

Wie betaalt er voor onrendabele sociale woningen?

Het bepalen van de grondwaarde op woningbouwlocaties door middel van een financiële plananalyse

Budgets for social housing - who will cover the gap?

Assessing site development costs for residential areas by way of a financial project analysis

ir. H. Wildenberg

De ontwikkeling van VINEX-locaties verloopt in de praktijk vaak moeizaam. De tegengestelde belangen van verschillende partijen blijken moeilijk te overbruggen wat resulteert in vertraging van het bouwproces. De grondprijzen op VINEX-locaties liggen beduidend hoger dan op andere uitleglocaties. Dit terwijl $\pm 30\%$ van de woningen in de sociale sector gerealiseerd dient te worden. Om de plannen financieel toch sluitend te krijgen resulteren de hogere grondprijzen in een grote woningdichtheid per hectare en/of verhoging van de verkoopprijzen.

In de huidige krappe woningmarkt met een lage rentestand brengt dit nog geen afzet problemen met zich mee. De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van deze wijken staan echter ter discussie. Er is veel kritiek op de in het algemeen hoge dichtheid van de wijken en de eentonigheid van woningtypen. In plaats van de beoogde wijken met "stedelijke uitstraling" worden er dorpsse woonbuurten gerealiseerd. Of deze wijken ook in de (nabije) toekomst gewild zullen zijn, is de vraag.

Voor het verkrijgen van het meest optimale resultaat is het van belang dat een onafhankelijke bouwadviseur al in een vroeg stadium de kwaliteit van een stedenbouwkundig plan kan vertalen in te verwachten investeringskosten en opbrengsten.

Door zijn/haar kennis, niet enkel op het gebied van kosten maar ook op het gebied van bouwmassa's (bruto/netto verhoudingen, inhoud en gebruiksoppervlakte van woningen) kan de bouwadviseur al op basis van enkel een globaal stedenbouwkundig plan met woningdifferentiatie en een verkoopingsopzet een project financieel analyseren.

Er wordt duidelijk wat de grondwaarde is en waar de eventuele marges zitten binnen de voor dat plan geldende randvoorwaarden. Tijdens de grondonderhandelingen en bij het waarborgen van de kwaliteit tijdens de verdere planuitwerking vormen deze gegevens een goede ondersteuning voor gemeenten en ontwikkelaars.

More often than not, the development of a "VINEX" (see note) - site is a laborious process. Bridging the opposed interest of the parties concerned proves to be difficult, with delays in the building process as a result.

Land prices on VINEX- locations are significantly higher than on similar virgin sites elsewhere, whereas about 30 % of the dwellings has to be realised within the social sector. For the budget yet to be balanced, the higher level of land prices will cause either a high density per acre or a higher selling price.

Present-day market conditions - a limited supply combined with low interest rates - don't create any problem in selling the houses, but the architectural and urban qualities of these areas may be called into question.

Both the high density in these areas and their lack of differentiation in types meet with a certain amount of censure. Housing estates are being created with village characteristics instead of the "urban image" intended. Whether these estates will be equally marketable in the (near) future, remains to be seen.

In order to achieve optimal results, an independent building consultant should translate, at an early stage, the qualities of an urban plan into future investment costs and proceeds.

His or her knowledge of both costing and building volumes

(gross/net ratio, volume, and usable floor area in dwellings), enables the consultant to make a financial analysis of a project, based on nothing but a rough urban plan, including a differentiation in dwelling types and an allotment program. This will clarify the land value, and will pinpoint the margins within the terms of reference applying to this particular plan. This information may serve as support to local authorities and developers both during land negotiations. It may also provide a quality guarantee during the stage of design elaboration.

