

Het slopen van sociale huurwoningen is niet duurzaam en niet sociaal

André Thomsen

1. Inleiding

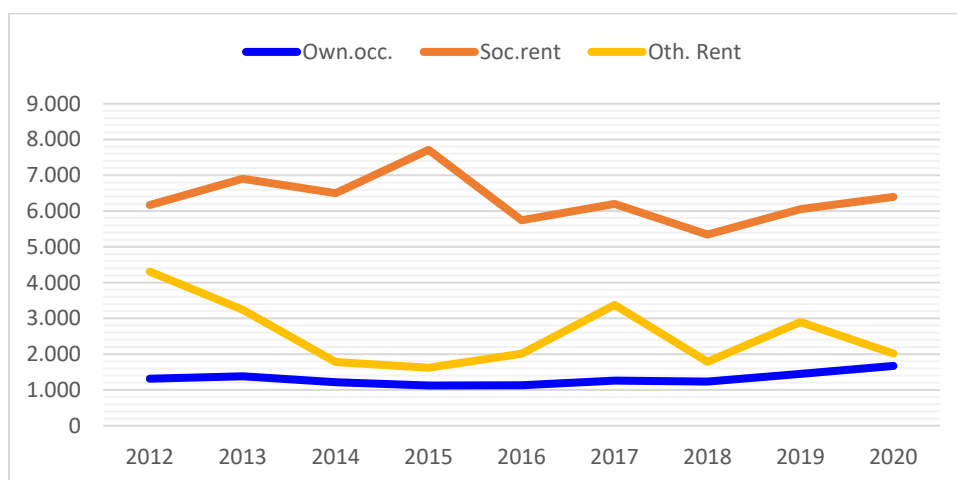
Nederlandse woningcorporaties slopen¹ al decennia lang aanzienlijk meer woningen dan andere eigenaren, zonder dat daarvoor een duidelijk aanwijsbare noodzaak is. Ondanks de grote en groeiende nieuwe woningnood en de noodzaak om duurzamer met de gebouwde omgeving om te gaan is de omvang van de jaarlijkse sloop zelfs toegenomen. Vrijwel altijd wordt daarvoor naar de kwaliteit van de woningen verwezen; vaak met als reden dat “de woningen af zijn”. Maar in alle onderzochte gevallen blijkt dat een aantoonbaar onware bezweringsformule.

Dit paper gaat nader in op deze problematiek. Achtereenvolgens komen de omvang in aantal en aandeel van de woningvoorraad; de motieven voor sloop; de actuele praktijk; de voors en tegens; en de alternatieven aan de orde. Op basis daarvan worden conclusies getrokken voor het beleid.

Het paper is deels een vervolg op eerder onderzoek naar sloop en sloopmotieven van woningcorporaties (Thomsen & Andeweg-van Battum, 2005; Thomsen & van der Flier 2008). Omdat middelen voor herhaling van dat onderzoek - gebaseerd op een uitgebreide enquête en steekproefsgewijze controle daarvan in jaarverslagen - ontbreken wordt gebruik gemaakt van de ervaringen in 12 projecten van de stichting LOSB (LOS, 2023), aangevuld met informatie van deskundigen. Hoewel statistisch niet representatief, geven de projecten volgens dezen wel een kenmerkend beeld van de huidige praktijk.

Het onderliggende onderzoek maakt deel uit van het al langer lopende onderzoek Housing Pathology. De resultaten van de discussie zullen worden verwerkt in de rapportage daarvan.

