

KENNISBANK 2012

'HET PLAFOND VAN DE BEDRIJFSLASTEN'

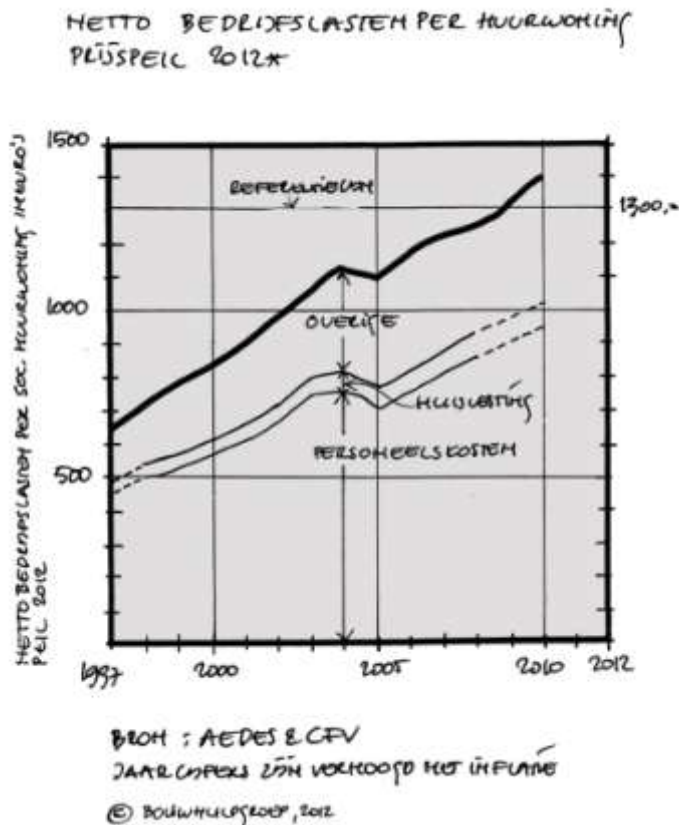
Serie over exploitatiekosten, onderhoud en energie - 5 -

Martin Liebregts, 13 augustus 2012

Verdubbeling van de kosten

De bedrijfskosten, die samenhangen met het beheer van sociale huurwoningen, vormen een substantieel deel van de exploitatiekosten (10 à 15 procent van het totaal). De middelde jaarkosten liggen op dit moment in dezelfde orde van grootte als de onderhoudskosten en bedragen circa 1.400 euro per woning. Juist deze kosten zijn de afgelopen vijftien à twintig jaar substantieel gestegen.

In de periode 1997-2010 lag de stijging jaarlijks 6 procent boven de inflatie van 2 procent. In diezelfde periode is de omvang van het personeel met zo'n 40 procent toegenomen. En al deze kosten rusten op de exploitatie van de sociale huurwoning. In principe zijn de kosten in geld van nu meer dan verdubbeld. Kosten circa vijftien jaar geleden: 650 euro per woning (peil 2012), nu is dat opgelopen tot boven de 1.300 à 1.400 euro per woning. Op maandbasis is dat circa 55 euro per woning. Het is echter niet terecht om zo rekenkundig naar deze cijfers te kijken, want in diezelfde periode is het hele overheidsapparaat, dat zich bezig hield met de volkshuisvesting, bijna tot nul gereduceerd, en hebben de corporaties de werkzaamheden voor een groot deel overgenomen. Taken, die tot begin jaren negentig van de vorige eeuw tot het domein van de overheid behoorden, zijn bijna stilzwijgend op het bordje van de woningcorporatie terechtgekomen, zonder dat de benodigde middelen meeverhuisden.



Onrendabele top

De huidige onrendabele top van een nieuwbouwhuurwoning in de sociale huursector ligt in de orde van grootte van zo'n 60.000 euro per woning. Dit bedrag moet natuurlijk gezien worden binnen de betrekkelijke aannames over de ontwikkeling in de toekomst, zoals prijsstijgingen en renteontwikkelingen. De kosten worden nu vaak risicovoller ingeschat en de opbrengsten bescheidener. Op zich is hier niks mis mee, want je mag het resultaat pas boeken als het werkelijk gerealiseerd is. Maar los hiervan zal elke rekensom leiden tot een structureel verlies als de nieuwe woningen in de categorie betaalbaar moeten vallen. Of het nu om 40.000 of 60.000 euro per woning gaat. In dit spel spelen de bedrijfslasten en de beheersing ervan ook een substantiële bijrol. Of deze lasten nu 20.000 euro over de gehele exploitatie bedragen of 40.000 euro per woning.

Nieuwe taken en kosten

Het verhuren van sociale woningen is meer dan rechttoe rechtaan beheren van woningen. Allerlei maatschappelijke vraagstukken komen hier bij elkaar. Of het nu gaat om zorg te dragen voor het huisvesten van bijzondere groepen tot het versterken van de sociale samenhang, ofwel bevorderen van leefbaarheid in wijken. En de inzet van mensen om hier een bijdrage aan te leveren, komt in de exploitatie van de huurwoning terecht in de vorm van bedrijfslasten.

Misschien is het voor de toekomst zinvoller een structurele scheiding aan te brengen tussen het functioneel verhuren van woningen, met bijbehorende kosten, en allerlei aanvullende maatschappelijke taken, die het resultaat zijn van een terugtrekkende overheid. Op dat moment kunnen de bedrijfslasten weer gehalveerd worden. En de onrendabele top verdwijnt dan bij ingrijpende woningverbetering en bij nieuwbouw wordt het met een derde gereduceerd.

Deze beschouwing geeft aan, dat we in de sociale woningbouw gezamenlijk opnieuw naar de exploitatiekosten moeten kijken en opnieuw moeten beoordelen wat de basis is en wat de extra aanvullende taken zijn, met de bijbehorende kosten, of het nu onderhoud, bedrijfslasten of stichtingskosten betreft. En dus welke kosten bij de afweging op projectniveau meegenomen moeten worden.