

# Over rendabele verhuur van betaalbare woningen



## en Almere

**Rapportage over een onderzoek naar een Woon Bedrijf Almere**

**2012 /2013**

Projectgroep Wonen van de Almeerse gemeenteraadsfractie van de Partij van de Arbeid



## **Inhoudsopgave**

<b>§</b>		<b>pagina</b>
<b>0.</b>	<b>Introductie</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Aanleiding</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Toegelaten instellingen</b>	<b>10</b>
<b>3.2</b>	<b>Diensten van algemeen economisch belang</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Rendabele betaalbare huur ....</b>	<b>11</b>
<b>5.1</b>	<b>Maatschappelijke ondernemers</b>	<b>13</b>
<b>5.2</b>	<b>De kosten van corporaties</b>	<b>13</b>
<b>5.3</b>	<b>De bedrijfslasten van corporaties</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Almeerse corporaties</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Makelaars</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Stijgende huurinkomsten</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>De sobere exploitatie van huurwoningen</b>	<b>19</b>
<b>10.</b>	<b>De kosten en opbrengsten van 300 huurwoningen</b>	<b>21</b>
<b>11.</b>	<b>Structuur en effecten</b>	<b>25</b>
<b>12.</b>	<b>Slot</b>	<b>27</b>
<b>13.</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>29</b>



Almere, 30 januari 2013

De Almeerse gemeenteraadfractie van de Partij van de Arbeid heeft in 2012 besloten om een projectgroep Wonen in te stellen. Die projectgroep heeft zich tot taak gesteld om de betaalbaarheid van het wonen nader te onderzoeken. Dit rapport is het resultaat van een speurtocht naar de vraag of het mogelijk is om betaalbare huurwoningen kostendekkend te exploiteren. Dat wil zeggen zonder dat er sprake is van een negatief eindresultaat: de onrendabele top.

De aanleiding voor de speurtocht is te vinden in het januari nummer van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting uit 2012. Uit een van de artikelen uit dat Tijdschrift bleek dat er een aanzienlijk verschil in resultaat is tussen een huurwoning die twintig jaar als zodanig wordt geëxploiteerd en een huurwoning die vijftig jaar in exploitatie is: de bouwkosten van diezelfde woning.

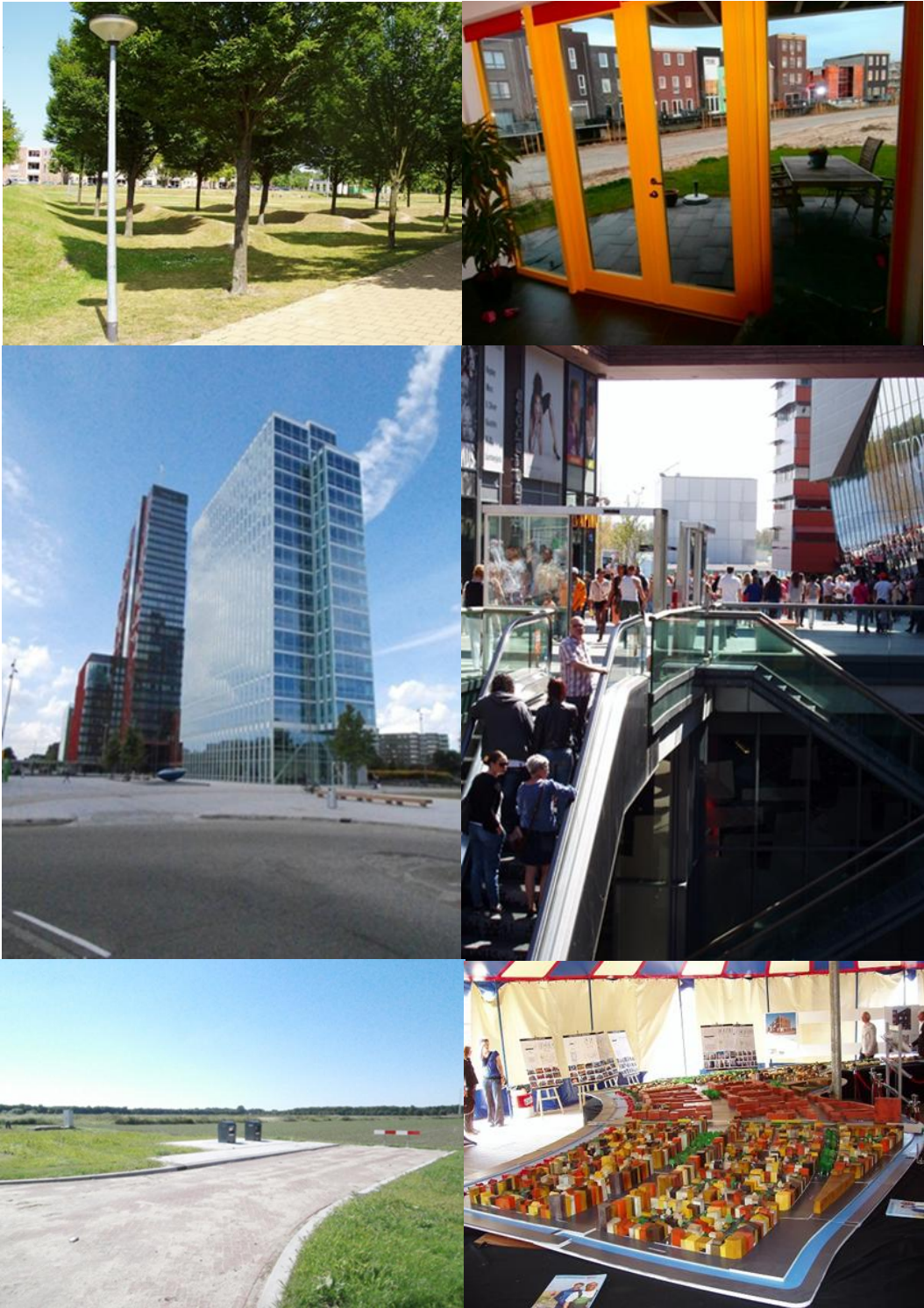
Bij de uitvoering van de motie 'Sociaal bouwen, sociaal houden' (Motie M-17/2007; met algemene stemmen aangenomen) in Almere Poort bleek dat corporaties voor sociale huurwoningen nog steeds een korting op de grondprijs verlangen en dat dan afspraken zijn te maken over de duur van de exploitatie van die huurwoning: twintig jaar.

De combinatie van deze twee elementen was aanleiding voor een nadere analyse van de exploitatie van huurwoningen: wat zijn de noodzakelijke kosten en welke opbrengsten staan daar tijdens en na de exploitatie tegenover.

Tijdens het onderzoek heeft de projectgroep contact gelegd met een groep volkshuisvesters die bezig bleek met het verschijnsel van de regie-corporatie. Drie leden van die groep – dr. ir. Aldert Dreimüller, prof. dr. ir. Vincent Gruis en ir. Cor Snoeij – hebben de notitie 'De regie-corporatie, naar een doelmatige sociaal maatschappelijke verhuurder' opgesteld.

Dit rapport bevat de resultaten van de speurtocht van de projectgroep en maakt duidelijk dat een kostendekkende exploitatie van betaalbare huurwoningen mogelijk is. De projectgroep heeft niet ieder detail van een dergelijke exercitie in beeld kunnen brengen. Er zal nog wel wat water uit de polder moeten worden gepompt voordat er – in een of andere vorm - sprake zal zijn van een Woon Bedrijf Almere dat jaarlijks zorgt voor de bouw van woningen die de komende jaren anders zouden ontbreken. Volgens de projectgroep zijn de – mede door de groep die de regie-corporatie ontwikkeld heeft – getoetste resultaten zo hoopvol dat starters en anderen die snakken naar een betaalbare huurwoning perspectief krijgen.

*De projectgroep Wonen bestaat uit: Loes Boekema, Aldert Dreimüller, Ton van Eck, Jan de Jonge, Alphons Muurlink, John van der Pauw, Ciska van Rijn en Shanti Tuinstra.*



## 1. Samenvatting

De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Corporaties melden dat stijgende kosten zorgen voor hogere huurprijzen. Rentelasten en bouwkosten worden gedicteerd door de markt. Onderhouds- en verhuurkosten zijn een gevolg van eigen keuzes.

In weerwil van oproepen uit de sector van de corporaties om die bedrijfslasten te verlagen, zijn de kosten hoger dan bij andere spelers op de woonmarkt. Bouwers en makelaars leveren de zelfde diensten tegen lagere kosten. Een verhuurorganisatie die woningen kan exploiteren tegen de prijzen die makelaars en bouwers in rekening brengen voor hun diensten, kan rendabel betaalbare huurwoningen exploiteren.

De woningmarkt zit op slot. Kopers kunnen minder geld lenen voor een woning. Corporaties zijn bang dat hun investeringsruimte opdroogt en nemen een afwachtende houding aan. Zonder nieuwe initiatieven zullen in de komende jaren in Almere 300 woningen minder worden gebouwd dan nodig is voor de eigen vraag.

De vraag naar woningen is aan het veranderen. Ouderen willen de waarde van hun woning verzilveren om te verhuizen naar een huurwoning. Jongeren zijn voor hun bestaanszekerheid aangewezen op flexarbeid en kiezen voor de flexibiliteit van een huurwoning.

Een organisatie die rendabel betaalbare huurwoningen kan exploiteren en jaarlijks minstens 300 woningen bouwt, kan voorzien in de veranderende vraag. Dat is goed voor Almeerse woningzoekenden. Dat is goed voor de betaalbaarheid van het wonen. Dat is goed voor de bouwsector in Almere. Dat is goed voor de Almeerse grondexploitaties. Dat is goed voor de inkomsten uit onroerendezaakbelasting. Dat is goed voor een stijgende uitkering voor Almere uit het gemeentefonds.

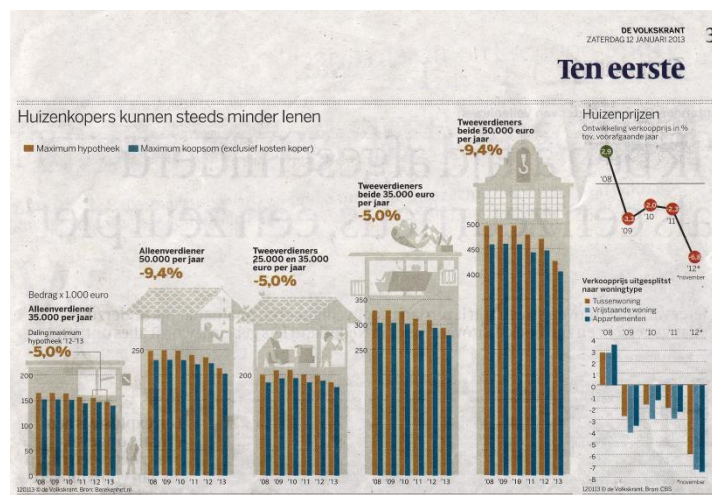
Met zo'n organisatie hoeft de korting op de grondprijs voor betaalbare woningen in de toekomst niet meer te verdampen. Het exploiteren van betaalbare huurwoningen is daarmee geen schip van bijleg meer, maar een kans voor Almere om de woningbouwproductie op stoom te houden en te koersen op een gezonde financiële toekomst.





## 2. Aanleiding

De woningmarkt zit op slot. Het aantal woningen dat gebouwd wordt is op een dieptepunt aangeland. Strengere krediet-eisen zorgen op de kopersmarkt voor vraaguitval<sup>1</sup>. Daardoor komen projecten niet van de grond. Mede daardoor is er sprake van een verschuivende oriëntatie van de woonconsument op het aanbod<sup>2</sup>. Omdat koop minder aantrekkelijk is, zal de vraag naar huur toenemen.



