

ontwikkelen voor 2060

Emeritus hoogleraar André Thomsen, ook wel de renovatieprofessor genoemd, rekent bij zijn lezingen altijd voor dat woningen gemiddeld ten minste honderd jaar mee moeten. Dit zou betekenen dat de woningvoorraad uit de jaren zestig ten minste de jaren 2060 moet meemaken. Gaat dat lukken en

welke waarden kunnen er dan nog aan de woningen worden toegerekend? Vincent Gruis, hoogleraar Housing Management aan de TU Delft en lector Vernieuwend Vastgoedbeheer aan de Hogeschool Utrecht, gaat in dit artikel in op dit vraagstuk.

tekst **vincent gruis**, hoogleraar Housing Management, TU Delft, lector Vernieuwend Vastgoedbeheer, Hogeschool Utrecht





Een groot deel van de woningvoorraad uit de jaren zestig bestaat uit portieketagewoningen, die onder meer om functionele, architectonische, ecologische en economische redenen verbetering behoeven. Tegelijkertijd zijn door ontwikkelingen op de woningmarkt de mogelijkheden om deze woningen op grootschalige wijze te verbeteren, beperkt. Herontwikkeling en beheer van de (vroeg) naoorlogse woningvoorraad vormt dan ook nog steeds een van de grootste opgaven voor woningcorporaties. Zij bezitten immers zo'n 37 procent van de ruim 1,1 miljoen woningen die in de jaren zestig zijn gebouwd. In totaal is dat zo'n 18 procent van hun eigen woningvoorraad (BZK, 2010; CFV, 2010).

WAARDE

De noodzaak voor aanpassing van vastgoed wordt bepaald door de waarde die het vertegenwoordigt. De waarde is echter niet eenduidig te bepalen en mede afhankelijk van de doelen die de eigenaar wil en kan bereiken met het vastgoed. Als we door de bril van corporaties naar de woningvoorraad uit de jaren zestig kijken, kunnen we bijvoorbeeld onderscheid maken in:

- de functionele waarde: passen de woningen bij de behoeften van de doelgroep?
- de volkshuisvestelijke waarde: welke bijdrage leveren de woningen aan het realiseren van de maatschappelijke doelen van corporaties?
- de ecologische waarde: past de milieubelasting nog binnen maatschappelijke normen?
- de financieel-economische waarde: hoeveel verdient een corporatie met de woningen?

De functionele waarde van de portieketageflats is sterk afhankelijk van de doelgroep die men erin wil huisvesten. De woningen zijn beter geschikt voor kleine, startende huishoudens met een smalle beurs dan voor gezinnen of ouderen. Ook de volkshuisvestelijke waarde is dan goed te noemen, omdat de woningen een belangrijke functie vervullen bij het betaalbaar huisvesten van de primaire doelgroep. Vaak hebben corporaties echter ook bredere doelstellingen voor de woningen en de wijken waarin ze staan. Corporaties streven in het kader van economische doelstellingen voor steden en wijken, maar ook vanuit het creëren van 'levensloopbestendige' wijken, vaak naar meer diversiteit. Een groter

deel van de woningen in de wijken zou bestemd moeten worden voor gezinnen, ouderen en huishoudens met middeninkomens en dus ook voor deze groepen geschikt en aantrekkelijk gemaakt moeten worden. Daarbij komt dat ook de ecologische waarde van de woningen aanleiding geeft tot verbetering. Zo heeft 83 procent van de woningen gebouwd tussen 1945 en 1980 een energielabel van D of lager (BZK, 2010).

