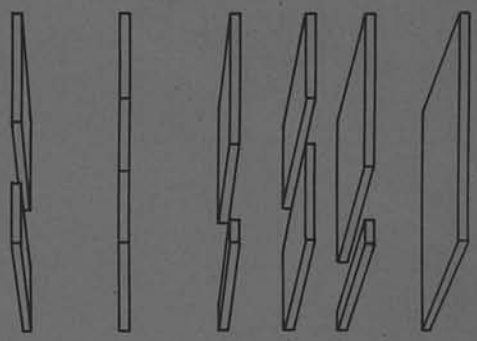
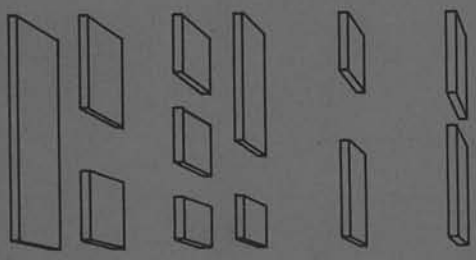
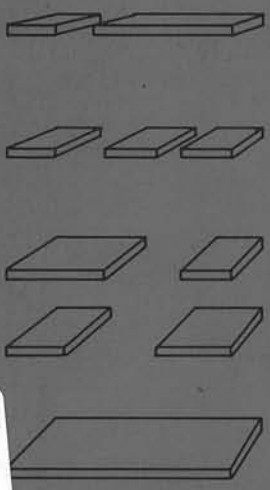
WERKDOCUMENT

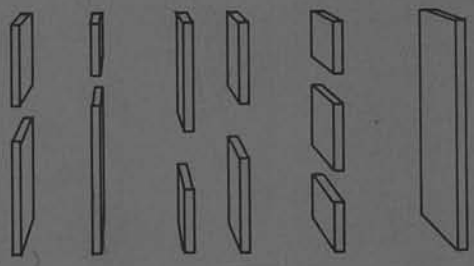


OPEN BOUWEN EN DE SOCIALE HUURSECTOR



Ans Metselaar
Frits Meijer





90-01

Delftse Universitaire Pers

ERZOEKSINSTITUUT VOOR TECHNISCHE BESTUURSKUNDE
e Bouwmanagement en Technisch Beheer

OPEN BOUWEN EN DE SOCIALE HUURSECTOR

Consequenties van gescheiden financiering
en subsidiëring van drager en inbouw

WERKDOCUMENT OTB **90-01**

Innovatiegericht Onderzoekprogramma Bouw
Postbus 20740 (Weena 740)
3001 JA Rotterdam
tel. 010-138399

Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde (OTB)
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft, Tel. 015-783005

OPEN BOUWEN EN DE SOCIALE HUURSECTOR

Consequenties van gescheiden financiering
en subsidiëring van drager en inbouw

Ans Metselaar
Frits Meijer

Delftse Universitaire Pers, Delft maart 1990

Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
telefoon: 015-783254

In opdracht van:
OTB
Thijsseweg 11
2629 JA Delft

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, 's-GRAVENHAGE

Metselaar, Ans

Open Bouwen en de sociale huursector : consequenties van gescheiden financiering en subsidiëring van drager en inbouw / Ans Metselaar. Frits Meijer - Delft Delftse Universitaire Pers - III - (Werkdocument / Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde, ISSN 0923-9871 : 90-01)
Onderzoek uitgevoerd in het kader van het werkplan Open Bouwen van het Innovatiegericht Onderzoek Programma Bouw (IOP-Bouw) door het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde - Met lit. opg.

ISBN 90-6275-588-7
SISO 719.2 UDC 351.778.532 NUGI 655
Trefw.: sociale woningbouw; Nederland

INHOUD

VOORWOORD

Dit rapport vormt de neerslag van een deelstudie, die door het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde (OTB) aan de Technische Universiteit Delft is verricht naar de financiële en subsidietechnische aspecten van toepassing van het Open Bouwen-concept. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van het werkplan Open Bouwen van het Innovatiegericht Onderzoek Programma Bouw (IOP-Bouw).
In het onderzoek is onderscheid gemaakt voor wat betreft de financiële gevolgen voor de non-profit huursector en de koopsector. Het eerste deelonderzoek met betrekking tot de koopsector is reeds afzonderlijk gepubliceerd in de vorm van een werkdocument en een samenvattende brochure. Dit werkdocument vormt de neerslag van het deelonderzoek met betrekking tot de sociale huursector.

De onderzoeksactiviteiten zijn begeleid door een commissie van deskundigen, die gedurende de onderzoeksperiode van samenstelling is gewisseld. Op alfabetische volgorde bestond de begeleidingscommissie uit de volgende leden:
dhr. R.E. Baumgarten (NWR, voorzitter tot 1 september 1988);
ir. F. W. Boekhorst (Stichting Architecten Research);
ing. K.H. Dekker (KD/Consultants, voorzitter vanaf 1 sept. 1988);
drs. L. Mosselman (DGVH, vanaf 1 september 1988);
ir. C.E.C. De Reus (HID-Utrecht, tot 1 februari 1988);
ing. W. Revet (DGVH);
ir. W.N.G. Rust (Fakton).

Wij zijn de leden van de begeleidingscommissie dankbaar voor hun stimulerende inbreng tijdens de onderzoeksperiode en hun commentaar bij de concept-versies van dit rapport.

1
INLEIDING EN PROBLEEMSTELLING

Het Open Bouwen beoogt op een efficiënte wijze woningen veranderbaar te maken. De initiatiefnemers van Open Bouwen stellen zich tot doel dat woningen - met behoud van kwaliteit en betaalbaarheid - aan toekomstige ontwikkelingen kunnen worden aangepast. Hiervoor gaat men uit van toepassing van het scheiding-drager-inbouw principe, dat begin jaren zestig door Habraken is geïntroduceerd.[1] Volgens de opvattingen van Habraken moet een woning zodanig worden ontworpen dat de bewoners zelfstandig kunnen beslissen over de indeling en uitrusting van hun woning. Het onderscheid tussen drager en inbouw is in de eerste plaats gebaseerd op een scheiding in zeggenschap over onderdelen van de woning. Deze scheiding kan, maar hoeft dus niet samen te vallen met de traditionele bouwkundige scheiding tussen ruwbouw en afbouw.
In de loop der jaren is het scheiding-drager-inbouw-concept met name door de Stichting Architecten Research (SAR) verder ontwikkeld. Hierbij lag vooral de nadruk op de ontwerptechnische en bouwtechnische aspecten.
Bij een aantal projecten is inmiddels een scheiding tussen drager en inbouw in de praktijk toegepast. Hierbij bleek dat er weinig bouwkundige belemmeringen meer zijn door goede (maat)afspraken en materiaaltoepassingen. Daarentegen werden bij de regelgeving en financiering zodanige knelpunten ervaren, dat de betaalbaarheid en zelfs de realisatie van het project in het gedrang kwamen. Door de SAR is een inventarisatie gemaakt van deze knelpunten. Er werd onder andere geconcludeerd dat een te rigide systeem van toetsing, financiering en subsidiëring realisatie van scheiding-drager-inbouw in de weg staat.[2] De ondervonden knelpunten manifesteren zich het duidelijkst in de sociale huursector.

Het onderhavige onderzoek heeft tot doel de financiële aspecten van toepassing van het Open Bouwen-concept in de sociale huursector nader in kaart te bren-

---

[1] Habraken, N.J., 1961, **De dragers en de mensen, het einde van de massawoningbouw**, Amsterdam, (Scheltema en Holkema).

[2] SAR, 1987, **Financiering & Subsidiëring van Open Bouwenprojecten**, Eindhoven (SAR), september, p. 35.

gen en mogelijke oplossingen en alternatieven te formuleren voor de geconstateerde knelpunten.
De opzet van het onderzoek en de gehanteerde uitgangspunten worden in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste knelpunten van de huidige regelgeving voor scheiding-drager-inbouw in de huursector op een rijtje gezet. Tevens zullen enkele effecten voor de woonuitgaven, die zich bij ongewijzigd beleid voordoen, worden besproken. Het grootste deel van dit rapport (hoofdstukken 4 en 5) betreft berekeningen met betrekking tot de financiële gevolgen van mogelijke beheeralternatieven. Het rapport wordt afgesloten met een aantal conclusies en aanbevelingen ten aanzien van de financiële regelgeving bij toepassing van het Open Bouwen-concept in de praktijk.

2
UITGANGSPUNTEN VAN HET ONDERZOEK

Adriaansens maakt onderscheid in 16 verschillende beheervarianten volgens onderstaande matrix.[3]

drager	inbouw			
	huur individueel	huur collectief	koop individueel	koop collectief
huur individueel		....		....
huur collectief	....	....	....	....
koop individueel	:::::::::::: ::::::::::::	....	xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx
koop collectief	:::::::::::: ::::::::::::	....	xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx

Voor dit onderzoek zijn slechts twee van deze varianten relevant, te weten de varianten, waarbij de drager en de inbouw beide worden gehuurd (de "huur-huur"-situatie) of de drager wordt gehuurd en de inbouw wordt gekocht (de "huur-koop"-situatie). De overige beheervarianten, die in de matrix zijn gearceerd, blijven op grond van de volgende overwegingen buiten beschouwing.

[3] Adriaansens, C.A. en C. Hillenaar, 1988, **Open Bouwen en privaatrecht**, Delft (DUP)

. . .: De kosten en baten van collectief beheer zijn moeilijk op voorhand te kwantificeren. Bij collectieve huur of koop van drager en/of inbouw zullen organisatorische maatregelen getroffen moeten worden, die financiële gevolgen hebben. Gedacht kan worden aan kosten voor administratie, (buurt)vergaderingen, faciliteiten voor een eventuele bewonersorganisatie, die het beheer voert van de collectieve drager of inbouw en dergelijke. Daartegenover staan eventuele opbrengsten of financiële voordelen, zoals korting vanwege collectieve inkoop, collectief afsluiten van leningen en dergelijke.
In de praktijk zal de behoefte aan een of andere vorm van collectief beheer van de drager en/of inbouw naar voren kunnen komen. In dit onderzoek zullen de financiële gevolgen op individueel niveau echter reeds voldoende inzicht geven om een keuze te maken tussen de "huur-huur"-situatie of de "huur-koop"-situatie. Het collectief beheren van drager of inbouw zal waarschijnlijk slechts marginale financiële invloed hebben en is vooral afhankelijk van wat de specifieke bewonersgroep voor ogen staat.

xxx: De beheercombinaties drager/koop - inbouw/koop zijn in de afzonderlijke deelstudie met betrekking tot de koopsector[4] aan de orde geweest en blijven hier verder buiten beschouwing.

: : : : Een beheervariant, waarbij de drager wordt gekocht, en de inbouw wordt gehuurd, lijkt vooralsnog praktisch moeilijk realiseerbaar.

In dit rapport worden verschillende varianten doorgerekend van de genoemde beheervormen "huur-huur"-situatie en "huur-koop"-situatie. In hoofdstuk 4 komt de zogenaamde "huur-huur"-situatie aan bod, waarbij de huurder de inbouw huurt van de verhuurder. De verhuurder sluit voor deze inbouw een kortlopende annuïtaire lening af, waarvan hij de kosten in rekening brengt bij de huurder. In hoofdstuk 5 wordt de "huur-koop"-situatie behandeld, waarbij de huurder direct zelf de inbouw "koopt". Omdat de inbouw voor de geldverstrekker een onaantrekkelijk onderpand is, zal de in rekening gebrachte rente in dit geval hoger zijn, dan dat de verhuurder een lening afsluit. Daar staat tegenover, dat de huurder nu voor belastingaftrek in aanmerking komt.

De financiële gevolgen worden zichtbaar gemaakt aan de hand van een representatieve nieuwbouw woning. Voor vergelijkbaarheid met de uitkomsten van het deelonderzoek naar de gevolgen in de koopsector is hier gebruik gemaakt van dezelfde voorbeeld-woning met 93 m2 binnenwerkse kernoppervlakte en wordt uitgegaan van de situatie per 1 januari 1988.

---

[4] Meijer, F. en A. Metselaar, 1989, **Het Open Bouwen-concept en de premie-koop-A-sector; analyse van een aantal subsidie-varianten**, Delft (DUP), juni.

De kosten van een vergelijkbare voorbeeld-woning in de sociale huursector zijn als volgt:

normbouwkosten (A)	: f. 101.300[5]
acceptabele grondkosten	: f. 21.000
acceptabele stichtingskosten	: f. 122.300

Tevens wordt dezelfde financiële scheiding tussen drager, minimale inbouw en extra inbouw gemaakt. De elementen van de drager en minimale inbouw vormen te zamen de zogenaamde "bewoonbare drager". De bewoonbare drager voldoet aan de minimale eisen van het concept-Bouwbesluit. In bijlage 1 is een overzicht gegeven van de elementen, die tot de drager, minimale inbouw en extra inbouw worden gerekend.
Op grond van een kosten-analyse van de afzonderlijke elementen is aangenomen dat de drager 76% van de bouwkosten omvat, de minimale inbouw 11% en de extra inbouw 13%. Voor de gekozen voorbeeld huurwoning betekent dit de volgende kostenverdeling:

drager (76% maal A)	: f. 76.988
minimale inbouw (11% maal A)	: f. 11.143
extra inbouw (13% maal A)	: f. 13.169

In het navolgende wordt ten behoeve van het doorrekenen van de financiële consequenties van het huidige beleid en mogelijke beheer-alternatieven onderscheid gemaakt in drie niveaus, te weten:

a) verhuur van de totale woning. Hiervoor geldt de traditionele huursituatie, zonder scheiding-drager-inbouw;
b) verhuur van de bewoonbare drager. De woning wordt verhuurd exclusief de extra inbouw, die kan worden gehuurd of gekocht;
c) verhuur van uitsluitend drager en grond. De minimale én de extra inbouw worden gehuurd of gekocht.

