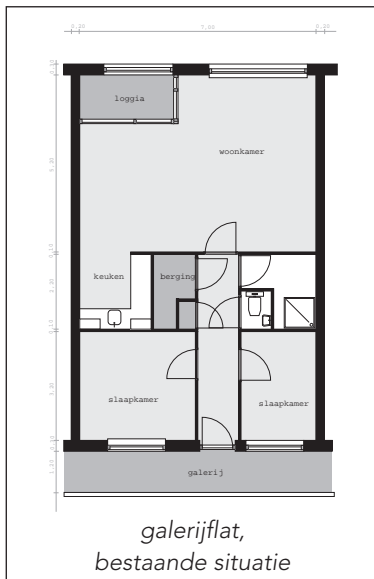
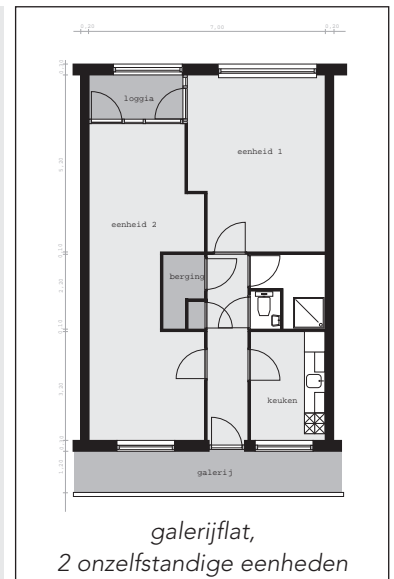


# Huisvesting alleenstaande statushouders

Jeroen Neele



Sinds 1 april 1995 zijn gemeenten volgens de Huisvestingswet verantwoordelijk voor de huisvesting van mensen die toestemming hebben gekregen zich in Nederland te vestigen, de statushouders. Twee maal per jaar wordt door het ministerie van Justitie bekendgemaakt hoeveel statushouders elke gemeente in het komende halfjaar dient te huisvesten. Zo zullen, aldus een persbericht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, in de eerste helft van 1999 gemeenten 10.500 statushouders dienen te huisvesten. De verdeling over de gemeenten is onder andere gebaseerd op het inwoneraantal in de gemeente.



Sinds begin 1998 vangt het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) asielzoekers en nog niet bemiddelde statushouders ook op in zelfstandige woningen. Deze vorm van opvang wordt aangeduid met de term Centrale Opvang in Woningen (COW). Voor de alleenstaande statushouder is opvang in bestaande of nieuwe woningen minder eenvoudig dan voor statushouders die in gezins- of ander groepsverband worden gehuisvest. Volgens de VNG is er geen of onvoldoende aanbod van goedkope huisvesting voor eenpersoonshuishoudens. Aanpassing van eengezinswoningen, die meer voorhanden zijn, leidt volgens de VNG tot hogere huren. Datzelfde geldt ook voor de hogere onderhoudskosten door intensievere bewoning en de stijging van de mutatiekosten.

Heeft de VNG gelijk? Wat zijn deze kosten en tot welke huren leiden ze?

## Welke woningen?

In de grote en middelgrote gemeenten blijken corporaties beter in staat te zijn om aan de vraag naar kleine woningen voor alleenstaande statushouders te voldoen dan in kleinere gemeenten. Het aandeel kleine woningen, doorgaans in meergezinscomplexen, is in grote gemeenten immers groter dan in kleine gemeenten. Deze woningen zijn zonder aanpassingen geschikt voor éénpersoonshuishoudens. In kleinere gemeenten

zijn deze woningen schaars en er zal in andere delen van de voorraad naar passende huisvesting moeten worden gezocht. Het gaat dan voornamelijk om eengezinswoningen van 4 en meer kamers per woning. Ruim 60% van de woningvoorraad van sociale verhuurders in kleine gemeenten bestaat uit dit type woning.

