

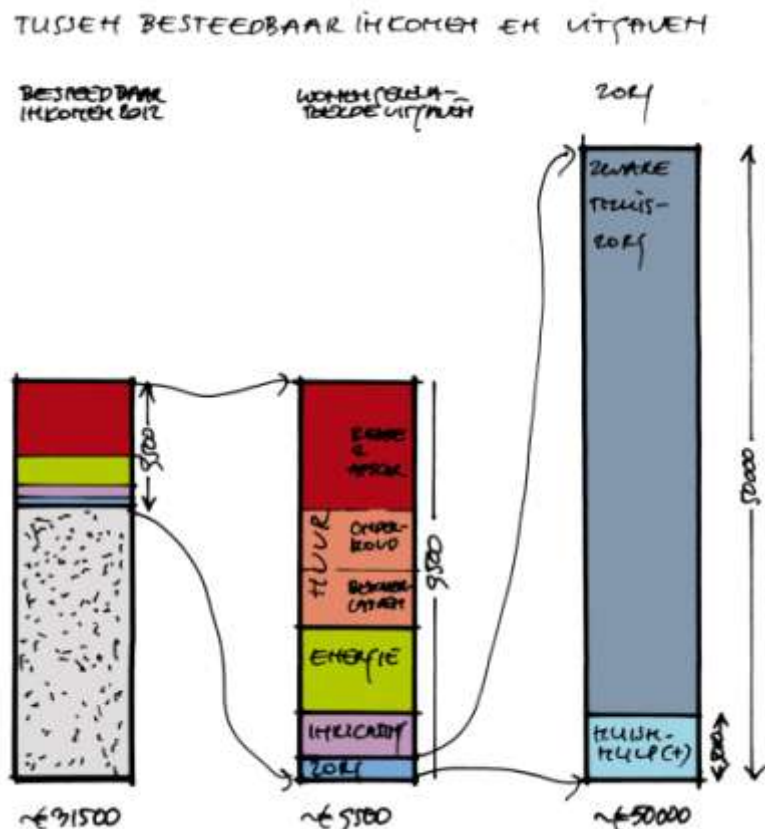
KENNISBANK 2013

ZEGGENSCHAP OVER GELDSTROMEN IN EN ROND DE WONING
mogelijke verdienmodellen voor de verhuurder

Auteur: Martin Liebregts en Haico van Nunen, 15 juli 2013

De mogelijkheden

De laatste dagen voor het zomerreces zijn er om nieuwe ideeën op te roepen, om ze zo, tijdens de vrije dagen op stille momenten, aan nader onderzoek te onderwerpen. De gedachte houdt verband met het onderwerp over de nieuwe verdienmodellen voor woningcorporaties. Nu het 'traditionele' onroerend goed als een luchtbel uit elkaar is gespat en 'wind mee' geen automatisme is, duikt de vraag op waar de nieuwe kansen liggen? Het afgelopen jaar is de discussie in omvang gegroeid door de energiepotentie van woningen - de woning zonder (externe) energienota - en door de eerste marktverkenningen van Ikea met gemeubileerd (klein) wonen. Bij beide initiatieven gaat het om ook gebruik te maken van de andere geldstromen, die direct met het wonen verband houden: energiekosten en woninginrichting (meubilering en installaties) (1). Aan de andere kant speelt een belangrijke rol wat de zeggenschap tussen huurder en verhuurder is en wat de taakomvang van de woningcorporatie zal zijn (2). Het is deze context, in combinatie met andere sociaaleconomische factoren, die bepaalt wat mogelijk is. De verdienmodellen kunnen zich dus slechts ontwikkelen in het spanningsveld van vraag en aanbod binnen een passende omgeving. En die omgeving kan door incidenten sterk beïnvloed worden. Te denken valt aan de huidige ruimte om energiebesparingsmaatregelen door te voeren, tegen een bijbehorende huurverhoging. Op dit moment is er een tegenwind door de extra huurverhoging die uitgevoerd is in het kader van de verhuurdersheffing, terwijl de energieprijzen gedaald zijn. Dit levert niet direct perspectief op wanneer je je als verhuurder met de energievoorziening gaat bemoeien.