2. Aantallen en ontwikkelingen

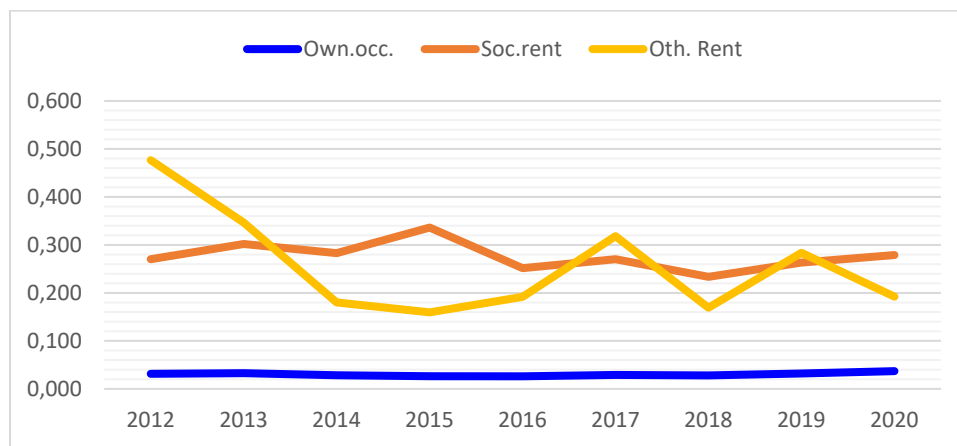


Figuur 1.1 Sloop in aantal naar eigendom per jaar 2012-2020 (databron: Syswov, 2023)

¹ Met het woord “slopen” wordt in dit paper bedoeld op onnodig slopen. Omdat zoals daarin aangegeven sloop door woningcorporaties eigenlijk onnodig is wordt volstaan met deze voetnoot.

Fig. 1.1 toont het aantal jaarlijks door sloop aan de woningvoorraad onttrokken woningen naar eigendom. Zoals daaruit duidelijk blijkt zijn in het afgelopen decennium aanzienlijk meer corporatiewoningen gesloopt dan van andere eigenaren. In de voorgaande decennia was dat beeld overigens weinig anders (Thomsen & van der Flier, 2009).

Omdat het aandeel van de sociale huursector in de woningvoorraad inmiddels is gedaald tot minder dan 30% - volgens het jaarverslag van de Autoriteit woningcorporaties te wijten aan het cumulatieve effect van verkoop en sloop (Aw, 2023 p. 7) - is het relatieve aandeel gesloopte woningen nog aanzienlijk groter – vooral in vergelijking met de koopsector - zonder dat daarvoor in die mate aanwijsbare verklarende factoren zijn aan te geven (ibid), zij het dat sloop in de koopsector vrijwel alleen vrijstaande woningen betreft, sloop van rijtjeswoningen is vrijwel nihil. Marktomstandigheden zijn kennelijk ook niet van invloed, want ondanks het toenemende woningtekort van vooral betaalbare woningen is juist de sloop daarvan de laatste jaren gestegen, waarschijnlijk vanwege de relatief lage boekwaarde (zie 3.e).



Figuur -1.2 Sloop in % naar eigendom per jaar (databron: Syswov, 2023)

Fig. 1.2 toont het percentage sloop per jaar naar eigendom. Ook hieruit blijkt de sloopkans van een sociale huurwoning vele malen groter dan van een koopwoning, maar is het verschil tussen de sociale en commerciële huursector geringer; hetgeen voornamelijk te wijten zal zijn aan het relatief grote aandeel voor herontwikkeling gesloopte oude slechte particuliere etagewoningen in de grotere steden.

Duidelijk is dus dat woningcorporaties al decennia lang aanzienlijk meer woningen slopen dan andere eigenaren. Waarom?

3. Sloopmotieven

Potentiële motieven voor sloop zijn - afgezien van calamiteiten en externe factoren (o.a. planologie): woningkwaliteit, verhuurbaarheid, exploitatieresultaat, portefeuillebeheer, bouwgrond en combinaties daarvan (zie ook Wassenberg, 2006). Een korte kritische beschouwing levert het volgende beeld.

a) Woningkwaliteit

Tekortschietende woningkwaliteit; alle corporaties in de gedocumenteerde sloopprojecten noemen de woningkwaliteit als belangrijkste handelingsmotief voor sloop; vaak met de toevoeging “die woningen zijn gewoon af”.

