En dat gaat verder dan duurzaam bouwen. “Het gaat om stedelijke duurzame ontwikkeling. Daar zijn we als gemeente en corporatie gezamenlijk verantwoordelijk voor”. De focus ligt daarbij voor de woningcorporatie op de woningen en woonomgeving. De focus van de gemeente ligt op de wijkeconomie, de sociale samenhang en zaken als verkeer en vervoer. De methodiek Ruimtelijke Ordening en MilieuBeleidOntwerp (ROMBO) zorgde in 2005 voor een herwaardering van energie- en milieuaspecten in de planvorming rond Transvaal.

### Doorstroming sociale woningmarkt

De wachttijd voor een sociale huurwoning loopt overal in het land verder op. De doorstroming is in veel grote en middelgrote steden gestopt, onder meer doordat tijdens de crisis minder bewoners van een huurwoning ervoor kiezen een huis te kopen, schrijft de

Volkskrant.

Zo realiseert Woningbouwvereniging Het Oosten aan de Amsterdamse Ookmeerweg voor woon - en zorgcentrum Joannes de Deo in totaal 100 woningen, waarvan 13 als aanhangwoning aan de gevel zijn bevestigd. De



geplande 100 woningen konden niet in het gebouw gerealiseerd worden. In Utrecht is de wachttijd voor zo'n woning opgelopen tot 6,5 jaar. Meer dan eenderde van de vrijgekomen sociale huurwoningen werd vorig jaar toegewezen aan zogenoemde 'urgenten'. In Amsterdam was dit 42 procent. De wachttijd in Amsterdam is inmiddels meer dan zeven jaar. Nog nijpender is de situatie in Arnhem, waar meer dan 10 jaar moet worden gewacht op een sociale huurwoning. In Breda en Den Bosch hebben sloopprojecten geleid tot een hoger aandeel personen dat voorrang kreeg op de huurmarkt. In de regio Rotterdam kwamen in 2009 aanmerkelijk minder sociale huurwoningen vrij dan in het jaar ervoor, terwijl zich juist meer woningzoekenden aanmeldde.

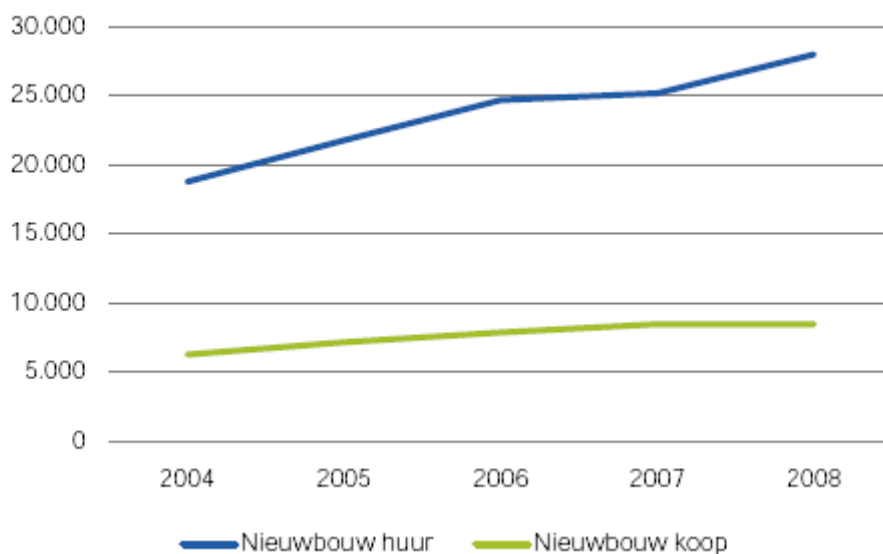
### **3. Corporatiewoningen in Nederland: aantallen, nieuwbouw en leeftijd**

De vrijgekomen sociale huurwoningen werd vorig jaar toegewezen aan zogenoemde 'urgenten'. In Amsterdam was dit 42 procent. De wachttijd in Amsterdam is inmiddels meer dan zeven jaar. Nog nijpender is de situatie in Arnhem, waar meer dan 10 jaar moet worden gewacht op een sociale huurwoning. In Breda en Den Bosch hebben sloopprojecten geleid tot een hoger aandeel personen dat voorrang kreeg op de huurmarkt. In de regio Rotterdam kwamen in 2009 aanmerkelijk minder sociale huurwoningen vrij dan in het jaar ervoor, terwijl zich juist meer woningzoekenden aanmeldde.

