

KENNISBANK 2012

'ONDERHOUDSKOSTEN, TUSSEN BEHOEFTE EN PRAKTIJK'

Serie over exploitatiekosten, onderhoud en energie -3 -

Martin Liebregts, 30 juli 2012

Onderhoudskosten in de praktijk

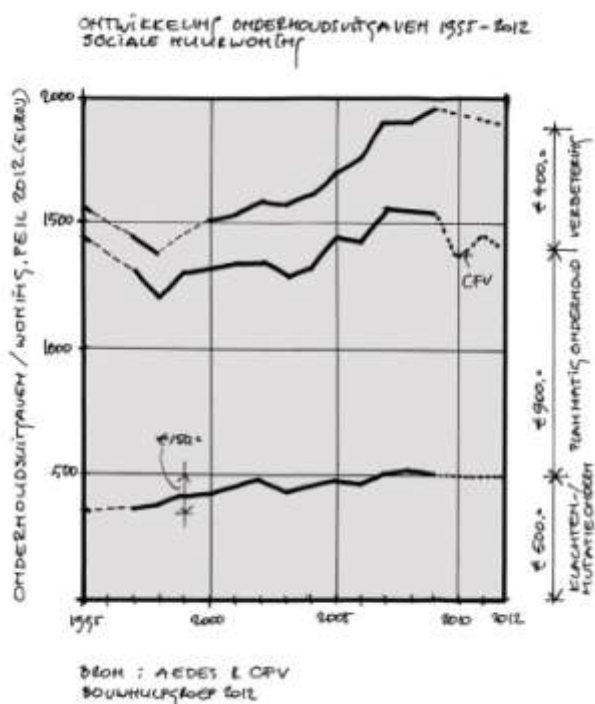
De onderhoudskosten vormen één van de variabelen van de exploitatiekosten, die voortdurend onderwerp van beleid zijn. In de afgelopen vijftien jaar zijn ze in hoofdlijnen een redelijke constante geweest in de bedrijfsvoering van de sociale huurwoning. De onderhoudskosten - exclusief woningverbetering - schommelden rond de 1.400 euro per woning per jaar (peil 2012). In de periode 1995-2010 varieerde het gemiddeld van 1.300 tot 1.550 euro.

De kosten voor klachten- en mutatieonderhoud bedragen circa 500 euro (peil 2012). In de gehele periode 1995-2012 zijn de kosten voor klachten- en mutatieonderhoud gestegen van 360 tot 500 euro per jaar (prijspeil 2012). Een stijging van 40 procent.

Aan planmatig onderhoud wordt jaar in jaar uit circa 900 euro besteed. Daar bovenop komt nog een bedrag voor woningverbetering, dat de afgelopen decennia geleidelijk is toegenomen van circa 140 euro (1997) naar ruim 400 euro (in 2009) (1).

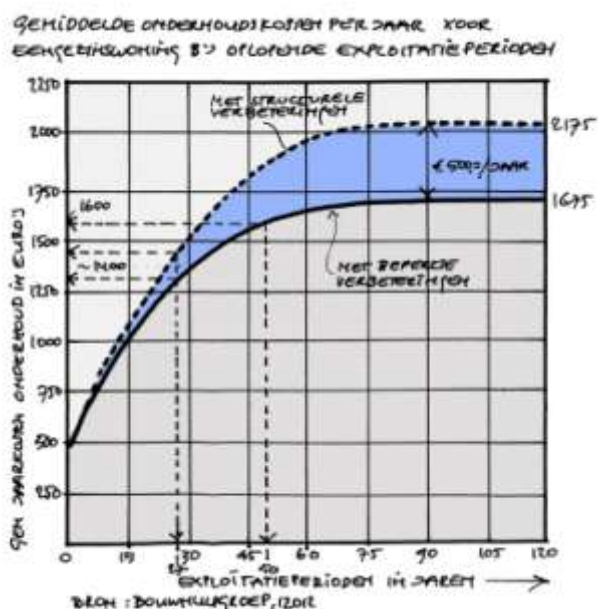
Om de ontwikkeling van de onderhoudskosten in het kader van de aanpak van de bestaande woningvoorraad onder de loep te nemen, zijn twee argumenten te geven:

- De aard en omvang van het onderhoud hebben nog nauwelijks aandacht gekregen in relatie tot de langere termijn van de woningvoorraad, als instrument voor de kwaliteitsontwikkeling.
- De verbeteringsoptie in relatie tot de structurele levensduurverlenging van de voorraad speelt nog steeds een bescheiden rol in de dagelijkse praktijk.



