

WAARDE(N)ONTWIKKELING IN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD

Auteurs: Martin Liebrechts en Arie Verheij, BouwhulpGroep B.V.

Over de waardeontwikkeling na renovatie of herontwikkeling is nog weinig bekend. Als het om de bijdrage aan de economische waarde gaat, wordt er met grote terughoudendheid gereageerd. Ingeval het huurwoningen blijven, doet het er ook niet veel toe, behalve dat het de balans positief verstevigt. Bij het voorstellen om de woningen op termijn te verkopen, speelt het wel een rol. In deze notitie wordt aangegeven dat de aanpak van een buurt ook tot waardevermeerdering leidt. De voorbeelden die hier aan bod komen, laten een toename zien van 20% tot 30% boven de stijging van de regionale koopmarkt.

Waardecreatie

Bij grote investeringen in bestaande wijken en woningen wordt een reeks van maatregelen genomen, variërend van renovatie, transformatie tot herstructurering. Maatregelen, die moet leiden tot (weer) een goed woonmilieu. Zeker aan het begin van het ingrijpen in een buurt, wat relatief veel geld kan kosten, is het van belang te weten wat de positieve effecten - ook in financieel opzicht - op termijn zijn. (Extra) verlies in het begin is alleen zinvol als het op termijn een investering blijkt en dus terugverdiend kan worden of verdere verliezen beperkt.

De aanwezige waarden in een buurt of wijk moeten mede in het licht van de toekomst beschouwd worden. En dat gaat om sociale, architectonische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, milieutechnische en economische waarden. Ook deze aspecten moeten benoemd en beoordeeld worden. Deze notitie richt zich op de economische waarden.

Vaak regeert de waan van de dag en voert het traditionele boekhouden de boventoon. Wanneer er een ingrijpende investering in een blokje woningen gedaan wordt, wordt niet dezelfde levensduur als bij nieuwbouw genomen. Terwijl iedereen toch weet dat woningen gemiddeld 120 jaar meegaan. De huidige investering is er één in de tijd. Elke nieuwe generatie (30 jaar) vraagt om een aanpassing, waarvan de omvang mede afhankelijk is van eerdere investeringen of van de oorspronkelijke kwaliteit. Waarom dan niet een gelijke tijdstermijn voor renovatie en nieuwbouw?

Investeren kan dus waardebehoud en waardecreatie tegelijk zijn. Zeker ten aanzien van de economische waarde op langere termijn is niet of nauwelijks onderzoek gedaan naar de effecten (spin-off) van ingrijpende verbeteringen (renovatie, transformatie) en herstructurering. Bij een dergelijke beschouwing kan onderscheid gemaakt worden tussen de woningen die aangepakt zijn en de omringende bebouwing.

De BouwhulpGroep heeft de laatste jaren bij eigen interventies of bij die van anderen gepoogd een beter beeld te krijgen van de mogelijke waardecreatie. De voorbeelden betreffen de herstructurering van Holtenbroek te Zwolle, de herstructurering van Langeweg te Bergen op Zoom en de renovatie/herstructurering van Laurentiusplein te Voerendaal.

Voordat de drie praktijkvoorbeelden belicht worden, wordt een beeld gegeven van de spreiding in economische waarde voor een uniforme woning met een gelijke perceelgrootte in een vergelijkbare, stedenbouwkundige context: de doorzonwoning in een jaren zestig woonwijk.

De spreiding in waarde

Bij de vaststelling van de economische waarde van een woning vormt de vergelijkbaarheid een essentieel onderdeel. Bij de bepaling van de kansen voor waardecreatie of waardeontwikkeling, is het nodig om op

