

Wapenen tegen leegstand

Het streven van de overheid het eigen woningbezit te vergroten, mondde in 1998 uit in een verdere toename van de verkoop van huurwoningen door woningcorporaties. Op 1 januari van dit jaar zijn van iedere honderd woningen er nog 36 in handen van sociale verhuurders. Verkoop en sloop van huurwoningen waren in 1998 voor het eerst groter dan nieuwbouw en aankoop.

De herstructurering van de sociale huursector zet onverminderd door. Door fusies daalde het aantal sociale verhuurders in 1998 verder van 792 op 1 januari 1998 tot 748 een jaar later. Bij de fusieprocessen waren een kwart miljoen woningen betrokken. Het gemiddelde woningbezit van sociale verhuurders nam met vijf procent toe tot 3,2 duizend woningen.

De kleinere corporaties met zeshonderd tot vierduizend woningen fuseerden het meest. De helft van de bij fusies betrokken corporaties kwam uit deze grootteklassen. Toch was ook van de grotere sociale verhuurders nog tien procent bij een fusie betrokken.

Gereedgekomen nieuwbouw

De groei van het aantal woningen bij woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven neemt al jaren af. In 1998 is dat aantal voor het eerst gedaald, en wel met vierduizend woningen. De verandering in het woningbestand is het gevolg van nieuwbouw en aankoop aan de ene kant, en verkoop en sloop aan de andere kant. In 1998 waren verkoop en sloop groter dan nieuwbouw en aankoop. Met name de gereedgekomen nieuwbouw is in 1998 fors gedaald, tot onder de twintigduizend woningen. De aankoop van bestaande woningen liep weliswaar op tot elfduizend, maar deze stijging was onvoldoende om de toegenomen verkopen en sloop te compenseren. In 1998 zijn 28 duizend corporatiewoningen verkocht, ruim één procent van het woningbestand van de sociale verhuurders. Achttien-duizend huurwoningen kwamen in het bezit van de huidige of toekomstige huurders. Tegelijkertijd zijn 6,4 duizend woningen gesloopt. In de meeste provincies is het woningbestand afgenomen. Alleen in Noord-Brabant en rond

de grote steden – met uitzondering van Groot-Rijnmond – is het aantal woningen nog wel toegenomen. Met name in de agglomeraties rond de grote steden wordt veel gebouwd op VINEX-locaties.

Minder nieuwbouw

Net als in 1997 daalde de nieuwbouw van sociale huurwoningen in 1998 andermaal met twintig procent, tot onder de twintigduizend woningen. Deze ontwikkeling strookt met het beleid van de overheid om het eigen woningbezit te stimuleren. Van de totale nieuwbouw in 1998 was slechts 22 procent bestemd voor de sociale huursector. Per 1 januari van dit jaar zijn van iedere honderd woningen 36 woningen in bezit van de sociale verhuurders.

Gebouwd wordt er vooral rond de grotere steden. Hier is meer dan één procent door nieuwbouw toegevoegd aan de woningvoorraad. Ook in Noord-Brabant is het aantal sociale huurwoningen met meer dan één procent gestegen. In Zeeuwsch-Vlaanderen en Zuidwest-Friesland daarentegen worden nauwelijks nieuwe huurwoningen gebouwd.

Reorganisaties

De meeste huurwoningen zijn verkocht in de provincies waar de leegstand het grootst is. In Flevoland zijn bijna 28 van iedere duizend woningen aan de (toekomstige) bewoners verkocht. Vooral in Groningen en Limburg namen de verkopen flink toe. In Zuid-Holland, waar tot 1998 de verkoop van huurwoning het minst vaak voorkwam, zijn in 1998 opvallend veel huurwoningen verkocht. De stijging is met name toe te rekenen aan Groot-Rijnmond waar ook de overige verkopen sterk toenamen. Reorganisaties, onder meer in Groot-Rijnmond en Limburg, hebben invloed gehad op de ver-

kopen aan beleggers en andere woningcorporaties.

Structurele leegstand

Gesloopt is er vooral in de provincie Groningen. Daar zijn in 1998 bijna zes van elke duizend woningen afgebroken. Naar het zich laat aanzien zal de sloop nog voortgaan omdat een aantal besluiten tot sloop is genomen, onder meer als wapen in de strijd tegen de groeiende leegstand. Ook in Amsterdam en Rotterdam gebeurt dit om deze reden. Hier zijn meer dan vier van de duizend sociale huurwoningen gesloopt.

