

# kwaliteitsaanpassing financieel aantrekkelijk

het  
programma

Als het om de kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad gaat, blijft die meestal beperkt tot conserveren. Renoveren, laat staan transformeren komen slechts marginaal aan bod. Tenminste, als we kijken naar de praktijk in de sociale woningbouw. Dit is des te verbazingwekkender als we de sterke toename van de vervangende nieuwbouw van de afgelopen jaren beschouwen (circa 28.000 nieuwe sociale huurwoningen in 2008). Bij de huidige kwaliteitsaanpassing is het dus vooral 'alles of niets'. Een gedifferentieerde kwaliteitsaanpassing van de voorraad is echter wenselijk en financieel ook zinvol en aantrekkelijk.

tekst martin liebregts en arie verheij,  
BouwhulpGroep BV



In dit artikel pogen we de verschillende financiële mogelijkheden van kwaliteitsaanpassing nader te beschouwen binnen de context van de vraag. Juist de visie op de toekomst moet de onderlegger worden voor een meer gedifferentieerde aanpak. Uiteindelijk is investeren in kwaliteitsaanpassing geen boekhouden, maar sociaal ondernemen met oog voor de toekomst.

## KEUZEMOGELIJKHEDEN

De huidige discussie over de kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad wordt te veel ingeperkt door de vraag van gisteren en te weinig geïnspireerd door een visie op de vraag van morgen. In die zin

is de benadering meer conjunctureel dan structureel. Het is of de geschiedenis zich voortdurend herhaalt. De korte termijn bepaalt de agenda van de langetermijninvestering en die is gebaseerd op vastgeroeste gedachten als: 'nieuw is beter' en 'het bestaande moet je alleen onderhouden'. Vergeten wordt daarmee de complexiteit van de kwaliteit van het wonen en de potentie van het bestaande.

De kwaliteitsontwikkeling is in de periode 1950-2000 bescheiden geweest. De woningen zijn in vijftig jaar niet structureel veel groter geworden. In de periode rond 1975 is er kortstondig ruimer gebouwd. Voor zover er sprake is van kwaliteitsverbetering, dan betreft het vooral isolatie en uitrusting.

FIGUUR 1  
CORPORATIEBEZIT (2008) NAAR HUURKLASSE

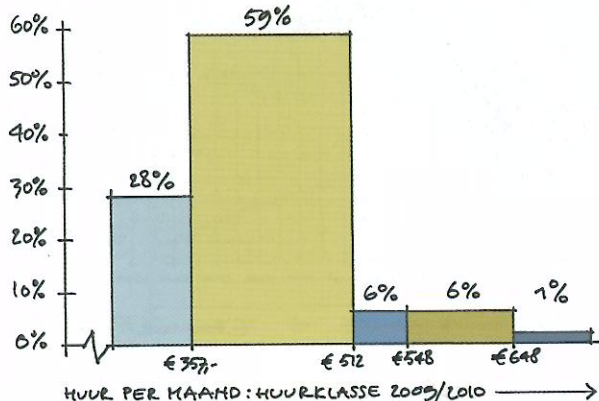
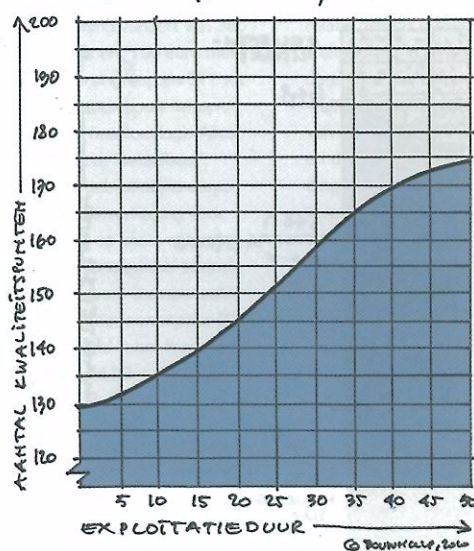