## Woningtypen

De kosten van verbouw van de volgende woningtypen komen aan bod. Ze omvatten een groot deel van de woningen van sociale verhuurders in de kleinere gemeenten:

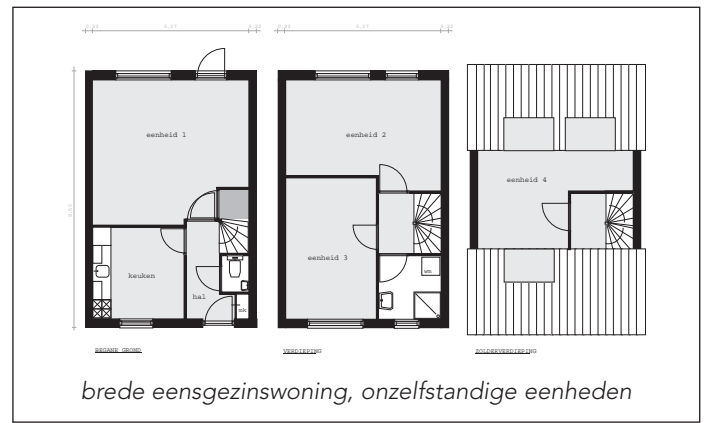
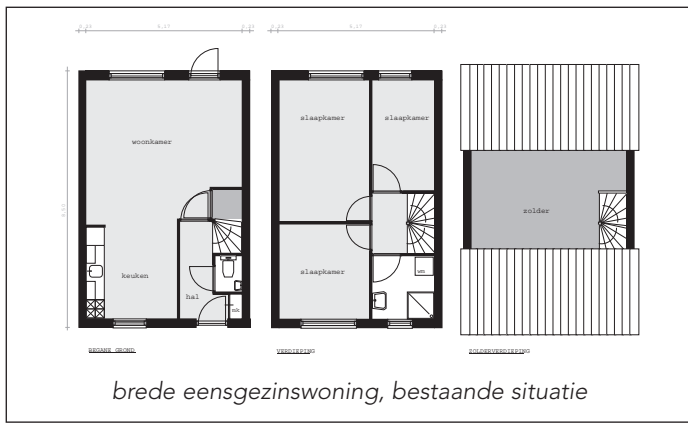
- eengezins smal (5100 mm hart-op-hart) – jaren '80-'90  
middelbreed (5400 mm hart-op-hart) - jaren '80  
breed (600 mm hart-op-hart) - jaren '60-70
- meergezins galerijflat klein '60-'70  
galerijflat middelgroot  
portiekflat

In tabel 1 is een indicatie gegeven van de gemiddelde huur van de sociale huurwoningen in kleine gemeenten (minder dan 50.000 inwoners). Onderscheid is gemaakt naar woningtype, en woninggrootte (aantal kamers). Onder de gemiddelde waarde is de standaard deviatie in huren weergegeven. Dat levert voor de gekozen woningtypen de volgende indicatie voor de huur van de gekozen woningtypen. Zie tabel 2.

**Tabel 1: indicatie huur per maand 1-7-2000 sociale huurwoningen in kleine gemeenten (bron: wbo)**

	1-kamer	2-kamer	3-kamer	4-kamer	5-kamer	
eengezinswoning	520	530	650	690	760	a)
	470 - 580	460 - 600	560 - 730	610 - 780	670 - 850	b)
flat, etage-, benedenwoning	520	570	680	740	820	a)
	480 - 570	490 - 650	590 - 770	650 - 830	700 - 930	b)

a) gemiddeld, b) standaard deviatie



**Tabel 2: indicatie huur per maand 1-7-2000 van gekozen woningtypen (bron: wbo)**

		kamers	huur
eengezins	smal – 5100	3	560 - 730
	middel – 5400	4	610 - 780
	breed – 6000	4	610 - 780
	6000 *)	5	670 - 850
meergezins	galerij – 6500	3	590 - 770
	7200	3	590 - 770
	portiek – 7500	3	590 - 770

\*) badkamer aan de voorgevel

### Indelingsvarianten

Huisvesting van eenpersoonshuishoudens kan op verschillende manieren plaatsvinden: in zelfstandige vorm en in niet-zelfstandige vorm. Van deze laatste wijze is de klassieke studentenflat een voorbeeld: elke bewoner heeft een kamer terwijl keuken en sanitaire voorzieningen worden gedeeld. Bij zelfstandige huisvesting heeft elke bewoner alle noodzakelijke voorzieningen tot zijn of haar beschikking. Daarnaast is er nog een tussenvorm mogelijk, waarbij bijvoorbeeld ieder een eigen keukentje heeft, maar de sanitaire voorzieningen worden gedeeld.