Het aantal huurwoningen dat langer dan drie maanden leegstand, is in 1998 door verkoop en sloop dan ook aanzienlijk gedaald. Op 1 januari 1998 stonden er 3,3 huurwoningen per duizend woningen leeg. Een jaar later waren dat 2,8 woningen. De politiek van verkoop en sloop van woningen heeft in bepaalde gebieden duidelijk effect gesorteerd. Met name in de provincie Groningen werd bijna drie procent van het woningbestand verkocht of gesloopt en daalde de leegstand navenant. In Flevoland is de situatie minder rooskleurig. Hier is een relatief jong woningbestand aanwezig dat zich niet direct leent voor sloop. Alleen het verkopen van woningen biedt enig soelaas. Deze provincie is dan ook de koploper bij de verkoop: meer dan drie procent van het bezit van sociale verhuurders is in 1998 verkocht. Desondanks is de leegstand er met een kwart gestegen.

Universiteitssteden

Naast woningen verhuren sociale verhuurders ook kamers, en bedden in verzorgingstehuizen en verpleeghuizen. Het totale aanbod bedraagt ongeveer 52 duizend kamers en 37 duizend bedden. De stijging van het aantal kamers is deels het gevolg van een administratieve correctie bij een aantal berichtgevers. De bedden zijn voor het grootste deel in handen van enkele landelijk werkende sociale verhuurders waarvan de hoofdkantoren zich in West-Nederland bevinden. De kamers in handen van sociale verhuurders zijn geconcentreerd in universiteitssteden.

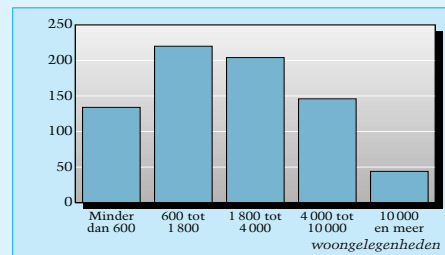
Jan Ramaker en Rob Tolk

Enquête sociale verhuurders

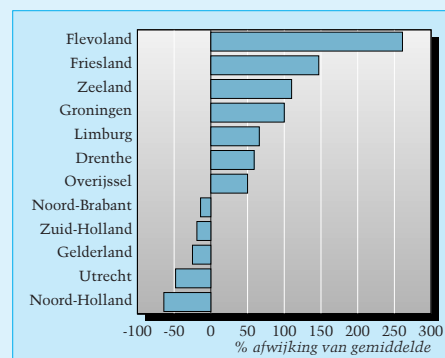
Sociale verhuurders zijn de toegelaten instellingen die uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting. Dit zijn de woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven. Daarnaast zijn in het onderzoek opgenomen de sociale verhuurders die in belangrijke mate bedden in verzorgingstehuizen of verpleeghuizen en/of kamers in studentenflats verhuren.

De gepubliceerde gegevens zijn grotendeels ontleend aan een integrale enquête onder alle sociale verhuurders. Slechts een gering aantal heeft de vragenlijst niet teruggestuurd. Hiervoor heeft een bijschatting plaatsgevonden. Onder woningen in eigendom wordt hier verstaan woningen die volledig in de balans en de exploitatierekening zijn opgenomen en waarvan het exploitatiesaldo ten laste of ten gunste van de betreffende instelling komt. Woningen die in eigen beheer worden geëxploiteerd en woningen die worden beheerd door derden vallen onder dit (economisch) eigendom

Sociale verhuurders naar grootteklasse, 1 januari 1999

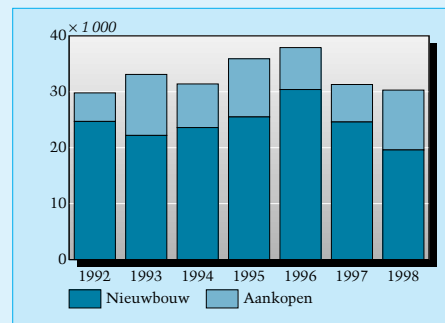


Huurwoningen verkocht aan bewoners per provincie, 1998¹⁾



¹⁾ Verkochte huurwoningen aan bewoners als percentage van het aantal woningen van sociale verhuurders.

Nieuwbouw en aankoop



Verkoop en sloop