FIG. 2: RELATIE KWALITEITSPUNTEN EN EXPLOITATIE-  
DUUR - EENGEZINSWONING



Figuur 1 laat zien hoe het woningaanbod in de sociale huursector verdeeld is over de verschillende huurklassen. Zichtbaar is dat 87 procent huur (en kwaliteit) beneden de aftoppingsgrens van 512 euro ligt en 93 procent beneden de 548 euro per maand. Conclusie: weinig differentiatie in huur- en kwaliteit, mede gestuurd door het huurbeleid van de overheid.[2,4]

Figuur 2 laat zien dat hoe langer de exploitatieperiode van een woning is, des te meer kwaliteit de woning bezit, uitgedrukt in wws-punten (gemiddeld circa 1 punt per exploitatiejaar). De toename van de kwaliteit is als volgt verdeeld over drie kwaliteitsaspecten:

- Energie: 25-30 punten
- Comfort: 5-10 punten
- Ruimte: 10 punten.[5]

De bestaande voorraad verdient ten aanzien van drie aspecten (thema's) structurele aanpassingen met individuele accenten[1]:

### 1 Duurzaamheid

Dit is meer dan energie, gezondheid en milieu, maar houdt een verband met schoonheid en functionele aanpassingsmogelijkheden in de tijd.

### 2 Comfort (uitstraling, beleving)

Wonen krijgt meer het karakter van luxe, die past bij de leefstijl. In onze eigen woning willen we minimaal hetzelfde comfort als in de auto en in de vakantiewoning. En de invulling hiervan kent een grote individuele spreiding.

### 3 Ruimte

De behoefte aan meer vierkante meter per woning neemt toe ondanks de verkleining van de huishoudengrootte. Een bewoonbare zolder, een aanbouw of uitbouw in combinatie met het vergroten van de ruimtelijkheid biedt hiervoor mogelijkheden.

De genoemde thema's kunnen in de bestaande bouw op een zeer gedifferentieerde wijze een invulling krijgen. Juist de verschillen die ontstaan, maken de bestaande voorraad extra interessant. Er valt dan eindelijk iets te kiezen op blok- en straatniveau.

## DIFFERENTIATIE IN PRIJS EN KWALITEIT

Het beleid van veel corporaties is al geruime tijd gericht op het realiseren van markthuren (85 procent maximaal redelijk is het huurniveau in de particuliere verhuur) en anderzijds om binnen de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag te blijven. Dit effect wordt versterkt door het aanbrengen van kwalitatieve – lees energetische – verbeteringen aan de voorraad. Wat ertoe leidt dat steeds meer corporatiewoningen een huur tussen de 450 en 550 euro hebben, een bandbreedte van slechts 100 euro, terwijl de mogelijke en gewenste kwaliteitsverschillen (veel) groter zijn, zeker als de potentiële kwaliteit van de bestaande bouw beter benut zou worden. Daarbij wordt de mogelijkheid, die al weer een aantal jaren is toegestaan, om ook in de huurklasse tussen 512/548 euro en 648 euro huur-

toeslag te krijgen nog nauwelijks benut in de sociale huursector. Het resultaat is een beperkte differentiatie in aanbod qua kwaliteit en prijs.