Voor de hiervoor genoemde woningtypen zijn voor deze indelingsvarianten schematische ontwerpen gemaakt:

- onzelfstandige eenheden: gemeenschappelijke keuken en toilet/badkamer
- half zelfstandige eenheden: eigen keuken en gemeenschappelijke toilet/badkamer
- zelfstandige eenheden: eigen keuken en toilet/badkamer

Bij enkele woningtypen zijn niet alle indelingsvarianten mogelijk. Meergezinswoningen blijken in dit opzicht niet zo flexibel als eengezinswoningen. De middengang die bij veel galerijflats is te vinden beperkt de verbouwingmogelijkheden aanzienlijk. In tabel 3 is per woningtype en indelingsvariant het aantal eenheden weergegeven. Daar waar een streepje staat is de combinatie woningtype en indelingsvariant niet mogelijk. Tevens is de gemiddelde (netto) woninggrootte weergegeven. Zie tabel 3.

**Tabel 3: aantal mogelijke eenheden en netto oppervlakte per eenheid**

		onzelfstandig	half-zelfstandig	zelfstandig
eengezins	smal - 5100	3 eh - 18 m <sup>2</sup>	-	2 eh - 35 m <sup>2</sup>
	middel - 5400	3 eh - 17 m <sup>2</sup>	2 eh - 32 m <sup>2</sup>	2 eh - 35 m <sup>2</sup>
	breed - 6000	4 eh - 16 m <sup>2</sup>	2 eh - 36 m <sup>2</sup>	2 eh - 39 m <sup>2</sup>
	6000*	4 eh - 15 m <sup>2</sup>	3 eh - 23 m <sup>2</sup>	2 eh - 40 m <sup>2</sup>
meergezins	galerij - 6500	2 eh - 20 m <sup>2</sup>	2 eh - 22 m <sup>2</sup>	-
	7200	2 eh - 23 m <sup>2</sup>	-	-
	portiek - 7500	-	2 eh - 24 m <sup>2</sup>	-

### Bouwbesluit

De eisen die in het Bouwbesluit worden gesteld aan bestaande woningen zijn beperkt. Uit het oogpunt van bruikbaarheid gelden onder andere deze voorschriften:

- in de woning dient ten minste 14 m<sup>2</sup> aan verblijfsruimten dient aanwezig te zijn; één van de verblijfsruimten dient een oppervlakte van minimaal 7,5 m<sup>2</sup> en een breedte van ten minste 2,4 meter te hebben;
- een verblijfsruimte moet vanaf de toegang van de woning bereikbaar zijn, zonder dat een toiletruimte, badruimte of bergruimte hoeft te worden betreden.

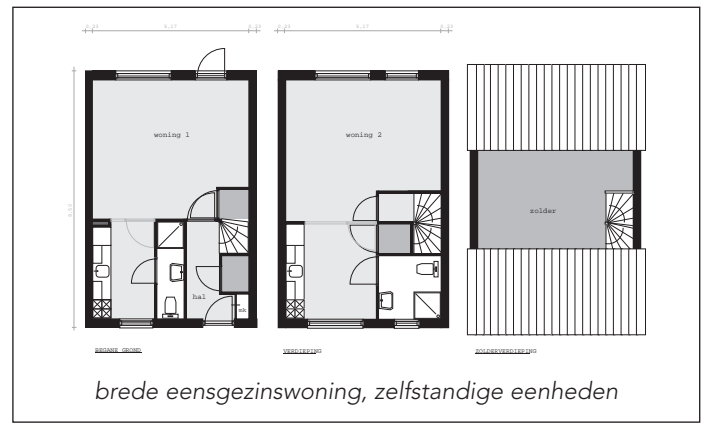
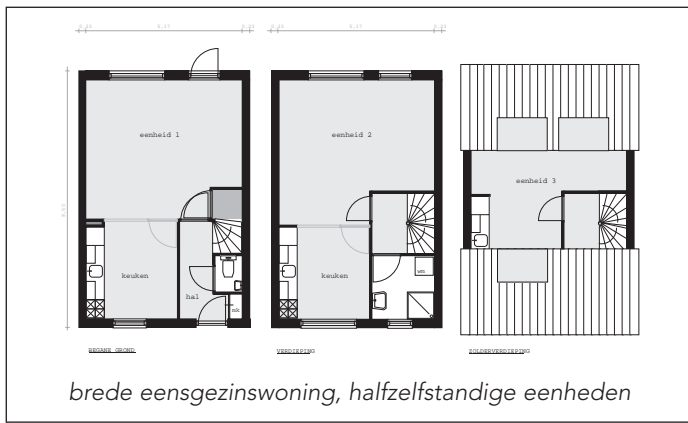
Alle ontwerpen voldoen aan deze voorwaarden. Hetzelfde geldt voor de voorschriften uit het Bouwbesluit over sanitaire voorzieningen, kook- en stookruimte.