Volgens de "Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem", kortweg het "NKS", zijn de basis-huren voor deze drie niveaus als volgt te berekenen:

---

[5] Voor 1988 bedragen de acceptabele normbouwkosten (dus excl. grondkosten) voor een woning van 93 m2 bko: f. 45.500 + (93 x f. 600) = f. 101.300

geaccepteerde stichtingskosten : f. 122.300[6]

		A totale woning	B woning, excl. extra inbouw	C drager en grond
geacc. stichtingskosten	A:	122.300	122.300	122.300
besparing op inbouw	B:	0	13.169	24.312
A minus B	C:	122.300	109.131	97.988
dynamische kostprijs-huur (9.1% van C)	D:	11.129	9.931	8.917
subsidie (vlgs tabel)	E:	3.400	3.400	3.400
aanvangshuur (D minus E)		7.729	6.531	5.517

Voor dit rapport is het van belang behalve de aanvangshuur ook de mogelijke huurprijsontwikkeling in beschouwing te nemen.
De woning van het rekenvoorbeeld heeft volgens het woningwaarderingstelsel van de Huurprijzenwet Woonruimte in totaal 155 punten. Deze punten zijn als volgt verdeeld:

oppervlakte vertrekken 76 m2	: 76
oppervlakte overig 12 m2	: 9
verwarming	: 15
warmte-isolatie (aangenomen)	: 8
keuken	: 4
sanitair	: 8
veroudering	: -
privé-buitenruimte	: 8
woonvorm (tussenwoning)	: 12
woonomgeving (aangenomen)	: 15
hinderlijke situaties	: -
totaal	: 155 punten

Volgens de per 1 januari 1988 geldende normstelling (MG 87-07, dd. 7-4-1987) zou de huurprijs van dit woningtype tussen de volgende bedragen moeten liggen:

minimale jaarhuur : 155 x f. 3.01 = f. 5.599
maximale jaarhuur : (80 x f. 5.20) + (75 x f. 5.71) = f. 10.131

Voor de berekeningen in dit rapport wordt in overeenstemming met de trend een vraaghuurstijging van 3% aangehouden.

[6] Voor het rekenvoorbeeld wordt aangenomen, dat er geen kopkosten zijn.

3

ENKELE EFFECTEN VOOR DE WOONUITGAVEN BIJ ONGEWIJZIGDE REGELGEVING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de knelpunten van de huidige regelgeving en de effecten voor de woonuitgaven van huurders in het geval dat een scheiding wordt gebracht in de financiering en subsidiëring van de drager en de inbouw.

In diverse voorgaande onderzoeken zijn reeds inventarisaties gemaakt van de huidige regelgevingsproblematiek voor toepassing van scheiding-drager-inbouw in de huursector[7]. Het is bekend dat de huidige financiële regels voor de huursector niet zijn toegesneden op het Open Bouwen concept. De belangrijkste financiële knelpunten doen zich voor bij de aanvangshuurvaststelling, de huuraanpassing en bij de individuele huursubsidie (IHS). Daarnaast geldt de problematiek van toerekening van exploitatiekosten over drager en inbouw.

3.1 Aanvangshuurvaststelling

Tot voor kort werd volgens de Beschikking Geldelijke Steun Huurwoningen 1975 (BGSH'75) de aanvangshuur vastgesteld volgens een vraaghuurtabel. De aanvangshuur was afhankelijk van de gemiddelde (gecorrigeerde) stichtingskosten en het gemiddeld aantal verblijfseenheden (VE's) van een complex. Wan-

---

[7] 1) Dreimüller, A.P., 1983,
Scheiding Drager Inbouw, deelstudie 1: financiering, subsidiëring en goedkeuring (DHV), (in opdracht van DGVH; niet gepubliceerd).
2) NWR, 1983,
Beheer en wijziging gebruik bij Scheiding-Drager-Inbouw, Almere (NWR).
3) TU Vrije beleidsruimte onderzoek, 1983-1986,
Zelfwerkzaamheid in de woningbouw; met name:
Adriaansens, C.A., **Juridische aspecten van zelfwerkzaamheid in huurwoningen**, Delft (DUP).
4) Metselaar, A.W.C., 1987,
Zelfwerkzaamheid bij beheer en ontwikkeling van huurwoningen, belemmeringen en perspectieven, Den Haag (OTB/MVROM).
5) Boekhorst, F., 1987,
Doe-het-zelf-activiteiten in de volkshuisvesting, een samenvattende literatuurstudie, Eindhoven (SAR).

neer een woning zonder binnenwanden zou worden opgeleverd, gaf dat problemen voor de vaststelling van het aantal VE's. Daarom is in een aantal praktijkexperimenten met scheiding tussen drager en inbouw uitgegaan van een (aantal) referentie-plattegrond(en), aan de hand waarvan het gemiddeld aantal fictieve VE's werd vastgesteld. Zodra de woningen gereedgemeld waren en de stichtingskosten definitief werden vastgesteld, werd het aantal gerealiseerde VE's getoetst aan het vooraf aangenomen aantal fictieve VE's.
Volgens de BGSH'75 werd de aanvangssubsidie vastgesteld als het verschil tussen de dynamische kostprijshuur en de vraaghuur. Deze wijze van vraaghuur- en subsidie-vaststelling had tot gevolg, dat het buiten beschouwing laten van de kosten van het inbouwpakket, een verlaging van zowel de aanvangshuur, maar vooral ook van de aanvangssubsidie betekende.

Bij het per 1 januari 1988 landelijk ingevoerde Normkostensysteem (NKS)[8] is de vraaghuurtabel vervangen door een subsidietabel. De hoogte van de subsidie is hierbij onafhankelijk van de stichtingskosten geworden en afhankelijk gesteld van de grootte van de woning, gemeten in aantal m2 binnenwerkse kernoppervlakte. De wijze van berekening van de binnenwerkse kernoppervlakte is zodanig, dat deze niet wordt beïnvloed door het al of niet aanbrengen van binnenwanden.[9]
Volgens het NKS wordt de aanvangshuur vastgesteld als het verschil tussen de dynamische kostprijshuur en de genormeerde subsidie. Verlaging van de stichtingskosten heeft dus geen gevolgen meer voor de hoogte van de subsidie.

Onder het NKS blijven de aanvangssubsidie en vraaghuur gebaseerd op een afschrijvingstermijn van 50 jaar voor de volledige woning, waardoor de aanvangshuur relatief laag kan zijn. Wanneer het inbouw-gedeelte over een kortere periode - die meer overeenkomt met de reële levensduur - wordt afgeschreven en daarnaast bijvoorbeeld een annuïtaire leningsvorm worden toegepast, zal dit afhankelijk van de rente en de looptijd van de lening meestal hogere aanvangslasten opleveren voor de huurder. Onderstaand rekenvoorbeeld verduidelijkt dit.

---

[8] In afwachting van een nieuwe regeling was per 1 januari 1988 de BGSH'75 vooralsnog van kracht voor nieuwbouw in de particuliere sector.

[9] Overigens kan de Minister de geldelijke steun intrekken als niet wordt voldaan aan de algemene of aanvullende voorwaarden van de regeling (art. 106).

Stel de rente op jaarbasis bedraagt 7%	extra inbouw (aanschaf f. 13.169)	minimale en extra inbouw (aanschaf f. 24.312)
annuïteit		
looptijd A : 15 jaar	1.446	2.669
looptijd B : 20 jaar	1.243	2.295
looptijd C : 25 jaar	1.130	2.086
netto huur	6.531	5.517
huur + annuïteit		
variant A	7.977	8.186
variant B	7.774	7.812
variant C	7.661	7.603

In vergelijking met de huurprijs van de standaardwoning ad f. 7.729 zijn alleen de varianten C iets voordeliger, resp. f. 68 en f. 126. Deze vergelijking geldt alleen voor het eerste exploitatiejaar. De huur wordt immers jaarlijks verhoogd, terwijl de annuïteit constant blijft.
Het bedrag van de annuïteit is voor het grootste deel gebaseerd op de kosten van aflossing en rente, waarbij de rente een aftrekpost voor de inkomstenbelasting vormt. Vanwege het progressieve belastingstelsel geldt hierbij dat het belastingvoordeel toeneemt met het inkomen.[10]

3.2 Huuraanpassing[11]

De eerste vijf jaar van de exploitatie wordt de aanvangshuur trendmatig verhoogd. Daarna wordt de huur aangepast volgens de Huurprijzenwet Woonruimte. Op grond van het aantal punten volgens het woningwaarderingsschema wordt vastgesteld of de huurhoogte in redelijke overeenstemming is met de kwaliteit.
Wanneer een deel van de stichtingskosten bij de aanvangshuurvaststelling buiten beschouwing is gebleven, is het goed mogelijk dat deze relatief te lage huur

[10] Behalve de kosten van rente en aflossing zijn er echter ook bijkomende kosten, zoals bijvoorbeeld de kosten voor de geldlening en eventuele tussentijdse renteconversies.

[11] Zoals overal elders in dit rapport wordt uitgegaan van de situatie per 1 januari 1988. Inmiddels heeft de staatssecretaris in zijn nota "Volkshuisvesting in de jaren negentig", (TK 20.691, nrs. 2-3, dd. 27 april 1989) aangegeven wijzigingen in het huurprijsbeleid te willen aanbrengen. Dit betreft met name liberalisatie van de huurprijzen boven de maximale subsidiabele huur in het kader van IHS en de zogenaamde huursom-benadering, waarbij de verhuurders de mogelijkheid krijgen om de gemiddelde trendhuur-aanpassing te differentiëren over hun complete bezit.

versneld kan worden bijgesteld. Deze versnelde harmonisatie geldt echter niet voor investeringen, die door de bewoner zelf zijn geleverd.
De problematiek geldt daarentegen in versterkte mate bij mutatie. Een verhuurder kan op grond van de toegevoegde waarde door de voorgaande huurder de huurprijs in één keer bijstellen. Onlangs heeft het Ministerie van VROM haar standpunt hieromtrent in het kader van het onderwerp "Zelfwerkzaamheid in de woningbouw" kenbaar gemaakt:

> "Een huurder hoeft niet te betalen voor voorzieningen die door hem zelf zijn aangebracht. Bij zijn vertrek kan de huur worden opgetrokken, als die onder minimaal redelijk lag, of kan er stapsgewijs worden geharmoniseerd. Voor een nieuwe huurder is dit een gegeven, dat als uitgangspunt dient voor de keuze de woning wel of niet te accepteren."[12]

Overigens wordt op de juridische aspecten van het Open Bouwen concept in de huursector, zoals bijvoorbeeld de zogenaamde natrekkingsregel, in dit rapport niet ingegaan, omdat hiernaar afzonderlijk onderzoek is verricht.[13]

Het aanvangshuur-niveau van de voorbeeldwoning (f. 7.729) ligt ruim boven de minimale huurgrens van f. 5.599 voor dit woningtype. Aangenomen kan worden dat over vijf jaar geen boven- of benedentrendmatige huuraanpassing nodig zal zijn voor de huur van deze woning.
Dit geldt ook voor de variant voor de woning exclusief het minimale inbouwpakket (de bewoonbare drager) met een vraaghuur van f. 6.531, maar niet voor de woning zonder de extra én minimale inbouw, waarvan de vraaghuur f. 5.517 bedraagt.
Dit laatste huurniveau komt in aanmerking voor harmonisatie tot het minimale huurprijsniveau. Na telefonische navraag hiernaar bij de afdeling Huurprijzen van het DGVH van het Ministerie van VROM bleek, dat er voor verhuurders nog geen verplichting bestaat tot een dergelijke harmonisatie ineens bij het vrijkomen van de woning. Men adviseert sociale verhuurders wel dringend de huurprijs bij mutatie zonodig te herzien (MG 83-14, dd. 29 maart 1983). Afgezien van uitzonderlijke situaties, zoals saneringsoperaties in het kader van het Centraal Fonds, zijn er nooit sancties ontwikkeld om harmonisatie ineens te kunnen afdwingen.

Behalve het bovenstaande moet de kanttekening worden gemaakt, dat het woningwaarderingstelsel uitgaat van een compleet uitgeruste woning. Het puntensysteem en de bijbehorende huurprijsberekening is niet toegerust voor het geval dat bepaalde onderdelen van de woning bij de huurprijsvaststelling buiten beschouwing worden gelaten.

---

[12] TK 20.793 nr. 2, p. 9

[13] Adriaansens, C.A. en C. Hillenaar, 1988,
Open Bouwen en privaatrecht, Delft (DUP).

3.3 Individuele huursubsidie (IHS)

Wanneer het inbouw-gedeelte bij de huurbepaling buiten beschouwing wordt gelaten, heeft dit ook een uitstralingseffect naar de individuele huursubsidie. De IHS is immers een huurprijsverlagende subsidie, waarmee een in relatie tot het inkomen te hoog huurniveau wordt afgetopt. Voor inkomenscategorieën met recht op IHS heeft verlaging van het huurniveau directe gevolgen voor de IHS-uitkering.
Ook hierover heeft de staatssecretaris een duidelijke stellingname:

> "Voor bewoners die recht hebben op individuele huursubsidie vindt er bij zelfwerkzaamheid een afroming van de voordelen plaats. (...) Aangezien (...) de IHS een echte "vangnetconstructie" is die tot doel heeft de laagste inkomens een tegemoetkoming te bieden als zij hun woonuitgaven niet kunnen opbrengen, wordt een speciale constructie om dit effect bij zelfwerkzaamheid te voorkomen, afgewezen. De IHS dient voor bewoners een gegeven te zijn bij afweging al of niet zelfwerkzaam te zijn."[14]

De rechtszekerheid en onaantastbaarheid van de IHS prevaleert voor de staatssecretaris boven de voor zelfwerkzame huurders eventuele nadelige gevolgen. Uit oogpunt van rechtsgelijkheid en consistentie van beleid ligt het voor de hand dat hetzelfde standpunt wordt gehuldigd inzake de financiële gevolgen voor de IHS wanneer de kale huurprijs uitsluitend wordt gebaseerd op de huurprijs van de bewoonbare drager óf drager en grond.

Bij de berekeningen in het rapport met betrekking tot de koopsector is uitgegaan van een huishouden met een inkomen van f. 31.000. In tabel 3.1 is aangegeven hoeveel IHS ontvangen wordt door een gezin met een dergelijk inkomen bij de verschillende huurniveaus.