## DIFFERENTIATIE VAN DE VOORRAAD

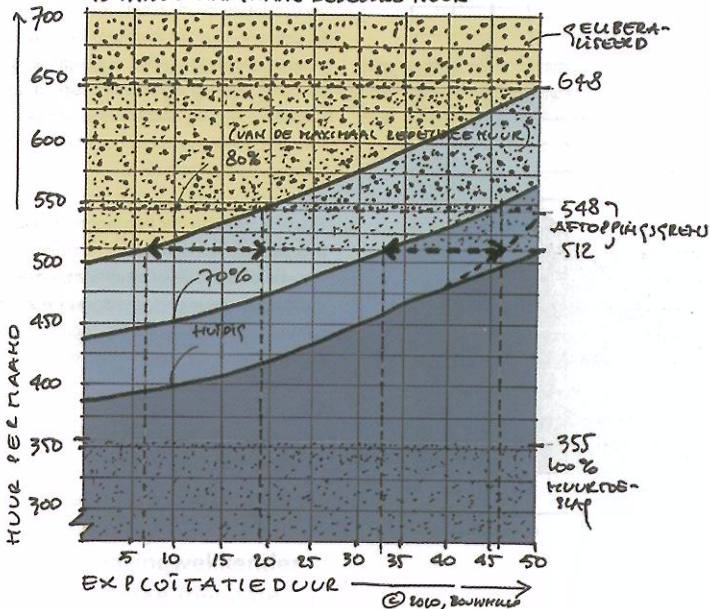
In deze tijd – maar zeker op termijn – wordt om een hogere kwaliteit van de woningen gevraagd. Niet alleen energetisch, maar ook qua comfort en – voor zover van toepassing – ook in ruimte. De bestaande voorraad heeft over het algemeen die potentie in zich. Zeker de eengezinswoningen. Vergelijk dit maar eens met wat er door eigenaar-bewoners vertimmerd wordt in soortgelijke woningen van hetzelfde bouwjaar. En met behulp van ingrepen voor verschillende levensduren is niet alleen een gedifferentieerde kwaliteit te realiseren, maar ook een gedifferentieerde (huur)prijs tussen 350 en 650 euro.

Op dit moment is er weinig aanbod in het duurdere (sociale) huursegment en een overmaat aan aanbod in het betaalbare segment. Zeker als we uitgaan van de (veel beperktere) vraag van de primaire doelgroep. Redenen genoeg om de potentie van de bestaande voorraad te benutten in plaats van de voet op de rem te houden en te conserveren tot het moment dat er nieuw gebouwd kan worden.

Ook voor de koopsector – en alle tussenvormen voor corporaties, zoals Te Woon, Koopgarant en Slimmer Kopen – is het goed als er kwalitatief goede woningen voor inkomens rond modaal beschikbaar zijn. Met een modaal inkomen van 33.000 euro bruto is een hypotheek van 135.000 euro haalbaar en met wat eigen geld voor het 'kostenkoper'-deel een verkoopsom van rond datzelfde bedrag. Bij een korting van 25 procent in Koopgarant of Slimmer Kopen zijn koopprijzen van 175.000 euro anno 2010 financieel haalbaar. En daarmee is in principe een gemiddelde corporatiewoning (WOZ-waarde 158.000 euro in 2008: [2] binnen het bereik van modale en bovenmodale huishoudens gekomen. Nu het aanbod (van corporaties) nog.

Als dit aanbod van corporaties er is, met een behoorlijke (energetische) basiskwaliteit, zal de marktprijs in dit segment van de koopsector zich iets naar beneden bewegen, waardoor het verschil tussen de huur- en de koopsector zal verkleinen en daarmee de doorstroming vanzelf groter zal worden.