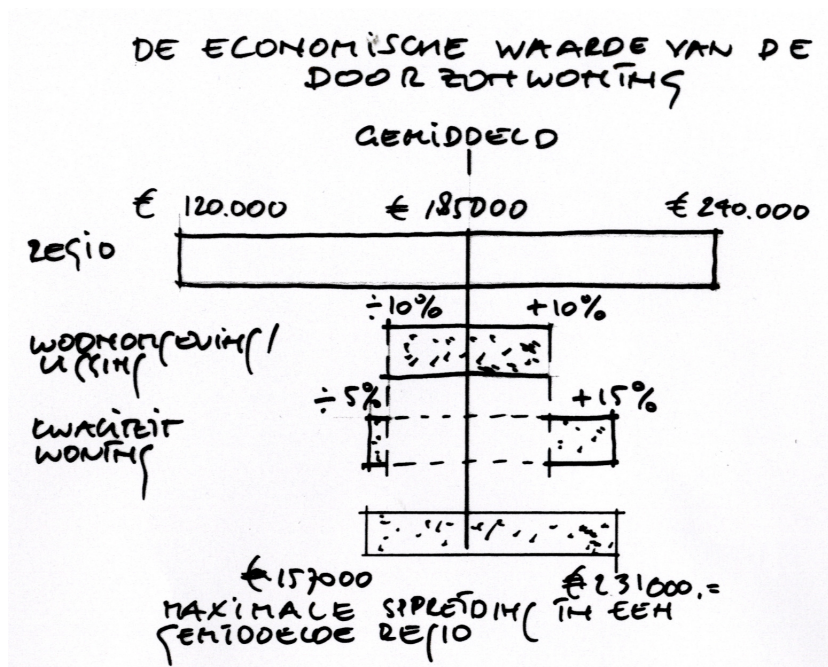
één of andere wijze referentieobjecten voor ogen te hebben, waar de betreffende condities al aanwezig zijn.

Om een beeld te krijgen wat de variatie in economische waarde is, is gekeken naar de vraagprijs voor een eengezinswoning uit de bouwperiode 1960-1970, woninggrootte circa 350 m³ en een perceelgrootte van 150 m². De gegevens zijn verzameld door het koopaanbod van deze woningen in heel Nederland te onderzoeken (1). Uit de analyse hiervan zijn in hoofdlijnen de volgende conclusies te trekken:

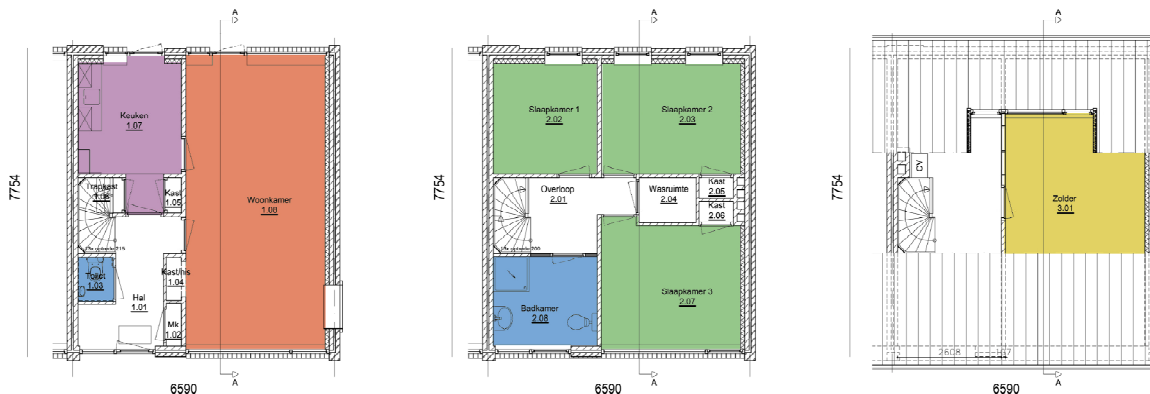
- De **regio** is de meest bepalende factor in de variatie in vraagprijzen. De vraagprijs over heel Nederland varieert tussen de € 120.000,- en € 240.000,- per woning. De gemiddelde vraagprijs is € 185.000,-. De marges bedragen globaal plus of min 30% ten opzichte van het gemiddelde;
- De **woonomgeving**, resp. de buurt is de tweede factor, die bij gelijkblijvende woningkwaliteit een dominante rol speelt. De marges die hierbij te onderscheiden zijn, liggen in de orde van grootte van plus of min 10%. Alleen als het om een kritische wijk gaat, is het percentage hoger, zoals het voorbeeld Holtenbroek laat zien.