#### *Een krimpend marktaandeel*

Door de lichte afname van 41.400 corporatiewoningen in de laatste vijf jaar en de gelijktijdige groei van de totale Nederlandse woningvoorraad van 6.809.600 woningen primo 2004 naar 7.106.600 woningen ultimo 2008, nam de kwantitatieve betekenis van de corporatiesector binnen de Nederlandse woningmarkt af. Over de periode van vijf jaar daalde het aandeel van de corporatiesector in de Nederlandse woningmarkt van 33,9% in 2004 naar 31,9% in 2008. Onderstaande grafiek (1) maakt de nieuwbouwproductie inzichtelijk.

Grafiek 1 Nieuwbouw door corporaties 2004-2008

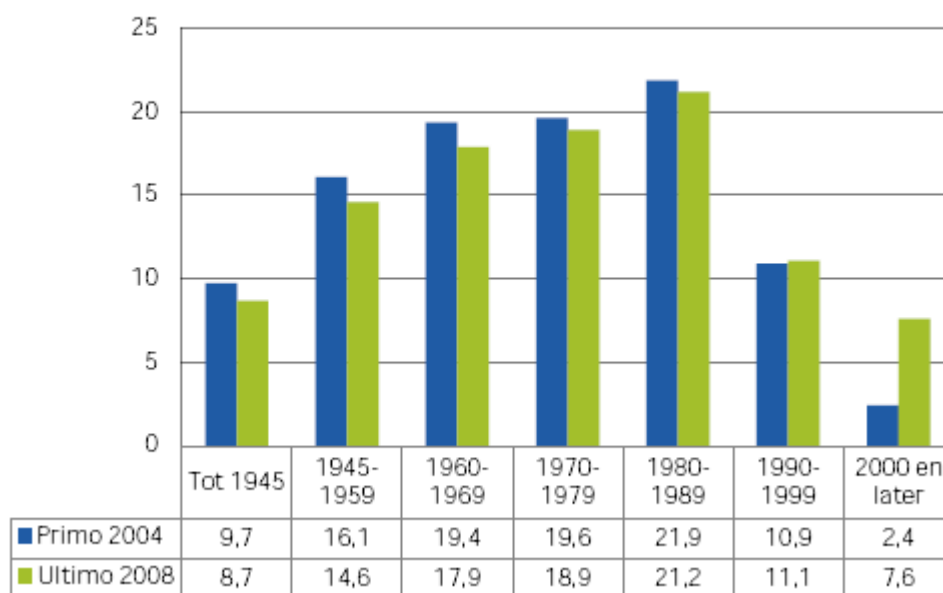


Bron: TRENDS IN DE CORPORATIESECTOR 2004-2008 - VROM

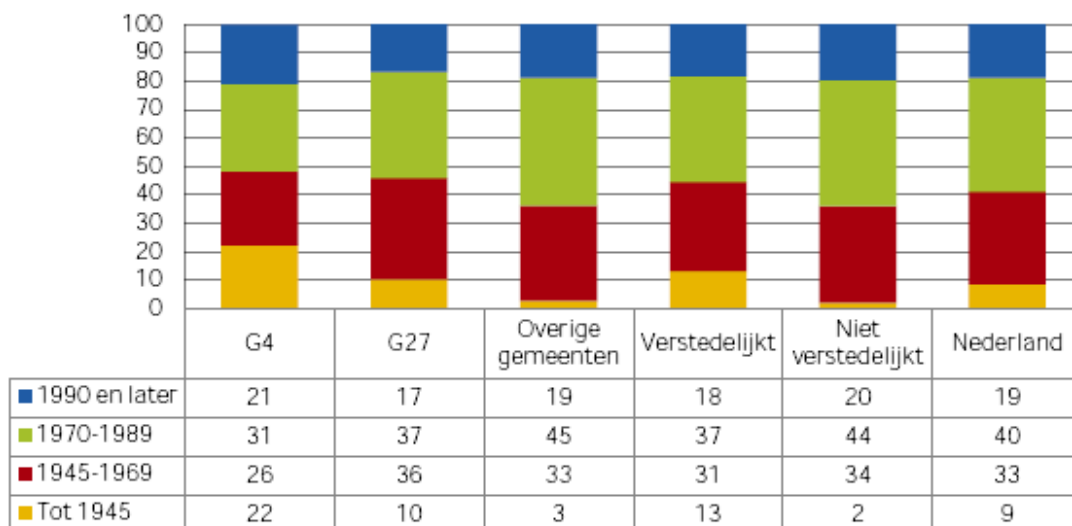
### Leeftijd corporatiewoningen in Nederland

