

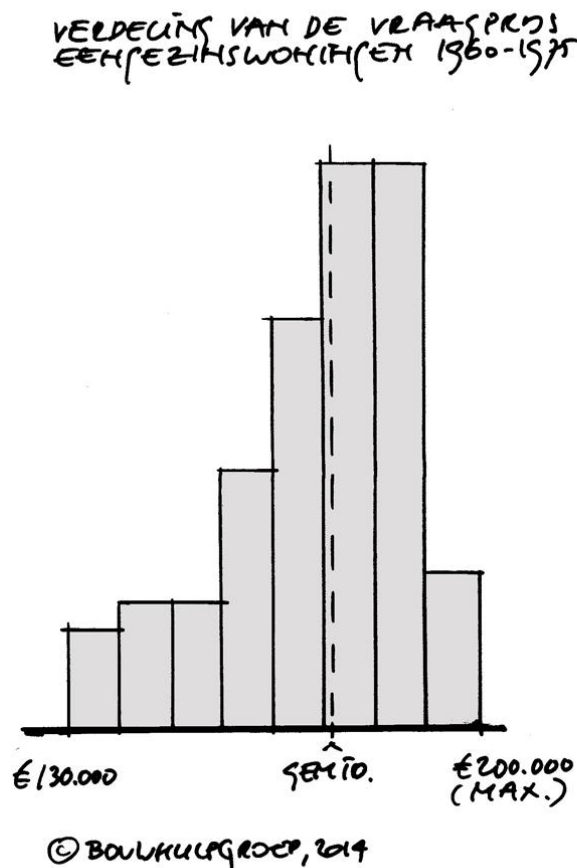
KENNISBANK 2014

DE MARGES VAN DE EIGENAAR-BEWONERS
 De ruimte voor de kwaliteitsaanpassing

Auteur: Martin Liebrechts, 24 februari 2014

De diversiteit van de eigen woning

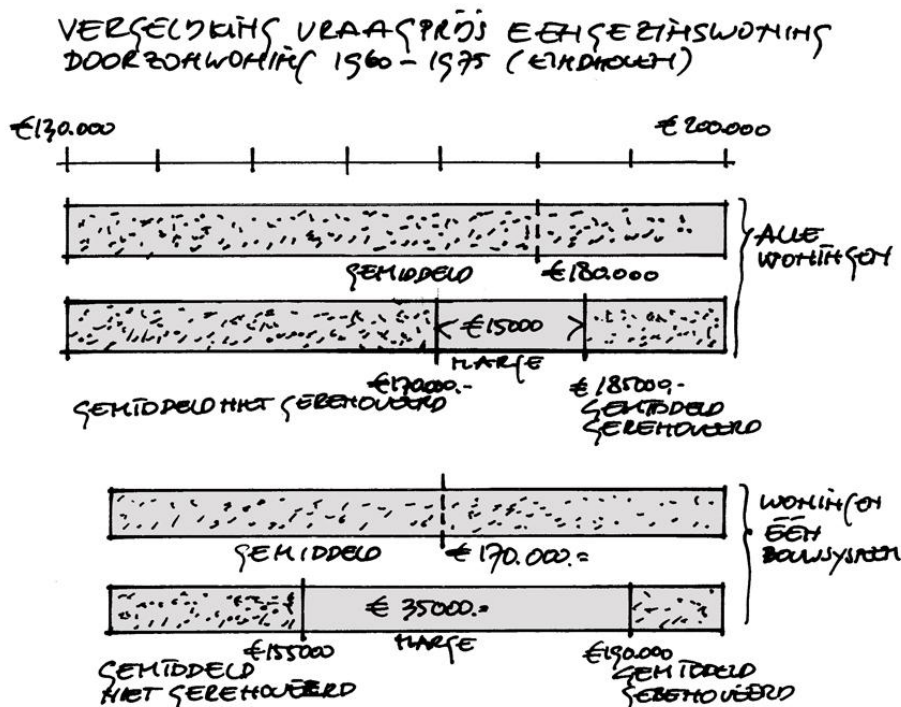
De woningen van eigenaar-bewoners worden in de loop der tijd beperkt aangepakt aan de buitenkant, dat laat de analyse van de doorzonwoningen uit de periode 1960-1975 in de prijsklasse tot 200 duizend euro zien (1). Het bezit vertoont grote overeenkomst met die van de sociale huursector. De keuken, douche en het toilet worden opgeknapt, dakkapellen worden aangebracht, in circa 20 procent wordt een aan- of uitbouw aangebracht, allerlei deelmaatregelen op energetisch gebied worden getroffen en circa 30 à 40 procent wordt gekarakteriseerd als gerenoveerd. Het zal duidelijk zijn dat een uniforme aanpak voor de woning niet zinvol is, maar de aanpak zal meer differentiatie behoeven en de oplossing zal vertaald moeten worden naar componenten.



