

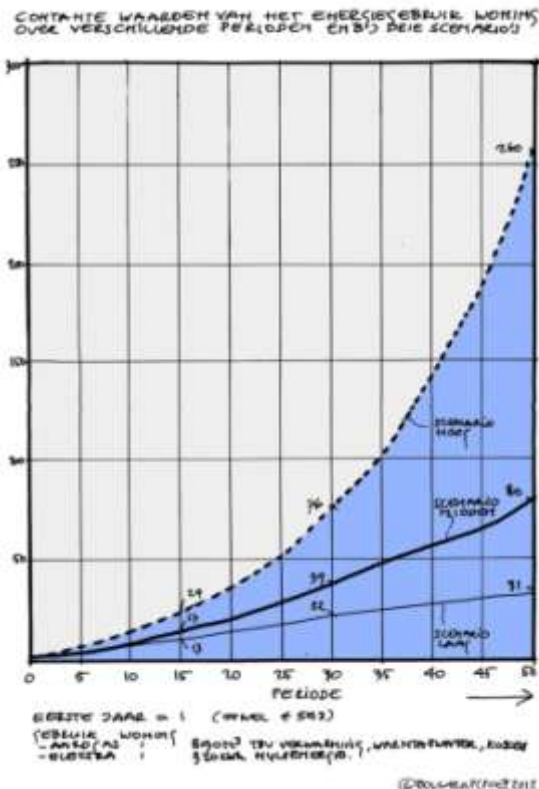
KENNISBANK 2012

**HET DILEMMA VAN 'TOTAL COST OF OWNERSHIP'**  
 Serie over exploitatiekosten, onderhoud en energie -1-

Martin Liebrechts, 2 juli 2012

**Integraal kijken**

Al decennia wordt er gesproken over meer aandacht voor de exploitatiekosten bij bouwen en verbouwen, over minder eenzijdig de aandacht leggen op de initiële stichtingskosten, resp. bouwkosten (1). Voortdurend duiken er nieuwe thema's op, die vragen om een benadering die oog heeft voor de langere termijnen en de ermee samenhangende veranderingen. Het begon begin jaren tachtig met de stijgende energiekosten. Door extra energiebesparende maatregelen was een reductie op de totale exploitatiekosten te realiseren van circa 10%. Vervolgens verschenen rond 1990 de onderhoudskosten op het toneel. Door veroudering van de voorraad kreeg onderhoud extra aandacht. Weer tien jaar later, als de behoefte aan structurele aanpassingen aan bod komt, wordt in toenemende mate gesproken over flexibiliteit, die extra investering rechtvaardigt. En zo zweeft de discussie al bijna veertig jaar door de hoofden van de beslissers. En als het even conjunctureel wat minder gaat, worden alle beschouwingen over de lange termijn vergeten en richt een ieder zich op de bouwkosten, al of niet in combinatie met de oneliners van het moment. Dus de discussie over de exploitatiekosten en extra ruimte voor de 'total cost of ownership', is nog lang niet beslecht. Als het conjunctureel beter gaat, borrelen er voortdurend dilemma's op, zoals de onzekerheid over de variabelen in de tijd, het effect op de toekomstwaarde en de mogelijkheid ingeval van huur. In dit eerste artikel van een serie worden de verschillende aspecten nog eens kort tegen het licht gehouden.

