

Remmen of gas geven?

Posted on **18 januari 2013** by **Haico van Nunen**

Voor veel professionele woningbezitters is het de laatste tijd een pas op de plaats. Alle nieuwe ideeën ten spijt om woningen beter, mooier, groter of energiezuiniger te maken wil men eerst meer duidelijkheid over de financiële situatie. Hoe zien de economische ontwikkelingen eruit en welke uitwerking hebben de kabinetsplannen voor corporaties? Is er straks nog wel geld om te investeren? Deze onzekerheid leidt er bij veel corporaties toe dat er momenteel helemaal niets gebeurt. Eerst afwachten wat er nu definitief uitkomt alvorens actie te ondernemen. De vraag is echter of afwachten de juiste keuze is.

Er zijn allerlei plannen (in verschillende stadia) die een invloed hebben op de corporatiewereld. Denk aan de gevolgen van extra huurverhoging, de verhuurdersheffing, omschakeling van het puntenstelsel naar de WOZ-waarde, veranderingen van de hypotheekrenteaftrek, maar ook het feit dat gemeenten de corporaties moeten gaan aansturen en dat de omvang van een corporatie aan moet sluiten bij de schaal van de regionale markt. Allerlei onzekerheden die het dagelijkse reilen en zeilen van de woningcorporaties raken.

Aanbieden en beheren

Als we goed kijken naar de taken van een woningcorporatie dan bestaan die uit het verhuren en beheren van woningen. Het verhuren bestaat voornamelijk uit het aanbieden en administreren van de woning, gericht op de verschillende doelgroepen. De betaalbaarheid van het wonen speelt hierbij een rol. Eenmaal verhuurd dan moet de woning door de jaren heen beheerd worden. Klachten- en mutatieonderhoud, en eens in de zoveel tijd is er planmatig onderhoud nodig, al dan niet gecombineerd met woningverbetering.



En juist met woningverbetering wordt nu een pas op de plaats gemaakt. Er wordt niet meer geïnvesteerd, in afwachting van duidelijkheid. Planmatig onderhoud vindt nog wel plaats, dat wordt ingegeven vanuit de meerjarenbegroting. Al wordt ook daar steeds meer gezocht naar kostenreductie. Het zijn echter de woningverbeteringen die achterblijven. Er is geen financiële ruimte, of men wil geen ruimte maken om te investeren in de kwaliteitsverbetering van de bestaande woningen. Daar komt bij dat veel woningen nu ongeveer vijftig jaar oud zijn en in corporatietermen 'afgeschreven'. Het is voor die woningen nu een natuurlijk moment om een beslissing te nemen voor de toekomst. Gezien vanuit het eind van de exploitatie is er geen financiële ruimte voor grote veranderingen, of er moet een herpositionering van de woning plaats vinden. En dat vraagt weer om een extra investering op dit moment. Bij een goed opgezette exploitatie kan die terugverdiend worden en wordt het vastgoed in stand gehouden.

Op de rem

Dit neemt niet weg dat de investeringen *nu* moeten worden genomen. Echter gezien de huidige economische situatie wordt er op de rem getrapt met nieuwe investeringen. Het gevolg is dat er dan vaak wordt gekozen voor een minimale variant, waarbij alleen noodzakelijk onderhoud wordt gepleegd. Dat betekent dat de komende periode (tien tot vijftien jaar) er verder niets meer aan die woning gebeurt, terwijl er juist wel behoefte is aan een kwaliteitssprong. Door nu op de rem te trappen wordt de woning eigenlijk voor vijftien jaar stil gezet. En als de woning over vijftien jaar weer aan de beurt komt voor verbetering, dan kan alleen met een hele grote stap (en kosten) de woning weer op niveau worden gebracht.

Voor de bestaande bouw is het dan ook helemaal niet goed om op de rem te trappen. Er moet juist gas worden gegeven. In plaats van woningen minimaal op te knappen moet er vooruit gekeken worden hoe we nu kwaliteit voor de lange termijn kunnen genereren. Juist ondanks alle randverschijnselen om ons heen. Onderhoud moet niet worden gezien als een kwaad, het biedt juist kansen om een woning weer te voorzien van een nieuwe kwaliteit. Bij lastige situaties is onze eerste reflex om op de rem te trappen. Maar juist door meer gas te geven kun je grip op de situatie krijgen, kom je uit de slip en krijg je een voorsprong. Zeg het maar wat gaat u doen, remmen of gas geven?