

Volkshuisvesting Monitor 1998-1999



Colofon

Prepress en vormgeving:

A/Z grafische serviceburo b.v. te Den Haag

Op de omslag en in de monitor zijn foto's geplaatst van de buurt Knutteldorp in Deventer, een stedenbouwkundig juweel en woonplaats voor 1000 Deventenaren. Hoofdstuk 4 gaat in op de bijzondere renovatie van deze in 1921 gebouwde woningen.

De foto's zijn gemaakt door Tom de Rooy Fotografie in Moordrecht.

De illustraties zijn van de hand van Lex Olthof, kenmerkend voor zijn stijl (minimalisme) is de kunst van het weglaten. Hij brengt die in praktijk in voor industrieel vervaardigde gebruiksgoederen en in compositie's. Hij is verbonden aan reclame- en adviesbureau Olthof Sens te nieuw Heelen. De serie illustraties in deze publicatie is geïnspireerd op het circus. Acrobaten zijn op een cartoonachtige wijze met de thema's in verband gebracht.

Eerste druk, juli 1999

©1999, KPMG

Hoewel bij deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd, bestaat altijd de mogelijkheid dat bepaalde informatie onjuist of verouderd is. Auteurs, redacteurs en uitgever zijn dan ook niet aansprakelijk voor de gevolgen van de activiteiten die worden ondernomen op basis van deze uitgave. Ook het algemene karakter van de verstrekte informatie brengt mede dat deze uitgave niet als leidraad kan dienen bij het oplossen van concrete problemen. Het inwinnen van advies bij een deskundige blijft daarom altijd noodzakelijk.

4.3 Regionale aannemer betrekken bij herstructurering

Nu de eeuw haar einde nadert, begint langzaam maar zeker het kwantitatieve woningtekort terug te lopen. De Vinex-operatie mag worden gezien als de laatste fase van het oplossen van de na-oorlogse woningnood. Het ministerie van VROM becijfert het woningtekort in 2001 op 0,3%. Tijd voor bestuurders om tevreden achterover te leunen en voor bouwers om het materieel te poetsen? Nou nee, meer en meer komen we tot de conclusie dat er meer is dan kwantiteit. De nieuwe uitdaging heeft al een naam: herstructurering.

In veel na-oorlogse wijken en buurten in Nederland staan de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen onder druk. Aanwijzingen daarvoor zijn een eenzijdige sociale structuur, een gering economisch draagvlak, een slechte marktpositie van woningen en structurele leegstand. De gevolgen kunnen verstrekkend zijn. Mensen met midden- en hogere inkomens vertrekken uit deze buurten naar uitleglokaties of randgemeenten en kwetsbare bevolkingsgroepen blijven achter of komen juist in de wijk wonen. Het Rijk poogt deze ongewenste maatschappelijke ontwikkelingen tegen te gaan. Instrumenten om de problematiek aan te pakken zijn: sociaal beheer van buurten en wijken, strategische nieuwbouw, stadsvernieuwing en herstructurering van het woningaanbod.

Herstructureren betekent primair het doorbreken van een sterk eenzijdige woningvoorraad van goedkope (huur)woningen in bepaalde gebieden, met de bedoeling de meer draagkrachtige huishoudens in die gebieden te behouden en/of aan te trekken. Gemeenten die overgaan tot herstructurering van hun goedkope woningvoorraad, kunnen daartoe een breed scala aan maatregelen treffen. Het gaat hierbij om alle denkbare maatregelen die bijdragen aan het doorbreken van eenzijdigheid, zoals sloop, vervangende nieuwbouw, upgradering, samenvoeging van woningen en verkoop van huurwoningen.

Deze maatregelen kunnen echter alleen resultaat boeken als er ook ondersteuning op andere vlakken wordt geboden. Daaronder valt het investeren in wijkbeheer, verbeteren van veiligheid en leefbaarheid, het bevorderen van vermenging van wonen en werken, bijdragen voor verhuis- en herinrichtingskosten en het verstrekken van huurgewenningsbijdragen. Ook huurprijsbeleid en woonruimteverdelingsbeleid kunnen aanvullend worden ingezet.