FIG 3: RELATIE HUUR PER HAAND EN EXPLOITATIE-  
DUUR - EENGEZINSWONING  
% VAN DE MAXIMAAL REDDELIJKE HUUR

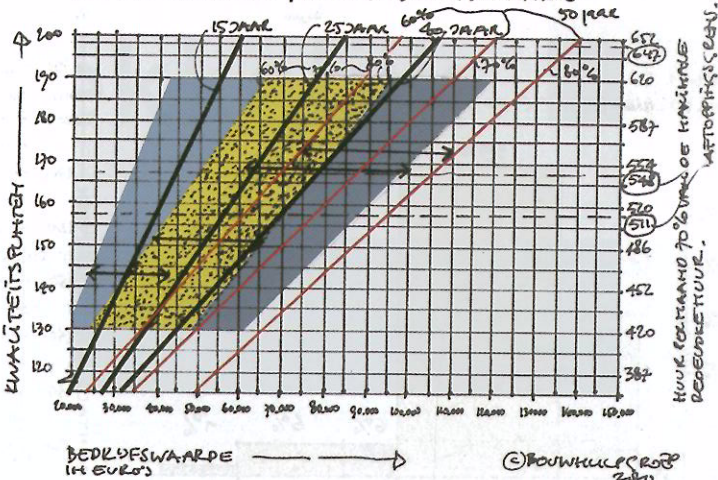


EEN VOORBEELD: HUUR EN KWALITEIT  
(SAANPASSING) EENGEZINSWONING

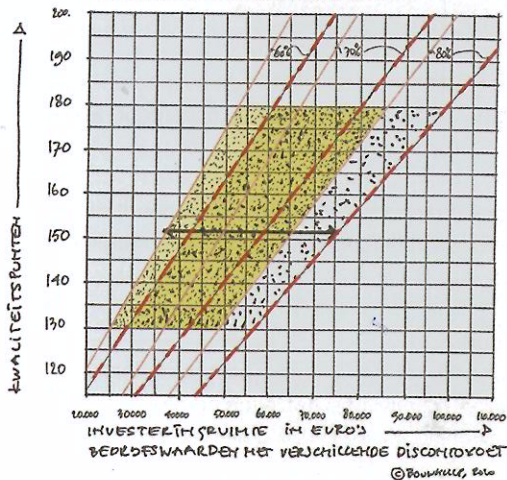
| EENGEZINS-<br>WONING (2010)<br>INGREEP-<br>NIVO | WWS<br>PUNTEN | HUUR<br>HUIDIGE<br>BEWOONER/<br>HAAND | STREEFHUUR<br>NIEUWE BEWOONER/<br>HAAND |                 |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
|                                                 |               |                                       | 70%<br>MAX. RED                         | 80%<br>MAX. RED |
| HUIDIG                                          | 130           | € 380                                 | € 440,2                                 | € 500,2         |
| 15 JAARS                                        | 143           | € 405                                 | € 460,2                                 | € 530,2         |
| 25 JAARS                                        | 151           | € 435                                 | € 490,2                                 | € 560,2         |
| 40 JAARS                                        | 167           | € 480                                 | € 535,2                                 | € 615,2         |
| NIEUWBOW                                        | 173           | € 512/548                             | € 565,2                                 | € 645,2         |

FIGUUR 4:

RELATIE KWALITEIT, HUUR EN BEDRIJFSWAARDE



RELATIE KWALITEIT, HUUR EN INVESTERINGSRUIMTE  
25 JAAR - EXPLOITATIE PERIODE



Er zijn (veel) meer sociale huurwoningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen dan er nu en straks nog nodig zijn voor de primaire doelgroep. Ook dat gegeven pleit er voor om een deel daarvan op te waarderen in kwaliteit en prijs. Daarmee wordt de sociale huursector een tweetrapsrakiet: voor de primaire doelgroep voldoende woningen (plus frictie) met een huur tot de aftoppingsgrenzen van de huursubsidie (512/ 548 euro) en bijbehorende kwaliteit, en voor de doelgroep tot modaal 'marktgeprijsde' huurwoningen tot de liberalisatiegrens (648 euro) plus koopwoningen met een marktprijs tot circa 175.000 euro, met alle mengvormen van koop en huur daartussen. Dan ontstaat er eindelijk meer ruimte voor een wooncarrière.

Op dit moment schuift de corporatiesector met elke mutatie verder op in de richting van marktconforme huren. Het is een fabeltje dat het woningwaarderingssstelsel deze beweging zou verhinderen. Het wws-stelsel doet niets anders dan de kwaliteit in punten uitdrukken. Dat moet en kan ook beter (met name wat betreft energetische en locatiewaarde), maar wat blijft is dat de (streef)huur als percentage van maximaal redelijk iets is dat door de lokale woningmarkt wordt bepaald. En die markt verschilt van plaats tot plaats (of van regio tot regio) en daarmee verschilt ook de te realiseren vraaghuur. Als dat niet het geval zou zijn, zou de huur in de particuliere verhuurmarkt wel eerder op 100

