

BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL TRANSFORMATIE IN (ZORG)VASTGOED

17 maart 2016



GoedeStede
gewoon goed

INHOUDSOPGAVE

1. Introductie GoedeStede
2. Opgave
3. Acties
4. Zoektocht
5. Voorbeeld school Johan Jongkindstraat 2 en 10
6. Voorbeeld aankoop school
7. Voorbeeld standaard bedrijfspand (BOG)
8. Voorbeeld ombouwen kinderdagverblijf
9. Conclusies

1. INTRODUCTIE GOEDESTEDE

- GoedeStede circa 8000 wooneenheden alleen in Almere.
- Circa 140 bedrijfspanden (bog) en 80 garages.
- Kenmerk: sober & doelmatig, terug naar onze volkshuisvestelijke roots.
- Inspelen op veranderende marktomstandigheden: lean, BIM, Design & Build, prestatiecontracten, ed.
- Netto bedrijfslasten €499; Mu/rep onderhoud €210; 1 fte op 160 eenheden.
- Weet wat je (niet) wil: Programma van Eisen/Wensen, technisch; functioneel als ruimtelijk en 'kan' betalen.

2. OPGAVE

- Leegstand bog opgelopen naar circa 35%.
- Markt verbetert niet, dus aan de slag.

Eerste analyse:

- Tot 2010 meer bog en koopwoningen gebouwd dan sociale huurwoningen.
- Bedrijfswaarden berekeningen bog waren positief en rooskleurig.
- Huidige voorraad divers, zowel contract als huurprijzen.
- Veel marktinitiatieven ondersteund, zowel overheid als particulier.
- Nieuwe bedrijfspanden stonden nog steeds leeg en daar kwamen meer bij gezien economische neergang.

3. ACTIES

Acties, eerste ronde:

- Bouwen geen nieuwe bog meer.
- Bog onder afdeling Vastgoed.
- Huren en contracten gelijk trekken.
- Actief zoeken naar nieuwe huurders.
- Huurprijzen geleidelijk naar beneden bijstellen.

Echter de markt werd in 2013/14 nog slechter, waardoor andere acties ondernomen moesten worden.

Alternatieven en zoektocht:

- Verder verlagen huren (bodem €60,-/€70,-/m² exclusief BTW).
- Verkopen (€1.000/€1.250,-).
- Transformeren/herpositioneren aanvullend op nieuwbouw.

Ervaring uit verleden (samenvoegen, renoveren, verbouwen):

- Zorg altijd voor een zorgvuldige aanpak en afstemming.
- Weet waar je het over hebt en maak goede inventarisatie.
- Managen van de verwachting, wensen, alternatieven bij: bewoners, eigen organisatie, buurt, overheid, woningdienst, subsidies, (rendabel-)berekeningen (rekenen en tekenen).
- Zoeken naar een gezamenlijke BALANS en alternatieven / gevolgen aangeven.

4. ZOEKTOCHT

'Concurrent' nieuwbouw sociale woningbouw:

- Stichtingskosten rond €1.650,-/m².
- Huur (€628/75m²) €8,35 m²/maand, €100 m²/jaar inclusief BTW.
- Voldoen aan Programma van Eisen/Wensen en bouwbesluit.

.....maar je moet wel sociale gronden(prijs) hebben en ontwikkeltijd. Tevens discussie over: splitsing DAEB/Niet-DAEB en vermindering verhuurderheffing van €10.000,-/eenheid.