Waar de toegelaten instellingen<sup>3</sup> in het verleden in die omstandigheden zorgden voor voldoende betaalbare huurwoningen, maakt de sector een en andermaal duidelijk dat nieuwe kostensoorten dramatische gevolgen zullen hebben voor de woningmarkt<sup>4</sup>. Alleen al komend jaar zou het negatief saldo van meer huurinkomsten en de verhuurdersheffing een half miljard euro groot zijn. De corporaties zijn op zoek naar nieuw geld voor hun activiteiten<sup>5</sup>.

Voor de eigen Almeerse vraag zouden er jaarlijks 1.000 woningen gebouwd moeten worden. Ondanks twee grote contracten met Amvest en Ymere en de particuliere opdrachtgevers in Almere zal de jaarlijkse productie van woningen voorlopig twee tot drie honderd lager zijn dan die

<sup>1</sup> 'Huizenkopers kunnen steeds minder lenen' kopte de Volkskrant op 12 januari 2013.

<sup>2</sup> N. Bargeman, senior adviseur bevolking en wonen provincie Noord-Brabant in Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, juni 2012, p. 38: "De oriëntatie van de woonconsument verschuift echter wel. Een gebrek aan vertrouwen op de koopwoningmarkt, verscherpte krediet-eisen, verminderde leencapaciteit en dalende huizenprijzen spelen hierbij een rol. Met deze heroriëntatie is de betaalbaarheid van het wonen weer volop onderwerp van de regionale agenda en zal de woningmarkt naar 'een nieuwe evenwicht (moeten) bewegen'. Een evenwicht waarbij de vraag zich de komende jaren zal richten op de huursector en ook op het minder dure koopsegment. Hierbij gaat het, wat de huur betreft, bijvoorbeeld om de bouw van kwalitatief goede woningen (op termijn weer te verkopen), ook voor de middeninkomens."

Zie ook "Afgestudeerd. En dan?" in Nul20, tijdschrift voor woonbeleid in regio Amsterdam van juli 2012, p. 18 en 19.

<sup>3</sup> Woningbouwcorporaties zijn toegelaten instellingen op basis van artikel 70 van de Woningwet.

<sup>4</sup> Aldus Aedes-voorzitter Marc Calon in Tijdschrift voor de Volkshuisvesting juni 2012, p. 7.

<sup>5</sup> Zie "Op zoek naar geld, Corporaties begeven zich op de kapitaalmarkt" in Nul20, tijdschrift voor woonbeleid in regio Amsterdam van juli 2012, p. 26 en 27.

ondergrens. Daarmee heeft Almere niet genoeg woningen voor de Almeerse vraag en kampt de gemeente met structureel tegenvallende inkomsten. Niet alleen in de vorm van de verkoopprijs van de grond, maar ook in de vorm van tegenvallende inkomsten uit het gemeentefonds en de gemeentelijke heffingen.

Twee recente publicaties in het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting<sup>6</sup> zijn aanleiding geweest om de prestaties van corporaties eens onder de loep te nemen. Als de residuele grondwaarde voor een commercieel geëxploiteerde huurwoning zo'n € 90.000 hoger ligt dan die van dezelfde woning op basis van de gebruikelijke exploitatie door een corporatie, dan lijkt het logisch dat er ergens 'winst' te behalen is.

De projectgroep gaat in deze rapportage in op de wijzigende omstandigheden en de gevolgen daarvan voor Almere. Daarbij wordt gekeken of die veranderende omstandigheden kansen bieden op een versterking van de productie van betaalbare woningen. De betaalbaarheid van het wonen is een van de ambities van het Almeerse woonbeleid: "Wonen is betaalbaar en toegankelijk in Almere"<sup>7</sup>

### 3.1 Toegelaten instellingen

De eerste kerntaak van toegelaten instellingen is het bouwen en aankopen van woongelegenheden<sup>8</sup> om die te verhuren. Helaas verschijnen momenteel regelmatig berichten in de media over corporaties die gaan over fraude, governance en financiën. Waar in het verleden corporaties juist een tandje extra bijzetten als andere aanbieders van woningen het lieten afweten, lijken de huidige toegelaten mee te drijven met algemene malaise op 'de vastgoedmarkt'.

Corporaties klagen over allerlei kosten die het gevolg zijn van het feit dat ze gelijk worden behandeld als andere ondernemers, terwijl hun huurinkomsten maar beperkt mogen stijgen. Het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting meldde recent dat er ook kosten zijn die niet stijgen<sup>9</sup>: de rentelasten van corporaties zijn stabiel, de onderhoudskosten dalen sterk, terwijl de beheerkosten juist sterk stijgen.

Die klacht over beperkte mogelijkheden om meer inkomsten te genereren past overigens niet bij de zogenaamde huurharmonisaties. Huurharmonisatie is een term die gebruikt wordt als de huurprijs van een woning na het vertrek van een zittende huurder verhoogd wordt voor de volgende huurder<sup>10</sup>. In Almere komen huurharmonisaties voor van dertig tot vijftig procent. Het zal duidelijk zijn dat daardoor de betaalbaarheid van Almeerse huurwoningen niet groter wordt en juist sterk afneemt.

---

<sup>6</sup> J. Brouwer (ABF Cultuur) 'Volkshuisvesting na de crisis' en 'Grondprijzen voor sociale woningbouw, tussen impliciete subsidie en belasting' van de hand van J. Matthijse (Stadsregio Arnhem Nijmegen), E. Buitelaar (Planbureau voor de Leefomgeving en Amsterdam School of real estate) en M. Eskinasi (Planbureau voor de Leefomgeving).

<sup>7</sup> Zie ambitie 3 van Raadsvoorstel RV-43/2009; vastgesteld op 5 november 2009.

<sup>8</sup> Zie artikel 11 van het Besluit Beheer Sociale Huursector.

<sup>9</sup> Zie 'Volkshuisvesting na de crisis' door Jan Brouwer, TvdV 2012, nr 1, p. 10 en volgende

<sup>10</sup> Het huurbeleid is in 1989 geliberaliseerd. Een van de ingevoerde maatregelen bestond uit de mogelijkheid om met een nieuwe huurder een andere huurprijs overeen te komen dan de prijs die voor de vorige huurder gold. Voor het bepalen van de maximaal redelijke huurprijs van een woning bestaat een woningwaarderingstelsel: zie het Besluit huurprijzen woonruimten. Sociale verhuurders brengen als regel niet de maximaal redelijke huurprijs in rekening. Landelijk brengen corporaties gemiddeld zo'n e Almere

### 3.2 Diensten van algemeen economisch belang

De Woningwet biedt de wettelijke basis voor de diensten van algemeen economisch belang, die door toegelaten instellingen worden aangeboden. Bij het vervullen van die wettelijke opdracht dienen corporaties bij voorrang personen te huisvesten die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Daarbij dienen corporaties woningzoekenden, die in het bijzonder aangewezen zijn op woningen met een lage huurprijs, zoveel mogelijk voorrang te geven bij het in gebruik van door de corporatie beheerde woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs<sup>11</sup>.

Afdeling 3 van de Woningwet en hoofdstuk III van het Besluit Beheer Sociale Huursector zijn de basis voor de kaders waarbinnen woningcorporaties hun werkzaamheden moeten uitvoeren. Corporaties zijn daardoor onder meer gebonden aan voorschriften die betrekking hebben op de exploitatie van woningen, de bestemming van batige saldi, het financiële beleid en beheer, de verslaglegging en de inrichting van de administratie.

### 4. Rendabele betaalbare huur...

Begin 2012 hebben onderzoekers de manier waarop corporaties rekenen met kosten en opbrengsten van een huurwoning vergeleken met die waarop meer commerciële spelers naar de exploitatie van identieke woning kijken. Die vergelijking laat een wezenlijk andere uitkomst zien<sup>12</sup>.



<sup>11</sup> Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

<sup>12</sup> 'Grondprijzen voor sociale woningbouw, tussen impliciete subsidie en belasting' van de hand van J. Matthijsse (Stadsregio Arnhem Nijmegen), E. Buitelaar (Planbureau voor de Leefomgeving en Amsterdam School of real estate) en M. Eskinasi (Planbureau voor de Leefomgeving).

In het voorbeeld van de onderzoekers blijkt de residuele grondwaarde op basis van de rekenregels van de corporaties € 43.732 **negatief**, terwijl bij de meer commerciële rekenmethode die waarde juist € 49.481 **positief** is. Dat is een verschil in residuele grondwaarde ter grootte van de bouwkosten van een woning van 85 m<sup>2</sup> met een huurprijs van € 550. De onderzoekers maken duidelijk dat een van de oorzaken van het verschil te vinden is in de kosten van groot onderhoud. Voordat het groot onderhoud aan de orde is wordt de woning door een meer commerciële verhuurder uitgepand (verkocht).

Variabele	Eenheid	IPD	CFV
Huidige huurprijs per maand	€ / mnd	€ 540,29	€ 540,29
Markthuurgprijs per maand	€ / mnd	€ 742,00	n.v.t.
Woonoppervlakte	m <sup>2</sup> WWS	85,0	85,0
Toe te rekenen kosten/lasten	€ / jr	€ 1.511	€ 3.270
Exploitatieperiode	jr	15	50
Discontovoet	%	7,15%	6,00%
Exit yield	%	6,47%	n.v.t.
Restwaarde	€ / vhe	n.v.t.	€ 5.000
Bouwkosten <sup>10</sup>	€ / vhe	€ 90.551	€ 90.551
Groot onderhoud jaar 20	% bouwkosten		20%
Exploitatiewaarde	€ / vhe	€ 140.032	€ 46.819
Residuele waarde grond		€ 49.481	€ 43.732-

Tabel 2 Belangrijkste parameters en uitkomsten voor IPD- en CFV-berekeningen, prijspeil 2009

Bij deze opmerking van de onderzoekers past de kanttekening dat de Almeerse corporaties hun bezit niet eeuwig - en soms ook geen twintig jaar – exploiteren. De Almeerse corporaties melden dat de opbrengst van de verkochte huurwoningen noodzakelijk is voor het bouwen van weer nieuwe huurwoningen.

#### Het residu

Een gedelegeerd ontwikkelaar en bemiddelaar laat weten dat in zijn praktijk huurwoningen worden gebouwd voor € 75.000 met een grondprijs van € 15.000. Die prijzen zijn exclusief BTW. Beleggers zijn bereid om voor die woning 20 maal de huur te betalen. Met een huurprijs van € 550 per maand heeft die woning dan een beleggerswaarde van € 132.000. Dat is het geval als de belegger de huurwoning na 10 tot 15 jaar mag uitpanden. De ontwikkelaar maakt zo € 20.000 winst op de gebouwde huurwoning.

## 5.1 Maatschappelijke ondernemers

In de jaren negentig zijn de woningcorporaties verzelfstandigd en maatschappelijke ondernemers geworden. Ten tijde van de verzelfstandiging kenden de corporaties privileges als vrijstelling van overdrachts- en vennootschapsbelasting, lagere rente dankzij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, subsidies van de overheid en lagere grondprijzen.

Deze voordelen zijn in de loop der tijd deels weggevallen. Corporaties zijn niet meer vrijgesteld van overdrachts- en vennootschapsbelasting. Tegenwoordig moeten corporaties middels de Vogelaarheffing onderling solidair zijn. Het Regeerakkoord Vrijheid en verantwoordelijkheid beloofde die heffing af te schaffen. Nadat het wetsvoorstel betaalbaarheidsheffing huurwoningen<sup>13</sup> in 2008 was ingetrokken, maken corporaties de borst nat voor een soortgelijke heffing. In 2015 zouden de gezamenlijke corporaties € 760.000.000<sup>14</sup> moeten bijdragen aan de stijgende kosten van de huurtoeslag.