b) Verhuurbaarheid

Structurele leegstand, of het voorkomen daarvan kan, als daar aanleiding voor is, een motief voor sloop zijn, maar zoiets doet zich al geruime tijd niet meer voor.

c) Exploitatieresultaat

Ook een dalend of tekortschietend exploitatieresultaat kan – voor zover te wijten aan fysieke tekortkomingen - een sloopmotief zijn.

d) Portefeuillebeheer

Nauw verwant met de voorgaande motieven kan ook de behoefte aan aanpassing van de vastgoedportefeuille (upgrading, andere doelgroep, “Rotterdam”-wet) een motief zijn, al of niet in combinatie met groei van de vastgoedwaarde.

e) Bouwgrond

Bouwgrond voor nieuwbouw is de laatste jaren een veel voorkomend en naar het lijkt inmiddels zelfs belangrijkste sloopmotief.

4. Besluitvorming: context, belangen en proces

Wat het sloopbesluit betreft zijn enerzijds de politieke en maatschappelijke context en anderzijds de inrichting van het beslisproces en wie met welke belangen daarin een rol spelen van belang.

4.1. Politieke en maatschappelijke context

De huidige bouw- en woonbeleidscontext wordt bepaald door twee hoofdproblemen: de klimaatcrisis en de woningnoodcrisis.

- 4.1.1. De **klimaatcrisis** toont dat verduurzaming onontkoombaar is; de tijd van twijfel over de noodzaak om duurzaam met energie en grondstoffen om te gaan is voorbij. Inmiddels laten de gevolgen van schadelijke emissies en verspilling zich letterlijk voelen.

De bouwindustrie is daar mede debet aan: Zowel de productie van bouwmaterialen (m.n. beton) als het traditionele bouwen zelf is zeer energie- en emissie-intensief (m.n. stikstof). Bouw- en sloopafval is een van de grootste, groeiende en meest vervuilende afvalstromen. Aan stringente beperking daarvan – door zowel strengere eisen aan energiegebruik en emissies, als aan sloop en sloopafval en hergebruik valt niet te ontkomen en de Green Deal van de EU (EC, 2023) zal dat ook vereisen. Levensduurverlenging (onderhoud, renovatie, verduurzaming) is de hoogste trap van hergebruik en moet als zodanig de norm worden.

- 4.1.2. De **nieuwe woningnood** – de ergste sinds die na WO-II - dwingt ons om zuinig om te gaan met onze woningvoorraad, mede omdat de nieuwbouwcapaciteit om meerdere redenen beperkt is. Naast maatregelen als een betere verdeling is daarvoor minimalisering van onnodige onttrekking door o.a. sloop essentieel.

4.2. Partijen en belangen

De bij sloop belanghebbende partijen zijn de eigenaar c.q. de woningcorporatie; de gemeente, en bewoners/huurders met een verhuishens.

- 4.2.1. Het belang van de **corporatie** is primair een afgeleide van de huisvestings-taak; maar dat is een breed veld dat veel beleidsruimte biedt, afgeperkt door de wettelijke taken en in het beleidsplan vastgelegde doelen en prioriteiten.
- 4.2.2. Het belang van de **gemeente** is ook een breed veld. Bij beiden spelen wat de keus slopen of renoveren betreft soms al of niet verholde agenda's een belangrijke rol, zoals verandering van populatie en/of van de exploitatiegrondslag. Bij

gemeenten speelt ook mee dat, als woningen verbetering behoeven, dat ook geldt voor de infrastructuur (riolering, bestrating etc.); waarvan de kosten bij renovatie geheel voor de gemeente komen maar bij nieuwbouw in de grondexploitatie gedekt worden; een verschil met veel nullen...

- 4.2.3. Het primaire belang van de **huurder** is ongestoord woonrecht, maar kan soms ook de kans op een meer gewenste woning zijn, al of niet in combinatie met de ruim € 7.000 verhuiskostenvergoeding, voor sommige huurders met hoge schulden op zich al een bijna onweerstaanbare verlokking.