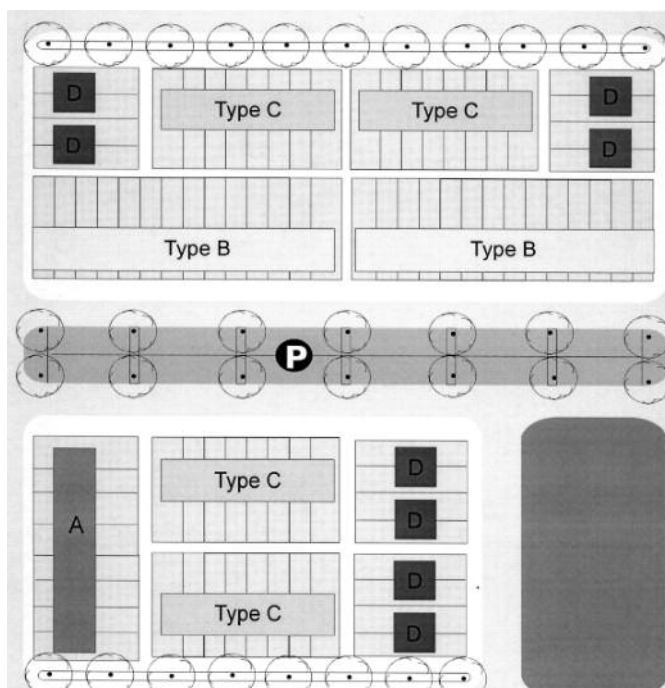


Table 1

Construction costs project X				
Type	Number	Gross floor area	Gross volume	Building costs
		m2	m3	NLF/m3
Type A - rented house	100	90	245	NLF 430
Type B - rented house	200	90	265	NLF 390
Type C - sale	400	115	345	NLF 450
Type D - sale	300	145	450	NLF 480
Total construction costs (VAT excl.)	1000			NLF 158105000

Financiële plananalyse

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de bouwadviseur zo'n financiële plananalyse van een bouwproject uit kan voeren. In de praktijk wordt door Verschoor Bouwadviseurs BV de financiële plananalyse tijdens verschillende momenten in de planontwikkeling toegepast. Het komt voor dat een gemeente al in een vroeg stadium een indicatie wil van te verwachten kosten en opbrengsten, aan de ander kant worden wij tevens ingeschakeld om de door projectontwikkelaars ingediende plannen met bijbehorend grondbod te toetsen. De opdrachtgever in dit voorbeeld is een gemeente waarbij het een fictief project X betreft dat bestaat uit de bouw van 1.000 woningen op een uitleglocatie.

Wat wil de opdrachtgever?

Bij het fictieve project X is uitgegaan van een situatie waarbij de stedenbouwkundige afdeling van de gemeente een woningdifferentiatie, woningtypologie en een verkaveling heeft bepaald en de gemeente inzicht wil verkrijgen in de te verwachten kosten en opbrengsten van het project. Met behulp van deze analyse kan de gemeente haar gronduitgiftestrategie onderbouwen en hiermee prijsopdrijving en ongewenste particuliere exploitatie tegengaan. Project X kent een onderverdeling zoals weergegeven in figuur 1.

Opbouw stichtingskosten

De aanpak is nu als volgt. De woningen worden gebudgetteerd waarbij uit wordt gegaan van een oppervlakte, inhoud en afwerkingsniveau per woning die passend is bij de betreffende woningcategorie en/of V.O.N.-prijs. De kengetallen ten aanzien van bouwmassa's en bouwkosten worden gebaseerd op referentieprojecten waarbij rekening

The financial project analysis

This paper will describe a method for the financial analysis of a building project.

In general, Verschoor Bouwadviseurs BV makes a financial analysis during several stages of the development of a project. local authorities may require, at an early stage, an indication of future costs and proceeds. On the other hand, our firm may be called in to assay plans, including land bids, tendered by developers.

In our example, the client is a municipality which wishes to build a thousand dwellings on a virgin site: imaginary project X

What does the client want?

The situation for our imaginary project X is as follows: municipal town planners have already chosen a differentiation and a typology for the dwellings, and settled the allotment. Now, the council wants to form an opinion on what costs and proceeds it should expect.

Financial analysis will assist the local authorities in determining a strategy for land sales, countering private exploitation, and price escalation, in the process. The distribution of dwelling types in project X is given in table 1.

Breaking down the overall building costs.

Next, we have to draw up a budget for the dwellings, according to area, volume and level of finishing proper to the housing category and/or selling price concerned.

The all-in unit rates for building volume and building cost are based on reference projects; price level and project characteristics are taken into account, as well as the district where the project is to be realised. These unit rates will be completely reliable only if the cost engineer has both ample experience

Table 2

Dwelling type	Type A	Type B	Type C	Type D	TOTAL
Category	rent - mf	rent	sale	sale	
	NLF 700/month	NLF 900/month	NLF 300.000	NLF 425.000	
	100	200	400	300	1000
Construction costs	105350	103350	155250	216000	158105000
Additional costs (25%)	26338	25838	38812	54000	39526250
Value added tax (VAT) 17,5%	23045	22608	33961	47250	34585469
Total costs VAT incl. (land excl.)	154733	151795	228023	317250	232216719
Total proceeds VAT incl.	134400	172800	300000	425000	295500000
Subsidies/grants	16500	5000	0	0	2650000
Balance: land value a dwelling	-3833	26005	71977	107750	65933281
Total land value (VAT incl.)	-383281	5200938	28790625	32325000	65933281
Ratio land price/selling price dwelling	-	15%	23%	25%	

wordt gehouden met het prijspeil, de betreffende regio en specifieke plankenmerken. Van groot belang voor de betrouwbaarheid van deze kengetallen is dat de kostendeskundige kan putten uit een omvangrijk kostenbestand en ervaring heeft met deze materie.