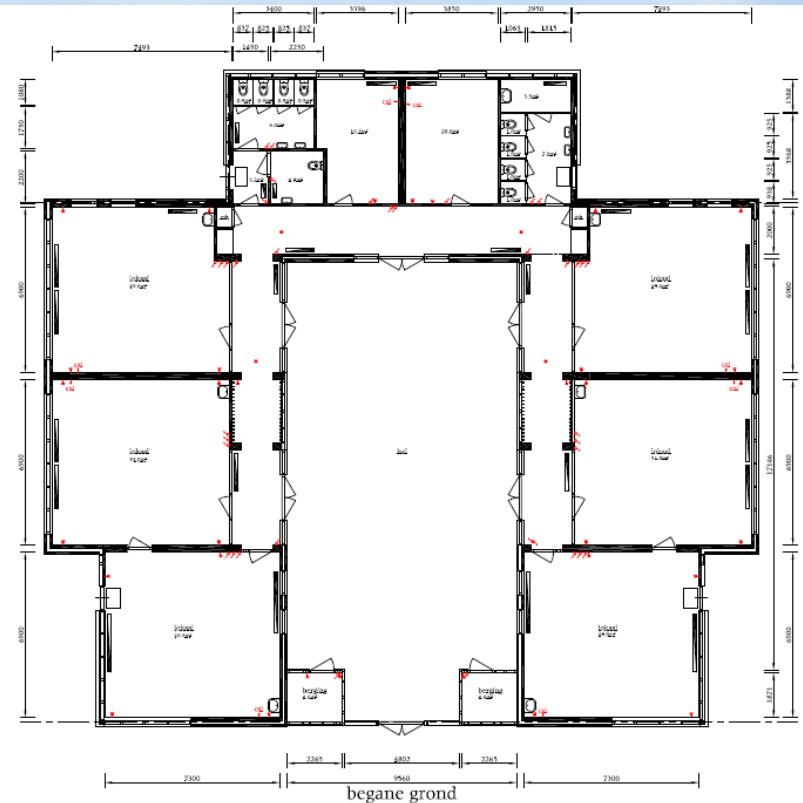
Door: investeringsruimte (€1650 ten opzichte van €1000); huur (€100 ten opzichte van €60); niet splitsen DAEB; redelijk snel toevoegen; heffing/bijdrage €10.000,-; ligging; mogelijkheden doelgroep, ed. voor ons reden om verder te gaan met transformeren.

5. VOORBEELD J. Jongkindstraat 2/10

Tijdens heroriënteren in contact met particulier wooninitiatief van ouders die een beschermde woonvorm voor jonge mensen en intensieve begeleidingsvraag wensten.

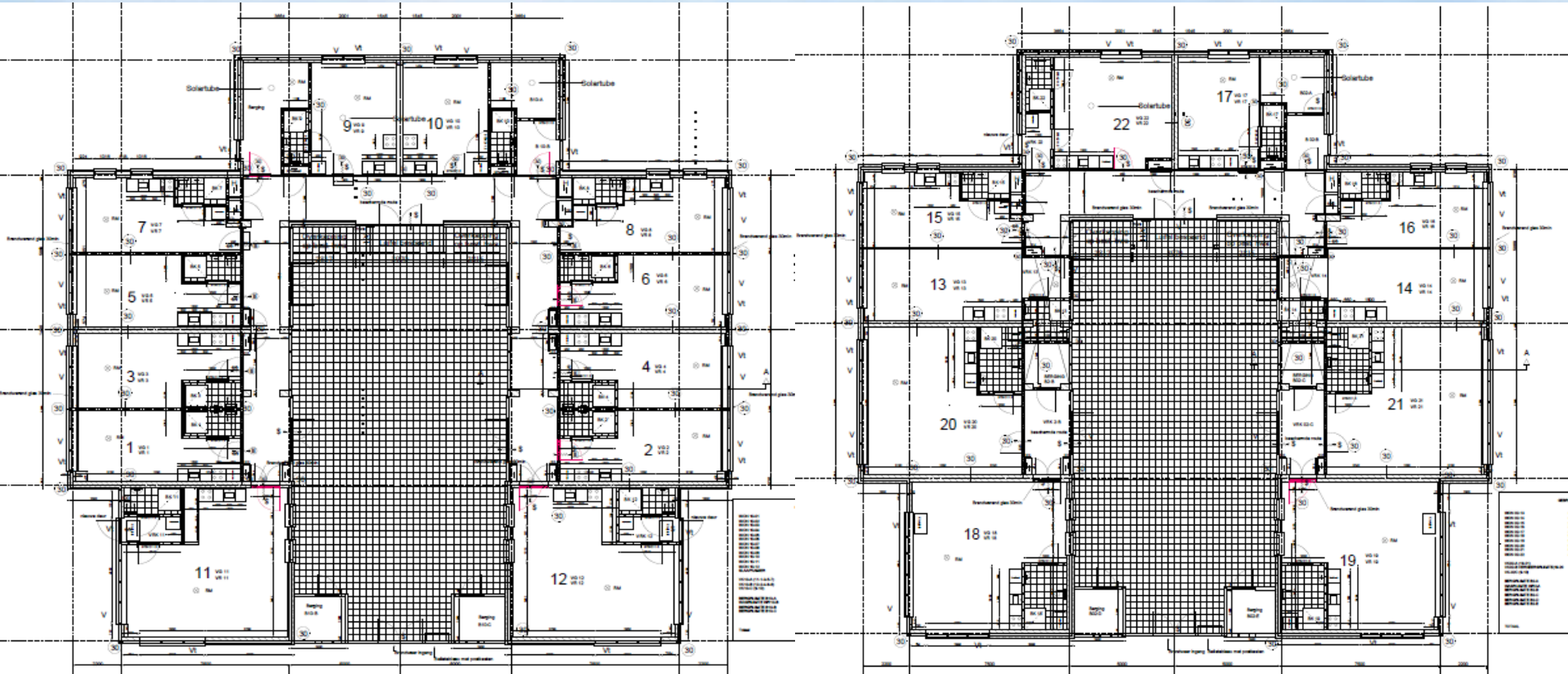
Gezamenlijk principe bepaald en PvE/W opgesteld, inclusief tekenen en rekenen.