Bij verbouw kan het College van B&W van de gemeente zelf kiezen voor het kwaliteitsniveau: van nieuwbouweisen tot minimumeisen (via verlening van vrijstellingen).

### Algemene uitgangspunten

Bij de ontwerpen is getracht eenheden van ongeveer eenzelfde grootte te realiseren. Daardoor is het in aantal gevallen nodig bestaande wanden te slopen en nieuwe wanden te plaatsen. Dat betekent dat, indien eenheden van ongelijke grootte geen probleem zijn, in enkele gevallen aanzienlijk op de verbouwkosten kan worden bespaard.

Veel eengezinswoningen hebben een schuine kap. De zolderverdieping met schuine kap kan, indien de kap voldoende helling heeft, voor bewoning geschikt worden gemaakt. Een dakkapel lijkt daarvoor een vereiste. Dakramen, hoewel ze voor voldoende daglicht zorgen, bieden echter een (te) beperkt uitzicht op de buitenwereld. Daarbij komt dat een dakkapel niet zonder meer mogelijk is: voor de plaatsing is toestemming van de gemeente nodig (welstand). In de uitwerking van de verbouwvarianten is de kap buiten beschouwing gelaten.



De zelfstandige eenheden maken gebruik van de bestaande installaties van de woningen. Er worden dus geen nieuwe installaties aangelegd. Dit zou immers grote kosten met zich meebrengen. Individuele meting van energieverbruik kan eventueel plaatsvinden door op de cv-radiatoren warmtemeters aan te brengen. Kosten hiervoor zijn niet opgenomen.

### Kosten en huur

#### Onzelfstandige eenheden

De verbouwkosten van eengezinswoningen tot onzelfstandige eenheden variëren van f 12.000 tot f 15.200 per woning. Alleen de verbouw van de smalle eengezinswoning is met een geringere financiële inspanning te realiseren. Bij dit woningtype hoeft op de begane grond alleen een wand tussen de keuken en de huidige woonkamer geplaatst te worden. Met verbetering van het sluitwerk van de toegangsdeuren tot de eenheden (slot) en montage van thermostaatknoppen op alle radiatoren kan dit woningtype geschikt worden gemaakt voor de bewoning door drie alleenstaanden.

In de bredere eengezinswoningen dienen op de verdieping wanden te worden verplaatst (gesloopt en nieuw gebouwd). Dit zorgt voor de hogere kosten.

De opzet van de smalle galerijflat maakt de verbouw tot onzelfstandige eenheden betrekkelijk eenvoudig. Bij de bredere galerijflat zorgt de zone met keuken, berging met CV, wc en badkamer voor de nodige beperkingen. Alleen door de keukens te verplaatsen kunnen 2 onzelfstandige eenheden worden gerealiseerd. De portiekflats zijn niet tot onzelfstandige eenheden te verbouwen. Daarvoor zijn de bestaande kamers te klein.

#### Half zelfstandige eenheden

De verbouwkosten van de half zelfstandige eenheden (eigen keuken, gemeenschappelijk sanitair) lopen van bijna f 17.000 tot ruim f 22.000 voor de eengezinswoningen.

De verbouwkosten bij de smalle galerijflat zijn hoog doordat zowel het toilet als de bestaande keuken moet worden verplaatst. Ook de portiekwoningen zijn alleen tegen zeer hoge kosten te verbouwen. De bestaande sanitaire ruimten moeten worden verplaatst en daarnaast moeten doorbraken in dragende wanden worden gemaakt.

#### Zelfstandige eenheden

Verbouw van de eengezinswoningen tot zelfstandige eenheden kosten voor alle woningtypen rond de f 33.000 per woning. De meergezinswoningen kunnen niet tot meerdere zelfstandige eenheden worden omgebouwd. Zie tabel 4.

#### Huurverhoging?

De investeringen kunnen worden terugverdiend door de huur van de woningen te verhogen. Hoeveel dient de verhoging te bedragen wil de men de kosten in een bepaalde termijn geheel terugverdienen? Hierbij is ervan uitgegaan dat de beheerkosten van de woningen niet worden verhoogd.