Het gaat uiteindelijk om gemiddelde waarden per woningtype. Verder dienen eventuele aanvullende randvoorwaarden op het gebied van erfafscheidingen, duurzaam bouwen en politiekeurmerk in de budgettering mee te worden genomen. In dit voorbeeld zijn de kosten van bouw- en woonrijp maken buiten beschouwing gelaten.

In figuur 2 is weergegeven met welke kengetallen in project X gerekend zal worden.

De overige voorbereidingkosten, directiekosten en rentekosten worden tevens door de bouwadviseur ingeschat op basis van afspraken, het eigen (bureaugebonden) kostenbestand en plaatselijke omstandigheden (denk bijvoorbeeld aan leges). In dit artikel is simpelweg uitgegaan van een percentage over de bouwkosten om het verhaal kort en bondig te houden. De post algemene kosten, winst en risico is hierbij inbegrepen. In de praktijk zal de bouwadviseur een gedetailleerder overzicht dienen te verstrekken.

Opbouw opbrengsten

Tegenover de kosten staan de te verwachten opbrengsten uitgedrukt in de huidige marktwaarde per woning. De gemiddelde V.O.N.-prijs van de koopwoningen is bekend en deze waarde kan zo worden overgenomen. De waarde van de huurwoningen kan op verschillende manieren bepaald worden en is dikwijls een punt van discussie. Woningcorporaties kunnen bijvoorbeeld uitgaan van de bedrijfswaardeberekening waarbij de in de toekomst te verwachten exploitatiekosten en huuropbrengsten voor de levenslooptijd van de woning contant worden gemaakt naar "gulden van nu". Parameters die de waarde sterk beïnvloeden zijn het inflatiepercentage, de huurstijging, de levenslooptijd en de exploitatielasten waar mee gerekend wordt. Een door marktpartijen veel gebruikte methode is het berekenen van de acceptabele investering door de huuropbrengst in jaar 1 te delen door het gewenste bruto aanvansrendement (BAR). In dit voorbeeld zal deze methode tevens toegepast worden.

Vanwege het (nu nog) lage risicoprofiel wordt op basis van een BAR van 6,25% de waarde per woning bepaald. Verder zijn aannames gedaan ten aanzien van subsidies (bijvoorbeeld BWS-gelden) die in de praktijk per regio en gemeente verschillend zullen zijn.

Resultaat

Het exploitatie-overzicht is nu compleet. In figuur 3 is het resultaat weergegeven. De bedragen hebben allen eenzelfde prijspeil.

and extensive files at his/her disposal.

In the end, what we want to deduce are average values for each type of dwelling.

Secondary conditions concerning such things as yard partitions, and sustainable construction will also have to be taken into account. In this example the costs of improving the site are left out. Table 2 shows the unit rates to be used in calculating project X.

The cost engineer further makes an estimate of additional costs (e.g. preliminary, client-linked and interest costs), working on a basis of arrangements with other parties, files belonging to the firm, and local conditions (such as taxes).

To keep a long story short, in our example we have simply taken a percentage on top of the construction costs - general costs, profits and risks included. In reality, the cost engineer will have to supply a more detailed survey.

Breaking down the proceeds

The expected proceeds may be expressed in terms of present-day market value per dwelling. The average selling price of houses is a known factor; this value can be simply copied. The value of rented houses may be calculated in different ways, which often leads to debates on this point. For example, housing associations may take as their starting point a utility calculation which converts future operating costs and rent proceeds during the life cycle of the dwelling into money at present-day rates.

Parameters contributing to the assessment of the value consist of such things as percentage of inflation, rent increase, life cycle, and operating costs.

A method often used for calculating acceptable investment divides the proceeds of the rent for one year by the desired gross initial output (BAR = Bruto Aanvangs Rendement). This method will be applied in our example.

Because risks are low (as yet), the value will be set on a BAR of 6.25 %. As subsidy rate vary locally and regionally, they have been chosen on a basis of assumptions.

Results

The operating cost survey is now ready - with results as given in table 3.

The same price level has been applied to all amounts.

The local authorities can now gain an understanding of a land bid for the prepared site, tendered by a developer. The sum total of the land value in this imaginary example is about 66 million guilders, including taxes.

Whether this financial result is acceptable to the local authorities, will also depend both on the preliminary land costs and on aspects of ownership before improvement of the site

Table 3

Classification of house types in project X					
Type	Number	Description	Single/multi family	Rent/selling price average	
Type A - rented house	100	Appartment	mf.	NLF 700	monthly
Type B - rented house	200	Family house	sf.	NLF 900	monthly
Type C - sale	400	Family house	sf.	NLF 300000	
Type D - sale	300	Semi-detached house	sf.	NLF 425000	
Total	1000				

De gemeente heeft nu inzicht in het grondbod wat een projectontwikkelaar op basis van dit programma zou kunnen neerleggen voor de bouw- en woonrijpe grond. Het totaal aan berekende grondwaarde bedraagt in dit fictieve voorbeeld $\pm f 66$ miljoen incl. BTW.