Het gaat hier in alle gevallen om doorsnee wijken, waarvan het karakter en imago kunnen verschillen. De marge - circa 10% - geeft aan dat het zinvol is om op een of andere manier aandacht te besteden aan de collectieve kwaliteit;

- Ook speelt bij de bepaling van de economische waarde de kwaliteit van de individuele **woning** een rol. De grootte van de woning (al of geen uitbouw) en de technische staat (al of niet gerenoveerd) zijn dan de belangrijkste variabelen. De marges liggen tussen de -5% en +15%. Bij een geringe onderhoudsstaat en beperkte uitrusting en afwerking ligt de prijs beneden het gemiddelde. Extra kwaliteit, in de vorm van een uitbouw of een optimale technische staat (of luxe), leidt tot een stijging van maximaal 15%.



Als het om waardecreatie gaat, is het van belang om niet alleen naar de individuele woning te kijken, maar juist de kwaliteit van blok of buurt hier bij te betrekken. De investering in de individuele woning kan (deels) ook een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het geheel (collectief). Door afstemming van de maatregelen op alle niveaus is pas een optimale waardecreatie te realiseren.



Waardeontwikkeling in de praktijk

Holtenbroek en de spin-off

In Holtenbroek I, een vroegnaarlogse wijk, is enkele jaren geleden de herstructurering in gang gezet. Vooruitlopend op de fysieke ingrepen (sloop, nieuwbouw, renovatie) is het beheer geïnventariseerd en is het beeld van de wijk in de pers verbeterd. De herstructureringsmaatregelen in de beginfase hebben grote financiële gevolgen. De verwachting was dat de verliezen in de beginfase gecompenseerd zouden worden door mogelijke extra opbrengsten in de toekomst en/of een betere waardering van de geboden kwaliteit.

In het onderzoek naar de spin-off, dat door de Bouw hulpGroep is uitgevoerd in de periode 2002-2004, is gepoogd een eerste beeld te geven van de mogelijke spin-off-effecten van de in gang gezette herstructurering van Holtenbroek I op het resterende bezit (2). De resultaten lieten zien dat de waarde van woningen in deze wijk voor herstructurering circa 15% lager lagen dan die van gelijksoortige woningen in vergelijkbare wijken zoals die nagestreefd wordt bij herstructurering.

Vertalen we dit percentage van 15% naar de waarde van de bestaande woningen, dan gaat het om circa € 20.000,- à € 25.000,- (peil 2003) economische waarde bij vrije verkoop per eengezinswoning dat hiermee verdiend kan worden (huidige versus toekomstige waarde). Ingeval van huur zou dit betekenen dat de huurprijs substantieel hoger kan liggen, vanwege de waardering van de kwaliteit.

Op grond van de vergelijking van de wijk Holtenbroek met twee referentiewijken in Zwolle, zijn de volgende maatregelen ten behoeve van waardeontwikkeling bij de herstructurering met nadruk op de agenda geplaatst:

- Wijziging van de bevolkingssamenstelling;
- Wijziging in de verhouding huur-koop;
- Beperking van overlast en hinder, ofwel een 'goede' pers;
- Extra aandacht voor architectuur;
- 'Gewilde' woonvormen/woningtypen.

Verder blijven de aspecten 'uiterlijk woonomgeving', 'onderhoudsstaat' en 'aanwezigheid van voorzieningen' noodzakelijke vanzelfsprekendheden.

Een monitoring, die bijna 2 jaar later is uitgevoerd, bevestigde een snellere stijging van de vraagprijzen in Holtenbroek ten opzichte van eerder vastgestelde referentiewijken. Dus het bestaande bezit werd substantieel meer waard door de ingreep in de omringende bebouwing.

Langeweg: een kwestie van lange adem

Medio jaren negentig van de vorige eeuw wordt de 'bloemkoolwijk' Langeweg te Bergen op Zoom geteisterd door een minder goed imago, dat gepaard ging met langdurige leegstand. Een deel van de buurt is toen ingrijpend aangepakt. Van de 90 woningen in een kwadrant zijn er in het jaar 2000 circa 30 gesloopt. Van de resterende 60 woningen is een deel herontwikkeld in tweekappers. Tevens zijn de bergingen, die voorheen aan de voorzijde lagen, naar de achterzijde verplaatst, en is het uiterlijk van de woningen gewijzigd. Alle resterende huurwoningen werden koopwoningen. Als we nu terugkijken naar de ontwikkeling van de economische waarde, dan is te constateren dat de waarde-toename bijna 30% hoger ligt dan het regionale gemiddelde (3).