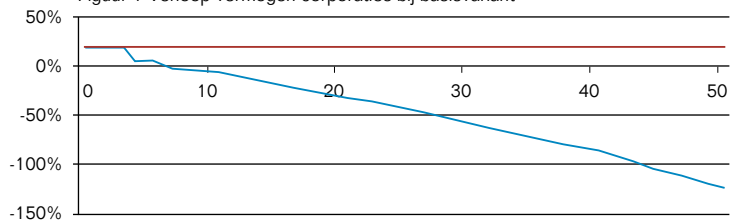
BEOORDELINGSCRITERIA

Ook de financieel-economische waarde is afhankelijk van de bril waarmee wordt gekeken. Voor corporaties zijn de bedrijfs-, beleids- en marktwaarde de belangrijkste beoordelingscriteria. De bedrijfswaarde weerspiegelt de opbrengst bij doorgaande (sociale) verhuur. De marktwaarde weerspiegelt de maximale opbrengst die gegenereerd zou kunnen worden bij maximalisering van de huur- en verkoopopbrengsten. Over de bedrijfswaarde en marktwaarde van woningen gebouwd in de jaren zestig zijn geen cijfers op sectorniveau openbaar, en ze zullen ook sterk per locatie verschillen, maar gemiddeld is de marktwaarde van corporatiewoningen ruim 2,5 maal zo hoog als de bedrijfswaarde (CFV, 2010). De beleidswaarde weerspiegelt de opbrengst die naar verwachting gegenereerd zal worden bij uitvoering van het voorgenomen beleid en kan gelijk zijn aan de bedrijfswaarde of marktwaarde, maar kan hier bij een ander exploitatieperspectief ook tussen of onder liggen. De paradox is dat, hoewel de marktwaarde bij een uitpondstrategie een aantrekkelijk perspectief op opbrengsten biedt, de maatschappelijke doelstellingen van corporaties kunnen leiden tot een veel lagere beleidswaarde voor de woningen uit de jaren zestig. Verbetering en vervanging van woningen die op zich nog verhuurd of verkocht kunnen worden, leidt vanuit puur bedrijfseconomisch perspectief tot kapitaalvernietiging. Alleen al de gederfde opbrengst uit doorgaande verhuur of verkoop, maakt grootschalige renovatie of sloop-nieuwbouw van deze voorraad financieel onaantrekkelijk.

CONTEXT

De context op de woningmarkt maakt het ook moeilijker om de naoorlogse woningvoorraad aan te pakken via grootschalige verbetering of

Figuur 1 Verloop vermogen corporaties bij basisvariant



Bron: model Ortec Finance, lezing Johan Conijn bij ICP+ symposium Ontwikkelend Beheren

vervanging. Ten eerste is er de economische situatie, waarin we het ene na het andere nieuwbouwplan stilgelegd hebben zien worden. Dit zorgt voor een nog grotere druk op de bestaande voorraad. Herstructurering, waarbij sprake is van omvangrijke sloop van oude woningen en uitplaatsen van grote aantallen bewoners, is niet meer aan de orde. Het was al lastig om de vervangende, duurere nieuwbouw in deze wijken te vermarkten en dat wordt nu alleen nog maar moeilijker. Bovendien is het vinden van vervangende huisvesting voor de huidige bewoners niet makkelijker geworden. Daarnaast spelen ook de afnemende financiële mogelijkheden van corporaties een belangrijke rol. Corporaties zijn lang niet meer zo rijk als gedacht. Cijfers van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw tonen aan dat corporaties al voor de helft van hun inkomsten afhankelijk zijn van de verkoop van woningen. De huuropbrengsten zijn voldoende om de beheeruitgaven te dekken, maar voor extra investeringen zijn corporaties juist afhankelijk van die verkoopopbrengst. In de huidige markt staan deze verkoopopbrengsten onder druk. Daarbij komt nog de Europese beschikking over de staatsteun aan corporaties. De Europese Commissie heeft besloten dat corporaties alleen nog in aanmerking komen voor staatsteun voor woningen die daadwerkelijk verhuurd worden aan mensen met lage inkomens. Dit leidt ertoe dat corporaties over veel minder financiële steun beschikken voor herstructurering, terwijl juist vaak goedkopere woningen worden vervangen door middeldure om ook andere doelgroepen te behouden voor de wijk.