De verzelfstandiging heeft in 1994 gezorgd voor het eerste exces. Door speculatie met gemeenschapsgeld ging een corporatie in Enschede bijna failliet. Bekende problemen van recenter datum betreffen dubieuze transacties, zelfverrijking en het nemen van te grote risico's<sup>15</sup>.

Vanwege de ontwikkeling van de salarissen van bestuurders van corporaties zijn de corporaties onder de werking van de wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens gebracht<sup>16</sup>.



## 5.2 De kosten van corporaties

Uit een publicatie in het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting blijkt hoe de ontwikkeling is van de kosten die corporaties maken in relatie tot de inkomsten. Bij een dalende rente blijken de rentekosten als onderdeel van de inkomsten redelijke stabiel. De kosten van groot onderhoud dalen

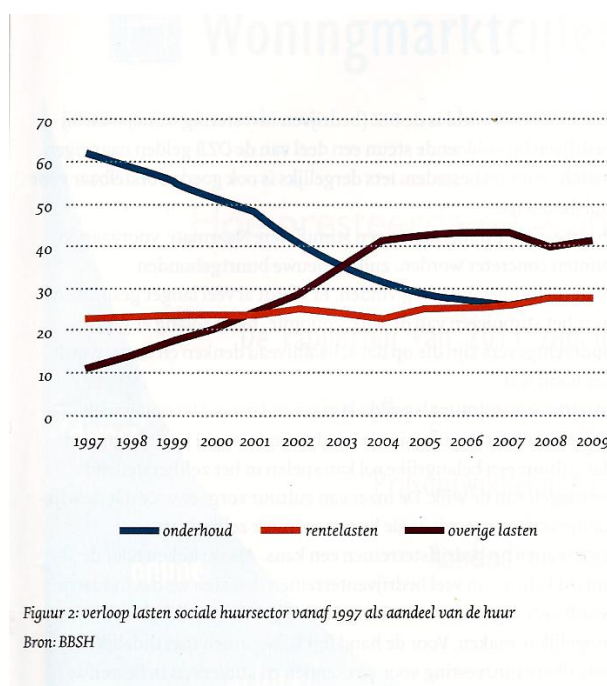
<sup>13</sup> Wetsvoorstel 30410: Regels met betrekking tot het heffen van een structurele bijdrage van verhuurders van woningen ten behoeve van de uitgaven van het Rijk in het kader van de betaalbaarheid van het wonen (Wet betaalbaarheidsheffing huurwoningen)

<sup>14</sup> Zie Bijlage bij het regeerakkoord Vrijheid en Verantwoordelijkheid van VVD en CDA op pagina 28.

<sup>15</sup> <http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2680/Economie/article/detail/3241946/2012/04/17/Regelmatig-toplieden-corporaties-in-opspraak.dhtml>

<sup>16</sup> Zie artikel 4 van de wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

sterk en de overige kosten tonen juist een stijgende tendens. De overige lasten bestaan vooral uit beheerlasten. Die beheerlasten zijn 45 procent van de huurinkomsten. Waar de huurinkomsten van 1997 naar 2009 zijn gestegen met 49 procent, zijn de personeelslasten in diezelfde periode 118 procent hoger geworden<sup>17</sup>.



### 5.3. De bedrijfslasten van corporaties

De bedrijfslasten van corporaties zijn sinds 1997 een punt van zorg. Die toenmalige voorzitter van Aedes Wim van Leeuwen meldde tijdens een congres dat die kosten in een periode van 10 jaar met 20 procent omlaag gebracht dienden te worden. Bij het aantreden van de huidige voorzitter van Aedes in 2009 – Marc Calon – liet deze weten dat de bedrijfskosten binnen drie jaar met 30 procent zouden moeten dalen. Die kosten blijken niet te zijn gedaald maar juist te zijn gestegen.

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) publiceert regelmatig deelinformatie over de bedrijfslasten van corporaties. In 2006 heeft het CFV het rapport 'Vervolgonderzoek bedrijfslasten woningcorporaties' uitgebracht. In december 2012 heeft het CFV de regiorapportages op de website geplaatst. Naast informatie over de het bezit van de corporaties en anderen in een regio, bevatten die rapportages gegevens over de netto bedrijfslasten, de netto kasstroom, stichtingskosten van nieuwbouw en de opbrengsten van de verkoop van huurwoningen.

De tabellen van het CFV maken duidelijk dat de bedrijfslasten van individuele corporaties behoorlijk kunnen variëren. Waar de gemiddelde netto bedrijfslasten per verhuureenheid € 1.393 groot waren in 2011, varieerden de netto bedrijfslasten per verhuureenheid in 2011 van € 580 bij Woongoed Zeeuws Vlaanderen via € 2.743 bij de stichting Trudo tot € 5.415 bij stichting Slagenland Wonen.

Het sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslag jaar 2009 bevat de onderstaande informatie over de netto bedrijfslasten per verhuureenheid en het aantal verhuureenheden per formatieplaats

<sup>17</sup> Zie Volkshuisvesting na de crisis door Jan Brouwer, TvdV 2012, nr 1, p. 10 en volgende.

naar grootteklasse. Die informatie lijkt de indruk te bevestigen dat kleine corporaties tegen lagere kosten huurwoningen exploiteren.

Aantal vhe	Netto bedrijfslast per vhe	Aantal vhe per fte
< 500	1.171	297,4
500 – 5.000	1.298	101,2
5.000 – 10.000	1.285	94,8
10.000 – 20.000	1.384	81,7
≥ 20.000	1.504	80,9
totaal	1.385	87,5

## 6. Almeerse corporaties

In Almere zijn – afgezien van een landelijke corporatie en corporaties met een klein aantal huurwoningen – een echt lokale en twee regionale corporaties werkzaam. Dat zijn Goede Stede, de Alliantie en Ymere. Het woningbezit van die corporaties in Almere was eind 2010<sup>18</sup> respectievelijk 7.369, 6.749 (totaal 56.937) en 7.528 (totaal 76.494) groot.



<sup>18</sup> Het jaarverslag 2011 van de Alliantie stond ten tijde van het schrijven deze notitie nog niet op de site. Daarom zijn geen cijfers van 2011 vermeld.

aspect	Goede Stede 2010	De Alliantie 2010	Ymere 2010	CFV sectorbeeld 2009
Aantal woningen	7.367	56.937	76.494	2.461.250
Aantal woningen Almere	7.367	6.748	7.528	
Personeel fte	66,9	679	1.059	28.007
Fte per 1.000 woningen	8,9	11,9	13,8	11,4
Inkomsten	49.147.000	433.380.000	434.000.000	11.993.000.000
Personeelskosten	4.586.000	53.048.000	86.000.000	1.731.000.000
Personeelskosten / fte	68.550	78.126	81.208	61.806
Personeelskosten / woning	623	931	1.124	703
Planmatig onderhoud <sup>19</sup>	4.464.000	34.630.000	39.300.000	
Planmatig onderhoud / woning	606	608	514	(1.380)
Ander onderhoud	2.032.000	41.662.000	34.900.000	
Ander onderhoud / woning	276	713	456	(1.380)
Overige bedrijfslasten	8.133.000	67.278.000	85.000.000	
Overig bedrijfslasten / woning	1.104	1.181	1.111	1.272
Rentelasten	19.304.000	92.449.000	163.000.000	
Rente / woning	2.620	1.624	2.130	1.404
Leegstand	527.000	13.752.000	??	
Leegstand / woning	72	242		
Oninbaar	532.000	3.151.000	??	
Oninbaar / woning	72	55		
Kosten bestuur	204.355	733.896	809.710	
Bestuur / woning	28	13	11	
Kosten Raad van Toezicht	44.491	66.000	234.749	
RvT / woning	6	1,2	3	

Voor het bouwen, onderhouden en beheren van al hun onroerend goed maken de drie corporaties verschillende kosten en ontvangen ze inkomsten, vergoedingen enzovoorts. De bovenstaande tabel bevat een overzicht van de woningen, het personeel en de in 2010 gemaakte kostensoorten.

Op basis van de vergelijking van deze cijfers lijkt de conclusie voor de hand te liggen dat een grotere corporatie niet zorgt voor relatief lagere kosten. Uit het overzicht blijkt althans niet dat een grotere corporatie synergievoordelen weet te behalen. Een grotere corporatie lijkt alleen met de financiering voordelen te behalen. Een grotere corporatie lijkt relatief meer personeel in dienst te hebben en zorgt voor relatief meer personeelskosten. Qua planmatig onderhoud en overige bedrijfslasten per woning zijn er geen verschillen waar te nemen. Bij kosten als ander onderhoud, leegstand en oninbaar lijkt een kleine corporatie het beter te doen. Bij marginale kostenposten als bestuur en toezicht is dat anders.

Het totaal van de kosten overziend lijkt het er op dat een corporatie met een menselijke maat voor minder kosten zorgt<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> In 2011 is het planmatig onderhoud bij Goede Stede € 2.819.000.

<sup>20</sup> Prof. Dr. H. Schenk MBA concludeert in 'Economie en strategie van de fusieparadox' dat verwachte fusierendementen vaker tegenvallen dan dat ze gerealiseerd worden.



De informatie van het CFV over kosten kan vergeleken worden met de onderzoeksresultaten van Matthijsse, Buitelaar en Eskinasi. De onderstaande tabel bevat die vergelijkende informatie.

Er is een wezenlijk verschil in kosten per woning in de opstelling van Aedex/IPD aan de ene kant en CFV en de lokale corporaties aan de andere kant. Dat verschil wordt onder meer veroorzaakt door de kosten van het groot onderhoud.

<b>Kosten per woning</b>					
	Onderzoekers		Goede Stede	De Alliantie	Ymere
	Aedex/IPD	CFV			
personeelskosten			623	931	1.124
Planmatig onderhoud			606	608	514
ander onderhoud			276	713	456
Overige bedrijfslasten			1.104	1.181	1.111
<b>Totaal</b>	<b>1.511</b>	<b>3.270</b>	<b>2.609</b>	<b>3.433</b>	<b>3.205</b>

Bij de exploitatie conform Aedex/IPD wordt de woning na vijftien jaar verkocht. Dat is vijf jaar voordat groot onderhoud nodig wordt. De woning wordt dan verkocht tegen marktwaarde.

Uit deze vergelijking blijkt dat er een behoorlijk verschil is tussen de beheerskosten per huurwoning per jaar bij verschillende corporaties. Die kosten variëren van een twee tot drie maand huren per woning. Corporaties zijn niet de enige spelers op de markt van huur en verhuur van woonruimte.



## 7. Makelaars

Makelaars bieden soortgelijke diensten aan voor pensioenfondsen die huurwoningen in bezit hebben. De projectgroep heeft daarom gesprekken gevoerd met lokale makelaars. Die melden dat zij hun diensten – administratief en technisch beheer - leveren met de helft van het aantal personeelsleden dat een corporatie inzet. Gebleken is dat makelaars maximaal € 250 per woning voor hun dienst vragen. Makelaars van buiten Almere kwalificeren een dergelijke vergoeding als ruimhartig.

Op de markt van het beheren van huurwoningen is de corporatie DUWO een soortgelijke speler. DUWO vraagt voor de diensten die makelaars leveren als regel 20 % (€ 900) van de jaarlijkse

huursom. Bij een project in Leiden is DUWO bereid gebleken om in te stemmen met minder dan 15 % (€ 650) van de jaarlijkse huursom per woning. De mutatiegraad bij studenten ligt hoger dan bij andere huurders.

Uit de informatie over de feitelijk door corporaties gemaakte kosten in vergelijking met de personele inzet door makelaars en de informatie van Matthijsse, Buitelaar en Eskinasi lijkt de conclusie getrokken te kunnen worden dat de bedrijfsvoering van corporaties niet als 'sober en doelmatig' kan worden gekwalificeerd. Mede vanwege het totale kostenniveau hebben ook de Almeerse corporaties een paar jaar geleden een minder gematigd huurbeleid ingezet.

