

Post Hollands-Ontwerp voor dinsdag 9 september 2014  
Categorie: Speuren en Ontwikkelen, De serie van één, ComponentRenovatie  
Tags: BouwhulpGroep, Innovatie, Alliantie+, Bestaande woningbouw, Renovatie, Kwaliteit, Betaalbaarheid

## Van collectief naar een serie van één

---

*Door: Yuri van Bergen*

De aanpak van de bestaande woningvoorraad staat op het punt te kantelen. Zowel de strategie om het 'slechte' bezit te vervangen met nieuwbouw, als het 'goede' bezit te onderhouden lopen tegen de grenzen van betaalbaarheid aan. De complexiteit van de opgave neemt toe en er moet steeds meer ruimte zijn voor een individuele keuze. De bewoner bepaalt daarbij zelf het moment, de oplossing en de ruimte voor extra kwaliteit.

Bij renoveren in de serie van één is er namelijk altijd een keuze, ook al is het antwoord nee. Met deze veranderende vraag naar een aanbod in de serie van één beginnen de voordelen van een grootschalige aanpak langzaam te verdwijnen. De eenmalige efficiency slag bij het maken, levert niet meer het gewenste rendement op als we kijken naar de volledige exploitatieperiode.



### **Van collectief naar individueel**

Sinds de uitvinding van de lopende band (1) is bewezen dat het maken van veel producten goedkoper is dan het maken van één. Dus hoe kan het renoveren van één woning dan goedkoper zijn dan het renoveren van vijftig woningen? Het antwoord is eenvoudig. Niet.

De eerste studies naar het renoveren in de serie van één, met ketenintegratie, laten zien dat de bouwkosten voor één woning circa 15 procent hoger ligt dan bij een collectieve aanpak, met ketenintegratie (2). Een van de redenen is het wegvallen van het 'treintje-effect'. Met het achter elkaar schakelen van diverse werkzaamheden ontstaat er een productiestroom waar relatief weinig uren verloren gaan aan het opstarten en afronden van het deel.

Een van de voorwaarden voor deze productiemethode is natuurlijk dat alle bewoners ervoor moeten zorgen dat hun woning bereikbaar is, in overleg met de uitvoerende partijen. In nog geen twintig jaar zijn we van gezinnen met één kostwinner getransformeerd naar een- en tweepersoonshuishoudens met drukke banen en dus weinig tijd. De kosten voor het organiseren van procesbegeleiding en bewonersvergoedingen hebben daarmee een andere omvang gekregen(3).

### **Tijd is geld**

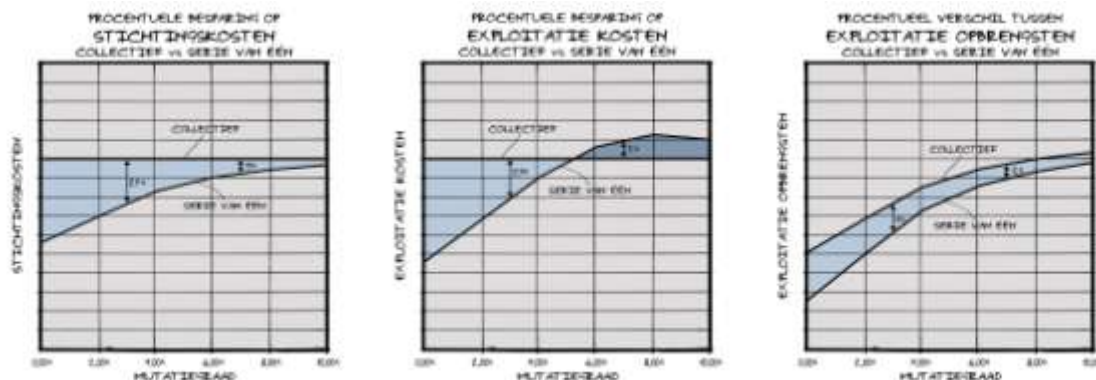
Over tijd en geld bestaat een eenvoudige uitdrukking: "een euro vandaag is meer waard dan een euro morgen". Volgens dit principe loont het om werkzaamheden aan een woning uit te stellen in de tijd. Zolang de kwaliteit het toelaat is het mogelijk om in plaats van een collectieve aanpak de opgave te realiseren in een serie van één, waarbij het moment van ingrijpen door de bewoner zelf wordt bepaald. Dit moment kan worden bepaald doordat de bestaande bewoner besluit te verhuizen, de beheerder besluit te verkopen of dat de bestaande bewoner graag gebruik wil maken van een aanbod.