Tabel 3.1 Hoogte van de IHS bij een inkomen van f. 31.000 voor de verschillende huurgrenzen

huurgrens	IHS
A : f. 7.729	1.560
B : f. 6.531	720
C : f. 5.517	0

[14] TK 20.379 nr. 2, p. 7

3.4 Toerekening exploitatiekosten

Bij het NKS worden de exploitatie-kosten vastgesteld als percentage van de geaccepteerde stichtingskosten. Voor de in dit onderzoek gehanteerde voorbeeldwoning gelden de volgende percentages:

0.98% voor onderhouds- en algemene beheer- en administratiekosten;
0.28% voor belastingen;
0.03% premie storm- en brandverzekering;
0.11% ten behoeve van mogelijke huurderving.

Daarnaast wordt 0.6% van de acceptabele stichtingskosten gereserveerd als constante exploitatiekosten ten behoeve van risico-afdekking en onvoorziene exploitatietekorten.

Verlaging van de werkelijke stichtingskosten - al of niet door het buiten beschouwing laten van een deel van de kosten van de woning - heeft geen gevolgen voor de vaststelling van de exploitatiekosten.

Bij een gedeelde verantwoordelijkheid tussen verhuurder en bewoners voor resp. de drager en inbouw rijst de vraag óf en eventueel hoe de exploitatie-kosten moeten worden toegerekend tussen verhuurder en bewoners(collectief).
De jarenlange discussies tussen Rijksoverheid en corporaties en onderzoeken naar de werkelijke kosten voor onderhoud en beheer tonen aan hoe moeilijk het is hiervoor adequate normen op te stellen. Om geen nieuw probleem te scheppen wordt bij de berekeningen in de volgende hoofdstukken ervan uitgegaan dat er geen speciale regeling komt voor toedeling van exploitatie-kosten.
De kosten van de op korte termijn onderhoudsgevoelige inbouw (binnenschilderwerk, behang) zullen voor rekening van de individuele huurders kunnen komen, omdat deze momenteel ook al voor een belangrijk deel tot het reguliere huurdersonderhoud behoren. Hier zal geen vergoeding van de verhuurder tegenover hoeven te staan. De "winst" die de verhuurder hierdoor zou kunnen boeken, kan worden gebruikt voor eventuele hogere kosten en relatief langere leegstand bij mutatie.

3.5 Samenvatting

De vigerende regelgeving is niet toegesneden op toepassing van het Open Bouwen-concept in de huursector. Bij de invoering van het Normkosten-systeem (NKS) is ten opzichte van de Beschikking Geldelijke Steun Huurwoningen 1975 (BGSH'75) een belangrijk knelpunt weggenomen, doordat de hoogte van de subsidie niet meer afhankelijk is van de hoogte van de werkelijke stichtingskosten. Verlaging van de stichtingskosten heeft sinds 1 januari 1988 uitsluitend verlaging van de vraaghuur tot gevolg.

Daarentegen geldt in het kader van de Huurprijzenwet Woonruimte, dat een relatief te lage vraaghuur bij bewonerswisseling versneld kan worden geharmoniseerd, waardoor het voordeel van een lage huur verloren kan gaan.

Tenslotte is het inkomen van het individuele huishouden van grote invloed op de uiteindelijke netto-woonuitgaven voor een woning, waarbij een deel van de stichtingskosten buiten beschouwing wordt gelaten.
Ten gevolge van het progressieve belastingstelsel neemt het belastingvoordeel toe naarmate het huishoudens een hoger belastbaar inkomen heeft, vanwege de mogelijke rente-aftrek voor de financiering van de ontbrekende inbouw.
Het verlagen van de vraaghuur heeft voor huishoudens met recht op individuele huursubsidie (IHS) echter vooral het verlies van (een deel van) deze subsidie tot gevolg. Vanwege de "vangnet-functie" van de IHS dienen volgens de staatssecretaris huurders de IHS-systematiek als gegeven te beschouwen.

4
"HUUR-HUUR"-SITUATIE

In dit hoofdstuk worden de financiële consequenties van een aantal alternatieve beheervormen doorgerekend voor de individuele bewoner, de verhuurder en de Rijksoverheid bij toepassing van een "huur-huur"-situatie. De "huur-huur"-situatie betekent voor dit onderzoek dat de drager en inbouw in subsidie-technische zin van elkaar worden losgekoppeld, maar het eigendom van beide volledig bij de verhuurder berust.

Voor de gepresenteerde berekeningen is een aantal aanvullende uitgangspunten gehanteerd.
In de eerste plaats wordt gemanipuleerd met een verschillende looptijd van de leningen voor de drager en de inbouw. Voor de drager wordt een looptijd aangenomen van 30 jaar; voor de inbouw geldt een aangenomen termijn van 15 jaar. Deze variant komt enerzijds voort uit de gedachte dat de looptijd van de lening gebaseerd dient te zijn op de werkelijk te verwachten levensduur van de onderdelen, waarvoor de verplichting wordt aangegaan. Vandaar de korte afschrijving van de inbouw. Anderzijds vindt de financiering van sociale huurwoningen sinds 1 januari 1989 niet meer plaats via overheidsleningen, maar moeten verhuurders hiervoor naar de kapitaalmarkt. Doorgaans wordt voor dergelijke leningen een looptijd van 30 jaar overeengekomen.

Voor zowel de financiering van de drager als voor de inbouw wordt een rente van 7% aangehouden. Aangenomen wordt dat de lening voor de inbouw wordt afgesloten door de verhuurder, die deze als "huur" in rekening brengt bij de individuele huurders; de "huur-huur"-situatie. Hierdoor blijft de rente relatief laag, maar is er ook geen belastingvoordeel voor de individuele huurder. Bij bewonerswisseling brengt de verhuurder de kosten van de lening in rekening bij de nieuwe huurder.
Ten aanzien van de financiering wordt ervan uitgegaan dat er een annuïtaire lening wordt afgesloten, waarvoor door de verhuurder rente en aflossing moet worden betaald. Wanneer de verhuurder in de praktijk een andere wijze van financiering realiseert (bijvoorbeeld dat de inbouw uit eigen middelen wordt betaald), ontstaat een ander financieel beeld, vanwege het eventueel andere

gehanteerde rente-percentage en de in beschouwing genomen termijn ("kort geld" versus "lang geld").
Evenals in de deelstudie met betrekking tot de koopsector, worden echter mogelijke alternatieve financieringsvormen in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Door de vigerende financieringswijze als uitgangspunt te nemen, wordt het meest duidelijk, wat sec de financiële gevolgen zijn van toepassing van het Open Bouwen-concept. Het formuleren van creatieve financieringsvormen zou in dit onderzoek de vergelijkbaarheid met de traditionele huursituatie kunnen vertroebelen en de helderheid niet ten goede komen.

Tevens wordt ter vereenvoudiging aangenomen dat in het eerste exploitatiejaar de bewoner een verplichting aangaat voor de kosten van het volledige inbouw-pakket. In werkelijkheid hoeft het inbouw-pakket echter niet direct volledig te worden aangebracht. Het gefaseerd aanbrengen van de inbouw, al naar gelang de wensen en behoeften van de individuele bewoners, is immers één van de veronderstelde voordelen van het Open Bouwen. In de deelstudie met betrekking tot de koopsector is daarom ook in financiële zin rekening gehouden met een gefaseerde realisatie en investering van de inbouw. Voor dit onderzoek voert dat te ver, omdat het de afbakening tussen de financiële rol van de betrokken partijen (subsidie-verlener, verhuurder en huurder) te zeer compliceert.

4.1 Aflossing en afschrijving

De relatief korte looptijd van 30 jaar voor de drager-lening staat niet in verhouding tot de te verwachten levensduur ervan, mede door de inherente flexibiliteit en veranderbaarheid van de drager bij toepassing van het Open Bouwen concept. In het onderstaande wordt daarom even kort stil gestaan bij de mogelijke effecten, wanneer de aflossing van de lening voor de woning en de afschrijving ervan al dan niet worden losgekoppeld.[15]

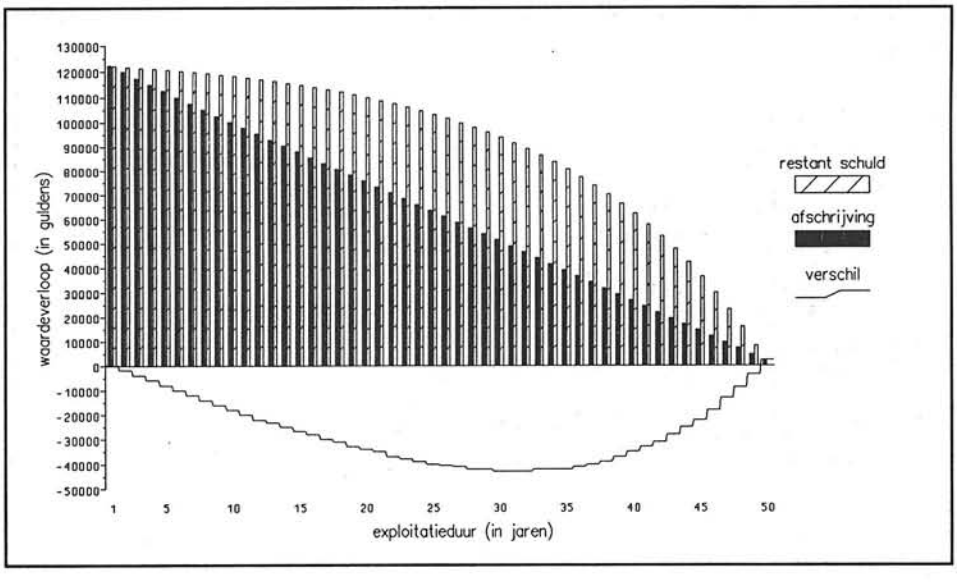
In afbeelding 4.1 is de situatie weergegeven dat er een lening wordt afgesloten met een looptijd van 50 jaar en de woning met 2% per jaar (dus ook over 50 jaar) wordt afgeschreven.[16]

---

[15] Hierbij moet worden opgemerkt dat deze mogelijke loskoppeling niet zozeer voortkomt uit toepassing het Open Bouwen-concept bij de financiering van huurwoningen, maar het gevolg is van de recente afschaffing van rijksleningen.

[16] In werkelijkheid zal de afschrijving niet gelijkmatig plaatsvinden. Feitelijk veroudert een woning de eerste jaren nauwelijks, de veroudering neemt na verloop van tijd toe. Bovendien speelt de marktwaarde een zeer belangrijke rol, zodat een waardevaststelling uitsluitend gebaseerd op afschrijving in de praktijk niet opgaat.

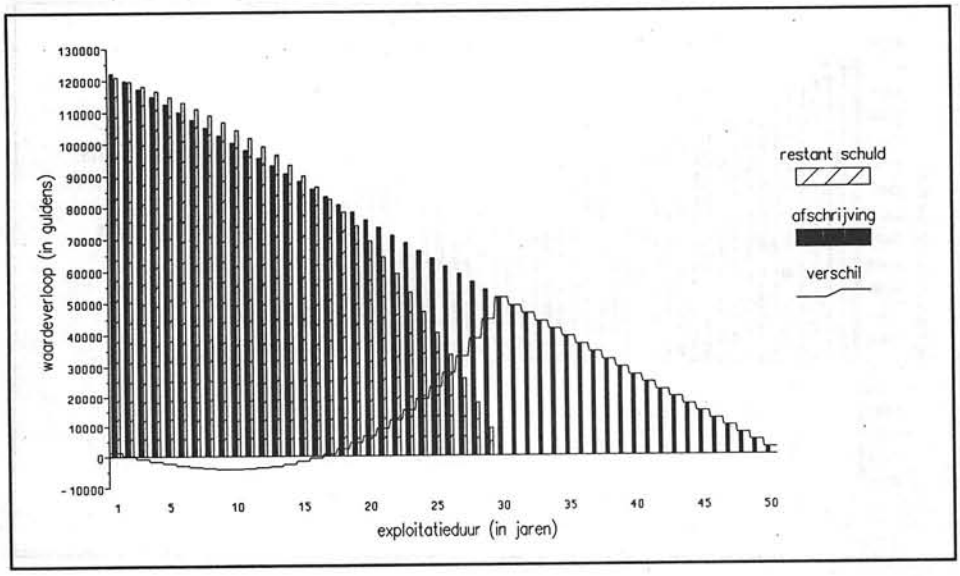
Afb. 4.1 "Restant schuld" bij een lening over 50 jaar en "afschrijving" van een woning over 50 jaar



Over de totale exploitatieduur van 50 jaar is de exploitatie sluitend. Gedurende de gehele periode is het restant schuld echter groter dan de aangenomen afschrijving van de woning.

In afbeelding 4.2 geldt eveneens een afschrijving over 50 jaar, maar is aangenomen dat de lening in 30 jaar wordt afgelost. Het restant schuld neemt daardoor snel af en is in het zeventiende jaar lager dan de aangenomen afschrijving van de woning. Vanaf het dertigste jaar tot en met het vijftigste jaar rust er op de woning geen schuld meer, maar vertegenwoordigt deze in de boeken nog wel een behoorlijke waarde.
Dit beeld maakt duidelijk dat het aangaan van een lening van 30 jaar in plaats van 50 jaar beter aansluit bij de behoefte aan herinvestering, die meestal na ca. 25 jaar optreedt ten behoeve van renovatie.