### **8. Stijgende huurinkomsten**

De gemiddelde huurprijs die Ymere in rekening brengt voor Almeerse huurwoningen is 79 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Ymere vraagt voor gemiddeld populaire huurwoningen een prijs die ligt tussen de 70 en 90 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Minder populaire woningen krijgen een prijs die 70 procent is van de maximaal redelijke huurprijs. Voor woningen die heel populair zijn zal Ymere 90 procent van de maximaal redelijke huurprijs vragen. In 2012 heeft Ymere een nieuw huurbeleid vastgesteld.

Goede Stede brengt gemiddeld 78 procent van de maximaal redelijke huur bij de huurder in rekening. Bij mutaties brengt Goede Stede de huur voor de nieuwe huurder in principe naar het niveau van 90 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Voor specifieke doelgroepen hanteert Goede Stede een afwijkende huurprijs. Het nieuwe huurbeleid van Goede Stede blijkt in de praktijk te kunnen leiden tot een huurverhoging na mutatie van 50 procent.

De huurprijs die de Alliantie in 2010 in rekening bracht was 77,5 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Bij de Alliantie staat een reële prijs-kwaliteitsverhouding centraal in het nieuwe huurbeleid. De Alliantie meldt daarbij de betaalbaarheid voor de lagere en midden inkomens niet uit het oog te willen verliezen. Dat betekent dat de Alliantie bij het vrijkomen van een sociale huurwoning in principe de maximaal redelijke huurprijs (100%) of –als die lager ligt – de markthuurlprijs voor die woning vraagt, tenzij er goede volkshuisvestelijke redenen zijn om dat niet te doen. De Alliantie zal de huurprijs voor specifieke doelgroepen aftoppen. Dat wil onder meer zeggen dat de Alliantie bij huurders met een laag inkomen niet de maximaal redelijke huurprijs in rekening brengt. Wat opvalt is dat niet iedere Almeerse corporatie gebruik lijkt te willen maken van de mogelijkheid om bij scheefwoners een hogere huurverhoging door te voeren.

De Almeerse corporaties zijn met hun huurbeleid overigens geen uitzondering. Corporatie Portaal gaat werken met drie huurniveaus: 80 %, 90 % en 100 % van de maximaal redelijke huurprijs. Het financieel gedreven huurbeleid van Vestia (90 % van de maximaal redelijke huurprijs) staat dus niet op zichzelf. Corporaties zijn daarbij op zoek naar manieren om huurders met een inkomen boven de € 34.000 te behouden als klant.

Dankzij het wettelijke geliberaliseerde huurbeleid hebben de (sociale) verhuurders veel armslag bij het bepalen van de huurprijs. Zolang de verhuurder niet meer vraagt dan 100 procent van de maximaal redelijke huurprijs is alles mogelijk. Het zal duidelijk zijn dat huurbeleid niet goed is voor de

betaalbaarheid van huurwoningen. Dat klemt te meer waar bezuinigingen op de huurtoeslag de kosten van het wonen voor huurders toch al groter hebben gemaakt.



## 9. De sobere exploitatie van huurwoningen

Een toegelaten instelling laat woningen bouwen, trekt daar vermogen voor aan, verhuurt de woningen en zorgt voor het reguliere en het grote onderhoud. Dat kost allemaal geld.

Het is de vraag of de op dit moment feitelijk gemaakte kosten het gevolg zijn van een efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering.

“Hoewel veel corporaties zich sinds kort, mede vanwege de financiële druk, inspannen om de bedrijfskosten te beheersen, is het de vraag of dat lukt in een tempo dat nodig is om een duurzame bedrijfsvoering te realiseren. Het CFV verwacht na een daling in 2010 een stijging van de netto bedrijfskosten van €1.439 per woning in 2009 naar bijna €1.500 in 2015\*. In de huidige situatie is het dan ook belangrijk om te onderzoeken welke perspectieven een ‘radicaal’ andere wijze van organisatie kan bieden. Deze notitie bevat hiertoe een voorstel, gericht op de organisatie van een sociale verhuurder die zich richt op het zo kosteneffectief mogelijk investeren in en beheren van betaalbare huurwoningen.”

\* Zie Sectorbeeld voornemens woningcorporaties, 2011-2015, CFV 2011

Bij de huidige corporaties zijn als regel alle bedrijfsfuncties van de bedrijfskolom in een organisatie samengebond. Die te onderscheiden functies zijn de vermogens-verschaffings- en beleggingsfunctie, de transformatiefunctie en de beheer, dienstverlenings- en bemiddelingsfunctie. Het is mogelijk delen van de activiteiten van een corporatie uit te besteden. Dat is niet ongebruikelijk in andere segmenten van de huurmarkt. Zo verzorgen makelaars de verhuurfunctie - bemiddeling & verhuur, sociaal beheer [o.a. huurdersoverleg, burenpromblematiek, leefbaarheid], het administratief beheer [o.a. incasso, servicekosten en de complexadministratie], het aannemen en afhandelen van reparatieverzoeken en de realisatie van mutatieonderhoud voor pensioenfondsen die huurwoningen bezitten. Ook de onderhoudsfunctie - het organiseren en realiseren van de reparatieverzoeken, het mutatieonderhoud, het planmatig onderhoud en het grootonderhoud (renovatie) – hoeft niet per definitie in de verhuurorganisatie zelf te worden belegd.

Door deze onderdelen ‘in de markt te zetten’ lijken serieuze voordelen behaald te kunnen worden op de bedrijfskosten. Makelaars blijken – tegen lagere kosten – graag de verhuurfunctie uit te willen voeren.

Een groep onder leiding van Aldert Dreimüller (roAg) , Vincent Gruis ( TU Delft en Hogeschool Utrecht) en Cor Snoeij (bestuurder van de c.v. Stek.nu) heeft het concept van de regie-corporatie nader uitgewerkt in de notitie ‘De regie-corporatie; naar een doelmatige sociale verhuurder’. De notitie maakt duidelijk dat een regie-corporatie voor aanzienlijke besparingen op de totale bedrijfslasten kan zorgen. Zo’n corporatie kan zonder onrendabele top en tegen betaalbare huren woningen exploiteren.

*Citaten uit de notitie ‘De regie-corporatie; naar een doelmatige sociaal maatschappelijke verhuurder*

“Er zijn aanwijzingen dat de bedrijfskosten substantieel omlaag kunnen, door de organisatie doelmatig in te richten, het takenpakket te reduceren, in het onderhoud strakker op een basiskwaliteit te sturen en commerciële partijen in te schakelen bij het uitvoeren van activiteiten.”

“Corporaties zijn in hun huidige vorm betrokken bij alle werkzaamheden binnen de hele bedrijfskolom van woningontwikkeling en -beheer en vervullen in één organisatie de rollen van belegger, ontwikkelaar en beheerder. “

“Door de uitvoerende werkzaamheden commercieel aan te besteden is het mogelijk, met behoud van basiskwaliteit, klantgerichtheid<sup>21</sup> en zorgvuldigheid, de bedrijfskosten per woning structureel te verlagen, door de kosten voor de verhuurfunctie (het onderwerp van deze notitie) te halveren.”

<sup>21</sup> Klantgerichtheid in de zin dat er gewerkt wordt aan een voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen, aandacht is voor een goede dienstverlening bij het verhuurproces en een adequate opstelling ten aanzien van burenen- en leefbaarheidsproblemen,

## 10. De kosten en opbrengsten van 300 huurwoningen

De kosten die voor het exploiteren van huurwoningen gemaakt moeten worden zijn te verdelen in drie aspecten. Het exploiteren van een huurwoning begint met het ontwikkelen en bouwen van een woning. Vervolgens zullen kosten gemaakt worden voor de verhuur en het onderhoud van de woning. De onderzoeksresultaten van Matthijsse, Buitelaar en Eskinasi maken duidelijk dat de wijze waarop een betaalbare huurwoning wordt geëxploiteerd grote gevolgen heeft voor het eindresultaat. In het door Matthijsse, Buitelaar en Eskinasi uitgewerkte voorbeeld is dat verschil de volledige prijs van het bouwen van een hele woning: € 93.213 (het verschil tussen € 49.481 en -/- 43.732).

De kosten van het ontwikkelen en bouwen van een huurwoning zijn momenteel lager zijn dan € 800 per m<sup>2</sup>. Medio 2012 bleken aannemers woningen te willen bouwen voor € 600 per m<sup>2</sup>.

Een gedegeleerd ontwikkelaar / bemiddelaar heeft de projectgroep laten weten dat het mogelijk is een woning te bouwen voor € 75.000 exclusief BTW. Inclusief grond zou die woning inclusief BTW ongeveer € 110.000 kosten. Met een huurprijs van € 550 zou die woning voor een belegger een waarde hebben van twintig maal de jaarhuur: € 133.000. Zo'n huurwoning zou de belegger na vijftien tot twintig jaar uitponden.

Plegt-Vos biedt op de site een complete woning van 70 m<sup>2</sup> aan voor een prijs van € 60.000:

[http://www.plegt-vos.nl/nieuws/complete\\_woning\\_voor\\_60\\_mille/](http://www.plegt-vos.nl/nieuws/complete_woning_voor_60_mille/)

Een HUISMERK® woning is er al voor nog geen € 70.000,-- exclusief btw (prijspeil 2012/2013). De meest uitgebreide duurzame variant is nog steeds betaalbaar. De prijs voor een HUISMERK® woning is overal in Nederland gelijk en is inclusief bouwkosten, staartkosten, opslagen en kosten voor de architect en de constructeur en ontwikkelingskosten. De enige afhankelijkheden zijn de locatiegebonden zaken, zoals eventuele geluidbelasting of extreem slechte bodemgesteldheid. Standaard zijn geen 'bijzondere' voorzieningen opgenomen en wordt in de basis uitgegaan van heipalen van 10 meter lengte:

<http://www.heijmanshuismerk.nl/teksten/item/bekijk/id/12>

Dura Vermeer bouwt een PCS-woning met een gebruiksoppervlakte van 107 m<sup>2</sup> voor een instapprijs van € 99.000.

<http://www.pcs-duravermeer.nl/nl/ready2go/product>



De informatie uit het sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2009 en de vergelijking van de werkelijk door de Almeerse corporatie per woning gemaakte kosten, maakt duidelijk dat die feitelijk gerealiseerde kosten voor verhuur en onderhoud niet maatgevend hoeven te zijn voor een doelmatige en sobere bedrijfsvoering. Dat blijkt eens te meer als gelet wordt op de vergoeding die een makelaar voor gelijksoortige diensten vraagt.

Bij het exploiteren van huurwoningen gaat de kost voor de baat uit. Een organisatie zonder eigen vermogen zal voor de exploitatie van huurwoningen – net als de bestaande corporaties dat doen – vreemd vermogen voor langere termijn moeten aantrekken. Pensioenfondsen laten weten dat ze hun beschikbare middelen willen inzetten voor investeringen met een langjarig behoorlijk rendement. Naar verluidt zijn die fondsen bereid om tegen hun middelen tegen een rendement van minstens 4 % uit te lenen.

De projectgroep heeft van de exploitatie van 300 huurwoningen van 85 m<sup>2</sup> met bouwkosten van € 800 per vierkante meter doorgerekend. Die exploitatie is getoetst door de groep die de regiecorporatie aan het uitwerken was.

Hoewel een exploitatie met het uitponden van huurwoningen na 15 tot 20 jaar veel winstgevender is, heeft de projectgroep bewust voor gekozen voor een exploitatie in 50 jaar. Daarmee wordt duidelijk of zo'n exploitatie realistisch is.

Het onderzoek van Matthijsse, Buitelaar en Eskinasi maakt duidelijk dat met het uitponden binnen twintig jaar een aanzienlijke winst te boeken is: de kosten van het bouwen van een nieuwe huurwoning.

