

Grip op Onzekerheid bij Funderingsrisico

Momentum Technologies, Arcadis, Meso Onderzoek

RISKCONGRES Lokaal Bestuur 2020

Utrecht 17 September 2020

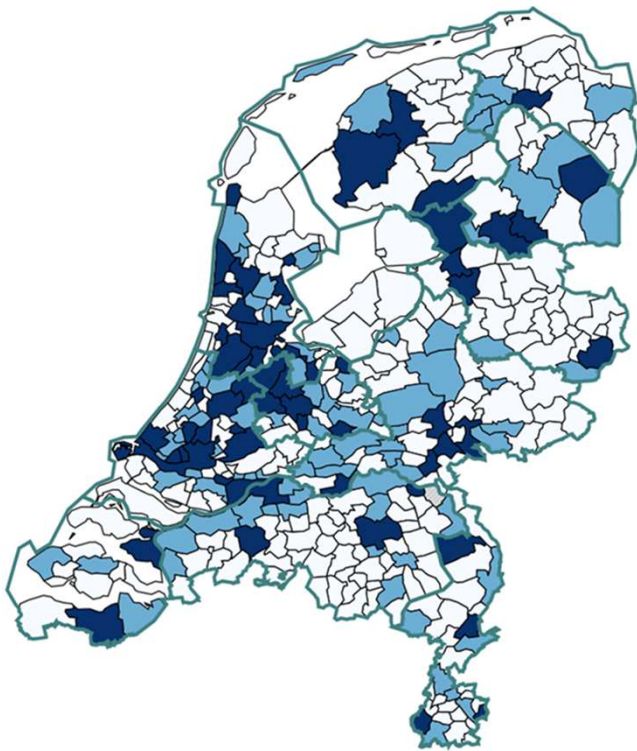
Inhoud

- Onze achtergrond en samenwerking
- Het Oude Noorden in Rotterdam als voorbeeld
- Alternatieven bij funderingsprobleem
- Kosten van instandhouding en funderingsherstel
- Wat te doen?
- Afsluitend

Onze achtergrond en samenwerking

MOMENTUM	Statistisch-econometrische expertise; Informatie- en Beslissingsondersteunende systemen Marktanalyse en waardering vastgoed
ARCADIS	Technische en financiële expertise; Database ontwikkeling en benchmarking; Project- en Programma management.
Meso Onderzoek	Marktanalyse Advies en implementatie Visitatie van woningcorporaties
Gezamenlijk	Content management systemen en workflow; Internet-toepassingen en bedrijfsportalen; → VASTGOED WAARDERING
• Eindhoven	TU/e WOZ waarde vastgoed campus
• Groningen	Waarderegeling NAM Groningen

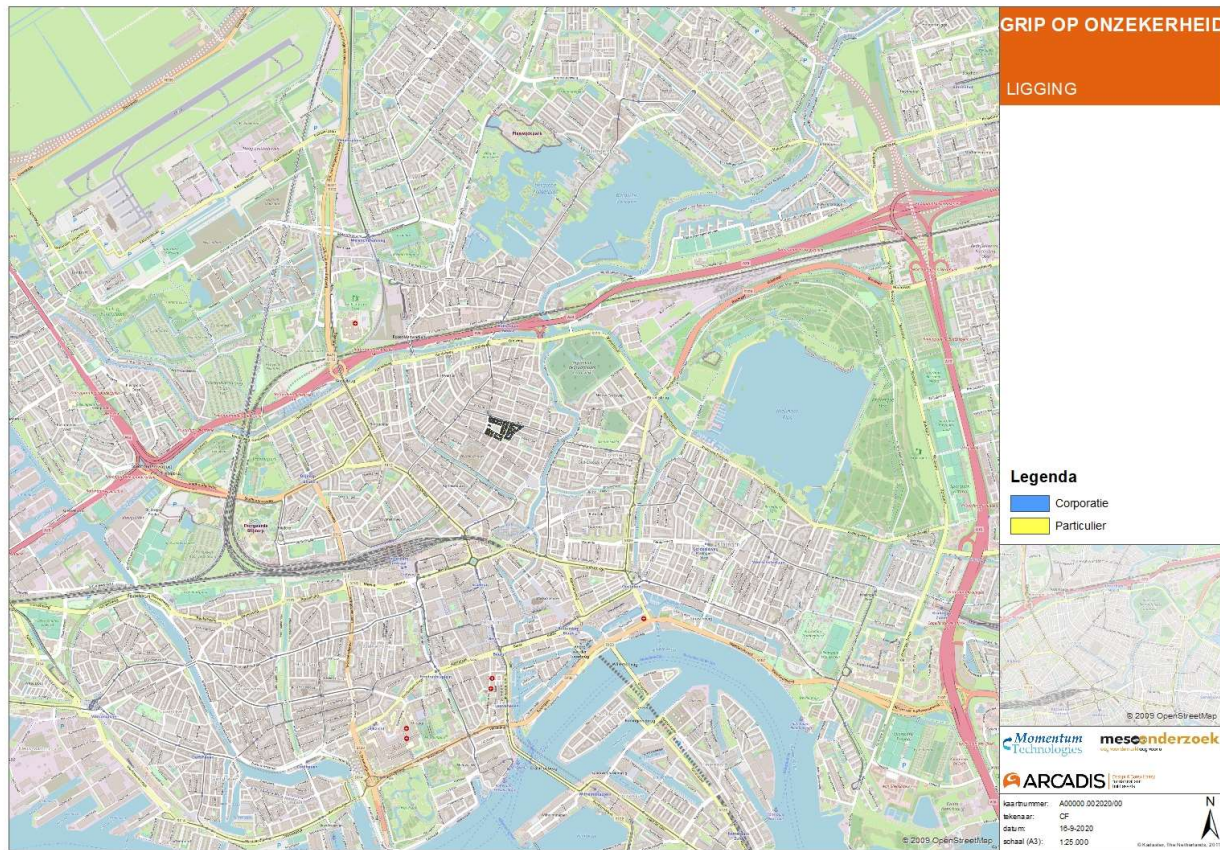
Funderingsproblemen (KCAF)