De prijs en de kwaliteit

De vergelijking tussen een gerenoveerde en een niet gerenoveerde woning levert in vraagprijs slechts een bescheiden verschil op van 15 duizend euro. Bij de vergelijking zijn specifieke bijzonderheden zoals aanwezigheid van een aan- of bijbouw en garage geëlimineerd. Richtten we de vergelijking op een identieke woning (bouwsysteem), die verspreid ligt over twee wijken, dan is het verschil groter en ligt in de orde van grootte van 35 duizend euro per woning.

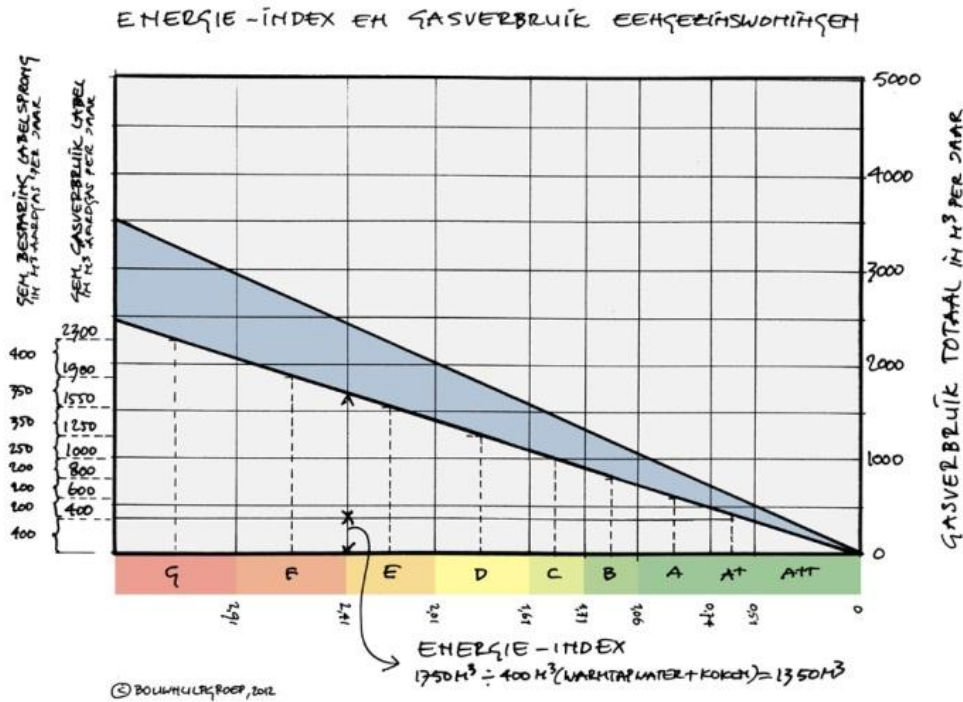
De mogelijke reden, dat het verschil zo marginaal is (15 duizend euro), is gelegen in het feit dat bij de vraag- en koopprijs vele kwaliteiten en mogelijkheden de (uiteindelijke) prijs bepalen. Niet één kwaliteit of zelfs niet de totale technische kwaliteit bij renovatie geeft de doorslag. Ook de locatie van de verschillende wijken hebben slechts een bescheiden rol in de prijs. Uiteindelijk gaat het om sterk gelijkende wijken, die in de naoorlogse periode gebouwd zijn in eenzelfde stad.



© BOUWHULPGROEP, 2014

Kwaliteit op maat

Duidelijk is dat de financiële marges, gezien de mogelijke waardeontwikkeling van een woning, gering zijn voor kwaliteitsaanpassing. Zeker als erbij betrokken wordt dat een substantieel deel onderwaarde een rol speelt in de huidige situatie (3). Dit houdt in dat de kwaliteitsaanpassing vooral mogelijkheden biedt aan die huishoudens, die geen of slechts een beperkte onderwaarde hebben en zelf de woning nog niet gerenoveerd hebben. Tegelijkertijd zal de aanpassing zeer divers moeten zijn om de kwaliteit van de woningen en de financiële posities van de eigenaar recht te doen.



Bronnen/verwijzingen

- (1) Onderzoek naar de kwaliteit en prijs van circa 100 doorzonwoningen, die in de periode 1960-1975 gebouwd zijn in een zestad buurt/wijken in Eindhoven (februari 2014). Een renovatie bestaat uit het vernieuwen van de keuken, de douche, het toilet en de woninginstallatie. Verder worden de kozijnen vervangen, gevels geïsoleerd, vloer geïsoleerd, dak geïsoleerd en veelal dakpannen vervangen (onderzoek 'Eindhoven, Woensel Noord')
- (2) De gemiddelde eengezinwoning uit de periode 1960-1975 heeft een Energie Index (EI) tussen de 1,70 en 1,80 en heeft label D. De inschatting is dat de gerenoveerde woningen een label B (en soms A) hebben
- (3) Circa 25 procent van alle woningen in bezit van eigenaar-bewoners, hebben te maken met onderwaarde, die gemiddeld 13 duizend per woning bedraagt (bron: CBS, 2013)
 Begin 2011 bedroeg de gemiddelde onderwaarde bij een huiseigenaar tussen de 25 en 35 jaar 30 duizend euro. Bij de 65-plus huishoudens was dat slechts duizend euro