De projectgroep heeft al even bewust niet voor actuelere – nog lagere – bouwkosten gekozen. Ook

die keuze zorgt er voor dat het realiteitsgehalte van de berekeningen sterker wordt.

In de berekeningen zijn alle gebruikelijke kosten bij het ontwikkelen van een project woningen meegenomen: de kosten van uitwerking, bijkomende kosten, honoraria, onvoorzien, bestekwijzigingen, kostenstijgingen, financieringskosten en btw. Voor een woning van 85 m<sup>2</sup> zullen die kosten niet hoger zijn dan € 117.500.

In de berekeningen is uitgegaan van € 600 bedrijfslasten per woning per jaar en € 100 per woning voor verzekeringen, belastingen en dergelijke. Daarmee is aangesloten bij de kosten die blijken uit de jaarrekening van de soberste Almeerse woningbouwcorporatie. In de bedrijfslasten zijn allerlei kostensoorten – organisatie en personeel, planmatig en ander onderhoud, overige bedrijfskosten, leegstand, oninbare huren, bestuur en toezicht – verwerkt.

In de berekeningen is bewust niet de lagere kostprijs van makelaars gehanteerd voor de bedrijfslasten van de verhuurorganisatie. Lagere kosten zouden zorgen voor een veel beter resultaat en kunnen aanleiding zijn voor discussie over het realiteitsgehalte van de exploitatie. Met die lagere kosten van makelaars in het achterhoofd kan de verhuurorganisatie – mits de organisatie die lager ook kosten weet te realiseren – een beter resultaat realiseren.

Voor de kosten van het jaarlijkse onderhoud aan de woningen is rekening gehouden met 0,5 % van de stichtingskosten. Groter en groot onderhoud wordt voorzien in het eenentwintigste ( 5 %), het eenendertigste ( 30 %) en het eenenveertigste jaar (10 %).

Een van de elementen in de exploitatie van huurwoningen is de grondprijs. De hoogte van grondprijzen is een van de geheimen die een gemeente goed bewaard. In de berekeningen is daarom – op basis van informatie van ontwikkelaars - uit gegaan van een fictieve grondprijs. Daarbij moet worden aangetekend dat de grond eigendom van de gemeente kan blijven. De gemeente houdt dan niet alleen zeggenschap over de grond, maar houdt ook de economische waarde van de grond in haar balans.



Met behulp van het exploitatiemodel is het mogelijk om te variëren in de kosten en de opbrengsten. Dat biedt vervolgens zicht op de effecten van lagere bedrijfslasten of andere huurinkomsten. In de onderstaande tabel zijn die andere uitgangspunten verwerkt en valt af te lezen wat het resultaat van die andere uitgangspunten is.

De berekeningen maken duidelijk dat het mogelijk is om 300 huurwoningen te bouwen, bij een rentestand van 4,5 procent gedurende 50 jaar met een huurprijs van € 500 per maand winstgevend te exploiteren.

EXPLOITATIEOVERZICHTEN						
Exploitatie met stichtingskosten € 117.419 en beheerlasten van € 700 / woning						
Huur-prijs	Bedrijfswaarde na 30 jaar	Resultaat na 30 jaar	Bedrijfswaarde na 40 jaar	Resultaat na 40 jaar	Bedrijfswaarde na 50 jaar	Resultaat na 50 jaar
350	59.985	-/- 57.434	63.152	-/- 54.266	75.582	-/- 41.837
400	72.871	-/- 44.548	78.634	-/- 38.785	93.100	-/- 24.318
450	85.871	-/- 31.662	94.115	-/- 23.304	110.619	-/- 6.800
500	98.642	-/- 18.776	109.596	-/- 7.822	128.137	+ 10.719
550	111.582	-/- 5.891	125.077	+ 7.659	145.656	+ 28.237
600	124.144	+ 6.995	140.558	+ 23.140	163.174	+ 45.756
650	137.299	+ 19.881	156.040	+ 38.621	180.693	+ 63.274
Exploitatie met stichtingskosten € 119.919 en beheerlasten van € 700 / woning						
350	59.663	-/- 60.255	62.576	-/- 57.342	75.683	-/- 44.235
400	72.549	-/- 47.370	78.057	-/- 41.861	93.202	-/- 26.717
450	85.435	-/- 34.484	93.539	-/- 26.380	110.720	-/- 9.198
500	98.320	-/- 21.598	109.020	-/- 10.899	128.239	+ 8.320
550	111.206	-/- 8.712	124.501	+ 4.582	145.757	+ 25.839
600	124.092	+ 4.173	139.982	+ 20.064	163.276	+ 43.357
650	136.978	+ 17.059	155.463	+ 35.545	180.794	+ 60.876
Exploitatie met stichtingskosten € 117.419 en beheerlasten van € 600 / woning						
350	62.143	-/- 55.275	65.746	-/- 51.673	78.516	-/- 38.902
400	75.029	-/- 42.389	81.227	-/- 36.192	96.035	-/- 21.384
450	87.915	-/- 29.504	96.708	-/- 20.711	113.553	-/- 3.865
500	100.800	-/- 16.618	112.189	-/- 5.229	131.072	+ 13.653
550	113.686	-/- 3.732	127.670	+ 10.252	148.590	+ 31.172
600	126.572	+ 9.153	143.152	+ 25.733	166.109	+ 48.690
650	139.458	+ 22.039	158.633	+ 41.214	183.627	+ 66.209
Exploitatie met stichtingskosten € 119.919 en beheerlasten van € 600 / woning						
350	61.882	-/- 58.097	65.169	-/- 54.747	78.718	-/- 41.301
400	74.707	-/- 45.211	80.651	-/- 39.268	96.136	-/- 23.782
450	87.593	-/- 32.325	96.132	-/- 23.787	113.655	-/- 6.264
500	100.429	-/- 19.440	111.613	+ 8.306	131.173	+ 11.255
550	113.365	-/- 6.554	127.094	+ 7.176	148.692	+ 28.773
600	126.250	+ 6.332	142.575	+ 22.657	166.210	+ 46.292
650	139.136	+ 19.217	158.057	+ 38.138	183.729	+ 63.810

De berekeningen laten zien dat het niet nodig is om voor een woning van 85 m<sup>2</sup> een huurprijs van meer dan € 500 te vragen. Met een huurprijs van € 650 is er zelfs sprake van een ruim positief resultaat. Ook bij een huur van € 500 is er geen sprake van een onrendabele investering, maar van een minstens kostendekkende exploitatie.

## 11. Structuur en effecten

Uit de berekeningen blijkt dat het mogelijk is om zonder onrendabele top – maar wel tegen sobere



kosten - betaalbare huurwoningen in de markt te zetten. Makelaars melden dat de beheerlasten lager kunnen. Met lagere kosten wordt het resultaat nog positiever. Op basis van een dergelijk businessplan kan het project zichzelf bedruipen en zelfs winst opleveren.

Die woningen kunnen dan worden verhuurd voor een huur die veel lager is dan de prijs die de corporaties thans voor gelijksoortige woningen in rekening willen brengen bij huurders.

Voor het exploiteren van betaalbare huurwoningen is een structuur nodig. De woningen dienen eigendom te zijn van een organisatie. Voor die organisatie heeft de projectgroep voorlopig de naam Woon Bedrijf Almere gemunt.

Voor het bouwen van de huizen moet die organisatie een bouwer zoeken die bereid is om de tegen een concurrerende prijs woningen met een goede kwaliteit te bouwen. Zodra de woningen gebouwd zijn moet er voorzien worden in het beheer van de woningen. Dat kan de eigenaar van de woningen zelf doen, maar hoeft de eigenaar niet per se zelf te doen. Het is ook mogelijk om die dienst in de markt weg te zetten bij een extern. Er zijn marktpartijen te vinden die deze dienst tegen lagere kosten dan corporaties willen en kunnen realiseren.

Het is geen vanzelfsprekendheid dat een Woon Bedrijf Almere onderdeel is van de gemeentelijke organisatie. Het is ook geen vanzelfsprekendheid dat die organisatie – zoals corporaties wel doen – zoveel mogelijk werkzaamheden in huis laten uitvoeren. Het Woon Bedrijf Almere zal so wie so het bouwen van woningen niet in eigen beheer laten uitvoeren. Het is mogelijk om niet alleen het ontwerpen en het bouwen, maar ook het onderhoud in de markt te zetten en door derden te laten uitvoeren. Makelaars willen – net als zij dat voor commerciële partijen doen - graag het beheer van een project van 300 huurwoningen verzorgen tegen een uiterst concurrerende prijs. Door het grootste deel van de werkzaamheden buiten het Woon Bedrijf Almere te organiseren, is een zeer beperkte formatie voor zo'n Woon Bedrijf Almere nodig.

Er is nader onderzoek nodig om te beoordelen welke werkzaamheden binnen het Woon Bedrijf Almere en welke door derden kunnen worden uitgevoerd. Daarbij dient tevens te worden onderzocht in welke juridische structuur het Woon Bedrijf Almere het beste gevat kan worden. Aspecten als zeggenschap over kosten en zeggenschap over het vastgoed zijn bij de keuze voor een juridische organisatie structuur uiteraard van groot belang.

Voor een project van 300 huurwoningen is financiering nodig. Het gaat om een bedrag van € 35 tot € 45 miljoen. Pensioenfondsen zijn op zoek naar investeringen die zorgen voor een rendement van minstens 4 procent. Pensioenfondsen zouden in de financieringsbehoefte van het Woon Bedrijf Almere kunnen voorzien, maar kunnen dan mogelijk van de gemeente vragen om dat rendement te garanderen. Het gevolg van de betrokkenheid van de gemeente zal dan zijn dat er een voorziening getroffen moet worden voor het risico dat boekhoudkundig verbonden is aan de betrokkenheid van de gemeente bij een Woon Bedrijf Almere. Het is niet uit te sluiten dat ook voor dit aspect de juridische structuur van belang is.

De afdeling financiën laat weten dat de wet houdbare overheidsfinanciën (hof) een drempel kan zijn voor het verstrekken van een dergelijke garantie. De gemeente Almere investeert actief. Daardoor is er een risico dat er niet voldoende financiële ruimte kan blijken voor het jaarlijks bouwen en

exploiteren van 300 huurwoningen met een prijs van € 500 tot € 550 per maand. Nader onderzoek is nodig om duidelijk te maken wat kan en wat niet mogelijk is.

Een van de voordelen van een Woon Bedrijf Almere, waarin de gemeente zeggenschap heeft over de te maken kosten, het huurbeleid en de bestemming van het onroerend goed, is dat de gemeente beschikkingsmacht over het vastgoed houdt. Waar nu corporaties zonder inspraak van de gemeente betaalbare woningen onttrekken aan de huurvoorraad, kan die beslismacht dankzij het Woon Bedrijf Almere des gemeentes worden. Daarmee hoeven de kortingen op de grondprijs niet meer als sneeuw voor de zon te verdwijnen. De revenuen van een eventuele verkoop zullen dan ten goede komen van de economisch eigenaar van het Woon Bedrijf Almere: de gemeente Almere. Daarmee zullen de kortingen op de grondprijs in de boekhouding van de gemeente blijven.

Als eigenaar van het Woon Bedrijf Almere heeft de gemeente invloed op de kosten die het Woon Bedrijf Almere maakt voor het exploiteren van betaalbare huurwoningen. De gemeente is dan niet alleen verantwoordelijk voor een sobere exploitatie, maar kan daar ook effectief op sturen. Met dat alles kan de gemeente Almere uitvoering geven aan de taak van artikel 19 van de Grondwet en zorgen voor voldoende betaalbare woningen in Almere.