Omvang

- Regionaal verspreid (bijna alle provincies)
- Verschillende oorzaken
- Vooral houten funderingen van voor 1970
- Potentieel ca. 1 miljoen woningen geraakt

Het Oude Noorden: eerste indruk





Rotterdam Pijnackerplein

- Woningen ruim 100 jaar oud
- Houten fundering
- Gemengd eigendom
- Problemen deels hersteld



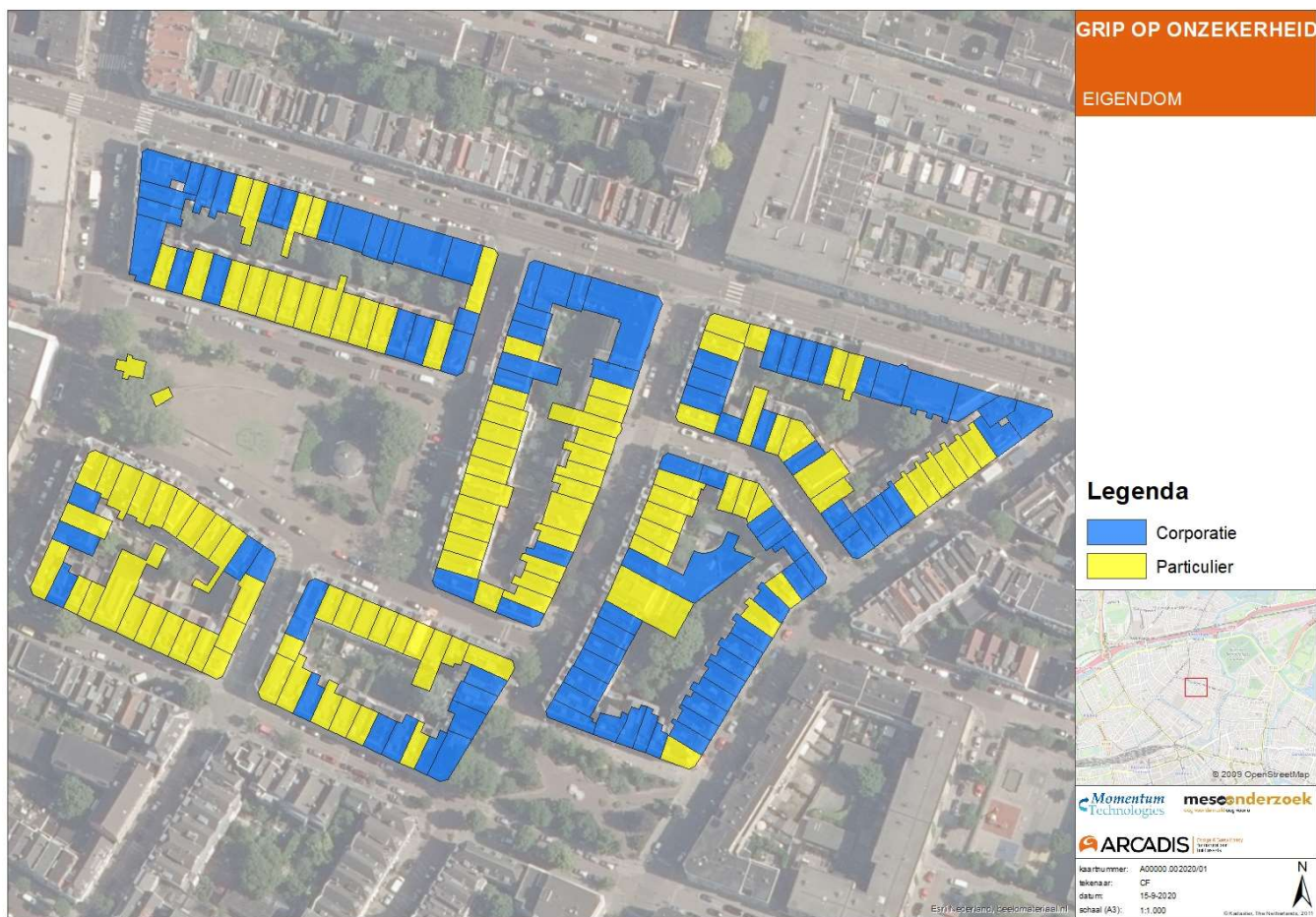




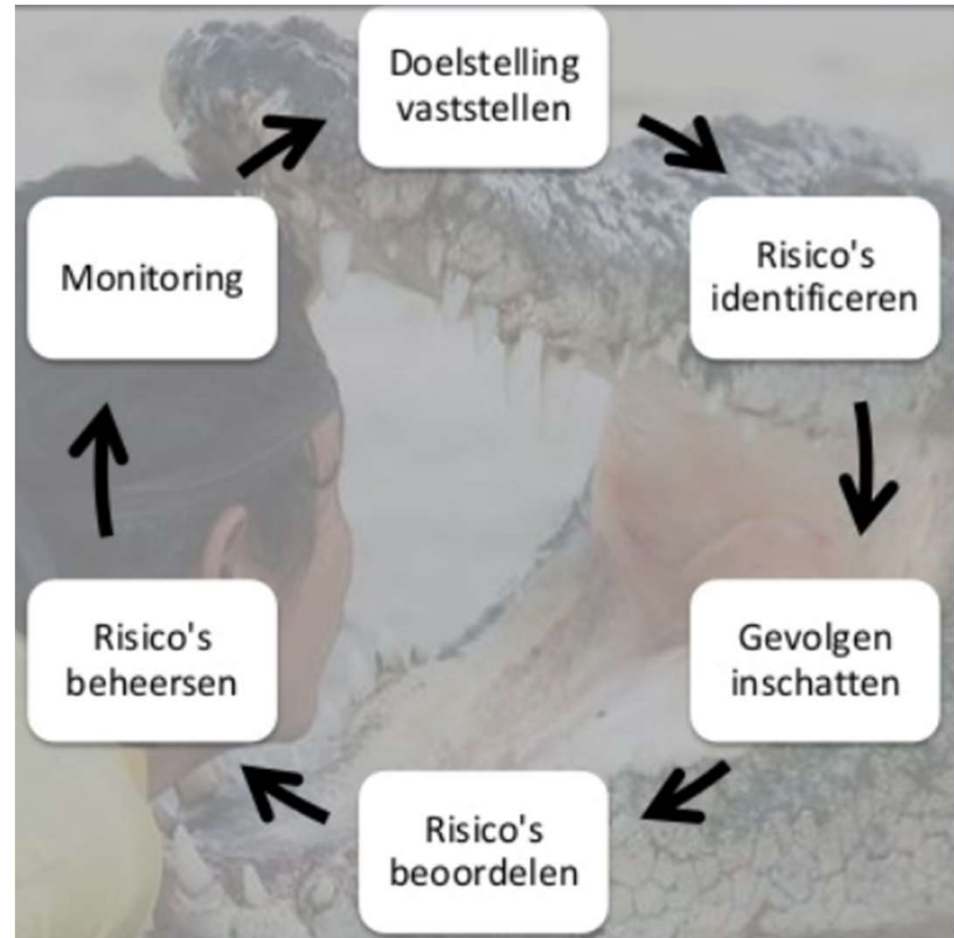
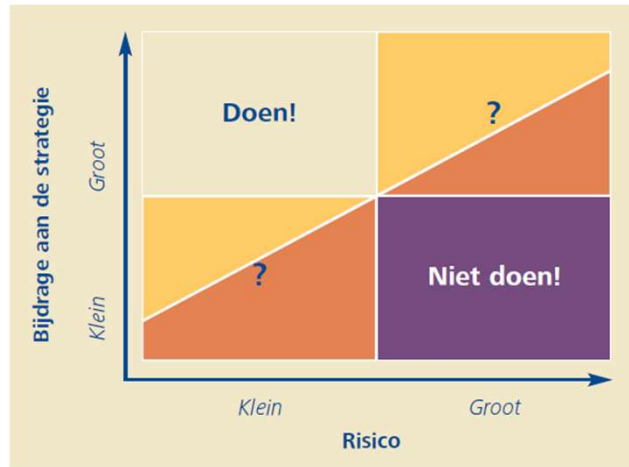








Risk Management bij Woningcorporaties



Alternatieven bij funderingsprobleem

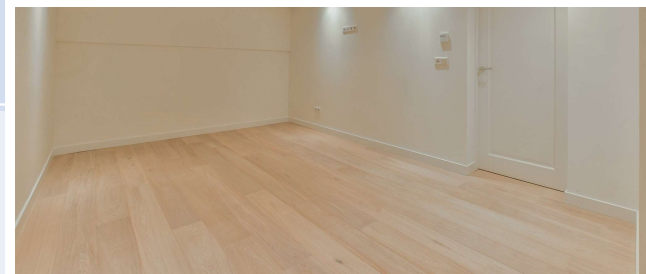
Tactiek	Betekent	Rest risico
Overdragen	Verkoop	-
Accepteren	Niets doen. (Pas herstel als het probleem optreedt)	Schade
Vermijden	- Sloop en nieuwbouw - Herstel - Herstel incl. uitbreiding	-
Beheersen	- waterpeil?	

Alternatieven bij funderingsprobleem

Funderingsprobleem	Alternatieven	Verhuurder	Eigenaar-Bewoner
Laag	Niets doen, afwachten	Doorexploiteren	Blijven wonen
	Herstel fundering over 15 (?) jaar	Reservering	Reservering
	Verkoop		
Groot en urgent	Direct herstel	Investering	Investering
	Sloop, nieuwbouw	Investering	Investering
	Verkoop		

Opzet kostenraming

SLOOP	Vloer, lichte scheidingswanden, vaste inrichting
FUNDERING	Palen 1st/5m²; 20m¹ Egaliseren ondergrond; nieuwe vloer Verbindingen met bestaande funderingen/wanden Aandachtspunt: scheiding versterkt/niet versterkt
AFWERKING	Nieuwe lichte scheidingswanden Nieuwe badkamer/keuken inclusief W-installaties Aanpassen E-installaties ivm nieuwe scheidingswanden Herstel scheuren in wanden/plafonds bovenbouw
OVERIG	Indirecte kosten aannemer Engineering en projectbegeleiding Onvoorzien



Gehanteerde bandbreedte

Scenario's	Funderingsherstel	Schadeherstel
Herstel nu	100.000 – 170.000	Nvt
Wachten	100.000 – 170.000	10.000 – 60.000
Sloop/nieuwbouw	450.000 – 550.000	Nvt
Herstel en onder-kelderen	140.000 – 220.000	Nvt

Wat te doen?