Om vast te kunnen stellen voor hoeveel woningen maatregelen moeten worden getroffen kijken we eerst naar de leeftijdopbouw van woningen. Grafiek 2 en 3 maken de samenstelling en leeftijdopbouw van de corporatievoorraad inzichtelijk.

Grafiek 2 Samenstelling van de corporatievoorraad naar bouwperiode in procenten, 2004 en 2008



Grafiek 3 Samenstelling corporatievoorraad naar groepen gemeenten en bouwperiodes in procenten, 2008



Bron: TRENDS IN DE CORPORATIESECTOR 2004-2008 - VROM

Veel naoorlogse wijken ondergaan ingrepen omdat de woningen niet aanpasbaar zijn. Om beter bestand te zijn tegen ontwikkelingen in de tijd – nu en later – moet er meer flexibiliteit ingebouwd worden. Sloop biedt de mogelijkheid om meer flexibiliteit aan te brengen in de stedenbouwkundige structuur en in de nieuw te bouwen woningen (levensloopbestendig). Daarentegen kan met renovatie in redelijk veel gevallen de levensduur van bestaande gebouwen verlengd worden.

### Sloopcijfers: afname van de corporatievoorraad door sloop

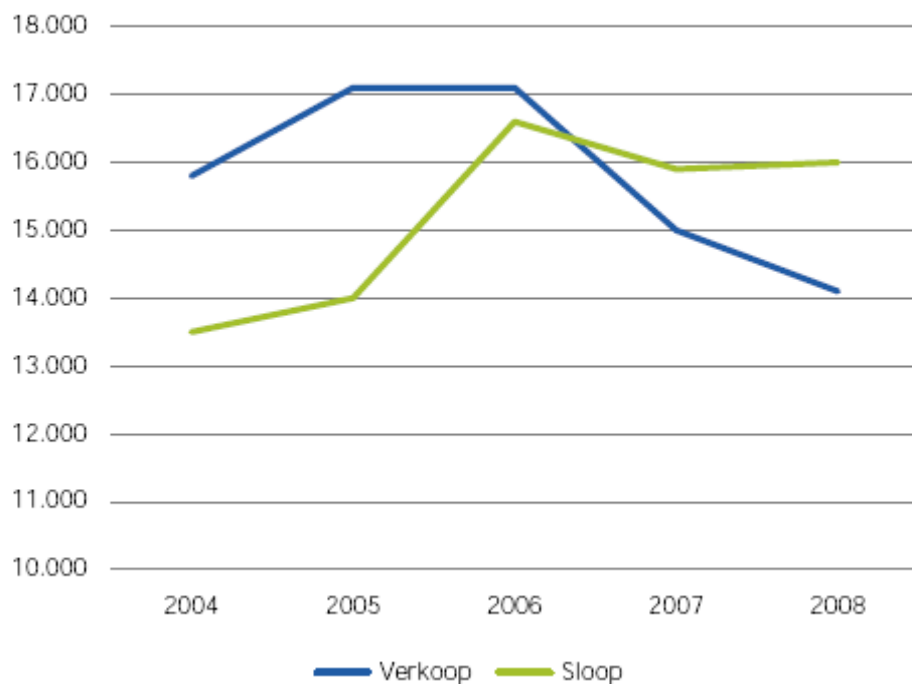
Van de 75.900 woonegelegenheden die in de afgelopen vijf jaar door sloop aan het corporatiebezit onttrokken zijn, komt ook een relatief groot deel op het conto van de grootste corporaties. Ook hier speelt de herstructureringsopgave in de wijken die vaak gepaard gaat met sloop van huurwoningen. Van het totaal aantal gesloopte huurwoningen werd in de afgelopen vijf jaar ruim 56% (42.700 woonegelegenheden) door de herstructureringscorporaties gesloopt. Het gaat in 2008 om 16.000 gesloopte woonegelegenheden. Dat is een kleine toename ten opzichte van 2007, maar het is wel