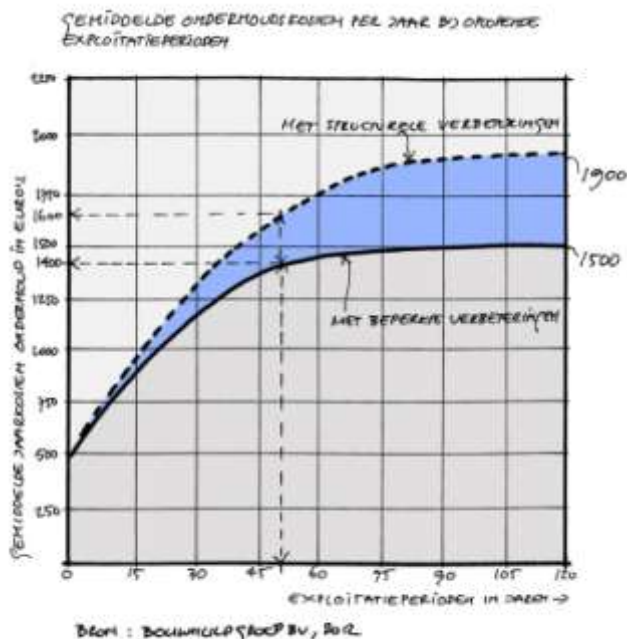
Onderhoudskosten of onderhoudsuitgaven

De bovengenoemde cijfers betreffen de gemiddelde onderhoudsuitgaven in de sociale huursector over een periode van circa vijftien jaar. De gemiddelde waarde die dit oplevert, ligt ruim 10 procent beneden dat wat op basis van een model berekend wordt (2). Een deel van de verklaring moet daarin gezocht worden, dat in de praktijk de uitgaven veelal uitgesteld worden, wat uiteindelijk tot lagere uitgaven leidt. Eenzelfde benadering is te hanteren ten aanzien van de kosten, die gepaard gaan met de verbetering van de woningen. Ook daar is de afgelopen jaren sprake geweest van een afwachtende houding. En natuurlijk zal de komende jaren gepoogd worden ten aanzien van de onderhoudsuitgaven een meer vraaggestuurde benadering te gaan volgen. Aan de ene kant leidt dit tot verlaging van kosten voor het onderhoud, aan de andere kant kan zo de post voor verbetering structureel toenemen en krijgt zo in de exploitatie een andere betekenis.



Levensduurverlenging en kwaliteitsaanpassing in combinatie tot onderhoud

De gemiddelde leeftijd van de sociale huurwoning is de afgelopen decennia structureel toegenomen, ondanks de gerealiseerde sloop en nieuwbouw. Per jaar neemt de leeftijd toe met ongeveer een halfjaar, terwijl de restant levensduur een vrij constante factor is, circa drieëntwintig jaar (3). Door de uitvoering van grootonderhoudsplannen/renovatieplannen wordt de levensduur van veelal boekhoudkundig bijna afgeschreven woningen verlengd met vijftien, dertig of vijfenvertig jaar. Op dat moment wordt onderhoud bewust gekoppeld aan levensduurverlenging en kwaliteitssturing, en moeten de kosten nader gezien worden in het licht van extra opbrengsten. Planmatig onderhoud wordt dan teruggebracht tot zijn essentie: instandhouding van bestaande kwaliteit.



Klachten- en mutatieonderhoud

Zoals reeds aangegeven, is dit deel van de kosten sterk gestegen in de afgelopen periode (gemiddeld 40 procent). Voor het klachten- en mutatieonderhoud spelen er twee verschillende zaken (4):

- Klachtenonderhoud (toename ruim 20 procent). Deels is dit te verklaren door de toename van de omvang van de woninginstallaties.
- Mutatieonderhoud (toename 50 procent). Het gewijzigde beleid, waarin de klant centraal staat, is hieraan debet. Dit aspect moet mede in het licht gezien worden van de toename van de huur en dus van extra opbrengsten (5).

Bonnen en verwijzingen

- (1) In de bijgevoegde figuur 'Ontwikkeling onderhoudsuitgaven 1995-2012 sociale huurwoning' worden de gegevens weergegeven
In de periode 1995-2012 is de prijsontwikkeling voor renovatie en onderhoud circa 2,8 procent per jaar ten opzichte van een inflatie van 2,1 procent. Een verschil van 0,7 procent per jaar

- (2) Vergelijking tussen model en praktijk (zie figuur)

	Model	Praktijk
Gemiddelde jaarkosten onderhoud bij 50 jaar	€ 1.600,- (100)	€ 1.400,- (88)
Gemiddelde jaarkosten onderhoud bij 120 jaar	€ 1.675,- (100)	€ 1.500,- (90) (extrapolatie)

- (3) Ofschoon de woningvoorraad geleidelijk ouder wordt, ondanks sloop en bijbehorende nieuwbouw, blijft de restant levensduur redelijk constant en ligt rond de drieëntwintig jaar. Dit wordt vooral veroorzaakt door de levensduurverlengingen, die gepaard gaan met grootonderhoudsplannen en renovatieplannen.

	Gemiddelde leeftijd	Restant levensduur
1995	ca. 27 jaar	ca. 23 jaar
2010	ca. 36 jaar	23,2 jaar
Toename per jaar	ca. 0,5 à 0,6 jaar	--

- (4) Gegevens over klachten- en mutatieonderhoud

Bron: Aedes

	Klachtenonderhoud		Mutatieonderhoud	
	peil jaar	peil 2012	peil jaar	peil 2002
1995	€ 153,-	€ 244,-	€ 72,-	€ 114,-
2009	€ 299,-	€ 311,-	€ 191,-	€ 199,-

Voor prijsaanpassing zie noot (1)

- (5) Zie artikel 'De huur overstijgt de inflatie', Martin Liebrechts, kennisbank bestaandewoningbouw.nl, 23 juli 2012