In de volgende tabel is de huurverhoging voor de hele woning berekend die nodig is om de investering in 10 jaar terug te verdienen. Deze varieert van f 35 per maand voor de onzelfstandige eenheden in de smalle eengezinswoning tot f 370 voor de half-zelfstandige galerijflat en portiekflat. De huurverhoging van de vier zelfstandige varianten bij de eengezinswoningen bedraagt ongeveer f 340 tot f 380 per woning per maand. Zie tabel 5.

Tezamen met de huidige huur (zie tabel 2) is hieruit de nieuwe huur bepaald. In de volgende tabel is deze per eenheid weergegeven. De huur per maand van de onzelfstandige eenheden in eengezinswoningen komt dan op ruim f 200 tot f 300. Bij de galerijwoningen zijn de nieuwe huren tussen de f 330 en f 470 per eenheid per maand. De huurprijs van de zelfstandige eenheden in de eengezinswoningen bedraagt tussen de f 470 en f 590 per maand. Zie tabel 6.

#### Extra beheerkosten voor nieuwe wijze van verhuur

Indien bij de verhuur van de woning aan meer dan één huishouden extra beheerkosten in rekening worden gebracht (stel een bedrag van f 150 per woning plus f 50 per eenheid per jaar) scheelt dat per woning een bedrag tussen de f 20 en f 30 per maand aan huur, afhankelijk van het aantal eenheden per woning.

**Tabel 4: verbouwkosten woningtypen naar indelingsvariant per woning (incl. BTW en bijkomende kosten – prijspeil juli 2000)**

		onzelfstandig	half-zelfstandig	zelfstandig
eengezins	smal - 5100	3.700	–	37.800
	middel - 5400	12.400	17.400	35.600
	breed - 6000	15.700	19.400	34.300
	6000*	12.600	23.200	33.900
meergezins	galerij - 6500	6.900	36.300	–
	7200	17.500	–	–
	portiek - 7500	–	37.200	–

**Tabel 5: benodigde huurverhoging voor sluitende exploitatie in 10 jaar zonder extra beheerkosten (per woning per maand)**

			onzelfstandig	half-zelfstandig	zelfstandig
eengezins	smal -	5100	35	–	380
	middel -	5400	123	174	358
	breed -	6000	156	194	345
		6000*	126	232	340
meergezins	galerij -	6500	68	365	–
		7200	176	–	–
	portiek -	7500	–	373	–

### Individuele huursubsidie

Bij onzelfstandige woonruimten is doorgaans geen individuele huursubsidie mogelijk. Bij ministeriële aanwijzing kan hierop een uitzondering worden gemaakt indien er sprake is van begeleid wonen, groepswonen door ouderen of een daarmee vergelijkbare woonvormen. Het berekende huurniveau ligt in de meeste gevallen ruim onder de minimumhuur voor IHS.

Bij zelfstandige woningen is wel huursubsidie mogelijk. Bij het inkomen van veel statushouders (de netto bijstandsnorm per 1 januari 1999 voor een alleenstaande van 21 tot 65 jaar bedraagt f 1.054 per maand) is de normhuur voor eenpersoonshuishoudens f 349 per maand.

**Tabel 6: indicatie nieuwe huur per eenheid (bij sluitende exploitatietermijn van 10 jaar zonder extra beheerkosten)**

			onzelfstandig	half-zelfstandig	zelfstandig
eengezins	smal -	5100	200 - 250	–	480 - 550
	middel -	5400	250 - 300	400 - 470	490 - 560
	breed -	6000	200 - 230	410 - 480	480 - 560
		6000*	200 - 240	310 - 360	510 - 590
meergezins	galerij -	6500	330 - 410	480 - 560	–
		7200	390 - 470	–	–
	portiek -	7500	–	490 - 570	–

### Conclusie

De eengezinswoningen kunnen tegen relatief lage kosten tot zelfstandige eenheden worden verbouwd. De bijbehorende huren, van f 200 tot f 300 per maand, zijn acceptabel. De verbouwkosten voor de ruimere zelfstandige woningen zijn aanmerkelijk hoger, maar kan met IHS voor de doelgroep haalbaar zijn.

De opzet van veel flat- en portiekwoningen werkt belemmerend op de verbouw tot onzelfstandige of zelfstandige eenheden. De verbouwkosten en bijbehorende huren zijn daardoor verhoudingsgewijs hoog.

*Jeroen Neele werkt bij RIGO Research en Advies.*