



WONING OP WAARDE MODEL



Objectief afwegingskader voor vastgoedstrategie

PROFIEL

ICP+ is gespecialiseerd in ondersteuning en advisering op het gebied van (maatschappelijk) vastgoedbeheer. ICP+ adviseert woningcorporaties, overheden en vastgoedbeheerders op het gebied van (nieuw)bouw, beheer, huisvesting, renovatie, leefomgeving en duurzame ontwikkeling.



Het Woning op Waarde model

Actief voorraadbeheer lijkt bij veel corporaties in Nederland een ondergeschoven kindje te zijn. De SEV en ICP+Consult constateren dat er geen transparant afwegingskader is om te komen tot een goede afweging tussen renovatie of sloop. Op basis van welke criteria wordt een besluit genomen? Zou een andere corporatie tot dezelfde conclusie komen, of is er sprake van willekeur?

Om antwoord te kunnen geven op deze vragen is in augustus 2009 het SEV in samenwerking met ICP+Consult gestart met het experiment Woning op Waarde-model. Het model heeft als doel de besluitvorming over de toekomst van de woningvoorraad in een wijk te ondersteunen. Het geeft hiervoor eenduidig inzicht in de functionele, courante en financiële kwaliteit van de woningvoorraad. Aan dit experiment nemen acht corporaties deel. Met dit project hopen de SEV en ICP+Consult een bijdrage te leveren aan het debat om tot transparante keuzes te komen.

Eisen van de tijd

Pas als woningen de afschrijvingstermijn van vijftig jaar naderen, begint het denkproces over renovatie of sloop. Belangrijk is dat de corporatie een goede afwe-

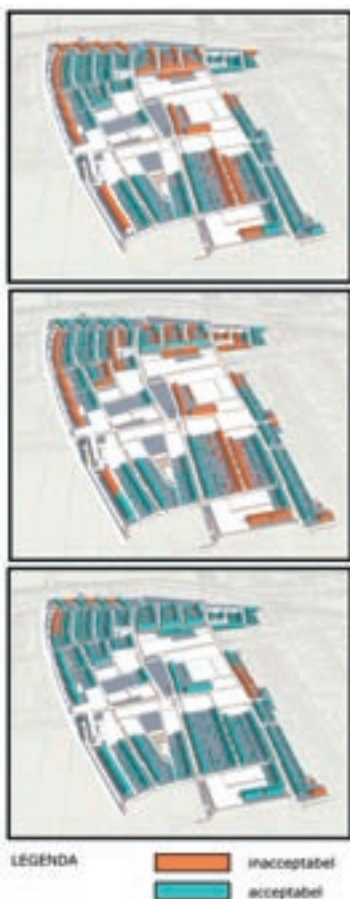
ging maakt tussen investeren en slopen. Om een investering rendabel te maken, moet de woning daarna weer 25 tot 40 jaar meegaan. Dat betekent dat de woning ook moet voldoen aan de eisen van de tijd, zoals ruimte voor was-, droog- en afwasmachines en een goede energieprestatie. Ook aspecten omtrent portfoliobeheer en de bouwtechnische kwaliteit van de woning zijn indicatoren voor de eisen van de tijd.

Sloopcijfers

In Nederland zijn de laatste twee jaar zo'n 20.000 woningen gesloopt, een kleine 3 promille van de totale voorraad. Van 1990 tot 2006 zijn 190.000 woningen gesloopt; dat zijn ongeveer 12.000 woningen per jaar. Het absolute aantal is niet hoog, maar in vergelijking met andere West-Europese landen sloopt Nederland veel. De kans dat in Nederland een huurwoning wordt gesloopt, is bovendien twaalf maal groter dan de kans dat het een koopwoning betreft.

BBSH

Tevens is in de Tweede Kamer een motie aangenomen om een lokaal handvest sloop en renovatie op te nemen in het BBSH. Onderdeel van deze procesafspraken is het recht voor bewoners op een second opinion. Het Woning op Waardemodel zou hiervoor kunnen worden ingezet.



Ontwikkeling

De corporaties nemen deel aan het project met een eigen gebied. In een sessie is het Woning op Waardemodel nader afgebakend en zijn kwaliteitsaspecten en indicatoren benoemd. In de vervolgsessies worden de indicatoren en normeringen uitgewerkt en ondergebracht in een model en software tool.

In het model worden de normeringen ingesteld en de resultaten per gebied in 3-dimensionale kaarten weergegeven. De corporaties kunnen voor de indicatoren en het gebied een eigen normering instellen. Het effect van wijziging van de normering op de kwaliteitsaspecten voor het gebied worden in het model direct zichtbaar.

Het project wordt in juni 2010 afgerond. Op het moment dat het model beschikbaar is, publiceert de SEV op de website www.sev.nl en in de digitale nieuwsbrief SEV@ctueel.nl.

Klankbordgroep

1. Pré Wonen, Haarlem
2. Bergopwaarts, Deurne
3. Maasvallei, Maastricht
4. Portaal, Leiden
5. Woonvisie, Ridderkerk
6. Patrimonium Veenendaal
7. Woonbedrijf Ieder1, Deventer
8. Woonwaard Noord-Kennemerland

Experts denken mee

- Lex Pouw, voormalige bestuurder Ymere,
- Frans van Dulten van Urbannerdam,
- Peter van Os, RIGO,
- Marie Therese Andeweg van Battum, TU Delft



SUPPORT

Voor meer informatie over de diensten en/of producten van ICP+Consult kunt u contact opnemen met één van de adviseurs (0180 - 690 695) of kijk op www.icp-consult.nl.