Laurentiusplein: Een kolonie hergewaardeerd

De mijnwerkerskolonie 'Laurentiusplein e.o.' is in de periode 2002-2005 opgeknapt. De in totaal 143 woningen zijn op verschillende wijzen aangepakt, variërend van groot onderhoud tot hoogniveaurenovatie (transformatie). Juist in het hart van de buurt zijn 23 woningen ingrijpend verbeterd.

Eén deel van de kolonie (35 woningen) is vooral aan de buitenkant gerenoveerd. De bedoeling hiervan was en is deze woningen te verkopen.

De woningen werden in 2002 aangeboden voor gemiddeld circa € 95.000,- en nu - eind 2008 - bedraagt de vraagprijs € 145.000,- tot € 150.000,- (een toename van 60%). In diezelfde tijd steeg het regionale gemiddelde bijna 30%; een extra waardeontwikkeling dus van ruim 30% (3).

De variabelen en de marge

Bij de waardecreatie gaat het om twee zaken:

- De specifieke waarde van de kwaliteitstoevoeging. Met andere woorden, wat levert een garage, een aanbouw of een goed onderhouden en geïsoleerde woning meer op dan een woning die dit niet bezit;
- De positie van de woning, de straat of buurt op de woningmarkt en de kwaliteit van het totaal.

In een hiervoor genoemd onderzoek naar de spin-off-effecten van de herstructurering in Holtenbroek (2) is gepoogd via een panel van deskundigen (makelaars, projectontwikkelaars) de variabelen te benoemen die van invloed zijn op de marges in de economische waarde van twee identieke woningen in gelijksoortige wijken (qua grootte en bouwjaar). In hoofdlijnen kwam dit neer op de volgende potentiële marges per woningtype:

- Eengezinswoning : 15%
- Gestapelde woning : 20%.

Om kwaliteit te kunnen vergelijken, zijn er in dat onderzoek een tiental aspecten benoemd, die de relatie tussen kwaliteit en economische waardering kunnen duiden. Het uitgangspunt daarbij was, dat de invloed van deze 10 aspecten op de huidige en toekomstige waarde afhankelijk zou zijn van de eigenschappen van de buurt en de woningen.

Zoals uit de beoordeling door een team van deskundigen (lokale makelaars, projectontwikkelaars en adviseurs) bleek, hebben in eerste instantie 'wijziging van de bevolkingssamenstelling' en 'verhouding huurkoop' de meeste invloed, waarbij beperking van overlast en hinder (ofwel een 'goede pers') ondersteunend

is. Bij de bevolkingssamenstelling gaat het om het aspect 'verhouding allochtoon-autochtoon'. Bij welke verhouding dit een rol gaat spelen, is niet bekend. Ingeval van de wijk Holtenbroek speelde dit in het beeld van de inwoners van Zwolle in die mate, dat de wijk in de volksmond de naam 'Holtenbronx' had.

Het aspect 'verhouding huur-koop' speelt vooral op straat-, resp. blokniveau. Te veel huurders schrikken kopers af.

Als aan deze (basis)voorwaarden is voldaan, komen andere aspecten om de hoek kijken: aanwezigheid van voorzieningen, woningtypen, onderhoudsstaat, uiterlijk woonomgeving en architectuur. Om de invloed van alle aspecten in beeld te brengen, is de beoordeling zoveel mogelijk geobjectiveerd.