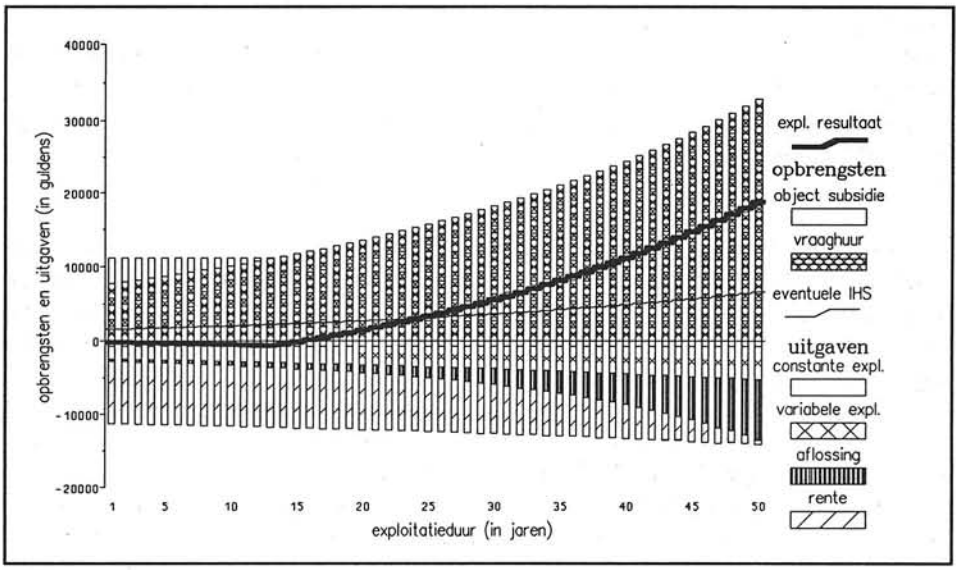
Afb. 4.2 Restant schuld bij een lening over 30 jaar en afschrijving van een woning over 50 jaar



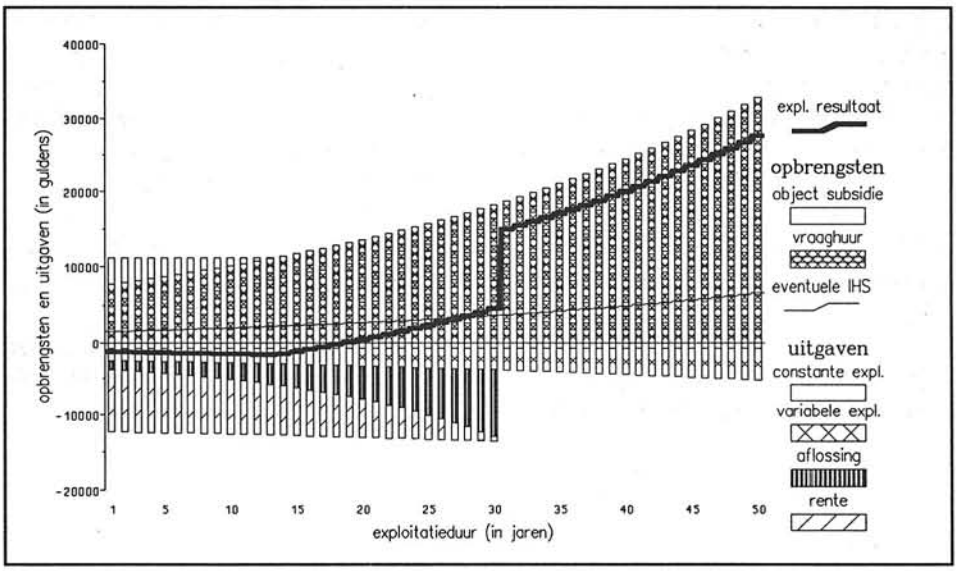
Het schuld-restant is slechts één van de factoren, die van invloed zijn op het exploitatie-resultaat voor de verhuurder. Het totaal aan opbrengsten (huur en subsidie) en uitgaven (rente en aflossing voor de lening, variabele en constante exploitatielasten) is in de tabellen 1 en 2 van bijlage 1 weergegeven voor de situaties dat resp. een lening over 50 jaar en 30 jaar wordt afgesloten.
De afbeeldingen 4.3 en 4.4 zijn hier de weerslag van.
Onder het per 1 januari 1988 vigerende stelsel en de aangenomen voorwaarden (rente 7% en huurstijging 3%) is voor beide gevallen de contante waarde van het exploitatie-resultaat f. 18.469. Het verschil tussen beide situaties ligt in het exploitatieverloop.

De tegenwoordig meest gangbare situatie, waarbij een lening over 30 jaar wordt afgesloten, start met een groter exploitatie-tekort; bovendien duurt het langer voordat het exploitatie-resultaat positief wordt (resp. 19 jaar voor een lening over 30 jaar, versus 16 jaar voor een lening over 50 jaar). Vanaf het dertigste jaar is de woning van afbeelding 4.4 echter schulden-vrij en stijgt het exploitatie-resultaat in één keer ver uit boven dat van de woning met een lening over 50 jaar.

Afb. 4.3 Opbrengsten, uitgaven en exploitatie-verloop van een complete woning, waarvan de lening in <u>50 jaar</u> wordt afgelost



Afb. 4.4 Opbrengsten, uitgaven en exploitatie-verloop van een complete woning, waarvan de lening in <u>30 jaar</u> wordt afgelost



De opbrengsten, uitgaven en het exploitatie-verloop van de woning uit afbeelding 4.4 wordt in het onderstaande telkens als vergelijking genomen voor de financiële effecten van toepassing van het Open Bouwen-concept in de sociale huursector.
Daarom is in de afbeelding ook het verloop aangegeven van de eventuele individuele huursubsidie (IHS), die een huishouden met een inkomen van f. 31.000 ontvangt. De contante waarde van de netto woonuitgaven over de volledige exploitatie-periode bedraagt onder de gestelde aannamen f. 131.279 voor de complete woning.

Tenslotte is hier nog een opmerking over de afschrijving en aflossing van de inbouw op zijn plaats. Evenals in het deelonderzoek met betrekking tot de koopsector wordt ervan uitgegaan dat de inbouw in een relatief korte periode (in dit geval 15 jaar) wordt afgeschreven en afgelost en dat er ter vereenvoudiging van de berekeningen na deze periode geen herinvestering plaatsvindt.
In werkelijkheid zal de inbouw onder invloed van de individuele bewonerswensen echter constant worden vernieuwd, hetgeen door toepassing van Open Bouwen immers wordt vergemakkelijkt. Er valt te verwachten dat huurders van een scheiding-drager-inbouw-woning niet alleen als doorsnee huurders zo nu en dan een plafond witten of een kamer behangen, maar ook meer ingrijpende bouwkundige aanpassingen plegen. De kosten hiervan zullen de bewoners zelf moeten opbrengen.[17]

In hoofdstuk 2 is uitgegaan van een minimaal en extra inbouw-pakket. Het minimale inbouw-pakket ad f. 11.143 is noodzakelijk om de woning te laten voldoen aan de minimale eisen van het ontwerp-Bouwbesluit. Het extra inbouw-pakket ad f. 13.169 bevat de woningonderdelen, die de "bewoonbare drager" aankleden tot het huidige standaard uitrustingsniveau. In de deelstudie met betrekking tot de koopsector zijn berekeningen uitgevoerd, waarbij de traditionele premie-A-woning werd vergeleken met varianten, waarbij onderscheid werd gemaakt tussen de "bewoonbare drager" en het "extra inbouw"-pakket.
In dit onderzoek worden tevens varianten doorgerekend, waarbij een grens wordt gelegd tussen "drager en grond" enerzijds en minimale én extra inbouw anderzijds, omdat er gevolgen zijn voor de IHS, die in de koopsector niet gelden.
In de nuvolgende paragrafen wordt telkens onderscheid gemaakt tussen het weglaten van de volledige inbouw en het weglaten van de extra inbouw. Hierbij gaat het om de volgende bedragen:

---

[17] In paragraaf 3.4 is gesteld dat het praktisch moeilijk uitvoerbaar is om een toedeling te maken van de exploitatielasten en -vergoedingen tussen huurder en verhuurder.
Aangenomen werd dat de huurder volledig verantwoordelijk is voor het inbouw-onderhoud, omdat dat nu ook al voor een groot deel overeenkomt met het reguliere huurdersonderhoud.

	weglaten **volledige** inbouw	weglaten **extra** inbouw
drager en grond f. 97.988	drager en grond f. 97.988	bewoonbare drager f. 109.131
minimale inbouw f. 11.143	volledige inbouw f. 24.312	
extra inbouw f. 13.169		extra inbouw f. 13.169

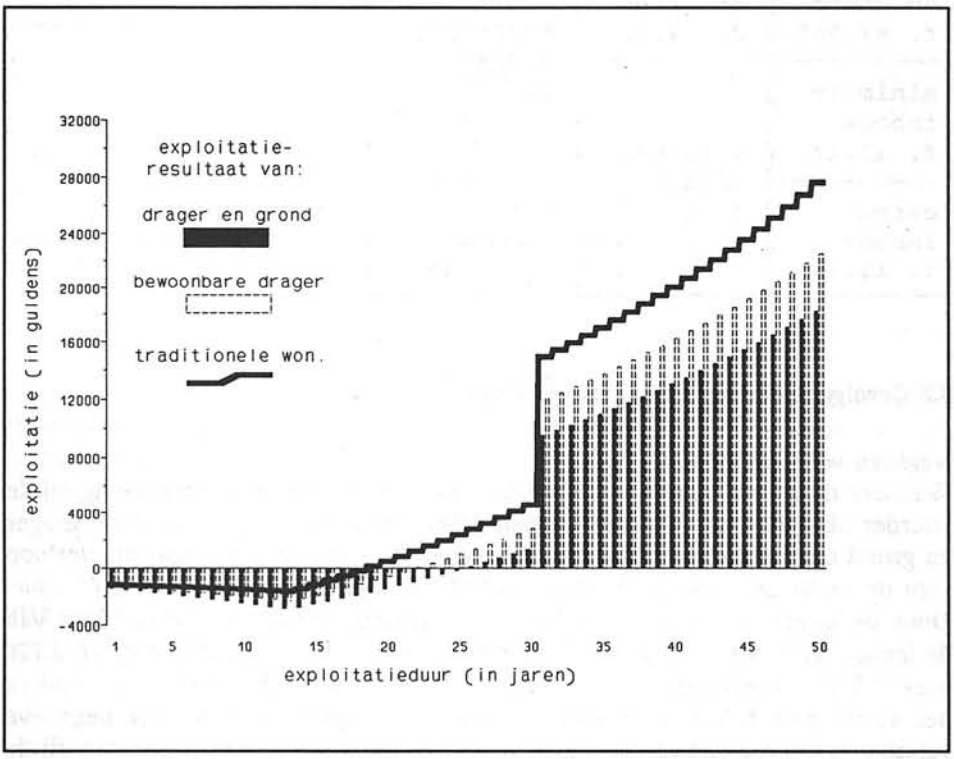
4.2 Gevolgen voor het exploitatie-resultaat

Weglaten volledige inbouw
Wanneer de kosten van de volledige inbouw volgens een annuïtaire lening bij de huurder als "huur" in rekening worden gebracht en de huurprijs voor de drager en grond op traditionele wijze wordt vastgesteld, ontstaat een ongunstig verloop voor de exploitatie van de drager en grond (zie bijlage 2, tabel 3).
Door de lagere werkelijke stichtingskosten verlaagt weliswaar de annuïteit van de lening van f. 9.856 naar f. 7.897, maar de aanvangshuur daalt ook van f. 7.729 naar f. 5.517. Hierdoor is het exploitatie-resultaat voor de drager en grond in het eerste jaar f. 254 lager dan dat van de complete woning. Dit negatieve verschil neemt toe vanwege de langzamere toename van de vraaghuur dan bij de complete woning. De huurstijging wordt jaarlijks immers vastgesteld als percentage van de huur in het voorgaande jaar. Een lagere aanvangshuur heeft zo een uitstraling op de huurprijs in latere jaren.
Pas in het 26e exploitatiejaar wordt het eerste positieve resultaat voor de exploitatie van de drager en grond geboekt. Over de gehele exploitatieduur heeft de verhuurder in contante waarde een negatief resultaat van f. 4.297

Weglaten extra inbouw
Wanneer alleen de extra inbouw buiten beschouwing wordt gelaten, ziet de exploitatie van de bewoonbare drager er voor de verhuurder iets beter uit dan in het voorgaande geval (zie bijlage 2, tabel 4). In het 22e jaar wordt het eerste positieve resultaat voor de exploitatie van de bewoonbare drager geboekt. Over de gehele exploitatieduur is het resultaat in contante waarde f. 6.138 positief. Ook hier heeft de verhuurder vooral te maken met veel lagere huur-inkomsten.

Afb. 4.5 geeft een overzicht van het exploitatie-verloop voor de verschillende situaties. In tabel 4.1 zijn de gevolgen voor het exploitatie-resultaat samengevat.

Afb.4.5 Exploitatie-resultaat voor de "huur-huur"-situatie in vergelijking met de traditionele huursituatie



Tabel 4.1 Exploitatie-resultaten voor de "huur-huur"-situatie in vergelijking met de traditionele huursituatie

	exploitatie-resultaat (in guldens contante waarde) voor:		
	(A): "drager en grond"/ "bewoonbare drager"	(B): traditionele woning	saldo (A) minus (B)
weglaten volledige inbouw	- 4.297	+ 18.469	- 22.766
weglaten extra inbouw	+ 6.138	+ 18.469	-12.331

4.3 Gevolgen voor de woonuitgaven

Weglaten volledige inbouw

Als uit bovenstaande blijkt dat het exploitatie-resultaat voor de verhuurder negatief wordt beïnvloed door de lagere huur-inkomsten, roept dat de vraag op of de huurder daarvan in evenredige mate profiteert. Het antwoord op deze vraag is sterk afhankelijk van de consequenties voor de IHS.