Laten we deze gedachte oefening eens in de praktijk zetten. We nemen als uitgangspunt een eenvoudige aanpak, zoals de renovatie van 50 gevels in een wijk, voor een periode van 30 jaar. Bij een collectieve aanpak maken we alle kosten in het eerste jaar. De stichtingskosten voor het renoveren van een gevel bestaan uit kosten voor het ontwerpen, maken en organiseren van de oplossing, plus een bedrag voor zowel het begeleiden van bewoners als het betalen voor overlastvergoedingen. Vervolgens reserveren we de komende dertig jaar een bedrag om deze gevel in stand te houden. Afhankelijk van de gekozen onderhoudsstrategie wordt de gevel nagelopen, verzorgd of hersteld (4). Tot zover de huidige (verbeterde) praktijk.

### **Ieder voordeel heeft zijn nadeel**

Gaan we diezelfde gevels uitvoeren in de serie van één, dan wordt de eerste winst behaald met het wegvallen van de proceskosten. Door aan te sluiten bij de natuurlijke vraag -in de wijk- komt er ieder jaar een aantal woningen leeg te staan. Op dat moment heeft de beheerder de gelegenheid om de gevel op te knappen, voordat deze weer verhuurd gaat worden. De gemiddelde mutatiegraad in Nederland is 7,9% (5). Dat betekent voor onze voorbeeldwijk van 50 woningen dat theoretisch binnen vijftien jaar alle woningen een keer van bewoner is veranderd. Daar komt als voordeel bij dat met het vertrap opstarten van de onderhoudscyclus de investeringen verder in de tijd worden gezet, wat de financiering nu ten goede komt.

Natuurlijk zijn er ook nadelen te noemen aan deze manier van renoveren. Naast de 15 procent toeslag voor een aanpak in de een serie van één, moeten de woningen die later worden aangepakt wel in stand worden gehouden tot aan dat moment.



## Kosten en opbrengsten

Naast de kosten vormen de opbrengsten een even belangrijk onderdeel van de vergelijking voor de exploitatie van de bestaande woningbouw. Bij een collectieve aanpak kan na realisatie de huurverhoging worden doorberekend aan de huidige huurder. Waarbij eventuele nieuwe huurders zelfs direct de nieuwe streefhuur wordt voorgelegd. Voorwaarde van de collectieve aanpak is wel dat minimaal 70 procent van de huidige bewoners deelneemt.

Wanneer we kijken naar een aanpak in de serie van één wordt per mutatie gerekend met de nieuwe streefhuur. Een nadeel is daarbij dat voor de overige woningen 'slechts' de bestaande huur wordt gehandhaafd. Daarbij zorgt het principe van "een euro vandaag is meer waard dan een euro morgen" ervoor dat het voordeel in tijd deze keer een nadeel is.

## De toekomst van de serie van één

Waarom de serie van één? Als we het resultaat opmaken voor de renovatie van 50 gevels in de serie van één blijft het resultaat onderaan de streep nagenoeg gelijk. Op dit moment kunnen we alle dilemma's nog niet overzien. Maar door de gekozen (hoge) uitgangspunten liggen er zeker kansen om dit resultaat te verbeteren.

Misschien ligt de grootste winst van de serie van één dan wel bij de bewoner. Voor dezelfde investering mag deze ineens zelf aan de knoppen zitten. Of we nu kiezen voor een nieuwe schilderbeurt of de stap naar nul-op-de-meter. De bewoner bepaalt en eigenlijk vinden we dat als consument helemaal niet zo'n vreemde gedachte.

## Bronnen/verwijzingen

- (1) ['Renoveren aan de lopende band'](#), Yuri van Bergen, Eindhoven, 26 augustus 2014
- (2) Resultaten 2<sup>de</sup> evaluatie moment Co-makship DDO, Eindhoven, 9 juli 2014
- (3) Definities Kostenbegrippen conform NEN 2699

- (4) '[Begrippen maken feiten overbodig -6-](#)', Haico van Nunen, Eindhoven, 4 september 2014
- (5) Centraal Fons Volkshuisvesting, Sectorbeeld 2013, gemiddelde mutatiegraad 7,9%