wat minder dan de realisatie over het topjaar 2006 (bijna 700 minder, zie tabel 2). Zoals

verwacht mocht worden zijn het weer vooral goedkope huurwoningen (bijna 11.500) die op deze wijze in het afgelopen jaar aan de corporatievoorraad onttrokken zijn, hoewel het laatste jaar ook meer betaalbare huurwoningen gesloopt zijn (van 2.400 in 2007 naar 3.200 in 2008). Het aantal gesloopte eenheden in verzorgingstehuizen steeg van 400 naar 900.

Grafiek 2 Sloop en verkoop door corporaties 2004-2008



Bron: TRENDS IN DE CORPORATIESECTOR 2004-2008 - VROM

#### 4. Enkele overwegingen corporaties t.a.v. renovatie of vervangende nieuwbouw

##### Problematiek in de woonomgeving

Corporaties huisvesten mensen met een inkomen tot (2010) 33.000 euro per jaar. De onderkant van de markt. Wat betekent dat samenlevingsproblemen duidelijk effect hebben in bepaalde wijken en buurten. Vincent Gruis geeft aan dat vooral in grote steden corporaties met behulp van huisvesting ook andere problemen aan willen pakken. Denk aan zorg, onderwijs, inburgering en emancipatie. Op deze manier willen zij meer grip op het geheel krijgen. Dat maakt huisvesten van de doelgroep tot een meervoudige opgave.

De effecten van de crisis hebben ertoe geleid dat nu meer dan eerder een beroep wordt gedaan op sociale huurwoningen. In verschillende steden zijn honderd reacties op één woning geen uitzondering.

### **Sloop als breekijzer voor samenlevingsproblemen**

Sloop kan als breekijzer fungeren als de samenlevingsproblemen in een buurt zo uit de hand (dreigen te) lopen, dat ingrijpen in de bevolkingssamenstelling de oplossing lijkt en zo onontkoombaar wordt.



Onderstaand worden verschillende aspecten genoemd waar rekening mee gehouden moet worden in de keuze voor renovatie of sloop-nieuwbouw. Maar hoe maak je, al deze aspecten in ogenschouw nemende, een afweging? In verschillende gebieden en situaties gelden telkens andere aspecten en zal op andere gronden een afweging gemaakt worden.

Sloop-nieuwbouw is vrijwel altijd een veel rigoureuze ingreep, die ook beter zichtbaar is dan renovatie. Met andere woorden, sloop-nieuwbouw levert een duidelijkere cesuur met de oude situatie op. Dit verhoogt de kans op een betere reputatie van het herstructureringsgebied.

*De gemeente Utrecht heeft in 2006 onderzoek gedaan naar de tevredenheid van bewoners na sloop en nieuwbouw:*

---

Vertrekkers uit sloopwoningen zijn na de verhuizing naar een andere woning een stuk positiever over die woning en woonomgeving dan over de achtergelaten woning. Bijna een vijfde van de bewoners wil echter zeker terug naar de oude buurt en nog eens ruim een kwart twijfelt. Naarmate de bewoners meer informatie hebben gekregen zijn ze vaker tevreden over hun keuzemogelijkheden. De bewoners begrijpen de (schriftelijke) informatie echter niet altijd goed. Over de persoonlijke begeleiding zijn ze tevreden. Echter, vooral onder Marokkaanse en Turkse bewoners is vaak niet bekend dat er persoonlijke begeleiding beschikbaar is.