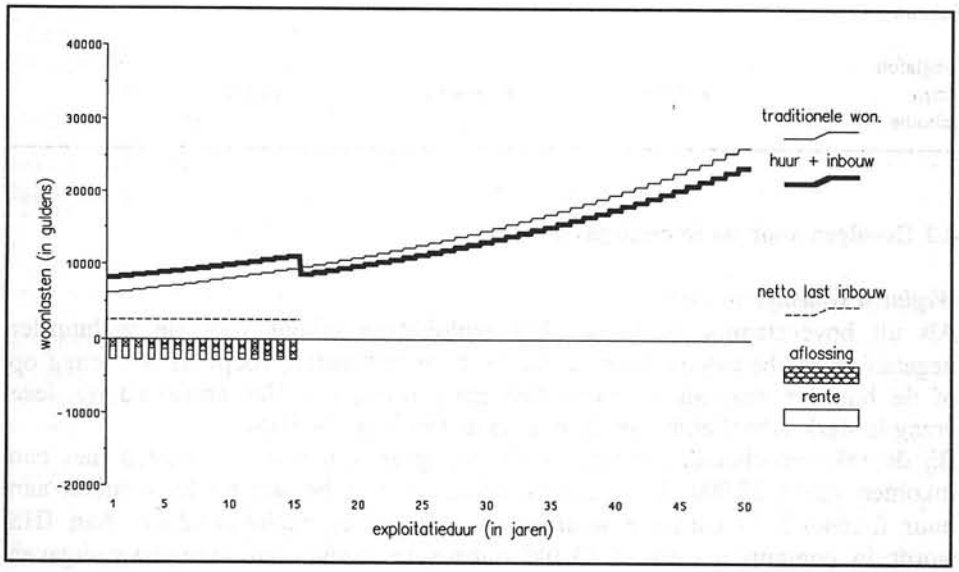
Bij de rekenvoorbeelden wordt steeds uitgegaan van een huishouden met een inkomen van f. 31.000. Voor een complete woning betaalt dit huishouden aan huur f. 164.475 in contante waarde over de gehele exploitatieduur. Aan IHS wordt in contante waarde f. 33.196 ontvangen, zodat aan netto-woonuitgaven f. 131.279 resulteert (zie bijlage 2, tabel 2).

Wanneer de volledige inbouw wordt weggelaten, daalt de contante waarde van de huuruitgaven tot f. 117.397 (bijlage 2, tabel 3). Deze daling is echter zodanig dat het huishouden niet meer voor IHS in aanmerking komt. Bij dit "verlies" van f. 33.196 in contante waarde komen de lasten voor het volledige inbouw-pakket ter waarde van f. 24.312.

Het "verlies" van de IHS geldt voor de gehele exploitatie-duur; de lasten voor het inbouwpakket worden slechts de eerste 15 jaar bij de huurder in rekening gebracht. Daardoor is het nadelige resultaat voor de huurder geconcentreerd in de eerste 15 jaar. Gedurende die periode is de huurder aanzienlijk duurder uit dan in de traditionele situatie. Dit financiële nadeel wordt in de latere exploitatiejaren, als de lasten voor het inbouwpakket wegvallen, niet meer goed gemaakt. In totaal bedragen de woonuitgaven over de gehele exploitatieduur in contante waarde f. 141.709. Dit is in contante waarde f. 10.430 meer dan in het geval van het huren van de complete woning.

Afbeelding 4.6 geeft het woonuitgaven-verloop van de traditionele huurwoning in vergelijking tot de "huur-huur"-situatie, waarbij de volledige inbouw afzonderlijk wordt "gehuurd" door een huishouden met een inkomen van f. 31.000 (Bijlage 2, tabel 5 bevat de onderbouwende cijfers).

Afb. 4.6 Woonuitgaven voor de "huur-huur"-situatie, waarbij de volledige inbouw afzonderlijk wordt gehuurd door een huishouden met een inkomen van f. 31.000



Weglaten extra inbouw

Wanneer alleen de extra inbouw buiten beschouwing blijft, worden de huuruitgaven hoger (f. 138.974), maar verliest de huurder ook minder IHS (f. 17.875) (bijlage 2, tabel 4). De netto-woonuitgaven bedragen in deze situatie f. 5.543 meer in contante waarde dan in de traditionele situatie (zie bijlage 2, tabel 6).

4.4 Gevolgen voor de subsidie

Uit de boven beschreven gevolgen voor het exploitatie-resultaat en de woonuitgaven blijkt dat noch de verhuurder, noch de huurder (met recht op IHS) gebaat zijn bij het toepassen van een "huur-huur"-situatie. Het is vooral de Rijksoverheid, die in de vorm van minder uit te keren IHS voordeel heeft bij deze constructie. Bij het weglaten van de volledige inbouw wordt f. 33.196 in contante waarde minder IHS uitgekeerd; bij het weglaten van de extra inbouw f. 17.875.

Zoals in hoofdstuk 3 reeds is opgemerkt, is ten gevolge van de landelijke invoering van het NKS voor de sociale huursector de objectsubsidie losgekoppeld van de stichtingskosten. Het al of niet buiten beschouwing laten van een deel van de kosten heeft dus geen gevolg voor de uit te keren object-subsidie, als de Rijksoverheid althans bereid is het subsidie-regime op dezelfde wijze toe te passen bij scheiding-drager-inbouw-woningen.

4.5 Nabeschouwing

De financiële gevolgen van het toepassen van een "huur-huur"-situatie, waarbij de lening voor de inbouw als "huur" in rekening wordt gebracht bij de huurder met een inkomen van f 31.000, zijn in tabel 4.2 samengevat.

Tabel 4.2 Financiële gevolgen voor de verhuurder, voor een huishouden met een inkomen van f. 31.000 en de Rijksoverheid voor de "huur-huur"-situatie, in vergelijking met de traditionele huursituatie

	gevolgen (in guldens contante waarde) voor:		
	exploitatie-resultaat	woon-uitgaven	uit te keren individuele huursubsidie
weglaten volledige inbouw	- 22.766	+ 10.430	- 33.196
weglaten extra inbouw	- 12.331	+ 5.543	- 17.875

Uit de berekeningen blijkt dat onder de gestelde voorwaarden voor de "huur-huur"-situatie de Rijksoverheid de enige partij is, die kan profiteren van het toepassen ervan, door een aanzienlijke vermindering van de IHS-uitkering.

5
"HUUR-KOOP"-SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt van dezelfde voorwaarden uitgegaan als in hoofdstuk 4 met betrekking tot de "huur-huur"-situatie. Ten aanzien van twee belangrijke punten wordt echter een onderscheid gemaakt.
Ten eerste wordt bij de "huur-koop"-constructie uitgegaan van de situatie dat de individuele huurder de inbouw zelf financiert. De rente-lasten die daaruit volgen, zijn aftrekbaar voor de inkomsten-belasting. In de berekeningen worden deze belasting-effecten meegenomen.[18]
Ten tweede levert het door de huurder te financieren inbouw-pakket voor de lening-verschaffer een groter risico op dan dat de lening via de verhuurder plaatsvindt. Daarom wordt naast een variant met een lening van 7% rente voor het inbouwpakket een variant met een lening van 10% rente doorgerekend.

Omdat de "huur-huur"-situatie en "huur-koop"-situatie volgens de aannamen in dit onderzoek uitsluitend verschillen in de wijze waarop de inbouw wordt gefinancierd, zijn er tussen deze twee varianten geen verschillende gevolgen voor het exploitatie-resultaat of de IHS. Het enige dat verandert zijn de woonuitgaven voor de huurders.

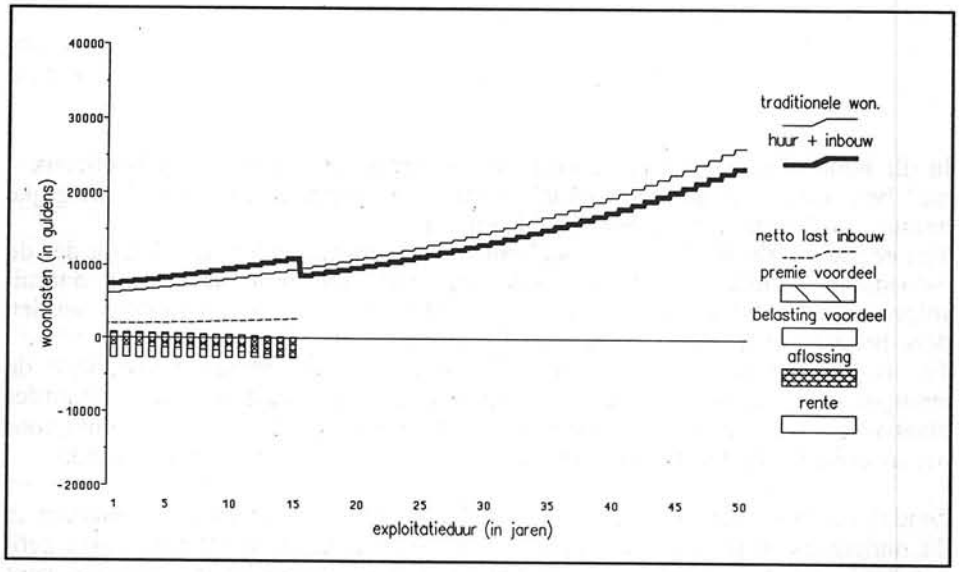
5.1 Gevolgen voor de woonuitgaven

Weglaten volledige inbouw
In afbeelding 5.1 is het woonuitgaven-verloop weergegeven voor de situatie, dat een huishouden met een inkomen van f. 31.000 zelf de financiering van het volledige inbouwpakket regelt tegen een rente van 7% (zie bijlage 2, tabel 7 voor de achterliggende cijfers). Vanwege het in de loop der tijd afnemen van de rente-aftrek voor de inkomsten-belasting, vertoont de netto-last van de inbouw een licht stijgende lijn. Zolang de huurder niet schulden-vrij is, zijn de woonuitgaven aanzienlijk hoger dan in de traditionele situatie. Deze hogere kosten

[18] In het onderzoek is uitgegaan van de situatie per 1 januari 1988, zodat met de gevolgen van de belastingherziening in het kader van de zogenaamde "Operatie Oort" geen rekening is gehouden. De berekeningen gaan uit van de afzonderlijke gevolgen voor de inkomenstenbelasting en premies sociale verzekering. Per 1 januari 1990 is dit complicerende onderscheid in de belastingwetgeving afgeschaft.

worden later niet meer goed gemaakt. De contante waarde van de netto-woonuitgaven voor deze variant bedraagt f. 136.871 tegen f. 131.279 in de traditionele situatie.

Afb. 5.1 Woonuitgaven voor de "huur-koop"-situatie, waarbij de volledige inbouw tegen 7% rente wordt gefinancierd door een huishouden met een inkomen van f. 31.000



Vanzelfsprekend wordt dit beeld bij een hogere rente van 10% voor de huurder iets negatiever. De contante waarde hierbij bedraagt f. 139.308 (zie bijlage 2, tabel 8).

Weglaten extra inbouw

Net als bij de "huur-huur"-situatie verliest de huurder bij deze variant niet alle IHS. Zonder IHS zou de huurder in contante waarde f. 149.523 over de gehele exploitatieduur aan woonuitgaven kwijt zijn, als hij zelf de extra inbouw zou financieren tegen 7% rente. Ten gevolge van de IHS betaalt hij f. 15.321 minder. Dit is echter altijd nog f. 2.923 meer dan voor een traditionele huurwoning (zie bijlage 2, tabel 9).

Bij een lening tegen 10% bedragen de bruto- en netto-woonuitgaven resp. f. 150.623 en f. 135.302 (zie bijlage 2, tabel 10).

5.2 Nabeschouwing

In tabel 5.1 zijn de financiële gevolgen van het toepassen van een "huur-koop"-situatie aangegeven, waarbij de huurder met een inkomen van f. 31.000 zelf een lening afsluit voor de inbouw. Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk is geconstateerd zijn de effecten voor het exploitatie-resultaat voor de verhuurder en de uit te keren IHS hetzelfde als bij de "huur-huur"-situatie, zoals die in hoofdstuk 4 zijn beschreven.

Tabel 5.1 Financiële gevolgen voor de verhuurder, voor een huishouden met een inkomen van f. 31.000 en de Rijksoverheid voor de "huur-koop"-situatie, in vergelijking met de traditionele huursituatie

rente 7%	gevolgen (in guldens contante waarde) voor: exploitatie-resultaat	woon-uitgaven	uit te keren individuele huursubsidie	belasting- en premie-inkomsten
weglaten volledige inbouw	- 22.766	+ 5.592	- 33.196	- 4.837
weglaten extra inbouw	- 12.331	+ 2.923	- 17.875	- 2.620

rente 10%	gevolgen (in guldens contante waarde) voor: exploitatie-resultaat	woon-uitgaven	uit te keren individuele huursubsidie	belasting- en premie-inkomsten
weglaten volledige inbouw	- 22.766	+ 8.029	- 33.196	- 7.200
weglaten extra inbouw	- 12.331	+ 4.023	- 17.875	- 2.102

Uit tabel 5.1 blijkt dat onder de gestelde voorwaarden ook voor de "huur-koop"-situatie de Rijksoverheid wederom de enige partij is, die het toepassen ervan tot voordeel strekt.

6
CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De vigerende regelgeving is niet toegesneden op toepassing van het Open Bouwen-concept in de huursector. Uit het onderhavige onderzoek blijkt, dat het behalve voor de Rijksoverheid voor alle partijen financieel ongunstig is om het Open Bouwen concept toe te passen in de nieuwbouw sociale huursector. De uitgevoerde berekeningen geven aan wat de financiële gevolgen zijn bij toepassing van scheiding-drager-inbouw voor de verhuurder, huurder en Rijksoverheid, bij zowel de "huur-huur"-situatie (waarbij de verhuurder een lening voor de inbouw afsluit en deze als "huur" bij de huurder in rekening brengt) als bij de "huur-koop"-situatie (waarbij de huurder zelf de inbouw financiert en daardoor rente-aftrek voor de inkomsten-belasting geniet).
De reeds eerder bekende juridische en financiële knelpunten komen bij de rekenvoorbeelden duidelijk naar voren.

* *aanvangshuurvaststelling*
Bij de invoering van het Normkosten-systeem (NKS) is ten opzichte van de Beschikking Geldelijke Steun Huurwoningen 1975 (BGSH'75) een belangrijk knelpunt weggenomen, doordat de hoogte van de subsidie niet meer afhankelijk is van de hoogte van de werkelijke stichtingskosten. Verlaging van de stichtingskosten heeft sinds 1 januari 1988 uitsluitend verlaging van de vraaghuur tot gevolg. De dynamische kostprijshuur blijft echter nog gebaseerd op een afschrijvingstermijn van 50 jaar voor de complete woning. Dit strookt niet met de werkelijkheid. Enerzijds heeft de inbouw een kortere te verwachten levensduur (15 á 25 jaar); anderzijds worden voor sociale huurwoningen momenteel kapitaalmarkt-leningen afgesloten voor 30 jaar. Overigens is de werkelijke gemiddelde levensduur van een woning langer dan 50 jaar en is de "marktwaarde" een belangrijke bedrijfseconomische factor.