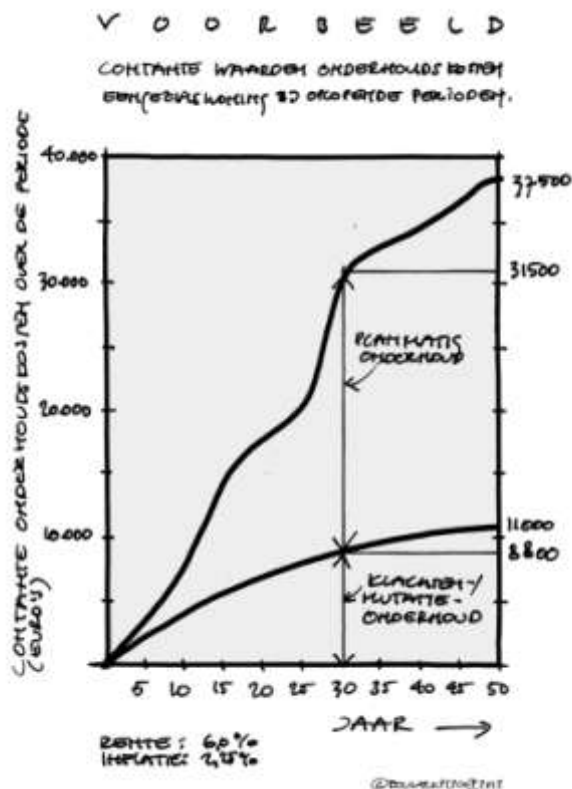


## Variabelen in de tijd

Als men kijkt naar de toekomst, dan zijn dit een aantal variabelen die uiteindelijk het beeld bepalen (2). *De prijsontwikkelingen in combinatie met de rente.* Vooral ten aanzien van de energie- en onderhoudskosten speelt dit een cruciale rol. Bijvoorbeeld als de onderhoudskosten tijdens de totale exploitatie structureel met 1% meer stijgen dan de inflatie, leidt dit tot meerkosten over vijftig jaar van ruim 20%. Ingeval van een eengezinswoning zou dat een extra investering rechtvaardigen van bijna achtduizend euro (3). De scenario's van de prijsontwikkeling voor elektra en gas zouden tot extra ruimte voor investeringen leiden, als we naar de cijfers kijken.

*De veranderingen in de vraag in de tijd.* De afgelopen jaren laten zien, dat de woningen die in het verleden geleden hebben onder de eenzijdige beschouwing van de bouwkosten, nu om een ingrijpende aanpassing vragen. Het zijn de woningen uit begin jaren vijftiger en begin jaren tachtiger van de vorige eeuw. Op allerlei manieren is er toen bezuinigd en niet in de laatste plaats op de ruimte (m<sup>2</sup>).

*De mogelijke nieuwe ontwikkelingen in het aanbod.* Misschien komt er op termijn een aanbod, waarvan de kosten-kwaliteitsverhouding eindelijk een ommekeer vormt en sterk concurrerend is ten aanzien van het bestaande aanbod. In de afgelopen eeuw is hier geen aanwijzing voor te geven. Het enige beeld dat sterk naar voren komt is het toenemende aandeel van de installatiekosten in het onderhoud. De installatie vormt een toevoeging op het bestaande en verandert in de tijd het meest. De onderhoudskosten van de woninginstallatie is nu al opgelopen tot zo'n 35% (4) en zal in de toekomst verder stijgen met de toenemende vraag naar comfort.



## Het effect op de toekomstwaarde

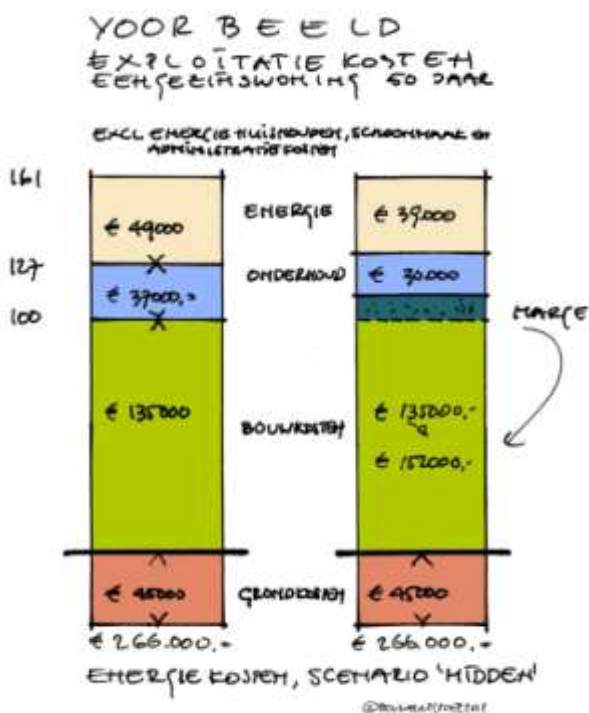
De huidige vraag naar vooroorlogse woningen is nog steeds groot en weet de concurrentie gemakkelijk aan te kunnen met naoorlogse woningen of met nieuwbouw. Twee aspecten spelen bij de waardering vooral een belangrijke rol: de ruimtelijke eigenschappen (de maat van de woning) en de architectuur, ofwel