Kader vastgesteld, goedkeuring MT gekregen en in bouwteam met aannemer Plegt-Vos plan uitontwikkeld.



10 zelfstandige eenheden met 2 woonkamers;

5 zelfstandige eenheden met woonkamer en 4 HAT's



Geen 'harde' wiskunde, veel risico's en moet (gezamenlijk) keuzes maken:

- wat wel niet behouden.
- hoe omgaan met installaties.
- wel of niet zelfstandige units.
- Nuts (verzwaring).
- omgevingsvergunning.
- etcetera, etcetera.

Moet ergens beginnen met veel schetsen, discussiëren, opnemen, uitmeten, bijstellen, concept, wetgeving, ed. en zorgen dat geheel in balans blijft, zoals een auto, en ook nog draagvlak en aangehaakt blijft.



GoedeStede

gewoon goed

Optie A: mogelijke **aankoopprijs** uitgaande van 12 units:

- Geschatte inbouwkosten (12x€45.000) €540.000 incl. BTW
- Geschatte investeringsmogelijkheid bij huurprijs €576,87 en exploitatietermijn 25 jaar, waarbij 'stopjaar'/ heroverwegingsjaar 20ste jaar en vermindering verhuurdersheffing is circa €85.000. Per vierkante meter is dit (85000/45m²) €1.900 wat aan de bovenkant van de woningmarkt ligt.
- Geschatte aankoopsom inclusief k.k. wordt €85.000 minus circa €45.000 = €40.000 maal 12 = €480.000. Uitgaande van 8% k.k. wordt dit circa €444.000,- per school.