## 12. Slot

De Almeerse woningvoorraad zou jaarlijks met 1.000 woningen moeten groeien voor de vraag naar woningen van Almeerders. Er staan woningen onder water. De koopkrachtige vraag naar eigenwoningen is beduidend minder geworden.

Hoewel de vraag naar huurwoningen stijgt, melden corporaties dat ze geen of maar zeer beperkt

mogelijkheden hebben om nieuwe huurwoningen te bouwen. Corporaties achten zich genoodzaakt huurwoningen te verkopen om hun financiële huishouding in balans te houden.

Het gevolg van die vrees voor hogere kosten is dat de huurprijs van een betaalbare huurwoning zal stijgen naar het niveau van dure huurwoningen. Die ontwikkeling is een bedreiging voor de betaalbaarheid van het wonen in Almere.

Corporaties verlangen van de gemeente Almere dat die voor elke nieuwe betaalbare huurwoning een behoorlijke veer laat. Bij verkoop van zo'n huurwoning met een gesubsidieerde grondprijs verdwijnt die gemeentelijke investering als sneeuw voor de zon.

Een vergelijking van het verdienmodel van Aedex/IPD en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting maakt duidelijk dat het verkopen van huurwoningen na een jaar of vijftien tot twintig bijzonder profijtelijk is. Een betaalbare huurwoning wordt dan van een schip van bijleg tot winstgevend vastgoed. Door een huurwoning te verkopen voordat er kosten voor groot onderhoud gemaakt moeten worden, is het resultaat € 49.000 positief in plaats van € 43.000 negatief.

Almeerse corporaties gebruiken het treintjesmodel: betaalbare Almeerse huurwoningen worden verkocht om nieuwe huurwoningen te kunnen bouwen. De corporaties laten weten dat ze onder die verkoop geen nieuwe woningen kunnen bouwen en verhuren.

Ymere zal in Almere Hout de wijk Nobelhorst bouwen. Voor de sociale huurwoningen heeft Ymere een korting op de huurprijs bedongen. De gemeente Almere heeft bedongen dat die woningen minstens 15 tot 20 jaar als sociale huurwoning moeten worden geëxploiteerd.

De manier waarop Almeerse betaalbare huurwoningen worden geëxploiteerd is vergelijkbaar met die van een meer commerciële opzet. Desondanks zorgen de Almeerse corporaties niet voor lasten per woning die vergelijkbaar zijn aan die van een commerciële verhuurder. Wel is duidelijk dat een corporatie met de menselijke maat – behalve als het gaat om financieringskosten – kan werken tegen lagere kosten.

Uit de berekeningen voor het bouwen en exploiteren van 300 huurwoningen van 85 m<sup>2</sup> voor een prijs van € 550 blijkt dat het mogelijk is om rendabel 300 sociale huurwoningen te bouwen en te exploiteren. De onderliggende analyse van de regie-corporatie maakt duidelijk dat de interne kosten van een verhuurorganisatie aanmerkelijk omlaag kunnen.

Als de organisatie, die op deze manier betaalbare huurwoningen exploiteert, wordt aangestuurd door de gemeente zelf, hoeft het in de grond geïnvesteerde vermogen niet meer te verdwijnen als sneeuw voor de zon. De gemeente kan dan ook greep krijgen op de totale kosten van de exploitatie door daar heldere kaders voor vast te stellen. Het rekenmodel maakt duidelijk dat er geen geld bij hoeft. Er zit zelfs winst in het vat.

Met het bouwen van 300 betaalbare huurwoningen per jaar kan de gemeente Almere de ontbrekende jaarproductie compenseren. Dat heeft gevolgen voor het financieel meerjarenperspectief van de gemeente zelf: inkomsten uit de verkoop van grond, meer woningen en meer inwoners zorgen voor meer inkomsten uit het Gemeentefonds, meer woningen zorgen voor

een stijging van de inkomsten uit de belasting op onroerende zaken, etc. Het is zaak om alle financiële effecten van deze aanvullende woningbouwproductie in beeld te brengen.

Er liggen nog andere onderzoeksvragen. Die zien op het valideren van het rekenwerk van de projectgroep Wonen. Voordat daadwerkelijk de eerste paal de grond in gaat zal een deskundige de resultaten van dit verdienmodel nog eens tegen het licht moeten houden. Is het in de praktijk haalbaar om een Woon Bedrijf Almere in te richten dat op basis van lagere kosten betaalbare huurwoningen zal exploiteren en vervolgens exploiteert? Wat zijn de risico's van een dergelijk activiteit? Wat zijn de gevolgen van het lenen van geld door het Woon Bedrijf Almere op het huishoudboekje van de gemeente? Is een dergelijke ontwikkeling mogelijk binnen de kaders van de wet Hof? Of is zijn die kaders helemaal niet beperkend? Zijn die effecten – in vergelijking met die van de IBBA-woningen – verantwoord?

De projectgroep Wonen verwacht dat een nadere analyse duidelijk zal maken dat hier sprake is van een realistische mogelijkheid om zowel te voorzien in echt betaalbare huur en vervolgens te zorgen voor aanvullend aanbod betaalbare koopwoningen. En dat alles met serieuze positieve gevolgen voor het gemeentelijke huishoud boekje.



### 13. BIJLAGEN

- Complete woning voor € 60.000
- Uitgangspunten en exploitatieresultaat bij € 119.919 bouwkosten en € 700 beheerskosten
- Uitgangspunten en exploitatieresultaat bij € 119.919 bouwkosten en € 600 beheerskosten
- Uitgangspunten en exploitatieresultaat bij € 117.419 bouwkosten en € 700 beheerskosten
- Uitgangspunten en exploitatieresultaat bij € 117.419 bouwkosten en € 600 beheerskosten
- Uitgangspunten en exploitatieresultaat bij € 114.419 bouwkosten en € 700 beheerskosten
- Uitgangspunten en exploitatieresultaat bij € 114.419 bouwkosten en € 600 beheerskosten
- Kosten scenario



### 13.1 Complete woning voor 60.000,- euro

(26-11-2012) [Margriet Brus](#)



Een compleet afgewerkte woning bouwen hoeft niet duur te zijn. Dat zegt althans Plegt-Vos. Het bouwbedrijf ontwikkelde het concept HuisvanU: een compleet afgewerkte woning onder de 60.000,- euro met een huursom vanaf 449,- euro per maand of 475,- euro aan hypotheeklasten.

#### 70 m<sup>2</sup> woonruimte

Een woning volgens het concept biedt de bewoners 70 m<sup>2</sup> woonruimte met twee woonlagen, een woonkamer, ruime keuken en badkamer, minimaal twee slaapkamers en een berging. De woningen hebben standaard vloerverwarming, kunststof kozijnen en eenvoudig bedienbare energiezuinige installaties. Extra wensen zoals een ander daktype of een uit- of opbouw zijn optioneel toepasbaar.

#### Inspringen op omstandigheden

Erik van Dijk, directeur Plegt-Vos Wonen: “Door veranderde wetgeving en het huidige regeerakkoord staan corporaties in Nederland voor de uitdaging om binnen krimpende budgetten woningen te realiseren. Deze woningen dienen daadwerkelijk aan te sluiten op de sociale doelgroep, onder andere qua leefbaarheid en energieprestatie. Wij hebben om deze reden een woning ontwikkeld die hierbij aansluit en waarbij geen concessies worden gedaan qua comfort en woon- en leefplezier.”

#### Lean en BIM

Om het mogelijk te maken een woning voor 60.000,- euro te bouwen wordt er gewerkt met vaste co-makers die samenwerken volgens het lean-principe en een verregaande vorm van BIM. Dit resulteert in een bouwtijd van minder dan 8 weken. Er worden verder zoveel mogelijk prefabelementen en onderhoudsarme materialen gebruikt.

#### Energieneutraal

Voor minder dan € 70.000 kan de budgetwoning ook als een energieneutrale woning (EPC = 0,0) worden uitgevoerd. Voor de bewoners betekent dit lagere woonlasten en een extra energiebesparing van nog eens €440,- per jaar. Verschillende partijen hebben inmiddels interesse getoond. Het concept HuisvanU won [de derde prijs in De Voorsprong](#), een competitie georganiseerd door Energiesprong.

13.2 Uitgangspunten ( € 119.919 bouwkosten en € 700 beheer)			
Algemeen	Inflatie	2,0 %	
	Rente kapitaalmarkt	4,5 %	
Huur	Huurverhogingspercentage	2,0 %	Inflatie
	Incassoresultaat	99,5 %	
Beheerkosten	Kosten werkapparaat intern	€ 600 / vhe	Personeel, bestuur, kantoor & alg.
	Beheerkosten extern	€ 100 / vhe	Verzekeringen, belastingen ed.
	Totaal	€ 700 / vhe	
	Stijging beheerkosten	2,0 %	inflatie
	Onderhoud woning: x % v.d. stichtingskosten	0,5 %	€ 587 (eerste jaar)
	Renovatie jaar 21: x % stichtingskosten	5 %	€ 5.871 (jaar 21)
	Renovatie jaar 31: x % stichtingskosten	30 %	€ 35.226 (jaar 31)
Stichtingskosten	Renovatie jaar 41: x % stichtingskosten	10 %	€ 11.742 (jaar 41)
	Stijging onderhoudskosten	2,0 %	inflatie
	Ontwikkelingstijd	1 jaar	
	Bouwtijd	1 jaar	
	Bouwkosten	€ 102.419	DB&M kostprijs
	Bijkomende kosten		Valt onder DB&M in aanneemsom
	Ontwikkelingskosten		Valt onder DB&M in aanneemsom
Grondkosten		In de berekening van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met een restwaarde van de grond die gelijk is aan de contante waarde van de verwervingskosten	
m <sup>2</sup> per woning	100		
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 175		
verwervingskosten	€ 17.500		
Totale bouwkosten	117.919		
Voorfinanciering		Is onderdeel van bouwkosten	

Resultaat exploitatie bij 350, 400, 450, 500, 550, 600 en 650			
Effectieve maandhuur		€ 350	
Jaarhuur		€ 4.200	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	59.663	119.919	-/- 60.255
40	62.576	119.919	-/- 57.342
50	75.582	119.919	-/- 44.235
Effectieve maandhuur		€ 400	
Jaarhuur		€ 4.800	
jaren	bedrijfswaarde	Stichtingskosten	resultaat
30	72.549	119.919	-/- 47.370
40	78.057	119.919	-/- 41.861
50	93.202	119.919	-/- 26.717

Effectieve maandhuur		€ 450	
Jaarhuur		€ 5.400	
jaren	bedrijfswaarde	Stichtingskosten	resultaat
30	85.435	119.919	-/- 34.484
40	93.539	119.919	-/- 26.380
50	110.720	119.919	-/- 9.198
Effectieve maandhuur		€ 500	
Jaarhuur		€ 6.000	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	98.320	119.919	-/- 21.598
40	109.020	119.919	-/- 10.899
50	128.239	119.919	+ 8.320
Effectieve maandhuur		€ 550	
Jaarhuur		€ 6.600	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	111.206	119.919	-/- 8.712
40	124.501	119.919	+ 4.582
50	145.757	119.919	+ 25.839
Effectieve maandhuur		€ 600	
Jaarhuur		€ 7.200	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	124.092	119.919	+ 4.173
40	139.982	119.919	+ 20.064
50	163.276	119.919	+ 43.357
Effectieve maandhuur		€ 650	
Jaarhuur		€ 7.800	
jaren	Bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	136.978	119.919	+ 17.059
40	155.463	119.919	+ 35.545
50	180.794	119.919	+ 60.876