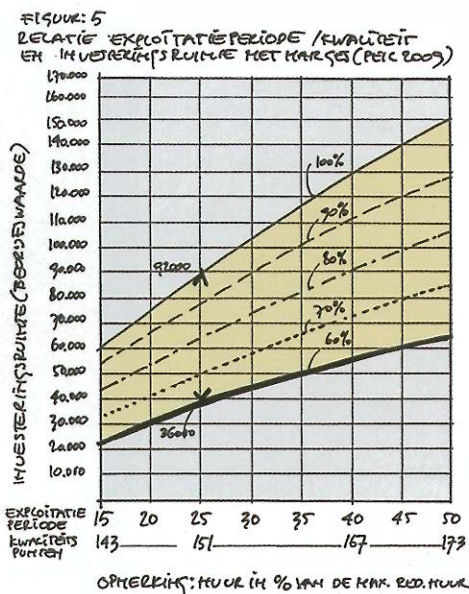
procent dan op de huidige 85 procent van maximaal redelijk uitkomen. Een dergelijke huurdifferentiatie is ook nu al zichtbaar in de corporatie huursector (huidige huur gemiddeld in Drenthe 63 procent en in Amsterdam 78 procent van maximaal redelijk[3]). Dus bij de bepaling van de kwaliteitsaanpassing en de vereiste huuropbrengsten zal de horizon moeten worden verruimd. Er zit meer in de bestaande voorraad dan op het eerste gezicht lijkt.

KWALITEITSSPRONG EN FINANCIËLE RUIMTE

De aanpassing van de bestaande woningvoorraad biedt meer ruimte dan vaak wordt gedacht. Het vereist wel een visie op de toekomst en die behelst meer dan 'op de winkel passen'. Ook lijkt het alsof er eerst moet worden gerekend of het wel kan. Naar onze mening wordt er te veel gerekend zonder inzicht. De exploitatie geeft voldoende financiële ruimte om te investeren in meer kwaliteit en langere levensduur.

KWALITEIT, BEDRIJFSWAARDE EN INVESTERINGSRUIMTE

Om een beeld te geven van wat de financiële ruimte is, uitgedrukt in de bedrijfswaarde, worden voor drie ingreepniveaus bij een eengezinswo-



Figuur 3 laat zien dat de huur voor de huidige bewoners van een eengezinswoning varieert van 380 euro bij nietsdoen, 100 euro meer bij een 40-jaarsingreep en 512 tot 548 euro bij nieuwbouw (aftopingsgrenzen huurtoeslag). Alles in de huurklasse 'betaalbaar'. Conform het gebruikelijke corporatiebeleid (huurverhoging voor meer kwaliteit op basis van extra wws-punten), acceptabel voor de zittende bewoners (compensatie in woonlasten door energiebesparing) en passend in het huurbeleid van de overheid.[5]

In figuur 4 wordt voor 3 ingreepniveaus (15, 25 en 40 jaar) de relatie gelegd tussen de kwaliteit – uitgedrukt in wws-punten – en de ermee samenhangende huur – uitgedrukt in een percentage van de maximaal redelijke huur –, en de bedrijfswaarde. De spreiding in bedrijfswaarde, en dus de investeringsruimte is groot: minimaal bij een 15-jaarsingreep 25.000 euro en haalbaar bij een 40-jaarsingreep van 110.000 euro of meer (afhankelijk van het huurbeleid).[5,6,7]

In figuur 5 is te zien dat als we uitgaan van een ingreepniveau van 25 jaar, de investeringsruimte varieert – afhankelijk van de huur (kwaliteit en percentage van de maximale redelijke huur) en de discontovoet – tussen 36.000 en 92.000 euro, bij eenzelfde kwaliteit. Dit geeft aan hoe belangrijk het is om niet een beperkte boekhoudkundige berekening te maken, maar de opgave ook te zien in relatie tot de vraag (en dus de opbrengsten) in de toekomst. [5,6,7]

ning (130 wws-punten, bouwjaar 1965) hier de resultaten gegeven[5]. Bij de bepaling van de marges wordt gerekend met verschillende markthuren (variërend van 60 tot 90 procent van de maximale redelijke huur).