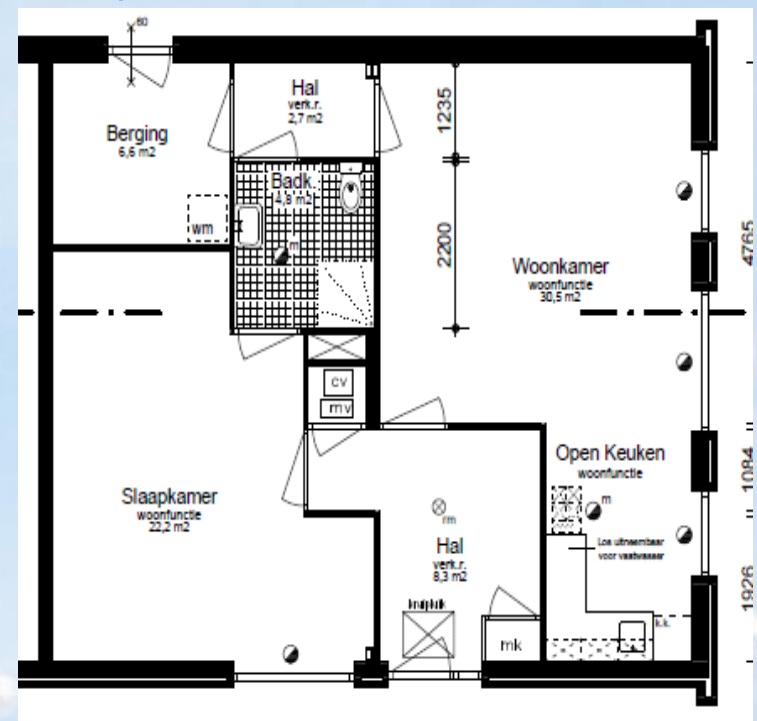
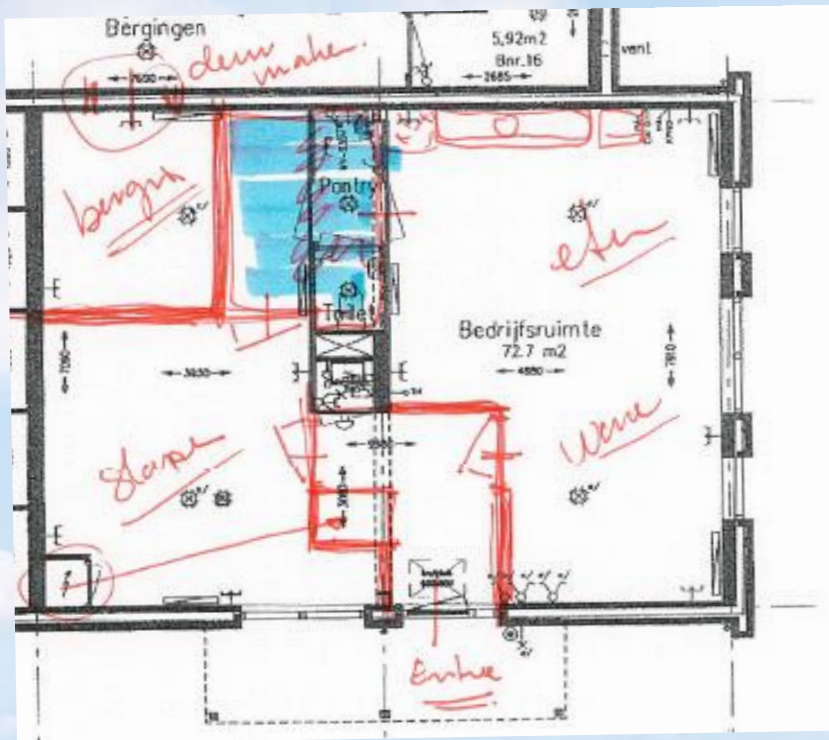
Optie B: mogelijke **huurprijs kale school** uitgaande van 12 units van circa 45 m². GoedeStede: doen we niet.

Optie C: mogelijke **huurprijs van alleen de gronden**. GoedeStede: doen we niet.

7. VOORBEELD standaard bedrijfspand

Financiële kaders na bespreking MT:

- Ingeschatte kosten: €25.000,-
- Gemiddelde huur: €560,00
- IRR: 2,81%



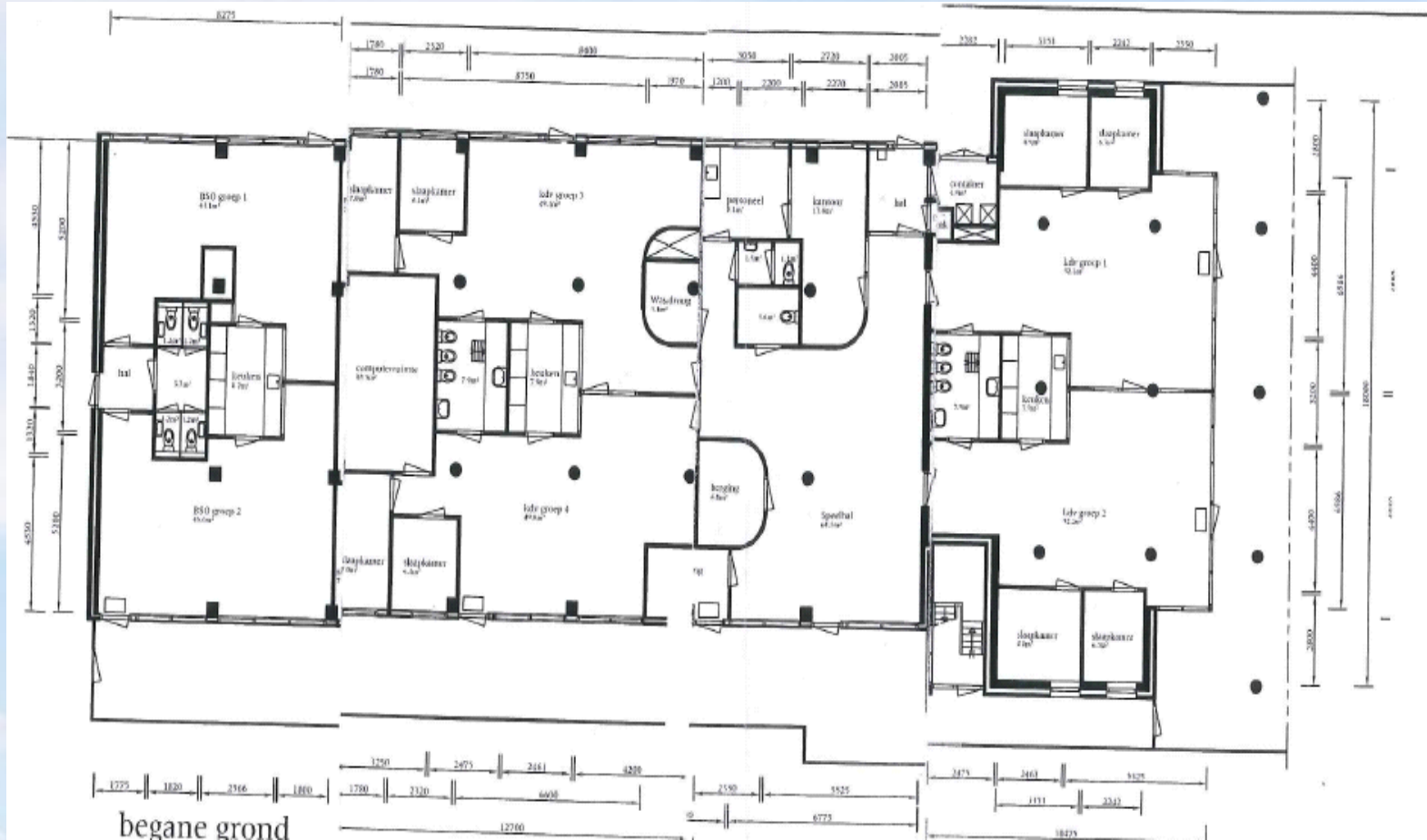
Huidige financiële kaders bouwteam GoedeStede en Hemubo:

- Begrote kosten: €29.000,-
- Max red (nieuw WWS) €662,29 136 punten, label B
- Voorgestelde netto huur: €586,00 88% max. red
- Nieuw IRR: 4,08%

Mogelijke optie(s) projectteam en keuze MT:

- Ramen maken in bestaande kunststof kozijnen of deur maken in tuingevel (€5.000,-).
- Haag/afscherming maken (€1.500,-)

8. VOORBEELD OMBOUWEN KINDERDAGVERBLIJF



9. CONCLUSIES

- Zorg dat iedereen doordrongen is van leegstandsprobleem.
- Zorg voor een goede nul situatie en inventarisatie.
- Benoem en begroot je uitgangspunten (PvE/W).
- Leg altijd ook naast nieuwbouw om achteraf geen discussie te krijgen.
- Benadruk unieke kansen en mogelijke cadeaus (hoogte, extra maat, ligging, toewijzing, ed.).
- Verbouwkosten (afhankelijk van PvE/W, type gebouw, bouwbesluit, goede keuze aannemer, ed.) liggen meestal in verlengde van nieuwbouw bouwkosten.
- Inbrengwaarde bestaand onroerend goed ligt meestal in de buurt van kale grondprijs (dus opstal cadeau).
- Zorg voor breed draadvlak gezien (grote) risico's.
- Zorg voor dat eindproduct in BALANS is.