<b>13.3 Uitgangspunten ( € 119.919 bouwkosten en € 600 beheer)</b>			
<b>Algemeen</b>	Inflatie	2,0 %	
	Rente kapitaalmarkt	4,5 %	
<b>Huur</b>	Huurverhogingspercentage	2,0 %	Inflatie
	Incassoresultaat	99,5 %	
<b>Beheerkosten</b>	Kosten werkapparaat intern	€ 500 / vhe	Personeel, bestuur, kantoor & alg.
	Beheerkosten extern	€ 100 / vhe	Verzekeringen, belastingen ed.
	Totaal	€ 600 / vhe	
	Stijging beheerkosten	2,0 %	inflatie
	Onderhoud woning: x % v.d. stichtingskosten	0,5 %	€ 587 (eerste jaar)
	Renovatie jaar 21: x % stichtingskosten	5 %	€ 5.871 (jaar 21)
	Renovatie jaar 31: x % stichtingskosten	30 %	€ 35.226 (jaar 31)
	Renovatie jaar 41: x % stichtingskosten	10 %	€ 11.742 (jaar 41)
	Stijging onderhoudskosten	2,0 %	inflatie
<b>Stichtingskosten</b>	Ontwikkelingstijd	1 jaar	
	Bouwtijd	1 jaar	
	Bouwkosten	€ 102.419	DB&M kostprijs
	Bijkomende kosten		Valt onder DB&M in aanneemsom
	Ontwikkelingskosten		Valt onder DB&M in aanneemsom
	Grondkosten		In de berekening van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met een restwaarde van de grond die gelijk is aan de contante waarde van de verwervingskosten
	m <sup>2</sup> per woning	100	
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 175	
	verwervingskosten	€ 17.500	
	Totale bouwkosten	117.419	
	Voorfinanciering		Is onderdeel van bouwkosten

<b>Resultaat exploitatie bij 350, 400, 450, 500, 550, 600 en 650</b>			
Effectieve maandhuur		€ 350	
Jaarhuur		€ 4.200	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	61.882	119.919	-/- 58.097
40	65.169	119.919	-/- 54.747
50	78.718	119.919	-/- 41.301
Effectieve maandhuur		€ 400	
Jaarhuur		€ 4.800	
jaren	bedrijfswaarde	Stichtingskosten	resultaat
30	74.707	119.919	-/- 45.211
40	80.651	119.919	-/- 39.268
50	96.136	119.919	-/- 23.782

Effectieve maandhuur		€ 450	
Jaarhuur		€ 5.400	
jaren	bedrijfswaarde	Stichtingskosten	resultaat
30	87.593	119.919	-/- 32.325
40	96.132	119.919	-/- 23.787
50	113.655	119.919	-/- 6.264
Effectieve maandhuur		€ 500	
Jaarhuur		€ 6.000	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	100.479	119.919	-/- 19.440
40	111.613	119.919	+ 8.306
50	131.173	119.919	+ 11.255
Effectieve maandhuur		€ 550	
Jaarhuur		€ 6.600	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	113.365	119.919	-/- 6.554
40	127.094	119.919	+ 7.176
50	148.692	119.919	+ 28.773
Effectieve maandhuur		€ 600	
Jaarhuur		€ 7.200	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	126.250	119.919	+ 6.332
40	142.575	119.919	+ 22.657
50	166.210	119.919	+ 46.292
Effectieve maandhuur		€ 650	
Jaarhuur		€ 7.800	
jaren	Bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	139.136	119.919	+ 19.217
40	158.057	119.919	+38.138
50	183.729	119.919	+ 63.810

<b>13.5 Uitgangspunten ( € 117.419 bouwkosten en € 700 beheer)</b>			
<b>Algemeen</b>	Inflatie	2,0 %	
	Rente kapitaalmarkt	4,5 %	
<b>Huur</b>	Huurverhogingspercentage	2,0 %	Inflatie
	Incassoresultaat	99,5 %	
<b>Beheerkosten</b>	Kosten werkapparaat intern	€ 600 / vhe	Personeel, bestuur, kantoor & alg.
	Beheerkosten extern	€ 100 / vhe	Verzekeringen, belastingen ed.
	Totaal	€ 700 / vhe	
	Stijging beheerkosten	2,0 %	inflatie
	Onderhoud woning: x % v.d. stichtingskosten	0,5 %	€ 587 (eerste jaar)
	Renovatie jaar 21: x % stichtingskosten	5 %	€ 5.871 (jaar 21)
	Renovatie jaar 31: x % stichtingskosten	30 %	€ 35.226 (jaar 31)
	Renovatie jaar 41: x % stichtingskosten	10 %	€ 11.742 (jaar 41)
	Stijging onderhoudskosten	2,0 %	inflatie
<b>Stichtingskosten</b>	Ontwikkelingstijd	1 jaar	
	Bouwtijd	1 jaar	
	Bouwkosten	€ 102.419	DB&M kostprijs
	Bijkomende kosten		Valt onder DB&M in aanneemsom
	Ontwikkelingskosten		Valt onder DB&M in aanneemsom
	Grondkosten		In de berekening van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met een restwaarde van de grond die gelijk is aan de contante waarde van de verwervingskosten
	m <sup>2</sup> per woning	100	
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 150	
	verwervingskosten	€ 15.000	
	Totale bouwkosten	117.419	
	Voorfinanciering		Is onderdeel van bouwkosten

<b>Resultaat exploitatie bij 350, 400, 450, 500, 550, 600 en 650</b>			
Effectieve maandhuur		€ 350	
Jaarhuur		€ 4.200	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	59.985	117.419	-/- 57.434
40	63.152	117.419	-/- 54.266
50	75.582	117.419	-/- 41.837
Effectieve maandhuur		€ 400	
Jaarhuur		€ 4.800	
jaren	bedrijfswaarde	Stichtingskosten	resultaat
30	72.871	117.419	-/- 44.548
40	78.634	117.419	-/- 38.785
50	93.100	117.419	-/- 24.318

Effectieve maandhuur		€ 450	
Jaarhuur		€ 5.400	
jaren	bedrijfswaarde	Stichtingskosten	resultaat
30	85.756	117.419	-/- 31.662
40	94.115	117.419	-/- 23.304
50	110.619	117.419	-/- 6.800
Effectieve maandhuur		€ 500	
Jaarhuur		€ 6.000	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	98.642	117.419	-/- 18.776
40	109.596	117.419	-/- 7.823
50	128.137	117.419	+ 10.719
Effectieve maandhuur		€ 550	
Jaarhuur		€ 6.600	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	111.528	117.419	-/- 5.891
40	125.077	117.419	+ 7.659
50	145.656	117.419	+ 28.237
Effectieve maandhuur		€ 600	
Jaarhuur		€ 7.200	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	124.414	117.419	+ 6.995
40	140.558	117.419	+ 23.140
50	163.174	117.419	+ 45.756
Effectieve maandhuur		€ 650	
Jaarhuur		€ 7.800	
jaren	Bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	137.299	117.419	+ 19.881
40	156.040	117.419	+38.621
50	180.693	117.419	+ 63.274

<b>13.6 Uitgangspunten (€ 117.419 bouwkosten en € 600 beheerkosten)</b>			
<b>Algemeen</b>	Inflatie	2,0 %	
	Rente kapitaalmarkt	4,5 %	
<b>Huur</b>	Huurverhogingspercentage	2,0 %	Inflatie
	Incassoresultaat	99,5 %	
<b>Beheerkosten</b>	Kosten werkapparaat intern	€ 500 / vhe	Personeel, bestuur, kantoor & alg.
	Beheerkosten extern	€ 100 / vhe	Verzekeringen, belastingen ed.
	Totaal	€ 600 / vhe	
	Stijging beheerkosten	2,0 %	inflatie
	Onderhoud woning: x % v.d. stichtingskosten	0,5 %	€ 587 (eerste jaar)
	Renovatie jaar 21: x % stichtingskosten	5 %	€ 5.871 (jaar 21)
	Renovatie jaar 31: x % stichtingskosten	30 %	€ 35.226 (jaar 31)
	Renovatie jaar 41: x % stichtingskosten	10 %	€ 11.742 (jaar 41)
	Stijging onderhoudskosten	2,0 %	inflatie
<b>Stichtingskosten</b>	Ontwikkelingstijd	1 jaar	
	Bouwtijd	1 jaar	
	Bouwkosten	€ 102.419	DB&M kostprijs
	Bijkomende kosten		Valt onder DB&M in aanneemsom
	Ontwikkelingskosten		Valt onder DB&M in aanneemsom
	Grondkosten		In de berekening van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met een restwaarde van de grond die gelijk is aan de contante waarde van de verwervingskosten
	m <sup>2</sup> per woning	100	
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 150	
	verwervingskosten	€ 15.000	
	Totale bouwkosten	117.419	
	Voorfinanciering		Is onderdeel van bouwkosten

<b>Resultaat exploitatie bij 350, 400, 450, 500, 550, 600 en 650</b>			
Effectieve maandhuur		€ 350	
Jaarhuur		€ 4.200	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	62.143	117.419	-/- 55.275
40	65.746	117.419	-/- 51.673
50	78.516	117.419	-/- 38.902
Effectieve maandhuur		€ 400	
Jaarhuur		€ 4.800	
jaren	bedrijfswaarde	Stichtingskosten	resultaat
30	75.029	117.419	-/- 42.389
40	81.227	117.419	-/- 36.192
50	96.035	117.419	-/- 21.384

Effectieve maandhuur		€ 450	
Jaarhuur		€ 5.400	
jaren	bedrijfswaarde	Stichtingskosten	resultaat
30	87.915	117.419	-/- 29.504
40	96.708	117.419	-/- 20.711
50	113.553	117.419	-/- 3.865
Effectieve maandhuur		€ 500	
Jaarhuur		€ 6.000	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	100.800	117.419	-/- 16.618
40	112.189	117.419	-/- 5.229
50	131.072	117.419	+ 13.653
Effectieve maandhuur		€ 550	
Jaarhuur		€ 6.600	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	113.686	117.419	-/- 3.732
40	127.670	117.419	+ 10.252
50	148.590	117.419	+ 31.172
Effectieve maandhuur		€ 600	
Jaarhuur		€ 7.200	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	126.572	117.419	+ 9.153
40	143.152	117.419	+ 25.733
50	166.109	117.419	+ 48.690
Effectieve maandhuur		€ 650	
Jaarhuur		€ 7.800	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	139.458	117.419	+ 22.039
40	158.633	117.419	+ 41.214
50	183.627	117.419	+ 66.209

<b>13.7 Uitgangspunten (€ 114.419 bouwkosten en € 700 beheerkosten)</b>			
<b>Algemeen</b>	Inflatie	2,0 %	
	Rente kapitaalmarkt	4,5 %	
<b>Huur</b>	Huurverhogingspercentage	2,0 %	Inflatie
	Incassoresultaat	99,5 %	
<b>Beheerkosten</b>	Kosten werkapparaat intern	€ 600 / vhe	Personeel, bestuur, kantoor & alg.
	Beheerkosten extern	€ 100 / vhe	Verzekeringen, belastingen ed.
	Totaal	€ 700 / vhe	
	Stijging beheerkosten	2,0 %	inflatie
	Onderhoud woning: x % v.d. stichtingskosten	0,5 %	€ 587 (eerste jaar)
	Renovatie jaar 21: x % stichtingskosten	5 %	€ 5.871 (jaar 21)
	Renovatie jaar 31: x % stichtingskosten	30 %	€ 35.226 (jaar 31)
	Renovatie jaar 41: x % stichtingskosten	10 %	€ 11.742 (jaar 41)
	Stijging onderhoudskosten	2,0 %	inflatie
<b>Stichtingskosten</b>	Ontwikkelingstijd	1 jaar	
	Bouwtijd	1 jaar	
	Bouwkosten	€ 102.419	DB&M kostprijs
	Bijkomende kosten		Valt onder DB&M in aanneemsom
	Ontwikkelingskosten		Valt onder DB&M in aanneemsom
	Grondkosten		In de berekening van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met een restwaarde van de grond die gelijk is aan de contante waarde van de verwervingskosten
	m <sup>2</sup> per woning	100	
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 120	
	verwervingskosten	€ 12.000	
	Totale bouwkosten	114.419	
	Voorfinanciering		Is onderdeel van bouwkosten