* *huuraanpassing*
In het kader van de Huurprijzenwet Woonruimte geldt, dat een relatief te lage vraaghuur bij bewonerswisseling versneld kan worden geharmoniseerd, waardoor het voordeel van een lage huur verloren kan gaan. De Rijksoverheid stelt zich op het standpunt, dat over eventuele harmonisatie tussen de huurder en verhuurder afspraken moeten worden gemaakt.

Dit beleid past in hetgeen de staatssecretaris ook voorstaat in de nota "Volkshuisvesting in de jaren negentig"[19] Hierin wordt gepleit voor een grotere flexibiliteit ten aanzien van de huuraanpassingen en minder centrale sturing vanuit de overheid daarbij, wat de marktwerking zou verbeteren en de zelfstandigheid van de partijen ten goede moet komen. In dat kader wordt gesproken van de huursombenadering, hetgeen inhoudt dat, mits gemiddeld tenminste de trendverhoging wordt gerealiseerd en mits, de gemiddelde huurstijging een bepaald maximum niet te boven gaat en onder bepaalde voorwaarden, de sociale verhuurders de mogelijkheid krijgen zodanige huuraanpassingen te plegen, dat de huurprijzen beter zijn afgestemd op de lokale woningmarkt. Deze huursombenadering is goed bruikbaar voor huuraanpassingen van scheiding-drager-inbouwwoningen, doordat er ruimte ontstaat voor eigen beleid van de sociale verhuurders.

Een meer structurele oplossing kan worden gevonden door het woningwaarderingstelsel op zich meer toe te snijden op het Open Bouwen-concept. Dit is mogelijk door de puntenwaardering vooral te richten op de kwaliteit van de drager en de woonomgeving, en de kwaliteit van de inbouw buiten beschouwing te laten. Een dergelijke aanpassing van het woningwaarderingstelsel - die tevens tot vereenvoudiging ervan zal moeten leiden - is echter pas op een later tijdstip in te voeren, omdat de staatssecretaris voorlopig "ter wille van de continuïteit van beleid" wil blijven uitgaan van het huidige stelsel.

* *individuele huursubsidie*
Het inkomen van het individuele huishouden blijkt van grote invloed op de uiteindelijke netto-woonuitgaven voor een woning, waarbij een deel van de stichtingskosten buiten beschouwing wordt gelaten. Het verlagen van de vraaghuur heeft voor huishoudens met recht op individuele huursubsidie (IHS) vooral het verlies van (een deel van) deze subsidie tot gevolg.
Ten gevolge van het progressieve belastingstelsel neemt daarentegen het belastingvoordeel toe, naarmate het huishouden een hoger belastbaar inkomen heeft, als men de ontbrekende inbouw zelf financiert. De eventuele belastingaftrek weegt bij lange na niet op tegen het eventuele IHS-verlies.

Vanwege de "vangnet-functie" van de IHS dienen volgens de staatssecretaris de huurders IHS-verlies bij zelfwerkzaamheid in de huursector als gegeven te beschouwen.[20] Het valt niet te verwachten, dat de overheid ten behoeve van het realiseren van het Open Bouwen-concept wel zonder meer bereid zou zijn het IHS-systeem te wijzigen. Onder de huidige omstandigheden zou dat ook niet verstandig zijn. De zogenaamde kwaliteitskorting is in de IHS-regelgeving al aangescherpt, dat wil zeggen dat voor woningen met een hogere kwaliteit en een bijbehorend hoger kostenniveau relatief minder IHS wordt ontvangen. Omgekeerd betekent dat in de praktijk dat feitelijke huurverlaging niet leidt tot een evenredig IHS-verlies.

---

[19] TK 20.691, nr. 20.691, pp. 142-143

[20] TK 20.379, nr. 2, p. 7

Belangrijk is ook dat de IHS een volkshuisvestingsinstrument is, waarvan de rechtszekerheid voor bewoners zoveel mogelijk gewaarborgd dient te worden. Dikwijls worden voorstellen tot wijziging van de IHS gezien als aantasting van deze zekerheid. Het toepassen van het Open Bouwen-concept in de nieuwbouw huursector moet niet opnieuw een discussie omtrent het IHS-stelsel openen.

Tenslotte

De nederlandse volkshuisvestingsregelgeving is in de loop der tijd uitgegroeid tot een nogal gecompliceerd stelsel van wetten, voorschriften en bepalingen. Al lange tijd wordt gestreefd naar verdergaande decentralisatie en deregulering.
Uit het onderhavige onderzoek naar de financiële haalbaarheid van toepassing van het Open Bouwen concept in de nieuwbouw huursector blijkt de regelgeving nadelige consequenties te hebben voor de verhuurders en bewoners.
De oplossing om deze belemmeringen op korte termijn op te heffen moet echter niet worden gezocht in het (marginaal) wijzigen van de bestaande regelgeving. Aanpassing heeft immers direct consequenties op het gebied van de rechtszekerheid (wat vooral bij de IHS van doorslaggevend belang is), de controleerbaarheid en fraudebestendigheid. Het valt te verwachten dat deze effecten voor de Rijksoverheid vanwege het algemene belang en de reikwijdte ervan zwaar zullen wegen bij de afweging van maatregelen om scheiding-drager-inbouw in de praktijk financieel aantrekkelijk te maken. Het is onduidelijk hoe groot de potentiële doelgroep voor Open Bouwen nieuwbouwprojecten zal zijn. Bovendien is een groot aantal belemmeringen in goed overleg tussen verhuurder en huurders weg te nemen. Het streven van de Rijksoverheid is gericht op het vergroten van de zelfstandigheid van sociale verhuurders, zodat ze meer mogelijkheden krijgen een eigen sociaal en financieel beleid te voeren. Hierin kan Open Bouwen een plaats krijgen.
Als het Open Bouwen rekent op een kansrijke toepassing op korte termijn, is het doen van aanbevelingen voor aanpassing van de regelgeving een weinig aantrekkelijke weg. Veel beter is het om gebruik te maken van de mogelijkheden, die er steeds meer komen voor de sociale verhuurders om in te spelen op de plaatselijke omstandigheden en marktverhoudingen. Verhuurders kunnen afspraken maken met bewoners(organisaties) van Open Bouwen-projecten over bijvoorbeeld de huurstelling en huuraanpassing van dergelijke projecten en hun verder economisch handelen en beheerbeleid op toepassing van Open Bouwen afstellen. De ervaringen met zelfwerkzaamheidsprojecten in de huursector wijzen ook uit dat dit een reële weg is, die goede mogelijkheden biedt.

BIJLAGE 1

SCHEIDING DRAGER, MINIMALE INBOUW EN EXTRA INBOUW

Schema 1: De globale inhoud van de drager en inbouwpakketten

	drager	inbouw min.	inbouw extra
Terrein			
peil en uitzetten	x		
grondwerk	x		
buitenriolering en drainage	x		
bestrating en beplanting			x
terrein-inventaris		x	
Ruwbouw			
heiwerk	x		
beton- en metselwerk	x		
systeemvloeren en dakplaten	x		
houten- en metalen draagconstructies	x		
kanalen	x		
Ruwe afbouw			
kozijnen, ramen en deuren	x		
gevelbekleding	x		
houten, metalen trappen en hekken	x		
dakbedekkingen en dakramen	x		
goten, hemelwaterafvoer en buiten riolering	x		
natuur- en kunststeen	x		
Afwerking			
binnenwanden en kozijnen		x[1]	x
wandafwerking (spuit-, tegel- en behangwerk; plinten)		x[2]	x
vloerafwerking (incl. dekvloeren)		x[1]	x
plafondafwerking		x	
keukeninrichting		x	
narooien		x	
Installaties			
cv-installatie	x[3]	x	x
gasinstallatie	x		
loodgieterswerk en sanitair	x	x	x
mechanische ventilatie	x		
elektrische installatie	x	x	x

[1] ten behoeve van natte ruimte(n)
[2] tegelwerk natte ruimte(n)
[3] de cv-ketel

In de schema's 2 tot en met 4 worden de werkzaamheden die tot de inbouw gerekend kunnen worden, concreter omschreven.

Schema 2: De inhoud van het inbouwpakket.

terrein	
bestrating:	bestraten van het terras en tegelpad;
beplanting:	niet van toepassing;
terreininventaris:	aanbrengen van een erf- en terrasscheiding;
afwerking	
binnenwanden en kozijnen:	niet dragende binnenwanden van alle ruimten, alle binnendeuren (en kozijnen);
wandafwerking:	spuitwerk: wanden stukadoren van wc, keuken en toilet; tegelwerk: wanden in wc, douche en keuken; behangwerk: wanden in woonkamer, keuken en slaapkamers; schilderwerk: al het in het zicht blijvende houtwerk en leidingen; plinten: in alle ruimten m.u.v. bergruimten, wc en douche;
vloerafwerking:	tegelwerk: vloeren in douche en wc; dekvloer: in gehele woning;
plafondafwerking:	spuitwerk: alle plafonds;
keukeninrichting:	aanrechtblok van 2.1 m x 0.6 m met 4 kastjes, chicronblad en 2 bovenkastjes;
installaties	
cv-installatie:	secundaire leidingen en verwarmingselementen;
loodgieterswerk:	binnenriolering: buizen en hulpstukken en aansluitpunten op de afvoeren van fonteintje, wastafel, aanrecht, wasmachine, douche, closetpot; aansluitpunten van koud- en warmwater leidingen; sanitair: tapkraan, gootsteenmengkraan, gootsteensyphon, closet-, fontein-, en wastafelcombinatie en een douchegarnituur;
elektrische installatie:	secundaire leidingen naar alle kamers; aansluitpunten en contactdozen in diverse ruimten.

Schema 3: Het minimale inbouwpakket

afwerking	
binnenwanden en kozijnen:	niet dragende binnenwanden van wc, douche, binnendeuren (+ kozijnen) van deze ruimten
wandafwerking:	spuitwerk: wanden stukadoren van wc, keuken en toilet; tegelwerk: wanden in wc, douche en keuken;
vloerafwerking:	tegelwerk: vloeren in douche en wc; dekvloer: in gehele woning;
keukeninrichting:	aanrechtblok van 2.1 m x 0.6 m met 4 kastjes, chicronblad en 2 bovenkastjes;
installaties	
cv-installatie:	secundaire leidingen en een gedeelte v/d verwarmingselementen;
loodgieterswerk:	binnenriolering: buizen en hulpstukken en aansluitpunten op de afvoeren van fonteintje, wastafel aanrecht, wasmachine, douche, closetpot; aansluitpunten van koud- en warmwater leidingen; sanitair en kranen: mengkraan en kranen, closet-, en wastafelcombinatie en een douchegarnituur;
elektrische installatie:	aansluitpunten en contactdozen in douche, toilet en dragende muren.

Schema 4: Het extra inbouwpakket

terrein	
bestrating:	bestraten van het terras en het tegelpad;
beplanting:	niet van toepassing;
terrein-inventaris:	aanbrengen van een erf- en terrasafscheiding;
afwerking	
binnenwanden en kozijnen:	niet dragende binnenwanden (en kozijnen) van de overige ruimten;
wandafwerking:	behangwerk: wanden in woonkamer, keuken, slaapkamers, entree, e.d. schilderwerk: al het in het zicht blijvende houtwerk en leidingen; plinten: in alle ruimten aanbrengen
plafondafwerking:	spuitwerk: alle plafonds;
installatie	
cv-installatie:	eventuele leidingen en een gedeelte van de verwarmingselementen t.b.v. nog te maken ruimten;
loodgieterswerk:	sanitair: kranen, wastafelcombinatie in nog te maken ruimten;
elektrische installatie:	aansluitpunten contactdozen in nog te maken ruimten.

BIJLAGE 2

CIJFERMATIGE ONDERBOUWING VAN DE AFBEELDINGEN 4.3 T/M 4.6 EN AFBEELDING 5.1

Tabel 1 (hoort bij afbeelding 4.3)
acc. stichtingskosten: F. 122.300
annuïteit (50 jaar, 7%): F. 8.862

jaar	dkp-huur	bijdrage	huur	aflossing	rente	variabele expl.last.	constante expl.last	opbrengsten	uitgaven	resultaat	IHS
1	11129	3400	7729	-301	-8561	-1712	-734	11129	-11308	-179	1560
2	11129	3168	7961	-322	-8540	-1746	-734	11129	-11342	-213	1607
3	11129	2929	8200	-344	-8517	-1781	-734	11129	-11377	-248	1655
4	11129	2683	8446	-369	-8493	-1817	-734	11129	-11413	-283	1705
5	11129	2430	8699	-394	-8468	-1853	-734	11129	-11449	-320	1756
6	11129	2169	8960	-422	-8440	-1890	-734	11129	-11486	-357	1808
7	11129	1900	9229	-451	-8410	-1928	-734	11129	-11524	-395	1863
8	11129	1623	9506	-483	-8379	-1967	-734	11129	-11562	-433	1919
9	11129	1338	9791	-517	-8345	-2006	-734	11129	-11602	-472	1976
10	11129	1044	10085	-553	-8309	-2046	-734	11129	-11642	-513	2035
11	11129	742	10388	-592	-8270	-2087	-734	11129	-11683	-554	2097
12	11129	430	10699	-633	-8229	-2129	-734	11129	-11725	-595	2159
13	11129	109	11020	-678	-8184	-2171	-734	11129	-11767	-638	2224
14	11129	0	11351	-725	-8137	-2215	-734	11351	-11811	-460	2291
15	11129	0	11691	-776	-8086	-2259	-734	11691	-11855	-164	2360
16	11129	0	12042	-830	-8032	-2304	-734	12042	-11900	142	2430
17	11129	0	12403	-888	-7974	-2350	-734	12403	-11946	457	2503
18	11129	0	12775	-950	-7912	-2397	-734	12775	-11993	782	2578
19	11129	0	13159	-1017	-7845	-2445	-734	13159	-12041	1118	2656
20	11129	0	13553	-1088	-7774	-2494	-734	13553	-12090	1463	2735
21	11129	0	13960	-1164	-7698	-2544	-734	13960	-12140	1820	2818
22	11129	0	14379	-1246	-7616	-2595	-734	14379	-12191	2188	2902
23	11129	0	14810	-1333	-7529	-2647	-734	14810	-12243	2567	2989
24	11129	0	15254	-1426	-7436	-2700	-734	15254	-12296	2959	3079
25	11129	0	15712	-1526	-7336	-2754	-734	15712	-12350	3362	3171