Nu herstellen

Over 15 jaar pas herstellen met risico op schade

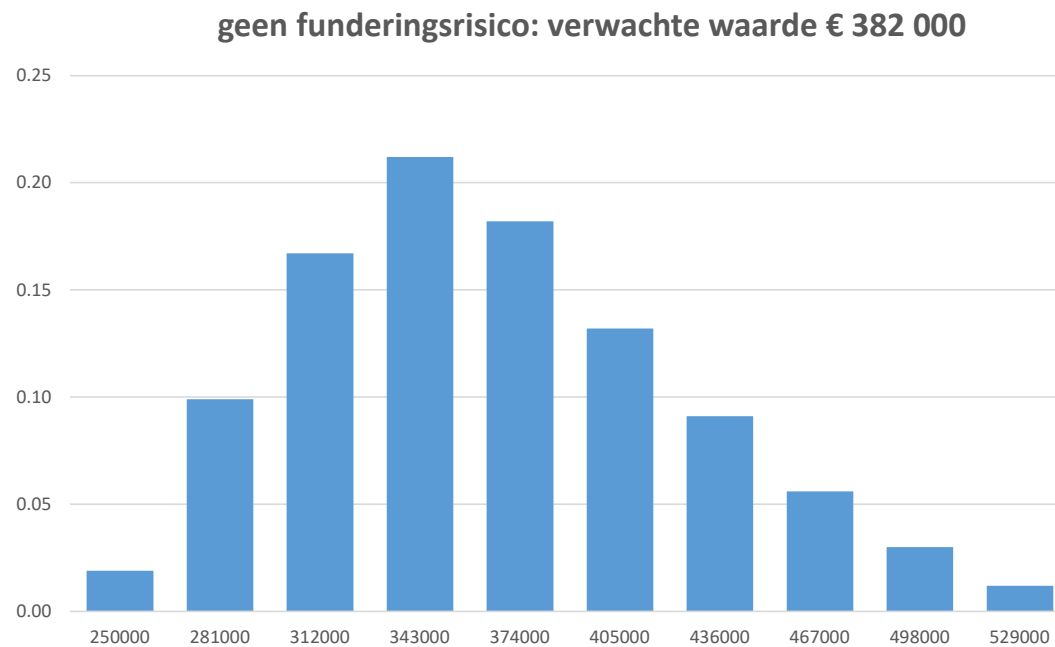
Sloop/Nieuwbouw

Scenario's voor verhuurder

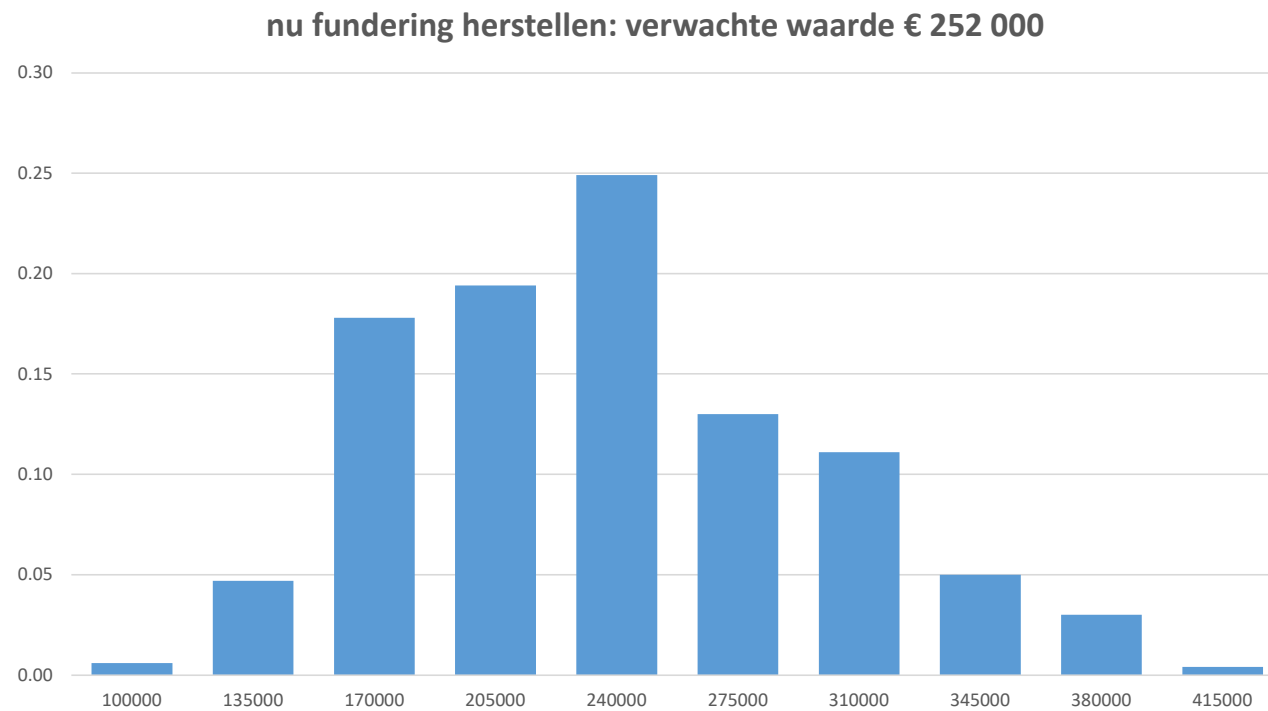
Scenario		A geen herstelkosten	B1 nu herstellen	B2 nu herstellen + extra meters	C 2035 herstellen + schade	D1 sloop/nieuwbouw	D2 sloop/nieuwbouw + extra meters
Algemeen							
Disconteringsvoet		5.54%	5.54%	5.54%	5.54%	5.54%	5.54%
Investing							
Fundering	min		€ 100 000	€ 140 000	€ 100 000	€ 450 000	€ 450 000
	gem		€ 125 000	€ 165 000	€ 125 000	€ 485 000	€ 485 000
	max		€ 170 000	€ 220 000	€ 170 000	€ 550 000	€ 550 000
Schade Herstel	min				€ 10 000		
	gem				€ 25 000		
	max				€ 60 000		
Extra verhuurbaar oppervlak			70 m ²				70 m ²
Opbrengsten:							
Huur		€ 1 360	€ 1 360	€ 1 840	€ 1 360	€ 1 360	€ 1 840
Jaarlijkse index Huur	min	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
	gem	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
	max	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Huurperiode (in jaren)	min	5	5	5	5	5	5
	gem	7	7	7	7	7	7
	max	10	10	10	10	10	10
Leegstand tussen contracten (in maanden)	min	0	0	0	0	0	0
	gem	1	1	1	1	1	1
	max	2	2	2	2	2	2