4.3. Proces en procesfases

Over het besluitvormingsproces bij sloop-nieuwbouw door corporaties en de voorafgaande ingreep-afweging zijn weinig recente, publiek toegankelijke bronnen beschikbaar; vooral de afweging is een black-box. De gedocumenteerde projecten tonen het volgende beeld

4.3.1. Procesfasen:

1) Meerjarenplanning (groot) onderhoud.

Afhankelijk van de uitgangspunten levert dit gewoonlijk een interventie- en urgentie-rangorde - van niets doen tot mogelijke sloop - op.

2) Prestatieafspraken.

Als in het jaarlijkse programmeringsoverleg blijkt dat voor de benodigde sociale nieuwbouw geen of te weinig binnen de norm vallende bouwgrond beschikbaar is, wordt uit het al of niet voor mogelijke sloop gelabelde bezit een keus gemaakt – voor zover dat al niet in het ambtelijke vooroverleg is gebeurd. De wettelijk bij het overleg betrokken huurdersorganisatie conformeert zich normaliter hieraan, maar meldt dat, al of niet met zwijgplicht, niet aan de betrokken achterban.

3) Planvoorbereiding en herhuisvesting.

Voor zover dat nog niet is gebeurd wordt de planvorming opgestart en wordt aan de hand van o.a. de wachtlijst een begin gemaakt met de herhuisvesting; in leegkomende woningen komt anti-kraak. De overige bewoners zien het gebeuren maar weten meestal nog van niets; de bewonerscommissie - in dit stadium slechts in de helft van de gevallen ingesteld – weet meestal niet meer dan dat er een sloopplan is, maar is daar voorafgaand niet bij betrokken.

4) Participatie.

Het wettelijk verplichte overleg met de bewonerscommissie komt meestal pas tot stand als de nieuwbouwplannen rond zijn en intern zijn vastgesteld. Het overleg is vooral informatief; de sloop staat vast, van echte participatie is geen sprake; voor zover er inspraak is betreft die alleen de uitvoering. In geval van verzet van de bewoners wordt in een enkel geval alsnog inspraak geboden middels een stemming vóór of tegen sloop, die in dat stadium meestal neerkomt op of de zekerheid van de ruim € 7.000 verhuisvergoeding, of de onzekerheid van verzet; de uitkomst laat zich raden.

5) Vergunningverlening en uitvoering.

Deze fase kan bij sloop-nieuwbouw lang duren. In tegenstelling tot renovatie – behalve in geval van vergunningplichtige verandering in constructie of welstand vergunningsvrij – zal voor nieuwbouw altijd een omgevingsvergunning en vaak ook voorafgaand een bestemmingsplanprocedure nodig zijn. Dit kan een extra risico op vertraging en soms zelfs afstel inhouden, maar het merendeel van de huurders is dan meestal al vertrokken.

4.3.2. **Vergeleken met renovatie** zitten de grootste verschillen in de fases 4) en 5); zowel wat betreft het besluitvormingsproces als de rechtspositie van de bewoners die daarbij een bepalende factor is.

Want, omdat renovatie een contractwijziging betreft is inhoudelijke participatie in de planvorming en de uiteindelijke zeggenschap daarbij een onontkoombaar vereiste. Goed overleg zal bovendien, in plaats van een belemmering, de kwaliteit en de snelheid van de planvorming ten goede komen. Sloop impliceert daarentegen beëindiging van de huurovereenkomst, hetgeen tegenwoordig vrij eenvoudig met een beroep op 'dringend eigen gebruik' kan worden afgedwongen (zie ook 5.f).

De doorlooptijd van renovatie is gemiddeld genomen 2 à 3 keer korter dan sloop-nieuwbouw, mede omdat de voorbereiding, herhuisvesting en vergunningverlening bij renovatie aanzienlijk eenvoudiger is.