Als startimpuls is de Tijdelijke Stimuleringsregeling Herstructurering Goedkope Woningvoorraad in het leven geroepen. Voor de komende dertien jaar heeft het Rijk in dit kader een bedrag van f 1,85 miljard ter beschikking gesteld. Voor een aantal maatregelen kunnen ook bijdragen uit het Besluit Woninggebonden Sub-

Dit artikel van Aldert Dreimüller en Rob Schrage verscheen eerder in *Renovatie en onderhoud*, nummer 22, september 1998: *Herstructurering: de nieuwe uitdaging*. Het artikel is gebaseerd op

in vrijwel alle gemeenten in Nederland zullen herstructureringsprojecten plaats vinden. De overheidsmiddelen gaan vooral naar de (middel)grote gemeenten, omdat daar met name de sociale problemen grootschaliger en dus ernstiger zijn. Herstructureringsprojecten in kleinere gemeenten, waar het merendeel van de corporatiewoningen te vinden is, zijn over het algemeen kleiner en krijgen minder of geen overheidssteun. In het noorden en oosten van het land vormt leegstand een groter wordend probleem. Er vindt daar voor een deel sloop zonder vervangende nieuwbouw plaats. Resumerend: in de grote steden is het probleem vooral sociaal van aard, in het noorden en oosten gaat het met name om leegstand en in de kleinere gemeenten is er de combinatie van woon- en bouwtechnische veroudering met (geringere) sociale problemen.

Bij de herstructureringsprojecten zijn gemeenten, corporaties, beleggers, projectontwikkelaars, architecten en aannemers betrokken, in wisselende samenstellingen. Initiatieven tot herstructurering komen voornamelijk van gemeenten en corporaties. Bij krappe woonmarkten en sociale problematiek zal de gemeente geneigd zijn het voortouw te nemen. Bij een ruime markt en dreigende leegstand zal het initiatief voornamelijk van de zijde van de corporatie verwacht kunnen worden.

De omvang en de inhoud van de projecten is zeer sterk wisselend. Gemeenten en corporaties zijn op deze jonge markt nog sterk zoekende naar invalshoeken en oplossingen. Dit vormt een goed aanknopingspunt voor bedrijven die bereid zijn mee te denken en de grenzen van de traditionele bedrijfsvoering te overstijgen. Daarbij moet bedacht worden dat de nieuwe markt gekenmerkt zal worden door een hoge mate van individualisering. Er komt steeds meer kritiek op het bouwen van seriematige eenheidswoningen. De toekomst is aan het luisteren naar de woonwensen van de individuele bewoner en het bouwen van kleinschalige, gedifferentieerde projecten.

De rol van de regionale aannemer

Voor de bouwsector zijn traditioneel twee rollen weggelegd: ontwikkelen en bouwen. De meeste gemeenten en corporaties zijn van mening dat zij geen behoefte hebben aan de inbreng van een aannemer in de planvoorbereiding. Bouwtechnische expertise wordt in dat stadium niet nodig geacht. Ook wil men de handen vrijhouden. Daarom komt de regionale aannemer pas in beeld op het moment van aanbesteding. Begrijpelijk, maar worden bij herstructurering de projecten echter zo complex als gebruikelijk is, dan verdient het aanbeveling om die mening te heroverwegen. De planvoorbereiding is complex en arbeidsintensief. Extra deskundige ondersteuning is dan welkom. En waarom kan die hulp niet komen van bedrijven die in een later stadium aan de herstructurering een redelijk belegde boterham willen verdienen? In alle gemeenten – ook de grotere – is de opgave van een dergelijke omvang dat een integer uitgestoken helpende hand van een regionale aannemer niet kan worden geweigerd.



Wil de regionale aannemer voor die rol in aanmerking komen, dan zal hij aan een aantal voorwaarden moeten voldoen. Er zijn er al drie genoemd, namelijk integriteit, deskundigheid en de bereidheid om de inzet in de planvoorbereiding te leveren. Er is evenwel meer nodig om het vertrouwen van de gemeente en de corporatie te winnen.