Scenario		A geen herstellkosten	B1 nu herstellen	B2 nu herstellen + extra meters	C 2035 herstellen + schade	D1 sloop/nieuwbouw	D2 sloop/nieuwbouw + extra meters
Kosten							
Dak	min	€ 10 025	€ 10 025	€ 10 025	€ 10 025	€ 10 025	€ 10 025
	gem	€ 14 200	€ 14 200	€ 14 200	€ 14 200	€ 14 200	€ 14 200
	max	€ 17 700	€ 17 700	€ 17 700	€ 17 700	€ 17 700	€ 17 700
Periode (in jaren)	min	30	30	30	30	30	30
	gem	40	40	40	40	40	40
	max	50	50	50	50	50	50
Gevel	min	€ 13 780	€ 13 780	€ 13 780	€ 13 780	€ 13 780	€ 13 780
	gem	€ 18 790	€ 18 790	€ 18 790	€ 18 790	€ 18 790	€ 18 790
	max	€ 26 440	€ 26 440	€ 26 440	€ 26 440	€ 26 440	€ 26 440
Periode (in jaren)	min	25	25	25	25	25	25
	gem	30	30	30	30	30	30
	max	35	35	35	35	35	35
Inbouw	min	€ 17 303	€ 17 303	€ 18 566	€ 17 303	€ 17 303	€ 18 566
	gem	€ 21 839	€ 21 839	€ 23 102	€ 21 839	€ 21 839	€ 23 102
	max	€ 27 023	€ 27 023	€ 28 287	€ 27 023	€ 27 023	€ 28 287
Periode (in jaren)	min	15	15	15	15	15	15
	gem	20	20	20	20	20	20
	max	25	25	25	25	25	25
E installaties	min	€ 8 489	€ 8 489	€ 10 595	€ 8 489	€ 8 489	€ 10 595
	gem	€ 11 017	€ 11 017	€ 13 544	€ 11 017	€ 11 017	€ 13 544
	max	€ 12 766	€ 12 766	€ 15 715	€ 12 766	€ 12 766	€ 15 715
Periode (in jaren)	min	15	15	15	15	15	15
	gem	20	20	20	20	20	20
	max	25	25	25	25	25	25
W installaties	min	€ 4 303	€ 4 303	€ 4 977	€ 4 303	€ 4 303	€ 4 977
	gem	€ 6 092	€ 6 092	€ 6 934	€ 6 092	€ 6 092	€ 6 934
	max	€ 7 102	€ 7 102	€ 8 113	€ 7 102	€ 7 102	€ 8 113
Periode (in jaren)	min	15	15	15	15	15	15
	gem	20	20	20	20	20	20
	max	25	25	25	25	25	25
Jaarlijkse index Kosten	min	2.34%	2.34%	2.34%	2.34%	2.34%	2.34%
	gem	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%
	max	2.75%	2.75%	2.75%	2.75%	2.75%	2.75%

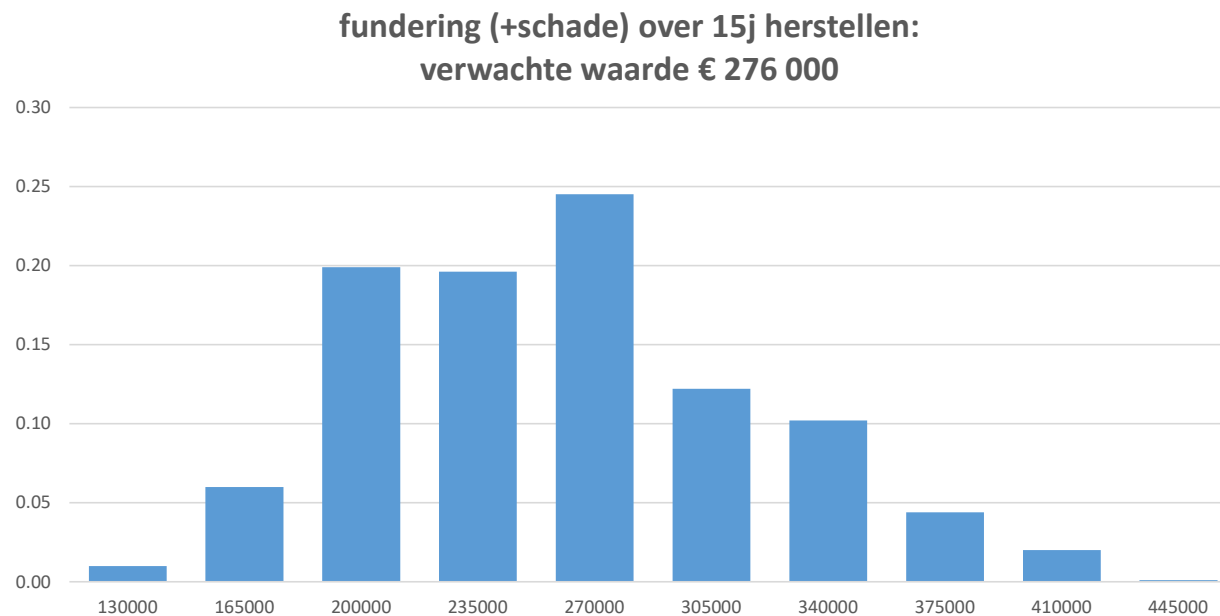
Referentie: zonder funderingsherstelkosten (A)



Nu fundering herstellen (B1)