5. Voors en tegens

Het voorgaande langslowend zijn per motief en per partij de voors en tegens van sloop versus levensduurverlenging aan te geven.

a) **Woningkwaliteit**

Afgezien van het feit dat, zoals eerder aangegeven, woningkwaliteit als sloopmotief te vaak als voorwendsel wordt gebruikt, kan het in geval van echt slechte woningen terecht zijn.

Maar de kans daarop is verwaarloosbaar klein. De gemiddelde kwaliteit van sociale huurwoningen is al decennia lang goed en zelfs beter dan van andere sectoren. Woningen beneden het aanschrijfniveau komen niet voor; slechte woningen zijn in de afgelopen decennia al gesloopt of gerenoveerd. Hoewel vergelijkende data over woningkwaliteit al geruime tijd niet meer worden bijgehouden bleken sociale huurwoningen bij de laatste meting bepaald niet slechter, - gemeten naar herstelkosten zelfs aanzienlijk beter - dan andere sectoren (VROM 2004) en is ook nu de gemiddelde woningkwaliteit goed of tenminste goed renoveerbaar. De Woz-waarde van de te slopen woningen in de onderzochte projecten wijst ook allesbehalve op ernstig tekortschietende woningkwaliteit, zie ook e) hierna.

Uit eerder uitgevoerd onderzoek (Thomsen & Andeweg-van Battum, 2005) bleek dat vrijwel alle corporaties de woningkwaliteit als handelingsmotief voor sloop noemden, maar onder vergelijkbare omstandigheden verschillende afwegingen maakten: Sommigen kozen voor sloop-nieuwbouw waar anderen dat juist niet deden en kozen voor levensduurverlenging. Waar relevante verklaringen voor die verschillen - in woningkwaliteit, woningmarkt en locatie - niet duidelijk aanwijsbaar waren, blijft verschil in beleidsdoelen en/of bedrijfscultuur, deels gevoed door vooroordelen, of gewoon onkunde, over als meest waarschijnlijke factor.

De beweerde slechte kwaliteit van te slopen woningen wordt vrijwel nooit aangetoond met onderzoek, en voor zover dat is uitgevoerd worden de resultaten daarvan en in hoeverre daarbij alternatieven zijn overwogen; niet publiek beschikbaar gesteld met als argument misbruikgevoelig bedrijfsgeheim.

Hoewel met renovatie dezelfde kwaliteits- en duurzaamheids-verbeteringen kunnen worden bereikt en doelgroepen bediend kunnen worden als met nieuwbouw, blijft dat buiten beschouwing. Het vaak gebruikte argument dat renovatie te duur is en daarmee niet dezelfde kwaliteit en levensduur als nieuwbouw te realiseren is, stoelt in plaats van op solide onderzoek vooral op achterhaalde vooroordelen en onkunde, zie de inmiddels vele voorbeelden van 0-opdemeter renovaties.

Tegenover het vaak gebruikte argument dat de woningen (te) klein zijn staat dat daaraan juist een grote en groeiende behoefte is; mede om die reden is veel sociale nieuwbouw inmiddels niet groter en zelfs kleiner dan een vroeg-naoorlogse woning.

Met ingrijpende renovatie is daarentegen ook woonoppervlak toe te voegen en geschikt te maken voor verschillende doelgroepen. En renovatie is op zich een duurzame vorm van levensduurbestendig bouwen en wonen. Ook de levensduurverwachting van renovatie doet niet onder voor nieuwbouw; in beide gevallen is na 25 à 30 jaar groot-onderhoud nodig. En zoals elke onderhoudsdeskundige kan aangeven is een groot voordeel van bestaande woningen dat de eventuele kwalen bekend zijn en meestal in een eerder stadium al zijn verholpen.

b) Verhuurbaarheid

Structurele leegstand doet zich al enkele decennia niet meer voor. Het woningtekort zal de komende decennia nog groot blijven (Schilder, F. et al, 2023). Sloop om leegstand of exploitatieproblemen te voorkomen, het imago en/of de populatie te veranderen (o.a. 'Rotterdamwet' gebieden) is daarentegen een veel gebruikt, maar oneigenlijk en onheus discriminerend middel, zie ook d) hierna. En, zoals ook de Autoriteit woningcorporaties vaststelt (Aw, 2023 p. 72) zijn daar andere en betere oplossingen voor, zeker in een tijd van grote tekorten.