26	11129	0	16183	-1633	-7229	-2809	-734	16183	-12405	3779	3266
27	11129	0	16669	-1747	-7115	-2865	-734	16669	-12461	4208	3364
28	11129	0	17169	-1869	-6992	-2923	-734	17169	-12518	4651	3465
29	11129	0	17684	-2000	-6862	-2981	-734	17684	-12577	5107	3569
30	11129	0	18215	-2140	-6722	-3041	-734	18215	-12636	5578	3676
31	11129	0	18761	-2290	-6572	-3101	-734	18761	-12697	6064	3787
32	11129	0	19324	-2450	-6411	-3163	-734	19324	-12759	6565	3900
33	11129	0	19904	-2622	-6240	-3227	-734	19904	-12822	7081	4017
34	11129	0	20501	-2805	-6056	-3291	-734	20501	-12887	7614	4138
35	11129	0	21116	-3002	-5860	-3357	-734	21116	-12953	8163	4262
36	11129	0	21749	-3212	-5650	-3424	-734	21749	-13020	8729	4390
37	11129	0	22402	-3437	-5425	-3493	-734	22402	-13088	9313	4521
38	11129	0	23074	-3677	-5184	-3563	-734	23074	-13158	9916	4657
39	11129	0	23766	-3935	-4927	-3634	-734	23766	-13229	10536	4797
40	11129	0	24479	-4210	-4652	-3706	-734	24479	-13302	11177	4941
41	11129	0	25213	-4505	-4357	-3781	-734	25213	-13376	11837	5089
42	11129	0	25970	-4820	-4042	-3856	-734	25970	-13452	12518	5241
43	11129	0	26749	-5158	-3704	-3933	-734	26749	-13529	13220	5399
44	11129	0	27551	-5519	-3343	-4012	-734	27551	-13608	13944	5561
45	11129	0	28378	-5905	-2957	-4092	-734	28378	-13688	14690	5727
46	11129	0	29229	-6318	-2543	-4174	-734	29229	-13770	15459	5899
47	11129	0	30106	-6761	-2101	-4258	-734	30106	-13853	16253	6076
48	11129	0	31009	-7234	-1628	-4343	-734	31009	-13938	17071	6259
49	11129	0	31939	-7740	-1122	-4430	-734	31939	-14025	17914	6446
50	11129	0	32898	-8282	-580	-4518	-734	32898	-14114	18784	6640
cw	153593	17536	164475	-14058	-108242	-31115	-10127	182011	-163542	18469	33196

Tabel 2 (hoort bij afbeelding 4.4)
acc. stichtingskosten: F. 122.300
annuïteit (30 jaar, 7%): F. 9.856

jaar	dkp-huur	bijdrage	huur	aflossing	rente	variabele expl.last.	constante expl.last	opbrengsten	uitgaven	resultaat	IHS	netto woonlast
1	11129	3400	7729	-1295	-8561	-1712	-734	11129	-12302	-1172	1560	6169
2	11129	3168	7961	-1385	-8470	-1746	-734	11129	-12336	-1207	1607	6354
3	11129	2929	8200	-1482	-8373	-1781	-734	11129	-12371	-1242	1655	6545
4	11129	2683	8446	-1586	-8270	-1817	-734	11129	-12407	-1277	1705	6741
5	11129	2430	8699	-1697	-8159	-1853	-734	11129	-12443	-1314	1756	6944
6	11129	2169	8960	-1816	-8040	-1890	-734	11129	-12480	-1351	1808	7152
7	11129	1900	9229	-1943	-7913	-1928	-734	11129	-12518	-1388	1863	7366
8	11129	1623	9506	-2079	-7777	-1967	-734	11129	-12556	-1427	1919	7587
9	11129	1338	9791	-2225	-7631	-2006	-734	11129	-12596	-1466	1976	7815
10	11129	1044	10085	-2380	-7475	-2046	-734	11129	-12636	-1506	2035	8050
11	11129	742	10388	-2547	-7309	-2087	-734	11129	-12677	-1547	2097	8291
12	11129	430	10699	-2725	-7131	-2129	-734	11129	-12718	-1589	2159	8540
13	11129	109	11020	-2916	-6940	-2171	-734	11129	-12761	-1632	2224	8796
14	11129	0	11351	-3120	-6736	-2215	-734	11351	-12804	-1454	2291	9060
15	11129	0	11691	-3338	-6517	-2259	-734	11691	-12849	-1157	2360	9332
16	11129	0	12042	-3572	-6284	-2304	-734	12042	-12894	-852	2430	9612
17	11129	0	12403	-3822	-6034	-2350	-734	12403	-12940	-537	2503	9900
18	11129	0	12775	-4090	-5766	-2397	-734	12775	-12987	-212	2578	10197
19	11129	0	13159	-4376	-5480	-2445	-734	13159	-13035	124	2656	10503
20	11129	0	13553	-4682	-5173	-2494	-734	13553	-13084	470	2735	10818
21	11129	0	13960	-5010	-4846	-2544	-734	13960	-13134	826	2818	11142
22	11129	0	14379	-5361	-4495	-2595	-734	14379	-13185	1194	2902	11477
23	11129	0	14810	-5736	-4120	-2647	-734	14810	-13237	1574	2989	11821
24	11129	0	15254	-6138	-3718	-2700	-734	15254	-13289	1965	3079	12176
25	11129	0	15712	-6567	-3288	-2754	-734	15712	-13343	2369	3171	12541

26	11129	0	16183	-7027	-2829	-2809	-734	16183	-13399	2785	3266	12917
27	11129	0	16669	-7519	-2337	-2865	-734	16669	-13455	3214	3364	13305
28	11129	0	17169	-8045	-1811	-2923	-734	17169	-13512	3657	3465	13704
29	11129	0	17684	-8608	-1247	-2981	-734	17684	-13570	4114	3569	14115
30	11129	0	18215	-9211	-645	-3041	-734	18215	-13630	4584	3676	14538
31	11129	0	18761			-3101	-734	18761	-3835	14926	3787	14975
32	11129	0	19324			-3163	-734	19324	-3897	15427	3900	15424
33	11129	0	19904			-3227	-734	19904	-3961	15943	4017	15886
34	11129	0	20501			-3291	-734	20501	-4025	16476	4138	16363
35	11129	0	21116			-3357	-734	21116	-4091	17025	4262	16854
36	11129	0	21749			-3424	-734	21749	-4158	17591	4390	17360
37	11129	0	22402			-3493	-734	22402	-4226	18175	4521	17880
38	11129	0	23074			-3563	-734	23074	-4296	18777	4657	18417
39	11129	0	23766			-3634	-734	23766	-4368	19398	4797	18969
40	11129	0	24479			-3706	-734	24479	-4440	20039	4941	19538
41	11129	0	25213			-3781	-734	25213	-4514	20699	5089	20124
42	11129	0	25970			-3856	-734	25970	-4590	21380	5241	20728
43	11129	0	26749			-3933	-734	26749	-4667	22082	5399	21350
44	11129	0	27551			-4012	-734	27551	-4746	22805	5561	21991
45	11129	0	28378			-4092	-734	28378	-4826	23552	5727	22650
46	11129	0	29229			-4174	-734	29229	-4908	24321	5899	23330
47	11129	0	30106			-4258	-734	30106	-4991	25115	6076	24030
48	11129	0	31009			-4343	-734	31009	-5077	25933	6259	24751
49	11129	0	31939			-4430	-734	31939	-5163	26776	6446	25493
50	11129	0	32898			-4518	-734	32898	-5252	27646	6640	26258
cw	153593	17536	164475	-36300	-86000	-31115	-10127	182011	-163542	18469	33196	131279

Tabel 3

acc. stichtingskosten: F. 122.300
kosten volledige inbouw: F. 24.312
werkelijke stichtingskosten: F. 97.988
dkp-huur: F. 8.917
annuïteit (30 jaar, 7%): F. 7.897

jaar	bijdrage	huur	aflossing drager+grond	rente	variabele expl.last.	constante expl.last	opbrengsten	uitgaven	resultaat	IHS
1	3400	5517	-1037	-6859	-1712	-734	8917	-10343	-1426	0
2	3168	5682	-1110	-6787	-1746	-734	8851	-10377	-1526	0
3	2929	5853	-1188	-6709	-1781	-734	8782	-10412	-1629	0
4	2683	6028	-1271	-6626	-1817	-734	8712	-10447	-1736	0
5	2430	6209	-1360	-6537	-1853	-734	8639	-10484	-1844	0
6	2169	6396	-1455	-6442	-1890	-734	8565	-10521	-1956	0
7	1900	6587	-1557	-6340	-1928	-734	8488	-10559	-2071	0
8	1623	6785	-1666	-6231	-1967	-734	8408	-10597	-2189	0
9	1338	6989	-1782	-6114	-2006	-734	8327	-10636	-2310	0
10	1044	7198	-1907	-5989	-2046	-734	8243	-10677	-2434	0
11	742	7414	-2041	-5856	-2087	-734	8156	-10717	-2561	0
12	430	7637	-2183	-5713	-2129	-734	8067	-10759	-2692	0
13	109	7866	-2336	-5560	-2171	-734	7975	-10802	-2827	0
14	0	8102	-2500	-5397	-2215	-734	8102	-10845	-2743	0
15	0	8345	-2675	-5222	-2259	-734	8345	-10890	-2545	0
16	0	8595	-2862	-5034	-2304	-734	8595	-10935	-2340	0
17	0	8853	-3062	-4834	-2350	-734	8853	-10981	-2128	0
18	0	9119	-3277	-4620	-2397	-734	9119	-11028	-1909	0
19	0	9392	-3506	-4390	-2445	-734	9392	-11076	-1684	0
20	0	9674	-3752	-4145	-2494	-734	9674	-11125	-1451	0
21	0	9964	-4014	-3882	-2544	-734	9964	-11175	-1210	0
22	0	10263	-4295	-3601	-2595	-734	10263	-11225	-962	0
23	0	10571	-4596	-3301	-2647	-734	10571	-11277	-706	0
24	0	10888	-4918	-2979	-2700	-734	10888	-11330	-442	0
25	0	11215	-5262	-2635	-2754	-734	11215	-11384	-170	0

26	0	11551	-5630	-2266	-2809	-734	11551	-11439	112	0
27	0	11898	-6024	-1872	-2865	-734	11898	-11496	402	0
28	0	12255	-6446	-1451	-2923	-734	12255	-11553	702	0
29	0	12622	-6897	-999	-2981	-734	12622	-11611	1011	0
30	0	13001	-7380	-517	-3041	-734	13001	-11671	1330	0
31	0	13391			-3101	-734	13391	-3835	9556	0
32	0	13793			-3163	-734	13793	-3897	9895	0
33	0	14206			-3227	-734	14206	-3961	10246	0
34	0	14633			-3291	-734	14633	-4025	10608	0
35	0	15072			-3357	-734	15072	-4091	10981	0
36	0	15524			-3424	-734	15524	-4158	11366	0
37	0	15990			-3493	-734	15990	-4226	11763	0
38	0	16469			-3563	-734	16469	-4296	12173	0
39	0	16963			-3634	-734	16963	-4368	12596	0
40	0	17472			-3706	-734	17472	-4440	13032	0
41	0	17996			-3781	-734	17996	-4514	13482	0
42	0	18536			-3856	-734	18536	-4590	13946	0
43	0	19092			-3933	-734	19092	-4667	14425	0
44	0	19665			-4012	-734	19665	-4746	14919	0
45	0	20255			-4092	-734	20255	-4826	15429	0
46	0	20863			-4174	-734	20863	-4908	15955	0
47	0	21489			-4258	-734	21489	-4991	16497	0
48	0	22133			-4343	-734	22133	-5077	17057	0
49	0	22797			-4430	-734	22797	-5163	17634	0
50	0	23481			-4518	-734	23481	-5252	18229	0
CW	17537	117397	-29084	-68904	-31115	-10127	134933	-139230	-4297	0

Tabel 4

acc. stichtingskosten: F. 122.300
kosten extra inbouw: F. 13.169
werkelijke stichtingskosten F. 109.131
dkp-huur: F. 9.931
annuïteit (30 jaar, 7%) F. 8.794

jaar	bijdrage	huur	aflossing drager+grond	rente	variabele expl.last.	constante expl.last	opbrengsten	uitgaven	resultaat	IHS
1	3400	6531	-1155	-7639	-1712	-734	9931	-11240	-1310	720
2	3168	6727	-1236	-7558	-1746	-734	9895	-11275	-1380	742
3	2929	6929	-1323	-7472	-1781	-734	9858	-11310	-1452	764
4	2683	7137	-1415	-7379	-1817	-734	9820	-11345	-1525	787
5	2430	7351	-1514	-7280	-1853	-734	9781	-11382	-1601	810
6	2169	7571	-1620	-7174	-1890	-734	9740	-11419	-1679	835
7	1900	7798	-1734	-7061	-1928	-734	9698	-11456	-1758	860
8	1623	8032	-1855	-6939	-1967	-734	9656	-11495	-1840	886
9	1338	8273	-1985	-6809	-2006	-734	9611	-11534	-1923	912
10	1044	8521	-2124	-6670	-2046	-734	9566	-11575	-2009	939
11	742	8777	-2273	-6522	-2087	-734	9519	-11615	-2097	968
12	430	9040	-2432	-6363	-2129	-734	9471	-11657	-2187	997
13	109	9312	-2602	-6193	-2171	-734	9421	-11700	-2279	1027
14	0	9591	-2784	-6010	-2215	-734	9591	-11743	-2152	1057
15	0	9879	-2979	-5815	-2259	-734	9879	-11787	-1909	1089
16	0	10175	-3188	-5607	-2304	-734	10175	-11833	-1658	1122
17	0	10480	-3411	-5384	-2350	-734	10480	-11879	-1399	1155
18	0	10795	-3649	-5145	-2397	-734	10795	-11926	-1131	1190
19	0	11118	-3905	-4890	-2445	-734	11118	-11974	-855	1226
20	0	11452	-4178	-4616	-2494	-734	11452	-12023	-571	1263
21	0	11796	-4471	-4324	-2544	-734	11796	-12073	-277	1300
22	0	12149	-4784	-4011	-2595	-734	12149	-12123	26	1339
23	0	12514	-5118	-3676	-2647	-734	12514	-12175	339	1380
24	0	12889	-5477	-3318	-2700	-734	12889	-12228	661	1421
25	0	13276	-5860	-2934	-2754	-734	13276	-12282	994	1464