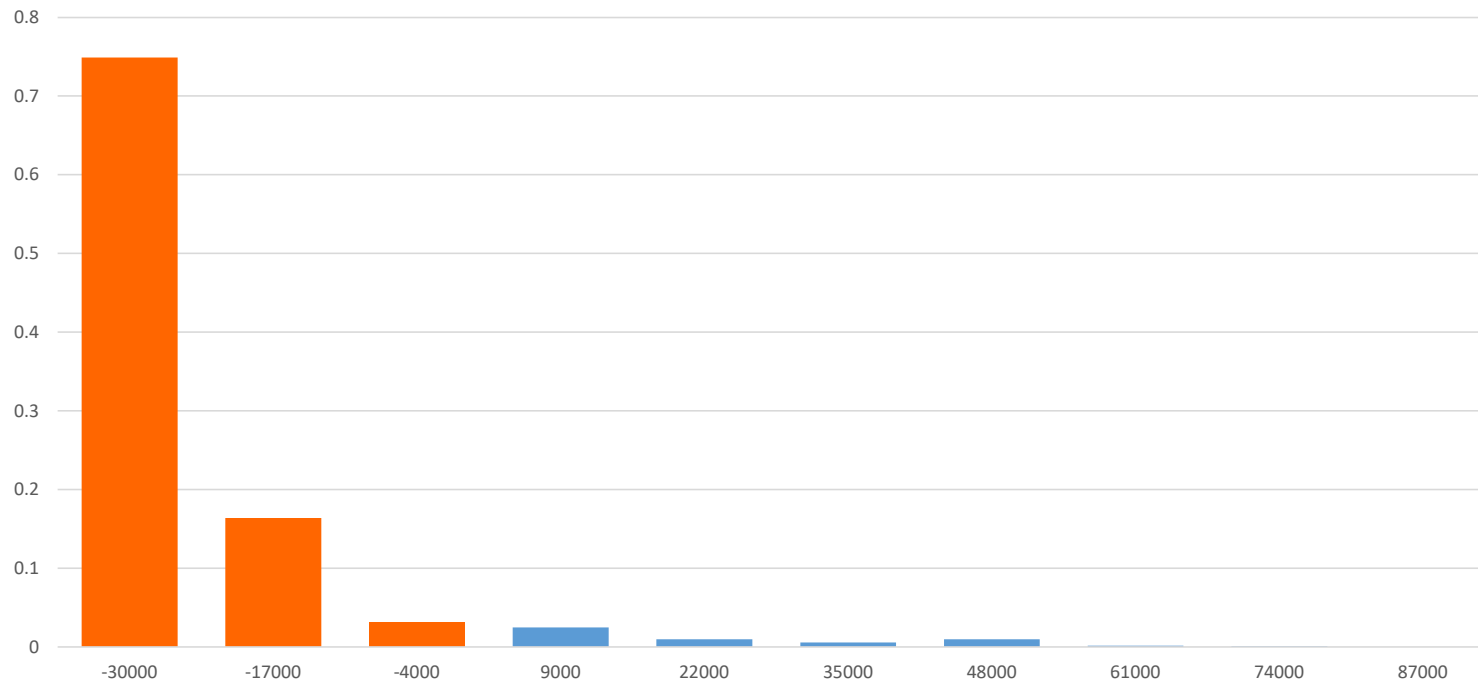


Fundering (en schade) herstellen over 15 jaar (C)



Sloop/nieuwbouw (D1)

sloop/nieuwbouw: verwachte waarde -€ 22 000

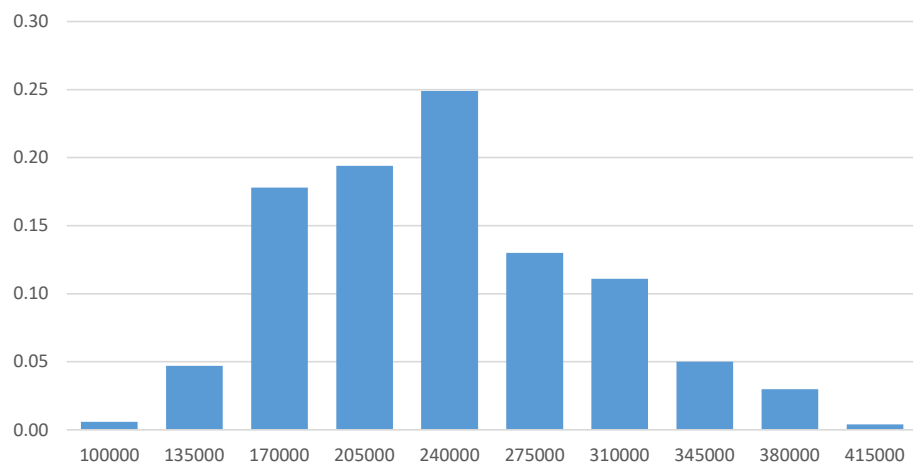


Wat natuurlijk ook kan:

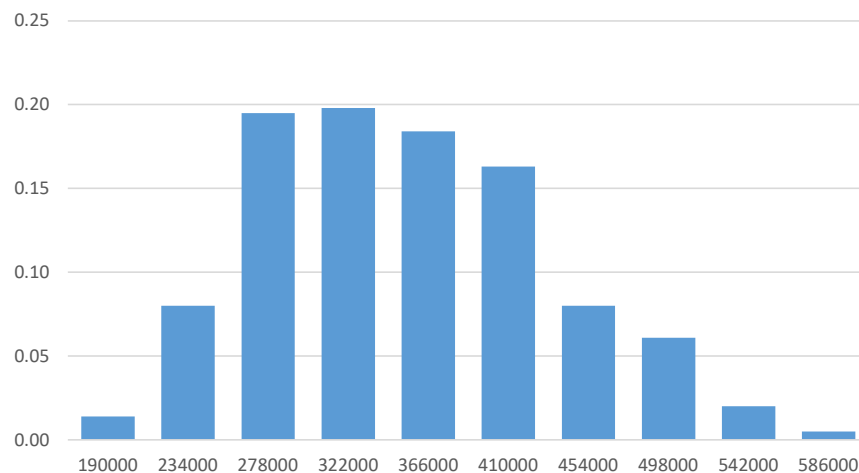
Probeer meer inkomsten te genereren door bijvoorbeeld extra m²