Hetzelfde geldt voor het daaraan verwante motief van het inspelen op toekomstige vraagverandering, levensloopbestendigheid en passend toewijzen. De woningbehoefte verandert weliswaar, maar de woningvoorraad van woningcorporaties is voldoende flexibel om daarin te voorzien (Vreedenburgh, 2023). Bovendien is renovatie en aanpassing een simpeler, effectiever, efficiënter en aanzienlijk sneller middel (ibid). Overigens is de verhuurbaarheid van (dure) nieuwbouw niet bij voorbaat zonder risico.

c) Exploitatieresultaat

Als exploitatietekorten ten gevolge van fysieke gebreken en tekortkomingen te zeer toenemen en andere middelen – zoals bouwkundige interventies (grootonderhoud, renovatie, transformatie) of beheermaatregelen (aanpassing (ver)huurbeleid, intensivering huurdersoverleg, verkoop) – geen resultaat opleveren, zou sloop in het uiterste geval een oplossing kunnen zijn. Maar dat daarvoor geen alternatieven zijn is in de Nederlandse sociale huursector niet reëel.

De investeringskosten van renovatie zijn, nog afgezien van de grond- en bijkomende kosten bij nieuwbouw, veel lager; bij vooroorlogse woningen gemiddeld zo'n 70% van die van sloop-nieuwbouw (Bouwhulp, 2022) en bij naoorlogse woningen zeker niet hoger; en datzelfde geldt c.q. ook voor het exploitatieresultaat.

Als de nieuwe regels voor sloop en sloopaafval van de Green Deal in werking treden – in Frankrijk geldt een dergelijk regiem overigens al (Escudié, 2021) – zullen de kosten van sloop en afvalverwerking zodanig stijgen dat sloop alleen in het uiterste geval een optie wordt.

Het is bovendien een misverstand dat nieuwbouw minder risicovol is dan renovatie. Mocht dat door gebrek aan kennis en ervaring vroeger zo geweest zijn; de renovatiesector is tegenwoordig in omvang, kennis en ervaringen minstens vergelijkbaar met de nieuwbouwsector.

d) Portefeuillebeheer

Aanpassing van de vastgoedportefeuille als sloopmotief is bij corporaties meestal verbonden aan 'moeilijke' buurten of wijken, meestal in combinatie met gewenste upgradering van woningen en bewoners. In "Rotterdam"-wet-gebieden – maar ook daarbuiten - is sloop-nieuwbouw zelfs als hoofddoel de beslissende factor om te

slopen, omdat het de simpelste manier is om ongewenste bewoners weg te krijgen en de weg voor upgrading vrij te maken. Die wens leeft zowel bij corporaties als gemeenten, met Rotterdam als voorbeeld. Zoals bij 4.2 aangegeven heeft de gemeente om financiële redenen belang bij nieuwbouw omdat anders de noodzakelijke vernieuwing van de infrastructuur ongedekt voor eigen rekening komt.

Hoewel opwaardering van de portefeuille als sluipend verlangen ook sociale vastgoedbeheerders niet vreemd is, mag upgrading echter – zeker voor woningcorporaties die hun legitimiteit danken aan het huisvesten van diegenen die dat zelf niet kunnen – nooit een doel op zich zijn, zie ook b) hiervoor.