Uiteindelijk zijn drie aspecten benoemd, die van invloed waren op de opwaardering of mogelijke waardecreatie:

Aspect	Basis	Marge-verhogend	Aanvullend criterium
1. Woningtype/woonvorm	--	0-3%	--
2. Gemeenschappelijkheid	--	0-2%	--
3. Onderhoudsstaat	--	0-1%	Straatniveau
4. Architectuur	--	0-3%	--
5. Uiterlijk woonomgeving	(+)	0-1%	Buurtniveau
6. Bevolkingssamenstelling	++	--	Buurtniveau
7. Verhouding huur-koop	++	--	Straatniveau
8. Voorzieningen	--	0-2%	--
9. Ligging t.o.v. stad	--	--	--
10. Overlast/hinder/beheer	+	--	--
Totaal percentage	10% (basis)	10% (maximaal)	--

Bij vervulling van vier basisaspecten is een opwaardering van 10% reëel. De opwaardering kan door benutting van de marges oplopen tot 20%. Gemiddeld wordt daarom uitgegaan van de eerdergenoemde 15%.

Hoewel in het schema ogenschijnlijk 'harde' percentages worden genoemd, blijft het een inschatting tegen het licht van bestaande kennis en aanwezige cijfers.

Het aardige van bovenstaande onderzoeksgegevens is dat het poogt de aspecten te benoemen die op woning-, straat- en buurtniveau van invloed zijn op de waarde van woningen en de opwaardering. Tegelijkertijd wordt een indicatie gegeven van de kwantitatieve invloed van deze aspecten. Als deze kennis structureel wordt vastgelegd, kan het gevoel - waarmee alles begint - kritisch ondervraagd worden. In die zin is het onderzoek in Holtenbroek een mogelijk begin.

Korte termijn versus lange termijn

Het probleem bij de benadering van investeringen in onroerend goed is vaak de kortetermijnblik, terwijl het om de lange termijn gaat. Wie denkt niet aan de jaren tachtig, toen de korte termijn van hoge rente leidde tot extra kleine woningen, die nu deels als misinvesteringen worden beschouwd.

Hoe maken we van kortetermijnboekhouders ondernemende volkshuisvesters, die uit zijn op de waarde voor de langere termijn? De basis moet gelegd worden in het systematisch vastleggen van de ontwikkelingen in de tijd. Het natte vingerwerk moet plaats maken voor feiten. Van belang is dat de ontwikkelingen gezuiverd worden van de kortetermijnperspectieven, ofwel de conjuncturele effecten. Dit geldt zowel voor de waardering naar boven als naar beneden. Met deze kennis kunnen we volkshuisvestelijke onderne-

mers worden, die gericht en bewust investeren in kwaliteit. **Alles van waarde creëert zijn eigen meerwaarde.** En dit is oog hebben voor het totaal. Dan pas is locatie, locatie, locatie geen loze kreet, maar houdt het begrip in.

Bij ondernemen in de volkshuisvesting gaat het dus om de lange termijn. De kost gaat voor de baat. Dat geldt ook voor de investeringen in bestaande woningen, ofwel verbeteren voor morgen en overmorgen. Om te ondernemen heb je wel begrip nodig van de gewenste kwaliteiten op termijn (15 à 20 jaar). Voor de communicatie en de documentatie is het essentieel ze zo goed mogelijk expliciet te maken. Daarom een lijst met de 10 belangrijkste waarde-indicatoren.

Deze notitie is bedoeld om een eerste aanzet te geven om de kennis over de waardeontwikkeling in relatie tot de ingrepen in buurten en wijken te vergroten. En tevens om ruimte te scheppen voor collectieve kwaliteitsverbeteringen (het blok, de woonomgeving), naast ingrepen op woningniveau.

Bronnen

- (1) Verspreid over Nederland zijn de gegevens over de vraagprijs van een doorzonwoning uit de jaren zestig van de vorige eeuw verzameld. Hierbij is gebruik gemaakt van FUNDA (onderzoek uitgevoerd in november 2008)
- (2) De gegevens zijn ontleend aan een tweetal rapporten van de BouwhulpGroep:
 - 'Zwolle-Holtenbroek, Spin-off herstructurering, Werkboek', d.d. 3 juli 2003
 - 'Zwolle-Holtenbroek, Spin-off herstructurering, Tweede meting', d.d. 13 mei 2005
- (3) De gegevens zijn ontleend aan de verkoopprijzen, zoals ze in de registers van het kadaster zijn vastgelegd en recente vraagprijzen op FUNDA