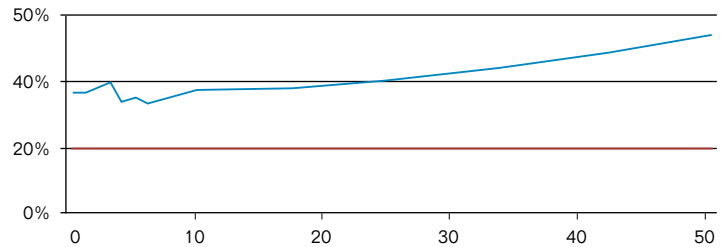
CREATIVITEIT

Als we deze gegevens koppelen aan de wens en noodzaak om toch in de bestaande voorraad te investeren, zal er dus veel meer creativiteit nodig zijn om de financiering rond te krijgen. Tegelijkertijd is er vanuit corporaties wel een duidelijk financieel belang om de levensduur van de woningen zeker te stellen. Berekeningen van Johan Conijn, bijzonder hoogleraar Woningmarkt aan de UvA, maken dit duidelijk. Een door hem met Ortec Finance ontwikkeld Duurzaam Businessmodel geeft inzicht in de toekomst van de financiële positie van woningcorporaties bij verschillende scenario's. Bij het model zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een gelijkblijvend (of eventueel dalend) aantal woningen;
- een gelijkblijvende kwaliteit, die geoperationaliseerd is als een gelijkblijvende gemiddelde exploitatietermijn van 25 jaar.

In de basisvariant is verder uitgegaan van handhaving van het inflatievoldend huurbeleid en de

Figuur 2 Uitkomsten verloop vermogen corporaties bij 1% reële huurstijging en 18% reductie beheerkosten



vennootschapsbelasting, introductie van de heffing in het kader van de huurtoeslag en continuering van het huidige investeringsniveau. Figuur 1 laat de gevolgen zien, waarbij het vermogen van corporaties – bepaald volgens normen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting – op korte termijn onder de nullijn zakt. Bij een tweede variant is uitgegaan van een gemiddelde huurstijging van 1 procent boven de inflatie en een verlaging van de beheerkosten met 18 procent. In figuur 2 is te zien dat corporaties dan wel perspectief hebben op een duurzame bedrijfsvoering. Uit deze berekeningen kan onder meer worden geconcludeerd dat als corporaties de kwaliteit en kwantiteit van hun bezit op peil willen houden, zij belang hebben bij investeringen die niet alleen de exploitatietermijn van hun bezit op peil houden, maar ook perspectief bieden op huurinkomsten. Tegelijkertijd kunnen de uitkomsten het belang van investeringen in energiezuinigheid onderstrepen, zodat de woonlasten niet evenredig stijgen met de huren en de betaalbaarheid gewaarborgd blijft.

ONTWIKKELEND BEHEREN

Als we bovenstaande ontwikkelingen samenvatten, is het voor corporaties een uitdaging beheer- en herontwikkelingsstrategieën toe te passen die zonder grootschalige sloop-nieuwbouw bijdragen aan levensduurbehoud van de voorraad, perspectief bieden op extra huurinkomsten, de woonlastenstijging beperkt houden, bijdragen aan beper-





king van de beheerlasten, en voor een deel uit de markt gefinancierd kunnen worden.

Verschillende corporaties werken aan deze uitdaging, onder wat wel 'ontwikkeld beheer' wordt genoemd. Dit staat voor een duurzame manier van wijkvernieuwing, waarin vaak kleinschalige ontwikkelingen en reguliere beheermaatregelen organisatorisch en financieel in een proces zijn ondergebracht. Het ontwikkelend beheer heeft momenteel echter vooral nog de status van een 'idee'. Het concept moet verder uitgewerkt worden in haalbare en effectieve strategieën voor woningcorporaties. Wel kan al een aantal ingrediënten worden benoemd. Ten eerste zal het veel meer gaan om een stap-voor-stap-aanpak. Bij de verduurzaming van individuele woningen zal daarbij veel afhangen van een succesvolle implementatie van een Slim & Snel-aanpak, zoals die op initiatief van Anke van Hal, hoogleraar Sustainable Building and Development aan Business Universiteit Nyenrode en praktijkhoogleraar Sustainable Housing Transformation aan de TU Delft en de Stuurgroep Experimentele Volkshuisvesting, met verschillende partijen wordt ontwikkeld. Bij verbeteringen op complexniveau, zal het veel meer een Blok-voor-Blok-aanpak worden, waarbij teruggegrepen kan worden op benaderingen die tijdens de stadsvernieuwing zijn toegepast. Het eerste gerenoveerde blok kan worden gebruikt voor de huisvesting van bewoners van het volgende te renoveren blok. Als men tegelijkertijd een slag wil maken in het aantrekken van huishoudens met middeninkomens, moet ook financiering uit de markt worden gehaald. Hierbij kan de aanpak van projectontwikkelaars inspiratie bieden. Projectontwikkelaars zijn van oudsher gewend om woonprojecten zoveel mogelijk op voorhand te laten financieren door de beoogde bewoners. Dat deze strategie niet alleen kan worden toegepast bij nieuwbouw, maar ook bij renovatie, blijkt bijvoorbeeld uit de ervaringen van het project Eén Blok Stad van Era Contour BV en Woonstad Rotterdam. Bovendien zitten de eindgebruikers dan ook vroeg genoeg aan tafel om hun wensen kenbaar te maken en af te stemmen op hun eigen financiële mogelijkheden. Het verdient aanbeveling te onderzoeken of een dergelijke benadering ook kan worden toegepast bij herontwikkeling van portieketageflats.