Nu fundering herstellen (B1 & B2)

**nu fundering herstellen:
verwachte waarde € 252 000**

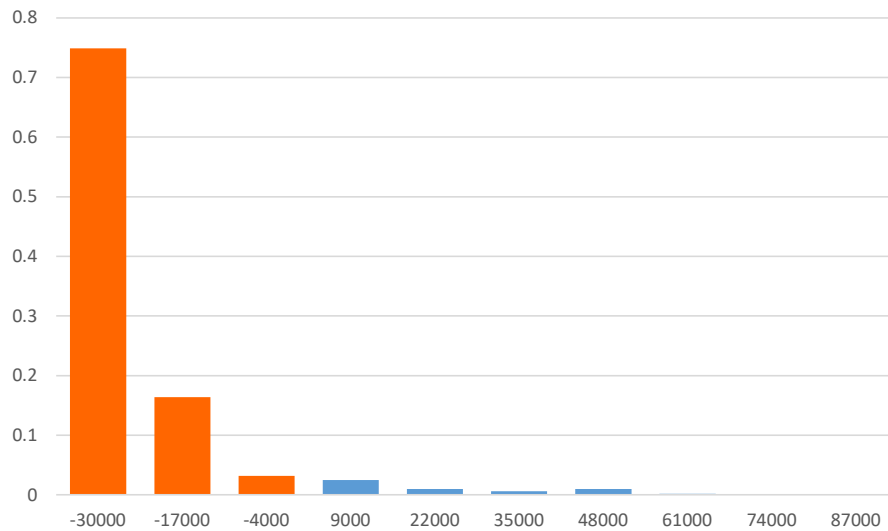


**nu fundering herstellen, extra meters: verwachte
waarde € 375 000**

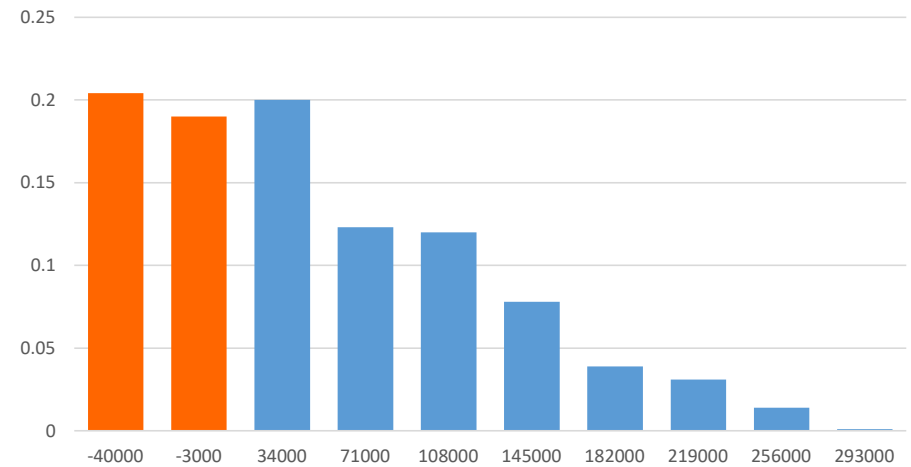


Sloop/nieuwbouw (D1 & D2)

sloop/nieuwbouw: verwachte waarde -€ 22 000



sloop/nieuwbouw, extra meters: verwachte waarde € 67 000



Alternatieven bij funderingsprobleem

Tactiek	Betekent	Rest risico
Overdragen	Verkoop	-
Accepteren	Niets doen. (Pas herstel als het probleem optreedt)	Schade
Vermijden	- Sloop en nieuwbouw - Herstel - Herstel incl. uitbreiding	-
Beheersen	- waterpeil?	