De in dit voorbeeld geselecteerde eengezinswoning geeft de volgende spreiding in opbrengsten (bedrijfswaarden), afhankelijk van de plaatselijke marktverhoudingen (procenten maximaal redelijke huur, minimaal 60 procent en maximaal 90 procent):

- Bedrijfswaarde 15-jaarsingreep, 143 wws-punten, € 24.000 – € 51.000
- Bedrijfswaarde 25-jaarsingreep, 151 wws-punten, € 36.000 – € 78.000
- Bedrijfswaarde 40-jaarsingreep, 167 wws-punten, € 53.000 – € 110.000
- Bedrijfswaarde nieuwbouw (50-jaar), 173 wws-punten, € 63.000 – € 130.000.

De feitelijke investeringsruimte voor corporaties is nog groter dan de hierboven berekende bedrijfswaarden. De rentepercentages op langlopende leningen (groter dan tien jaar) liggen rond de 4,5 procent, terwijl er is gerekend met een discontovoet van 6 procent[6,7]. Hierdoor zal de feitelijke investeringsruimte al gauw 5.000 tot 10.000 euro per woning hoger zijn dan bovengenoemde bedrijfswaarde, afhankelijk van de marktverhoudingen.

En als er wordt gerekend met een IRR (Internal Rate of Return) van 3,5 procent voor sociale huurwoningen, dan is de investeringsruimte nog hoger. Met dergelijke investeringsbedragen zijn de beoogde kwaliteits-sprongen in de bestaande voorraad over het algemeen goed te maken en daarmee zijn ogenschijnlijk dure investeringen in bestaande woningen wel degelijk rendabel.

## NIEUWBOUW

Dit gunstige rendement dringt zich op als de kosten en opbrengsten van nieuwbouw (eengezinswoningen) sociale huur in beeld komen. De kwaliteit (en (huur)opbrengst) ligt maar weinig hoger dan bij een veertig-jaarsingreep. Terwijl de benodigde investeringen beduidend hoger liggen, nog afgezien van de bij nieuwbouw te realiseren parkeervoorziening op eigen terrein.

Gelet op de kasstroomproblematiek bij steeds meer corporaties pleit dit voor een rem op sloop/nieuwbouw van sociale (eengezins-) huurwoningen en een premie op een kwaliteitssprong in de bestaande voorraad.

## VOLOP FINANCIËLE RUIMTE

In de bestaande woningvoorraad is er volop financiële ruimte om de kwaliteit aan te passen. Om dit concreet te maken, zullen we moeten afstappen van de uniformiteitsgedachte – alles gelijk – en van de gemiddelde bewoner. Dat iedere bewoner recht heeft op een basiskwaliteit is logisch. Dat betekent een veilige en gezonde woning. Maar dat wil niet zeggen dat de behoefte aan comfort en ruimte ook moet worden gedefinieerd op basis van een sociaaleconomische categorie waarvan niemand en niets kan en mag afwijken. Dus niet alles hoeft hetzelfde te zijn. Zeker niet op het niveau van boekhoudkundige of technische complexen. Laten we ervoor zorgen dat wonen weer leuk wordt en dat er een ruime differentiatie aan kwaliteit ontstaat. Dan is er ruimte voor een wooncarrière.

Het uitnutten van de mogelijkheden voor waardecreatie begint bij het onderkennen van de kansen op woning-, blok- en buurtniveau. En bij die afweging mag de omgeving niet worden vergeten.

## BRONNEN:

- [1] Zie onder andere 'Woonpatronen van herkenning', Martin Liebrechts, Renovatie 1/2010
- [2] Aedes, Bedrijfstakinformatie 2008
- [3] CFV, Sectorbeeld Realisaties Woningcorporaties 2009
- [4] RIGO, Woonlastenonderzoek Tilburg 2009
- [5] BouwhulpGroep, Evaluatie van recente haalbaarheidsonderzoeken van 731 eengezinswoningen (2008/2010)
- [6] De belangrijkste uitgangspunten, die bij de berekening van de bedrijfswaarde gehanteerd worden, zijn:
  - Discontovoet 6 procent
  - Variabele lasten eerste jaar € 2.500,-
- [7] Bij de inschatting van de bedrijfswaarde als indicatie voor de investeringsruimte is het volgende aanvullende criterium gehanteerd:
  - De huidige boekwaarde weegt op tegen de restwaarde van de grond bij beëindiging van de exploitatie