KETENINTEGRATIE

Om de beheer- en herontwikkelingslasten te beperken, biedt het werken op basis van ketenintegratie een kans. Bij ketenintegratie worden zoveel mogelijk dubbels vermeden in werkzaamheden door opdrachtgevers, architecten, aannemers en onderaannemers, door veel meer in samenwerkingsverband en met een efficiënte rolverdeling te

werken. Bovendien probeert men door van project naar project te werken ook efficiëntievoordelen te halen door leereffecten. Eerste ervaringen met ketenintegratie wijzen erop dat dit niet alleen kan leiden tot besparingen in het bouwproces, maar ook tot structurele besparingen in de organisatiekosten van corporaties. De woning-voor-woning- en Blok-voor-Blok-aanpak kunnen de mogelijkheden tot succesvolle ketenintegratie vergroten. Naast ketenintegratie in de verbouwkolom, is ook verdere ketenintegratie in de sociale kolom een belangrijk ingrediënt van ontwikkelend beheer. De tijd lijkt voorbij dat corporaties een brede verantwoordelijkheid willen en kunnen (gaan) dragen voor uitvoering en financiering van sociale wijkprogramma's. Toch blijft sociaal beheer nodig en dit wordt zelfs belangrijker als de fysieke vernieuwing wordt getemporeerd. Corporaties zullen zich daarom nog meer als katalysator op moeten gaan stellen, door verbindingen aan te gaan met andere partijen. Vanuit een gedeelde visie kunnen ze met gezamenlijke inzet problemen te lijf te gaan die niet puur tot het domein van de ene of de andere partij behoren, en zonder samenwerking niet goed opgelost zouden worden. Maar meer dan vroeger, zullen zij daarbij ook echt moeten werken volgens het principe van de katalysator in chemische zin: als stof die de snelheid van een bepaalde chemische reactie beïnvloedt, zonder zelf verbruikt te worden.

TOT SLOT

De uitdaging is niet zozeer om de woningen uit de sixties te laten staan, maar om de waarde van deze woningen en de wijken waarin ze staan, tot 2060 te behouden. Ontwikkeld beheer biedt hiervoor kansen, omdat het aansluit bij de veranderde context en (on)mogelijkheden op de woningmarkt. Het concept moet wel verder worden uitgewerkt in haalbare strategieën voor woningcorporaties en de te verwachten effectiviteit van deze benadering is nog onvoldoende onderbouwd met praktijkervaringen. Verder moet de wijze waarop corporaties deze strategieën kunnen financieren in kaart worden gebracht en met praktijkervaringen onderbouwd. Ook de manier waarop ze in de nieuwe context met andere partijen kunnen en moeten samenwerken, vraagt verdere ontwikkeling en evaluatie. Hier ligt een belangrijke opgave voor samenwerking tussen kennisinstellingen en het veld.

Bronnen

- BZK, 2010, Cijfers over wonen, wijken en integratie, Den Haag, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- CFV, 2010, Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2009, Naarden, Centraal Fonds Volkshuisvesting.