Sturen op leefkosten en leefkwaliteit

Bij het faciliteren van wonen zou bewuster gekeken moeten worden naar de specifieke kosten van de bewoner, die beïnvloed wordt door de woning. De beschouwing moet dus gaan, afhankelijk van de doelgroep, over huur (onderhoud en beheer), het energiegebruik, de meubilering en inrichting van de woning en de (extra) kosten voor zorg. We zullen oog moeten krijgen voor de grote differentiatie die zich in de praktijk van alledag voordoet, want het gemiddelde bestaat alleen op papier (3). Dit vereist een integralere kijk op wonen en leven, die poogt die specifieke diensten aan te bieden, die dit zo goed mogelijk faciliteren, tegen een gunstige kosten-kwaliteitverhouding.

Er is dus meer onder de zon

Het gaat dus in de praktijk niet om onderhoudsarm, energieneutraal of levensloopbestendig, al of niet gemeubileerd, maar om de specifieke wensen van de bewoner en de financiële ruimte, met de bijbehorende geldstromen. Met de beschikbare geldstromen (leefkosten) die horen bij een gebruiker moet de bijbehorende leefkwaliteit gerealiseerd kunnen worden. Door de beschikbare middelen gecombineerd in te zetten is er meer ruimte om de kwaliteit te realiseren.

Als het om de kwaliteit van wonen en leven gaat, tegen acceptabele kosten die ook betaalbaar zijn, is het nodig een gedifferentieerde benadering te ontwikkelen. Soms is het zinvol een volledig gemeubileerde woning van 40 m² aan te bieden. Af en toe is er behoefte aan all-inclusive wonen of aan extra zorg of ondersteuning. We moeten met elkaar leren ruimte te ontwikkelen voor een gedifferentieerd aanbod. En de bestaande bouw heeft hier alle mogelijkheden voor. Renovatie is juist zo'n moment dat er niet aangepast wordt aan het gemiddelde, maar aan de specifieke behoefte.

Bronnen

- (1) De verdeling van de verschillende kostenposten, die met wonen verband houden, kennen op jaarbasis (peil 2013) de volgende omvang per huishouden (bron: cbs jaarboek 2012):

| | | |
|---|-------------|--|
| - Huur | : € 6.000,- | } ca. € 9.500,- van € 31.500,- ofwel 30% |
| - Energie (verwarming, ventilatie en huishoudelijk gebruik) | : € 2.000,- | |
| - Woninginrichting en apparaten | : € 1.000,- | |
| - Zorg(hulp)kosten | : € 500,- | |

De zorgkosten bedragen bij eenvoudig huishoudelijke hulp van 4 à 5 uur per week zo'n € 5.000,- per jaar tot € 50.000,- bij zware thuiszorg.

Momenteel loopt er een proef bij corporatie Eigen Haard, waarbij huurders ook kwalitatief hoogwaardige en energiezuinige apparatuur huren, <http://turntoo.com/eerste-apparaten-besparen-in-huis-geleverd/>

- (2) Bij de toekomstige positie van de woningcorporatie spelen twee aspecten een belangrijke rol:
- De zeggenschap. Met andere woorden: blijft het zoals het is? Wordt het meer een 'echte' coöperatie of krijgt de individuele huurder de volledige zeggenschap? (Zie onder andere 'Iedere huurder zijn eigen corporatie en woonkwaliteit', Martin Liebrechts, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 11 maart 2013.)
 - De taakomvang. Wordt het een regiecorporatie, vooral een vastgoedcorporatie, of blijft het een volkshuisvestelijke corporatie, die wonen en leefbaarheid faciliteert? (Zie onder andere 'De toekomst ligt besloten in het verleden', Martin Liebrechts en Arie Verheij, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 29 januari 2010.)
- (3) De gemiddelde kosten in de sociale huursector voor onderhoud en beheer bedragen circa 2.800 euro per woning, per jaar. Door een andere vorm van beheer, met meer zelfwerkzaamheid, kan dit gemakkelijk gehalveerd worden