---

*Corporatie: 'probleemoplossende vermogen van herstructurering ten aanzien van samenlevingsproblemen en overlast is beperkt'.*

Het probleemoplossende vermogen van herstructurering ten aanzien van samenlevingsproblemen en overlast is beperkt. Op wijkniveau is er meestal alleen sprake van probleemverdunding. Enkele onderzoeken beschrijven echter hoe de uitplaatsing van overlastgevendende huurders geleid heeft tot meer rust en stabiliteit in de buurt.

## Argumenten voor of tegen renovatie en sloop-nieuwbouw

Om te zorgen dat vanuit de juiste argumenten een keuze gemaakt kan worden voor renovatie of sloop-nieuwbouw of een combinatie van beide, worden de belangrijkste voor- en nadelen van beide, weergegeven vanuit verschillende invalshoeken.

Het KEI Kenniscentrum heeft een aantal voor- en nadelen van renovatie of sloop uiteengezet in onderstaand overzicht:



### Voordelen renovatie:

- Renovatie wordt vaak gekozen wanneer de problemen in een buurt vooral van fysieke - en niet zozeer van sociale - aard zijn. Wanneer een buurt een sterke sociale samenhang vertoont, is het wenselijk deze te behouden. Hiervoor is het belangrijk dat zittende bewoners kunnen blijven of terugkeren wanneer zij dat willen. Hierbij moet vermeld worden dat bewoners vooral bij laag-niveau-renovatie de kans krijgen om terug te keren. Bij hoog-niveau-renovatie en sloop-nieuwbouw gaat vaak eenzelfde investering gemoeid en zal de huurprijs dan ook vergelijkbaar stijgen.
- Het aanbieden van een keuzepakket aan verbeterniveaus met bijbehorende huurprijsverhoging, geeft bewoners invloed op de kwaliteit en huurprijs.
- Door de renovatie op te splitsen in twee delen (eerste deel in bewoonde toestand, tweede deel na mutatie) kunnen de kosten en overlast voor de zittende bewoners beperkt blijven. Voorbeeld hiervan is de renovatie van De Lessepsbuurt in Utrecht.
- Grote hoeveelheden sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw in een wijk, kan leiden tot concentratie van lagere inkomensgroepen en goedkope woningvoorraad in een andere wijk en daarmee tot segregatie.
- Renovatie laat aan bewoners zien dat de blokken waarin zij wonen weliswaar verouderd zijn, maar nog veel te bieden hebben.

### Voordelen sloop-nieuwbouw:

- Sloop-nieuwbouw brengt actief doorstroming op gang. Door de zittende ouderen seniorenwoningen aan te bieden, komen bestaande (vaak eengezins)woningen vrij voor gezinnen.
- Wanneer de nieuwbouwpoging toespitst wordt op het 'beter huisvesten' van de prioritaire doelgroep en hierbij ook de woonlasten in het oog gehouden worden, dan kan sloop-nieuwbouw extra kansen bieden.



Nieuwbouw kan mensen een huis bieden waar kinderen wel een eigen kamer

hebben, waar wèl een eigen bedrijfje gestart kan worden, waar leven met een fysieke beperking wèl kan. In de wijk Velve-Lindenhof mochten bewoners zelf meedenken over het ontwerp van de nieuwbouw en konden hiermee hun eigen woonwensen realiseren.

- Uit onderzoek dat de gemeente Utrecht heeft gedaan naar de herhuisvesting na sloop van een vijftal complexen, blijkt dat de meeste bewoners de gedwongen verhuizing als onprettig ervaren, maar desondanks tevreden zijn over de nieuwe woning en woonomgeving. Ook uit onderzoek van Kleinhans naar de sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting blijkt dat bewoners na herhuisvesting er vaak in wooncarrière op vooruit gaan. Hierbij moet opgemerkt worden dat 'labiele' bewoners soms al voor de peildatum vertrokken, waardoor zij niet in de herhuisvestigingsonderzoeken voorkomen. Vooral ouderen worden vaak al voortijdig door hun kinderen uit het sloopgebied gehaald. Joke van der Zwaard beschrijft dit in het artikel 'Zwaksten het slechtste af'.
- Wanneer de bouw- en woontechnische staat van de woningen slecht is en de mogelijkheden voor renovatie beperkt en kostbaar, zullen bewoners eerder instemmen met sloop. Voorwaarde is wel dat de bewoners worden meegenomen in



het proces en goed worden ingelicht over wat hen te wachten staat om angst en onzekerheden weg te nemen. Zo zijn in de Groningse Grunobuurt de bewoners nauw betrokken bij het vernieuwingsplannen. Toen uit haalbaarheidsonderzoek bleek dat renovatie niet de gewenste prijs-kwaliteitsverhouding zou opleveren, hebben de bewoners ingestemd met sloop. Dit ondanks de gehechtheid van de bewoners aan de buurt en de bijzondere stedenbouwkundige en architectonische waarde hiervan.