In een recentelijk in opdracht van het NVOB uitgevoerd onderzoek worden de volgende aanbevelingen aan de regionale aannemer gedaan:

- Bied een breder dienstenpakket aan. Twee opties staan open: wel of niet met een projectontwikkelingstak. Ontwikkel een visie op stedelijke vernieuwing. Samenwerking met andere bouwbedrijven en/of met beleggers is hiervoor een mogelijkheid. Het moet wel echte samenwerking zijn, niet alleen voor de vorm en de partijen moeten elkaar aanvullen wat betreft activiteiten, geografische spreiding en kennis.
- Ontwikkel gezamenlijk een product/dienst die landelijk kan worden aangeboden. Corporaties werken steeds meer landelijk samen. Bied (groot) onderhoud en bouw landelijk aan grote corporaties aan. Door standaardisatie en schaal kan dat aantrekkelijk zijn. Een dergelijke oplossing is ook voor onderdelen van herstructurering mogelijk.
- Bied, als partner, diensten aan aan corporaties. Zij richten zich steeds meer op nieuwe markten zoals projectontwikkeling, en laten andere zaken lopen. Bied die bouwactiviteiten aan.
- Spring in op markten die grote bedrijven laten liggen. Werp je op als onderaannemer die sterk is in kwaliteit en betrouwbaarheid. Voer onderdelen turnkey, risiconemend uit.

waarin marktpartijen zoals ontwikkelaars, beleggers en corporaties in wisselende samenstellingen – al dan niet met de overheid – de projectontwikkeling ter hand nemen. Vanwege de steeds toenemende financiële gevolgen hebben publieke en private beslissers behoefte aan adequate sturingsmiddelen. Deze sturingsmiddelen zijn ontwikkeld, waarmee de spreekwoordelijke bedreiging een kans is geworden. Het creatieve voortraject van het ruimtelijk ordeningsproces hoeft voor de grond- en planexploitatie niet meer de belemmerende factor te zijn. Het is gemaakt tot een nuttig instrument dat de verschillen en overeenkomsten tussen de sectorale belangen helder maakt en waarmee snel tot de kern van het probleem kan worden doorgedrongen.

In de praktijk blijkt vaak dat de plannen pas worden doorgerekend als bepaalde beleidsbeslissingen ten aanzien van bijvoorbeeld kwaliteit, en impliciet ten aanzien van financiën, al genomen zijn. Wanneer het resultaat van de grondexploitatie dan tegenvalt, ontstaat een geforceerd planvormingsproces en kunnen bepaalde sectorale doelstellingen als gevolg van noodzakelijke bezuinigingen en optimalisaties niet meer worden behaald. De oorzaak wordt dan al snel gezocht bij de planeconoom als boodschapper van het slechte nieuws. De oorzaak is echter niet de planeconoom, maar het tijdstip waarop hij/zij in het proces wordt ingeschakeld. In feite is er sprake van een organisatorisch probleem. Wanneer grondexploitatieberekeningen in het beginstadium van het ruimtelijke-orderingsproces op basis van eenduidige uitgangspunten worden gemaakt, is de kans op een goed eindresultaat alleen maar groter. De moderne planeconoom of beter, de financieel manager, beschikt over rekeninstrumenten waarmee in elke fase van het proces de brei van ambities, doelstellingen, uitgangspunten en knelpunten kan worden geordend.

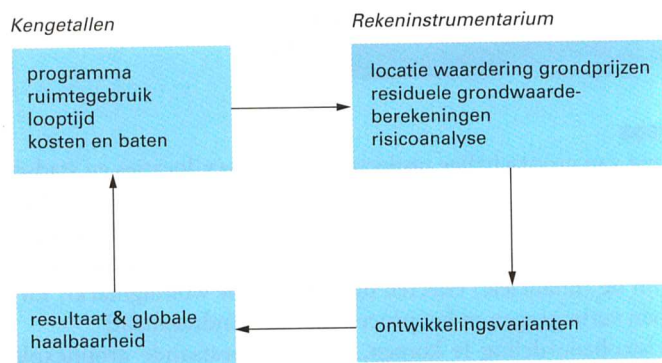
Locatiewaardering grondprijzen

Door gebrek aan gegevens kan het vrij lastig zijn voor nieuw te ontwikkelen locaties de maximale marktconforme grondwaarde te berekenen. Dankzij waarderingmethoden, waarbij gebruik wordt gemaakt van locatieprofielen is de financieel manager daartoe toch goed in staat. Bij de grondwaardering voor gronduitgifte of herontwikkeling van kantoren- en bedrijvenlocaties wordt gebruikgemaakt van de Real Estate Norm (REN)-locatieprofielen. REN-locatieprofielen hebben zowel betrekking op de referentielocaties als op de te onderzoeken locaties. Uit regressieanalyses volgen vervolgens de marktconforme uitgifteprijzen. Daarnaast kunnen uit de REN-locatieprofielen sterkte-zwakteanalyses worden afgeleid.