identiteit ervan. Alle andere aspecten zoals comfort, uitrusting en energetische kwaliteit zijn dan eenvoudig aan te passen aan de eisen van de tijd zonder dat men op slopershoogte is. In die zin wordt bij investeringsbeslissingen voor de langere termijn steeds belangrijker de waarde voor de korte en lange termijn te bepalen, waarbij naast het belang van de locatie zeker beeld, functionaliteit (o.a. flexibiliteit) en comfort een essentiële rol spelen. Het is zinvol om de exploitatiekosten tegen dit licht te houden. Getracht wordt, die kwaliteiten aan te brengen, die echt essentieel zijn (ruimte, identiteit) en mogelijkheden open te laten om de kwaliteit in de tijd aan te passen (installaties). Op dit moment wordt er bijvoorbeeld ruim 25% boven op het reguliere onderhoud uitgegeven aan verbeteringen (2/5).

### Kosten en baten

Uiteindelijk komen op korte en lange termijn toch de baten van de extra kwaliteit bij de eigenaren van de woning terecht, of het nu in de huur tot uitdrukking komt of in de verkoopprijs. Bij bestaande woningen wordt soms het argument gehanteerd, dat de baten op korte termijn bij huurders liggen en de kosten bij de eigenaren ingeval van 'extra' energiebesparende maatregelen. Maar dan wordt een essentieel gegeven vergeten, dat het huurbeleid op termijn alle ruimte laat om alsnog de kosten te verleggen. Van belang is dat de kosten-kwaliteitsverhouding goed is. Het (tijdelijk) genoeg nemen met een onrendabele investering is bij nieuwbouw in de sociale huursector zelfs regel. Hier wordt een onrendabele investering van € 57.500 per woning geaccepteerd (6/7). En een dergelijke benadering is alleen zinvol, als het past bij de doelstelling van de sociale verhuurder en er sprake is van in essentie een goede balans tussen kwaliteit en kosten in vergelijking met andere mogelijkheden.

Het bevestigt maar weer dat de kosten en baten altijd beschouwd moeten worden in het licht van de lange termijn, wat nu eenmaal onlosmakelijk verbonden is met een woning. Te veel wordt in de praktijk het verleden als maatstaf gehanteerd en te weinig de mogelijkheden in de toekomst. Het belang van 'total cost of ownership' ligt altijd bij eigenaren en betreft alle exploitatiekosten. Hiervoor moet ruimte gezocht worden.



**Bronnen**

- (1) 'Niet stichtingskosten centraal maar exploitatiekosten', Pieter Huijbregts en Martin Liebregts, Renovatie & onderhoud, 19 maart 1986

- (2) Voor de ontwikkeling van de energieprijzen worden ten opzichte van de inflatie (2,25%) drie scenario's gehanteerd:

	Elektra	Gas
Laag	+ 0,75%	+1,75%
Middel	+ 3,75%	+5,75%
hoog	+7,75%	+9,75%

- (3) De gemiddelde onderhoudsuitgaven/ -kosten per sociale huurwoning bedraagt gemiddeld circa €1.500, exclusief €400 aan verbeteringen. De kosten zijn als volgt verdeeld:  
 Klachtenonderhoud: circa €300 (299)  
 Mutatieonderhoud: circa €200 (191)  
 Planmatig: circa €1.000 (996)  
 (bron: Aedes en CFV)
- (4) Van de onderhoudskosten wordt circa 30 à 35% besteed aan installaties, afhankelijk van het woningtype.
- (5) Jaarlijks wordt er in de sociale huursector circa 250 miljoen euro, ofwel €100 per gemiddelde woning, aan energiebesparende maatregelen uitgegeven, waarvan:  
 50% isolatie  
 35% installatie  
 15% innovatie
- (6) Zie ook: 'keten samenwerking, onderhoud en energie', Martin Liebregts en Haico van Nunen, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 27 juni 2012
- (7) In 2010 was de verwachte investering per nieuwbouw huurwoning door corporaties €181.000. De onrendabele investering, die ingeschat werd, was 31,8% (ofwel circa €57.500/woning). In de praktijk worden er meer nieuwe sociale huurwoningen gebouwd (circa 26.000) dan bestaande huurwoningen ingrijpend verbeterd (circa 21.000).  
 (bron: CFV)