<b>Resultaat exploitatie bij 350, 400, 450, 500, 550, 600 en 650</b>			
Effectieve maandhuur		€ 350	
Jaarhuur		€ 4.200	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	60.371	114.419	-/- 54.048
40	63.844	114.419	-/- 50.575
50	75.460	114.419	-/- 38.958
Effectieve maandhuur		€ 400	
Jaarhuur		€ 4.800	
jaren	bedrijfswaarde	Stichtingskosten	resultaat
30	73.257	114.419	-/- 41.162
40	79.325	114.419	-/- 35.093
50	.92.979	114.419	-/- 21.440

Effectieve maandhuur		€ 450	
Jaarhuur		€ 5.400	
jaren	bedrijfswaarde	Stichtingskosten	resultaat
30	86.142	114.419	-/- 28.276
40	94.806	114.419	-/- 19.612
50	110.497	114.419	-/- 3.921
Effectieve maandhuur		€ 500	
Jaarhuur		€ 6.000	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	99.028	114.419	-/- 15.390
40	110.287	114.419	-/- 4.131
50	128.016	114.419	+ 13.597
Effectieve maandhuur		€ 550	
Jaarhuur		€ 6.600	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	111.914	114.419	-/- 2.505
40	125.769	114.419	+ 11.350
50	1455.34	114.419	+ 31.116
Effectieve maandhuur		€ 600	
Jaarhuur		€ 7.200	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	124.799	114.419	+ 10.381
40	141.250	114.419	+ 26.831
50	163.053	114.419	+ 48.634
Effectieve maandhuur		€ 650	
Jaarhuur		€ 7.800	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	137.685	114.419	+ 23.267
40	156.731	114.419	+ 42.313
50	180.571	114.419	+ 66.153



13.8 Uitgangspunten (€ 114.419 bouwkosten en € 600 beheerkosten)			
Algemeen	Inflatie	2,0 %	
	Rente kapitaalmarkt	4,5 %	
Huur	Huurverhogingspercentage	2,0 %	Inflatie
	Incassoresultaat	99,5 %	
Beheerkosten	Kosten werkapparaat intern	€ 500 / vhe	Personeel, bestuur, kantoor & alg.
	Beheerkosten extern	€ 100 / vhe	Verzekeringen, belastingen ed.
	Totaal	€ 600 / vhe	
	Stijging beheerkosten	2,0 %	inflatie
	Onderhoud woning: x % v.d. stichtingskosten	0,5 %	€ 587 (eerste jaar)
	Renovatie jaar 21: x % stichtingskosten	5 %	€ 5.871 (jaar 21)
	Renovatie jaar 31: x % stichtingskosten	30 %	€ 35.226 (jaar 31)
Stichtingskosten	Renovatie jaar 41: x % stichtingskosten	10 %	€ 11.742 (jaar 41)
	Stijging onderhoudskosten	2,0 %	inflatie
	Ontwikkelingstijd	1 jaar	
	Bouwtijd	1 jaar	
	Bouwkosten	€ 102.419	DB&M kostprijs
	Bijkomende kosten		Valt onder DB&M in aanneemsom
	Ontwikkelingskosten		Valt onder DB&M in aanneemsom
	Grondkosten		In de berekening van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met een restwaarde van de grond die gelijk is aan de contante waarde van de verwervingskosten
	m <sup>2</sup> per woning	100	
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 150	
verwervingskosten	€ 12.000		
Totale bouwkosten	114.419		
Voorfinanciering		Is onderdeel van bouwkosten	

Resultaat exploitatie bij 350, 400, 450, 500, 550, 600 en 650			
Effectieve maandhuur		€ 350	
Jaarhuur		€ 4.200	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	62.529	114.419	-/- 51.889
40	66.437	114.419	-/- 47.981
50	78.395	114.419	-/- 36.024
Effectieve maandhuur		€ 400	
Jaarhuur		€ 4.800	
jaren	bedrijfswaarde	Stichtingskosten	resultaat
30	75.415	114.419	-/- 39.004
40	81.918	114.419	-/- 32.500
50	95.913	114.419	-/- 18.505

Effectieve maandhuur		€ 450	
Jaarhuur		€ 5.400	
jaren	bedrijfswaarde	Stichtingskosten	resultaat
30	88.301	114.419	-/- 26.118
40	97.399	114.419	-/- 17.019
50	113.432	114.419	-/- 987
Effectieve maandhuur		€ 500	
Jaarhuur		€ 6.000	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	101.186	114.419	-/- 13.232
40	112.881	114.419	-/- 1.538
50	130.950	114.419	+ 16.532
Effectieve maandhuur		€ 550	
Jaarhuur		€ 6.600	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	114.072	114.419	-/- 346
40	128.362	114.419	+ 13.943
50	148.469	114.419	+ 34.050
Effectieve maandhuur		€ 600	
Jaarhuur		€ 7.200	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	126.958	114.419	+ 12.539
40	143.834	114.419	+ 29.425
50	165.987	114.419	+ 51.569
Effectieve maandhuur		€ 650	
Jaarhuur		€ 7.800	
jaren	bedrijfswaarde	stichtingskosten	resultaat
30	139.844	114.419	+ 25.425
40	159.324	114.419	+ 44.906
50	183.506	114.419	+ 69.087

Over de rendabele verhuur van betaalbare woningen



13.9	omschrijving	eenheid	omvang	Prijs /eenheid	budget	subtotaal	Incl BTW	opmerking	Beheersmaatregel
1	Grond/locatie							Residuaal bij huur € 550/mnd	
	Bouwrijpe grond	woning						Is opgenomen in de exploitatie	Duidelijk voorzieningenniveau bepalen en rationaliseren
	transactie	%							Voorkomen
	Financieren tijdens realisatie	%	0,00 %						Reduceren door moment van overdracht grond
		Jaren							
2	Bouwkosten					€ 73.400			Europees aanbesteden
	Aanneemsom	m <sup>2</sup>	85	€ 800	€ 68.000		€ 82.280		
	Gebiedsvoorzieningen	PM						wijkvoorzieningen	Zelfdekkend maken door beheersing kosten
	Uitwerking door aanbieder	%	8%	€ 68.000	€ 5.440		€ 6.582,40	Vergoeding voor uitwerking op risico	
3	Bijkomende kosten	%	5%	€ 73.440	€ 3.672	€ 3.672	€ 4.443,12		Sturing vanuit gemeente en exploitatie
	Leges								
	Aansluitkosten E,W,R, Ict								
	Gebruiken (feestjes)								
4	Verzekeringen								
	Honoraria	%	1,5%	€ 73.440	€ 1.101,60	€ 1.101,60	€ 1.332,94	Alleen uitgangspunten in PvE door eigenaar	Europese aanbesteding. Budget voor uitvraag € 300.000
	Planvorming/ PvE / PVA / Projectmanager								
	Architect							Door aanbieder	
	Constructieadvies							Door aanbieder	
	Bouwfysica / installaties / EPN							Door aanbieder	
5	Kwaliteitsborging							Door aanbieder	
	Inventaris	PM							
6	Onvoorzien						€ 3.570,69	Beheren als risicopost of afkoopsom	Beperken door DBM
	Programma wijzigingen	%	2%	€ 78.213,60	€ 1.564,27		€ 1.892,77	Risico eigenaar	
	Bestekwijzigingen	%	1,5 %	€ 79.777,87	€ 1.196,67		€ 1.447,97	Risico eigenaar	
	Kosten stijgingen	%	1%	€ 80.974,54	€ 809,75		€ 979,79	Risico eigenaar	
7	Financiering					€ 1,975,15		Door aannemer. Betaling bij levering. Te late oplevering door aannemer: misgelopen huur = korting op de prijs	
	Vorbereiding	%	5%	€ 4.773,60	€ 214,81		€ 214,81		
		Jaren							
	Realisatie	%	5%	€ 78.237,45	€ 1.760,34		€ 1.760,34		
8	Startkosten (opdrachtgever)	%	1,5%	€ 81.784,29	€ 1.226,76	€ 1.226,76	€ 1.484,38		Projectmanagement als inkoop van project en beheer. Budget = € 360.000
	Beheersorganisatie							Opzetten	
	Verkoop/verhuurkosten							Eerste verhuur	
	Organisatiefinanciering							Exploitatieplan en financiering	
	Totaal					€ 84.986,20	€ 102.418,52		

13.10

## Woningcorporaties kunnen kosten meer dan halveren

Hans Verbraeken

maandag 04 februari 2013, 00:00

**update:** maandag 04 februari 2013, 12:32

[inShare](#)12



Renovatie van woningen

ANP

**Woningbouwcorporaties kunnen hun bedrijfskosten meer dan halveren. Ze moeten hun werkzaamheden voor een belangrijk deel uitbesteden aan marktpartijen. Dat betreft de verhuur, de bouw en het onderhoud. Door slimme inkoop van deze diensten kan een corporatie de verhouding tussen kosten en diensten verlagen.**

Dat stelt een aantal deskundigen uit de wetenschap, de commerciële verhuur en de corporatiebranche in een rapport 'De regiecorporatie, naar een doelmatige maatschappelijke verhuurder', dat vlak voor het weekeinde aan minister Stef Blok van Wonen en Rijksdienst is aangeboden. Een van de schrijvers is Vincent Gruis, hoogleraar housing management aan de TU Delft. Blok toont zich zeer geïnteresseerd.

### **Ideaalmodel**

De opstellers van het rapport beschrijven een ideaalmodel van een corporatie, de regiecorporatie, die zelf de regie voert en alle dienstverlening uitbesteedt. 'Het zal niet gemakkelijk zijn bestaande corporaties tot regiecorporaties om te vormen', aldus medeauteur

Aldert Dreimüller van bureau rOag. ‘Dat zal tot veel ontslagen leiden. Een deel van dat personeel kan worden ondergebracht bij commerciële dienstverleners.’

In het rapport wordt berekend dat voor €450 aan beheerkosten — exclusief onderhoudskosten — huurwoningen met een bouwsom van €178.000 en een huur van €670 huur per maand kostendekkend kunnen worden geëxploiteerd. Zonder steun, zonder onrendabele top. Nu zijn de gemiddelde beheerkosten per corporatie €1000. De ideale exploitatieomvang is 10.000 à 15.000 woningen.

### **Regiecorporatie**

‘De onderhoudskosten zijn buiten beschouwing gelaten in de studie, maar ook daarop kan via uitbesteding worden bespaard’, aldus Dreimüller.

Het model van de regiecorporatie staat haaks op de werkwijze van corporaties nu. Corporaties doen nagenoeg alles zelf. Ze financieren, bouwen, verhuren en beheren hun vastgoed tot de sloop toe. Dat gaat ten koste van de efficiëntie. Verbetering van de efficiëntie wordt belangrijker nu de financiële situatie van corporaties is omgeslagen van rijk naar arm, aldus de opstellers van het rapport.

### **Verhuurdersheffing**

Inkomsten uit verkoop staan onder druk wegens de moeilijke woningmarkt. Verder moeten corporaties huisvesting voor midden- en hogere inkomens voortaan op commerciële voorwaarden financieren. Maar vooral de verhuurderheffing die dit kabinet vanaf 2013 invoert en die de komende vier jaar oploopt tot €2 mrd per jaar brengt tal van corporaties in de problemen.

‘Regiecorporatie’  
Ideaalmodel

- Regiecorporatie is stip op de horizon
- Verhuur, financiering, onderhoud, administratie uitbesteed aan commerciële partijen
- Beheerkosten (exclusief onderhoud) is te verlagen van €1000 per woning naar €450
- Ideale omvang 10.000 tot 15.000 woningen