Eigenaar bewoner



Pijnackerplein Noordzijde

Tussenwoning

Drie verdiepingen, kelder

Perceel 120 m²

Gebr opp 210 m²

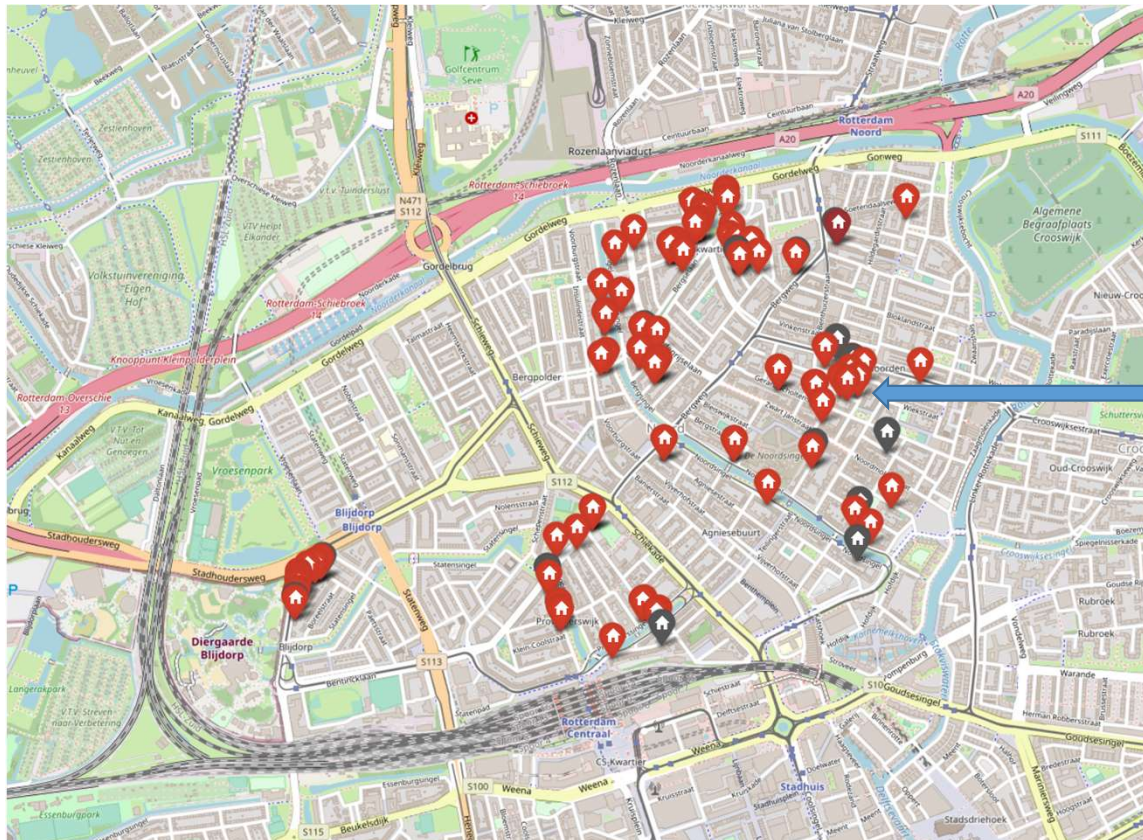
Inhoud 700 m³

6 kamers

Marktwaarde 1 juli 2020 € 514 000

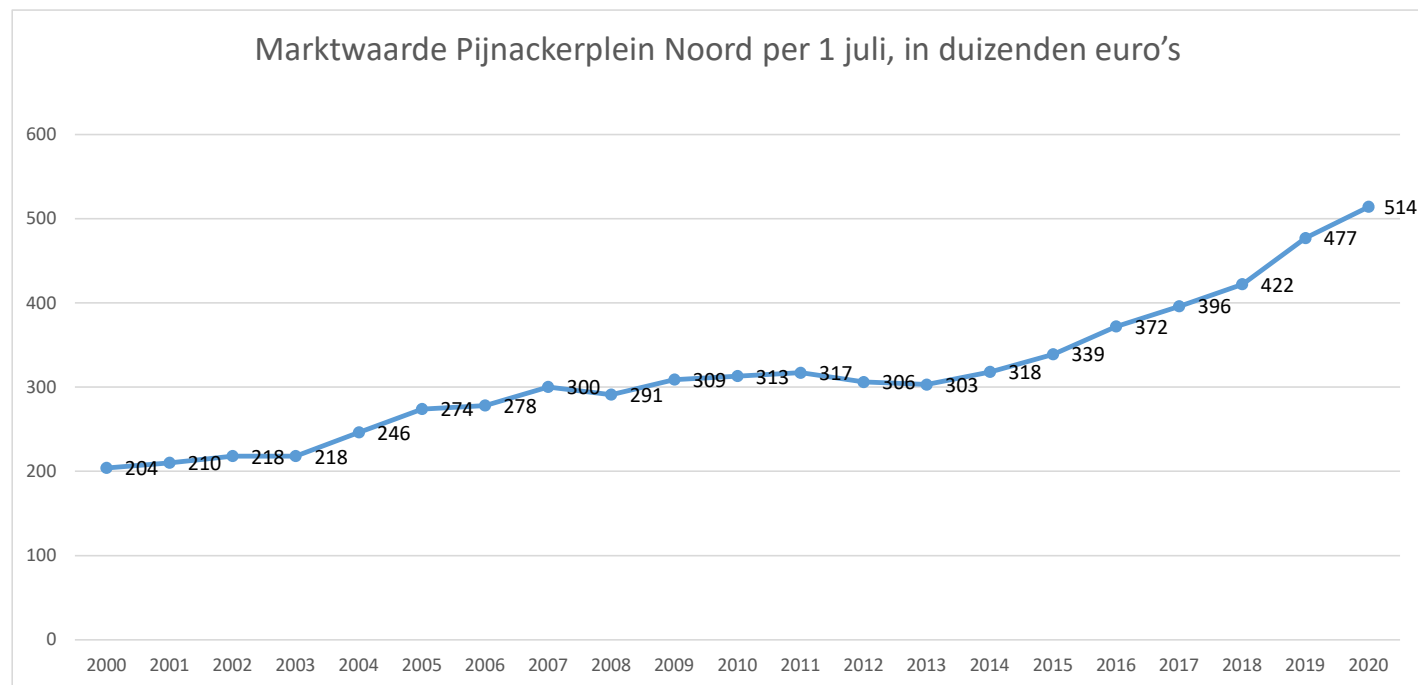
Funderingsherstel snel onbetaalbaar

Pijnackerplein Noordzijde: vergelijkbare verkochte woningen



Pijnackerplein

Ontwikkeling Marktwaarde 2000-2020, 1juli



Afsluitend

- Funderingsprobleem is groot
- Aanpak is maatwerk, afhankelijk van plaats, tijd en eigendom
- Kosten worden niet vanzelf goed gemaakt door opbrengsten
- Nauwgezette analyse kosten en baten van meerdere alternatieven loont al snel
- Aanpak van meerdere woningen, complexen gezamenlijke aanpak tot kostenvoordelen
- Of ook combinatie met verduurzamen, van gas los, etc; integrale aanpak
- Systematisch leren van uitgevoerde projecten is gewenst

Pitch

- Funderingsprobleem is groot, gaat niet vanzelf weg
- Oplossing afhankelijk van kosten tov opbrengsten
 - Verhuurder: kasstroom
 - Eigenaar-bewoner: marktwaarde
- Inzicht in mogelijke oplossingen:
- Concreet voorbeeld, Oude Noorden
- Kosten afhankelijk van woning en plek: Arcadis FE
- Effect op marktwaarde: Momentum Technologies
- Wat leren we?