De wens om het woningbezit te vernieuwen en verjongen - de Autoriteit woningcorporaties spreekt in dat verband zonder nadere toelichting van 'verversen' (Aw 2022, p. 7, 66) – is op zich niet verkeerd. Maar dat daarvoor altijd naar sloop-nieuwbouw wordt gegrepen – alles nieuw, ook de bewoners – is zeker voor sociale verhuurders een verkeerde, niet sociale en niet duurzame manier, die haaks staat op de in 4.1.1 aangegeven noodzaak van verduurzaming, en de in 4.1.2. aangegeven woningnood eerder vergroot dan oplost.

Het is ook niet nodig, want vrijwel al het wetenschappelijk onderzoek toont aan dat levensduurverlenging middels renovatie aanzienlijk duurzamer is dan sloop-nieuwbouw. Er is inmiddels een breed scala aan duurzamere en efficiëntere (draagvlak, kosten, tijd) alternatieven, variërend van levensduur-verlengende ingrepen als eenvoudige energiezuinige emissiearme renovatie, transformatie, splitsing, samenvoeging, tot een ingrijpende 'make over' met behoud van fundering en casco, maar ook ruil met andere corporaties en andere beheervormen zoals woon-coöperaties en woongroepen al of niet in combinatie met zelfwerkzaamheid (kluswoningen).

Dat die levensduur-verlengende alternatieven nog (te) weinig worden toegepast, hoewel daar inmiddels genoeg goede en veel duurzamere voorbeelden van zijn, is onbegrijpelijk. Kennelijk staat nieuwbouw in de mindset van bestuurders nog steeds vooraan. Ten onrechte, want wat verjonging van de portefeuille betreft is met verschillende vormen van woningverbetering vergelijkbare, zo niet betere, flexibelere, efficiëntere, effectievere en bovendien veel sneller resultaten te bereiken dan met nieuwbouw.

e) *Bouwgrond*

Sloop voor bouwgrond, al of niet in combinatie met verdichting, is de laatste jaren een veel voorkomend, zo niet het belangrijkste, sloopmotief geworden. Zoals in 3.e) vermeld vindt dit zijn oorzaak in de schaarste aan bouwgrond, die de laatste decennia is gegroeid door o.a. het wegvallen van gemeentelijk grondbeleid en agressieve aankoop en bouwclaims van ontwikkelaars.

Sloop voor nieuwbouw is alleen enigszins te verantwoorden als door verdichting een groot aantal sociale woningen aan de voorraad kan worden toegevoegd; in ieder geval zodanig groot dat de inbrengwaarde van de te slopen woningen in de grondkosten kan worden gedekt.

Om de grondkosten voor de nieuwbouw binnen de normen te houden wordt de boekwaarde van te slopen woningen gewoonlijk afgeboekt tot een minimaal bedrag. Dat is echter, zoals meerdere geraadpleegde deskundigen bevestigen, in strijd met de Nederlandse en EU regels voor de waardebepaling van bedrijfsmatig vastgoed (EC 2009) en de richtlijnen voor de jaarverslaggeving van woningcorporaties, die bepalen dat daarvoor de marktwaarde moet worden aangehouden (Berkhout, 2019).

Voor de bepaling daarvan is de Woz-waarde de aangewezen grondslag. Uit een doorrekening daarvan bij diverse sloopprojecten blijkt dat grondkosten op te leveren die ver boven het voor sociale huurwoningen acceptabele niveau uitkomen; niet verbazend voor in redelijk tot goede staat verkerende woningen. Niet alleen toont dat aan dat van echte sloopwoningen geen sprake is, het brengt ook het onverantwoorde grote kapitaalverlies van deze praktijk in beeld; de belangrijkste reden waarom commerciële verhuurders niet slopen maar verkopen. Het verdisconteren van de markt- c.q. Woz-waarde in de grondkosten betekent dat sloop-nieuwbouw in de praktijk alleen nog bij echt zeer slechte woningen met een navenant lage Woz-waarde en/of door verdichting met zo nodig duurdere woningen mogelijk zal zijn. Inmiddels is dit standpunt voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties.

f) Sociale effecten

Tenslotte, maar zeker niet het minst belangrijk, de sociale gevolgen van sloop. Voor bewoners zonder verhuishwens, die er vaak al heel lang wonen, is het een diepingrijpende traumatische gebeurtenis waartoe zij tegen hun wil zonder schuld en zonder recht of rechter worden veroordeeld.