26	0	13674	-6270	-2524	-2809	-734	13674	-12337	1337	1508
27	0	14085	-6709	-2085	-2865	-734	14085	-12394	1691	1553
28	0	14507	-7179	-1616	-2923	-734	14507	-12451	2056	1599
29	0	14942	-7681	-1113	-2981	-734	14942	-12509	2433	1647
30	0	15391	-8219	-575	-3041	-734	15391	-12569	2822	1697
31	0	15852			-3101	-734	15852	-3835	12017	1748
32	0	16328			-3163	-734	16328	-3897	12431	1800
33	0	16818			-3227	-734	16818	-3961	12857	1854
34	0	17322			-3291	-734	17322	-4025	13297	1910
35	0	17842			-3357	-734	17842	-4091	13751	1967
36	0	18377			-3424	-734	18377	-4158	14219	2026
37	0	18928			-3493	-734	18928	-4226	14702	2087
38	0	19496			-3563	-734	19496	-4296	15200	2149
39	0	20081			-3634	-734	20081	-4368	15714	2214
40	0	20684			-3706	-734	20684	-4440	16243	2280
41	0	21304			-3781	-734	21304	-4514	16790	2349
42	0	21943			-3856	-734	21943	-4590	17353	2419
43	0	22602			-3933	-734	22602	-4667	17934	2492
44	0	23280			-4012	-734	23280	-4746	18534	2566
45	0	23978			-4092	-734	23978	-4826	19152	2643
46	0	24697			-4174	-734	24697	-4908	19789	2723
47	0	25438			-4258	-734	25438	-4991	20447	2804
48	0	26201			-4343	-734	26201	-5077	21125	2889
49	0	26987			-4430	-734	26987	-5163	21824	2975
50	0	27797			-4518	-734	27797	-5252	22545	3064
CW	17537	138974	-32392	-76739	-31115	-10127	156511	-150373	6138	15321

Tabel 5 (hoort bij afbeelding 4.5)
kosten volledig inbouw: f. 24.312
annuïteit (15 jaar, 7%) f. 2.669

jaar	aflossing	rente	last inbouw	vraaghuur + last inbouw	netto-woonlast trad.woning
1	-967	-1702	2669	8186	6169
2	-1035	-1634	2669	8352	6354
3	-1108	-1562	2669	8522	6545
4	-1185	-1484	2669	8698	6741
5	-1268	-1401	2669	8879	6944
6	-1357	-1312	2669	9065	7152
7	-1452	-1217	2669	9257	7366
8	-1554	-1116	2669	9454	7587
9	-1662	-1007	2669	9658	7815
10	-1779	-891	2669	9868	8050
11	-1903	-766	2669	10084	8291
12	-2036	-633	2669	10306	8540
13	-2179	-490	2669	10535	8796
14	-2331	-338	2669	10771	9060
15	-2495	-175	2669	11014	9332
16				8595	9612
17				8853	9900
18				9119	10197
19				9392	10503
20				9674	10818
21				9964	11142
22				10263	11477
23				10571	11821
24				10888	12176
25				11215	12541
26				11551	12917
27				11898	13305
28				12255	13704
29				12622	14115
30				13001	14538
31				13391	14975
32				13793	15424
33				14206	15886
34				14633	16363
35				15072	16854
36				15524	17360
37				15990	17880
38				16469	18417
39				16963	18969
40				17472	19538
41				17996	20124
42				18536	20728
43				19092	21350
44				19665	21991
45				20255	22650
46				20863	23330
47				21489	24030
48				22133	24751
49				22797	25493
50				23481	26258
cw	-13563	-10749	24312	141709	131279

Tabel 6

kosten extra inbouw: f. 13.169
annuïteit (15 jaar, 7%) f. 1.446

jaar	aflossing	rente	last inbouw	vraagh.+ last inbouw	netto-woonlast traditionele woning
1	-524	-922	1446	7257	6169
2	-561	-885	1446	7431	6354
3	-600	-846	1446	7611	6545
4	-642	-804	1446	7796	6741
5	-687	-759	1446	7986	6944
6	-735	-711	1446	8182	7152
7	-786	-659	1446	8384	7366
8	-842	-604	1446	8593	7587
9	-900	-545	1446	8807	7815
10	-963	-482	1446	9028	8050
11	-1031	-415	1446	9255	8291
12	-1103	-343	1446	9490	8540
13	-1180	-266	1446	9731	8796
14	-1263	-183	1446	9979	9060
15	-1351	-95	1446	10235	9332
16				9053	9612
17				9325	9900
18				9605	10197
19				9893	10503
20				10189	10818
21				10495	11142
22				10810	11477
23				11134	11821
24				11468	12176
25				11812	12541
26				12167	12917
27				12532	13305
28				12908	13704
29				13295	14115
30				13694	14538
31				14105	14975
32				14528	15424
33				14964	15886
34				15413	16363
35				15875	16854
36				16351	17360
37				16842	17880
38				17347	18417
39				17867	18969
40				18403	19538
41				18955	20124
42				19524	20728
43				20110	21350
44				20713	21991
45				21335	22650
46				21975	23330
47				22634	24030
48				23313	24751
49				24012	25493
50				24733	26258
cw	-7347	-5822	13169	136822	131279

Tabel 7 (hoort bij afbeelding 5.1)
kosten volledig inbouw: f. 24.312
annuïteit (15 jaar, 7%) f. 2.669

jaar	aflossing	rente	belasting voordeel	premie-voordeel	netto last inbouw	vraaghuur + last inbouw	netto-woonlast traditionele woning
1	-967	-1702	545	221	1903	7420	6169
2	-1035	-1634	523	212	1934	7616	6354
3	-1108	-1562	500	203	1967	7819	6545
4	-1185	-1484	475	193	2001	8030	6741
5	-1268	-1401	448	182	2039	8248	6944
6	-1357	-1312	420	171	2079	8474	7152
7	-1452	-1217	390	158	2122	8709	7366
8	-1554	-1116	357	145	2167	8952	7587
9	-1662	-1007	322	131	2216	9205	7815
10	-1779	-891	285	116	2269	9467	8050
11	-1903	-766	245	100	2325	9739	8291
12	-2036	-633	203	82	2385	10021	8540
13	-2179	-490	157	64	2449	10314	8796
14	-2331	-338	108	44	2517	10619	9060
15	-2495	-175	56	23	2591	10936	9332
16						8595	9612
17						8853	9900
18						9119	10197
19						9392	10503
20						9674	10818
21						9964	11142
22						10263	11477
23						10571	11821
24						10888	12176
25						11215	12541
26						11551	12917
27						11898	13305
28						12255	13704
29						12622	14115
30						13001	14538
31						13391	14975
32						13793	15424
33						14206	15886
34						14633	16363
35						15072	16854
36						15524	17360
37						15990	17880
38						16469	18417
39						16963	18969
40						17472	19538
41						17996	20124
42						18536	20728
43						19092	21350
44						19665	21991
45						20255	22650
46						20863	23330
47						21489	24030
48						22133	24751
49						22797	25493
50						23481	26258
cw	-13563	-10749	3440	1397	19475	136871	131279

Tabel 8
kosten volledige inbouw: f. 24.312
annuïteit (15 jaar, 10%) f. 3.196

jaar	aflossing	rente	belasting voordeel	premie-voordeel	netto last inbouw	vraaghuur + last inbouw	netto-woonlast traditionele woning
1	-765	-2431	778	316	2102	7619	6169
2	-842	-2355	753	306	2137	7819	6354
3	-926	-2271	727	295	2175	8028	6545
4	-1018	-2178	697	283	2216	8245	6741
5	-1120	-2076	664	270	2262	8471	6944
6	-1232	-1964	628	255	2313	8708	7152
7	-1356	-1841	589	239	2368	8956	7366
8	-1491	-1705	546	222	2429	9214	7587
9	-1640	-1556	498	202	2496	9485	7815
10	-1804	-1392	445	181	2570	9768	8050
11	-1985	-1212	388	158	2651	10065	8291
12	-2183	-1013	324	132	2740	10377	8540
13	-2401	-795	254	103	2839	10704	8796
14	-2642	-555	178	72	2947	11049	9060
15	-2906	-291	93	38	3066	11410	9332
16						8595	9612
17						8853	9900
18						9119	10197
19						9392	10503
20						9674	10818
21						9964	11142
22						10263	11477
23						10571	11821
24						10888	12176
25						11215	12541
26						11551	12917
27						11898	13305
28						12255	13704
29						12622	14115
30						13001	14538
31						13391	14975
32						13793	15424
33						14206	15886
34						14633	16363
35						15072	16854
36						15524	17360
37						15990	17880
38						16469	18417
39						16963	18969
40						17472	19538
41						17996	20124
42						18536	20728
43						19092	21350
44						19665	21991
45						20255	22650
46						20863	23330
47						21489	24030
48						22133	24751
49						22797	25493
50						23481	26258
cw	-13111	-16001	5120	2080	21912	139308	131279

Tabel 9

kosten extra inbouw: f. 24.312
annuïteit (15 jaar, 7%) f. 1.446

jaar	aflossing	rente	belasting voordeel	premie-voordeel	netto last inbouw	vraaghuur + last inbouw excl.	incl. IHS	netto-woonlast traditionele woning
1	-524	-922	295	120	1031	7562	6842	6169
2	-561	-885	283	115	1048	7774	7033	6354
3	-600	-846	271	110	1065	7994	7230	6545
4	-642	-804	257	105	1084	8221	7434	6741
5	-687	-759	243	99	1104	8455	7645	6944
6	-735	-711	227	92	1126	8697	7862	7152
7	-786	-659	211	86	1149	8947	8088	7366
8	-842	-604	193	79	1174	9206	8321	7587
9	-900	-545	175	71	1200	9474	8562	7815
10	-963	-482	154	63	1229	9750	8811	8050
11	-1031	-415	133	54	1259	10036	9069	8291
12	-1103	-343	110	45	1292	10332	9335	8540
13	-1180	-266	85	35	1326	10638	9611	8796
14	-1263	-183	59	24	1364	10954	9897	9060
15	-1351	-95	30	12	1403	11282	10193	9332
16						10175	9053	9612
17						10480	9325	9900
18						10795	9605	10197
19						11118	9893	10503
20						11452	10189	10818
21						11796	10495	11142
22						12149	10810	11477
23						12514	11134	11821
24						12889	11468	12176
25						13276	11812	12541
26						13674	12167	12917
27						14085	12532	13305
28						14507	12908	13704
29						14942	13295	14115
30						15391	13694	14538
31						15852	14105	14975
32						16328	14528	15424
33						16818	14964	15886
34						17322	15413	16363
35						17842	15875	16854
36						18377	16351	17360
37						18928	16842	17880
38						19496	17347	18417
39						20081	17867	18969
40						20684	18403	19538
41						21304	18955	20124
42						21943	19524	20728
43						22602	20110	21350
44						23280	20713	21991
45						23978	21335	22650
46						24697	21975	23330
47						25438	22634	24030
48						26201	23313	24751
49						26987	24012	25493
50						27797	24733	26258
cw	-7347	-5822	1863	757	10549	149523	134202	131279

Tabel 10
kosten extra inbouw: f. 13.169
annuïteit (15 jaar, 10%) f. 1.731

jaar	aflossing	rente	belasting voordeel	premie-voordeel	netto last inbouw inbouw	vraaghuur + last inbouw excl.IHS	vraaghuur + last inbouw incl.IHS	netto-woonlast traditionele woning
1	-810	-922	295	120	1317	7847	7127	6169
2	-866	-865	277	112	1342	8069	7327	6354
3	-927	-805	257	105	1369	8298	7534	6545
4	-992	-740	237	96	1399	8535	7748	6741
5	-1061	-670	214	87	1430	8780	7970	6944
6	-1135	-596	191	77	1463	9034	8200	7152
7	-1215	-516	165	67	1499	9297	8438	7366
8	-1300	-431	138	56	1537	9569	8684	7587
9	-1391	-340	109	44	1578	9851	8939	7815
10	-1488	-243	78	32	1622	10143	9204	8050
11	-1593	-139	44	18	1669	10446	9478	8291
12	-1704	-27	9	4	1719	10759	9763	8540
13						9312	8285	8796
14						9591	8534	9060
15						9879	8790	9332
16						10175	9053	9612
17						10480	9325	9900
18						10795	9605	10197
19						11118	9893	10503
20						11452	10189	10818
21						11796	10495	11142
22						12149	10810	11477
23						12514	11134	11821
24						12889	11468	12176
25						13276	11812	12541
26						13674	12167	12917
27						14085	12532	13305
28						14507	12908	13704
29						14942	13295	14115
30						15391	13694	14538
31						15852	14105	14975
32						16328	14528	15424
33						16818	14964	15886
34						17322	15413	16363
35						17842	15875	16854
36						18377	16351	17360
37						18928	16842	17880
38						19496	17347	18417
39						20081	17867	18969
40						20684	18403	19538
41						21304	18955	20124
42						21943	19524	20728
43						22602	20110	21350
44						23280	20713	21991
45						23978	21335	22650
46						24697	21975	23330
47						25438	22634	24030
48						26201	23313	24751
49						26987	24012	25493
50						27797	24733	26258
cw	-9079	-4673	1495	607	11649	150623	135302	131279

Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde
Sectie Bouwmanagement en Technisch Beheer

Postbus 5030
2600 GA Delft

Thijsseweg 11
2629 JA Delft
Telefoon (015) 78 15 74
Telex butud 38151
Telefax (015) 78 44 22