Dit artikel is geschreven door Hans Lubbers van KPMG-Metrum en is een bewerking van een artikel dat in mei 1999 is verschenen in de Nieuwsbrief van Metrum.

Ook voor nieuwe woningbouwlocaties is een methode ontwikkeld waarmee de marktconforme grondwaarde kan worden berekend. Deze grondwaarderingsmethode is gebaseerd op het modelmatig kwantificeren van de relatie tussen grondwaarden en locatiekwaliteit. Eerst wordt door middel van locatieprofielen een kwalitatieve inventarisatie van de lokale woningmarkt gemaakt. De locatieprofielen hebben betrekking op fysieke, sociale en functionele aspecten waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen wijk- en omgevingsniveau. Met behulp van het WOZ-transactiebestand worden vervolgens de marktprijzen voor de referentielocaties geïnventariseerd. Hierna kan de relatie tussen de kwalitatieve score van de locatieprofielen en de marktprijzen worden bepaald. De marktprijzen (per woningtype) van de te onderzoeken locaties worden afgeleid uit een regressieanalyse. Tot slot wordt dan de grondwaarde per woningtype door middel van residuele waardeberekening bepaald.

De grondwaarderingsmethode van woningbouwlocaties optimaliseert de opbrengst van de grondexploitatie. Bovendien geeft de methode inzicht in de waardeontwikkeling van de nieuwbouw in relatie tot de bestaande voorraad. Dergelijke informatie is voor de overheid van groot belang bij het opstellen van haar volkshuisvestingsbeleid. Voor private partijen zoals beleggers en corporaties is hiermee een instrument beschikbaar voor strategisch beheer en voorraadontwikkeling.



Residuele grondwaardeberekeningen

Wanneer variabelen als huurprijzen en VON-prijzen (voor woningen) bekend zijn, kan de grondwaarde worden afgeleid door middel van een residuele waardeberekening. De residuele grondwaarde is de uitkomst van de aftreksom van opbrengstwaarde van het gebouw en de kostprijs van het gebouw inclusief bijkomende kosten, dus:

- opbrengstwaarde (huur/verkoop)
- kostprijs inclusief bijkomende kosten
- residuele grondwaarde (3=1 -/- 2).

De residuele grondwaardeberekening kan ook uitkomst bieden als er sprake is



Risicoanalyses

De ontwikkeling van grootschalige projecten, zoals Vinex-locaties en stadscentra, kost al snel een aantal jaren. Dat brengt risico's met zich mee. Door risicoanalyses op de grondexploitatieberekening los te laten, kan de financieel manager (c.q. planeconoom) in een vroeg stadium antwoord geven op een aantal belangrijke vragen. Wat zijn de (financiële) effecten bij een dalende woningmarkt? En welke gevolgen hebben vertragingen in het proces voor het eindresultaat?

Om tot een risicobeoordeling te komen, wordt de bestaande grondexploitatie gesimuleerd in een eigen rekenmodel. Deze basisvariant wordt vervolgens op een aantal elementen nader getoetst. Daarbij moet worden gedacht aan verfijning van de woningcategorieën, het vergelijken van de kavelgrootten en kavelprijzen met andere locaties, het beoordelen van de kosten van het civieltechnisch werk en de voorbereidingskosten. Om van een mogelijke toekomstige ontwikkeling het effect te kunnen kwantificeren, moet eerst de gevoeligheid worden aangetoond. Bij de bepaling van de gevoeligheid wordt slechts één aspect in de basisvariant gewijzigd. Dat kan bijvoorbeeld de rentevoet zijn, de kostenindex, de vertraging van de start of een versnelling van het bouwtempo. Wanneer duidelijk is welk effect deze variabelen op het resultaat hebben, worden zij op verschillende manieren gecombineerd en ontstaan er diverse scenario's. De scenario's variëren van behoudend tot optimistisch en geven aan binnen welke bandbreedte het resultaat van de exploitatie zal liggen. Wanneer er daadwerkelijk wijzigingen in de markt optreden, worden de plannen en programma's aangepast. De scenario's kunnen daarbij weer als leidraad worden gebruikt.