Verhuurders weten dat, maar of de soms geuite compassie echt gemeend is blijft een vraagteken. In de gedocumenteerde gevallen legde het bewonersbelang weinig gewicht in de schaal; de gecommitteerde huurdersorganisatie bleken niet aanspreekbaar. En de geldende jurisprudentie steunt verhuurders die een beroep doen op dringend eigen gebruik.

Ten onrechte. Huurders verdienen dringend een betere rechtspositie daartegen. Maar stoppen met onnodige sloop is het beste.

6. Conclusies en discussie

Uit de voorgaande vergelijking blijkt dat er anno nu eigenlijk geen goede redenen en gegronde motieven voor sloop van sociale huurwoningen zijn. Het enige feitelijke voordeel voor woningcorporaties is waardegroei van de vastgoedportefeuille; en voor gemeenten kostendekking van nieuwe infrastructuur.

Daar staan milieu- en klimaatschade, onttrekking van bouwcapaciteit ten koste van het woningtekort en traumatische verhuisdwang van bewoners tegenover, allemaal zaken waarvoor het maatschappelijk draagvlak (te) dun is.

Levensduurverlenging middels renovatie scoort in vrijwel alle opzichten beter dan sloop-nieuwbouw. Als de noodzaak tot verduurzaming en verlichting van de woningnood serieus genomen wordt, is snel een moratorium op onnodige sloop nodig.

Want het slopen van sociale huurwoningen zoals nu gebeurt is niet duurzaam en niet sociaal. En dus niet meer houdbaar.

Bronnen

- Aw, 2023. *Staat van de corporatiesector 2022*. Den Haag. Autoriteit woningcorporaties (ILT).
- Berkhout, T.M. (2019). *Economisch waarderen van vastgoed*. Nieuwegein (NVM Business).
- Bouwhulp (2022). *Renovatieprojecten vooroorlogse woningen*. Eindhoven.
- EC (2009). *Mededeling 2009/C 72/01 betreffende de behandeling van aan een bijzondere waardevermindering onderhevige activa in de communautaire banksector*, 26-03-2009, PbEU 2009, C 72.
- EC (2023). *Werk maken van de Europese Green Deal*. Europese Commissie https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal/delivering-european-green-deal_nl
- Escudié, J-N (2021). <https://www.banquedesterritoires.fr/deux-decrets-reorganisent-le-traitement-des-dechets-de-la-demolitionrenovation-de-batiments>
- LOSB (2023). *Projecten*. <https://losb.nl/projecten/>
- Schilder, F. et al, 2021. *Wonen na de verkiezingen*. Den Haag. Planbureau voor de Leefomgeving. 5-16.
- Syswov (2023). *Data Wonen*. <https://syswov.datawonen.nl/>
- Thomsen, A. & M.-T. Andeweg-van Battum (2005). Demolition of Social Dwellings in the Netherlands; Volume, Plans and Motives. *International Journal for Housing Science and Its Applications* 29(3): 213-223.
- Thomsen, A. & K. van der Flier (2009). Replacement or renovation of dwellings: the relevance of a more sustainable approach. *Building Research & Information* 37(5-6): 649-659.
- Vreedenburgh, E. (2023). Jongeleen, L. Optoppen, woningsplitsen en woningdelen kunnen woningtekort oplossen. *CorporatieBouw*. October 2023. 25.
- VROM (2004). *Cijfers over Wonen 2004*. Den Haag. Ministerie VROM. 217.
- Wassenberg, F. (2006). Motives for Demolition. *Housing in an expanding Europe; ENHR International Conference 2006 Ljubljana*. ENHR / Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia: 11.