#### *Aanvullende opmerkingen:*

- De gedwongen verhuizing die met sloop-nieuwbouw of renovatie gepaard gaat, heeft - vooral op kwetsbare bewoners - een grote psychosociale impact. Eén of tweemaal verhuizen zorgt voor een extra 'draaglast' voor mensen met al genoeg sores aan het hoofd.
- In de periode voor de verhuizing zorgt het bericht 'dat er iets gebeuren gaat' voor veel onzekerheid bij kwetsbare bewoners. Joke van der Zwaard heeft hier in verschillende Rotterdamse wijken onderzoek naar gedaan.

### Overwegingsanalyse

Uit gesprekken en research blijkt dat overwegingen van corporaties om over te gaan tot slopen en nieuwbouwen verschillende aandachtsgebieden kennen. Hieronder maken wij de ons bekende aandachtsgebieden inzichtelijk:

- Milieu
- Financieel/economisch
- Bouwtechnisch
- Uitvoering
- Woontechnisch
- Identiteit, imago en cultuurhistorisch belang
- Markt
- Woonomgeving
- Sociale effecten en bewonersinvloeden
- Woningdifferentiatie
- Schaalniveau

### 5. Bronvermelding

Willem Verbaan – Wolk 777

De Telegraaf, 24 april 2007

Rabobank Kennis en Economisch Onderzoek

Rapport Woonbond: Senioren op de woningmarkt

[www.ruimtevolk.nl](http://www.ruimtevolk.nl)

CBS

De krimpende stad - Ontgroening, vergrijzing, krimp en de gevolgen daarvan voor de lokale economie

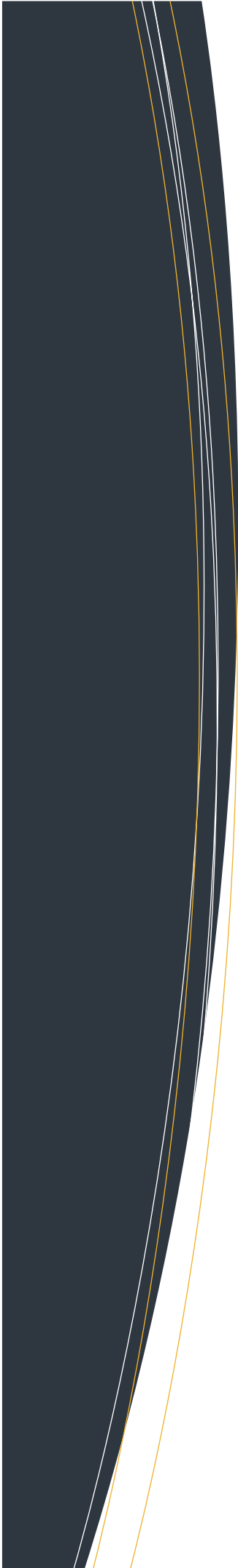
KEI Kenniscentrum

[www.vastgoedmarkt.nl](http://www.vastgoedmarkt.nl)

[www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

Bouwhulpgroep

<http://www.otb.tudelft.nl/live/pagina.jsp?id=90ea6749-40dd-4774-a077-37a64913a92c&lang=nl>



## Een publicatie op initiatief van TOPbouw

TOPBOUW is een partnership tussen de handel en industrie in bouwmaterialen. TOPBOUW wil dat de bouwtoelevering een vooraanstaande en herkenbare positie in de bouwkolom inneemt door innovatie en ketenintegratie. Door zich te focussen op actuele thema's worden door verticale samenwerking in de bouwketen innovatieve verbeteringen ontwikkeld.

[www.topbouw.org](http://www.topbouw.org)