Of dit een bevredigend financieel resultaat voor de gemeente is, is mede afhankelijk van de kosten van bouw- en woonrijpmaken en de eigendomssituatie van de grond vòòr ontwikkeling (verwervingskosten, rentekosten).

In dit geval resulteert de analyse in een negatieve grondwaarde voor de goedkope gestapelde huurwoningen. Deze woningen zullen waarschijnlijk door een woningcorporatie geëxploiteerd dienen te worden.

Vervolgtraject...

Op basis van de analyse zal de gemeente afspraken dienen te maken met een woningcorporatie. Er wordt van uitgegaan dat er geen ruimte is om de huurprijs te verhogen of de woning qua omvang/afwerkingsniveau in te krimpen. Voor het opvullen van het tekort zijn verschillende oplossingen mogelijk.

- de woningcorporatie bekostigt de onrendabele top uit de algemene bedrijfsreserve
- de woningcorporatie ontwikkelt tevens koopwoningen in het plan en verrekent de verwachte winst met de onrendabele top van de huurwoningen.
- de projectontwikkelaar ontwikkelt alle woningen, verkoopt de huurwoningen tegen een van tevoren vastgesteld budget aan de corporatie en verrekent het verlies met de winst op de koopwoningen.
- de gemeente c.q. rijksoverheid verstrekt extra subsidiegelden.

Wie er uiteindelijk wat mee "betaalt" is afhankelijk van verschillende factoren. Hoe graag wil de projectontwikkelaar bouwen, hoe ontwikkelt de woningmarkt zich, welke partij heeft er grond in handen?

Tijdens de te voeren gesprekken met projectontwikkelaars en corporaties kan de bouwadviseur weer een rol van betekenis spelen.

De bouwadviseur analyseert bijvoorbeeld het door de woningcorporatie opgestelde programma van eisen en bekijkt of het budget hierbij past. Consequenties van verhoging van het budget of aanpassing van het programma worden doorgerekend.

Weer een stap verder is het moment dat door projectontwikkelaars plannen met bijbehorend grondbod worden ingediend. De bouwadviseur toetst het plan aan het programma van de gemeente en budgetteert de stichtingskosten. In dit geval wordt inzichtelijk gemaakt wat het mogelijk grondbod op basis van het kwaliteitsniveau van het ingediende plan zou kunnen zijn. Verder kan de bouwadviseur aangeven waar het plan afwijkt van de randvoorwaarden.

De onderhandelingspositie van de gemeente wordt zo duidelijk in beeld gebracht.

In de in dit artikel geschetste situatie is de gemeente opdrachtgever. Voor ontwikkelaars en woningcorporaties is de financiële plananalyse echter tevens een gedegen ondersteuning, bijvoorbeeld bij het bepalen van het in te dienen grondbod.

Ook al zijn de primaire bedrijfsdoelen verschillend en wordt er vanuit een andere invalshoek en risicoprofiel tegen de planontwikkeling aangekeken, uiteindelijk is het voor elke betrokken partij van belang om al in een vroeg stadium inzicht te verkrijgen in de te verwachten kosten en opbrengsten voordat strategische beslissingen genomen worden.

De auteur is redacteur van dit Tijdschrift

(acquisition costs and interest rates come to mind).

In the underlying case, the analysis results in a negative land value for cheap multi-storey rented houses. These houses will probably have to be operated by a housing association.

What next?

With this analysis as their starting point, local authorities will have to conclude arrangements with a housing association, always assuming there is no room either to increase the rent or to reduce the size or the level of finishing of the houses.

To cover the gap, several options are feasible:

- the housing association defrays the unprofitable surplus out of its own general reserves
- the housing association develops both rented and owner-occupied houses, and balances the expected profit on the sales with the losses on the rented houses
- the developer takes on all dwellings, sells the rented houses for a pre-arranged budget to the housing association, and balances the loss with the profit on the total project
- the authorities (local or government) grant additional subsidies

Which parties will, in the end, be "pay-mates" will depend on such matters as the degree of urgency on the part of the developer, conditions on the housing market, which party owns the land, and so on.

The cost engineer may again play a significant part in the discussion with developers and associations. He may, for instance, analyse the accommodations program drafted by the association, and see whether it fits the budget. He may then calculate the consequences of either increasing the budget or adapting the program.

At the next stage, the developers tender their plans, including a land bid. The cost engineer compares the plans to the program, and estimates the consequences. This analysis allows the local authorities to compare the land bids in accordance with the quality level of the plans.

Moreover, the cost engineer will be able to point out deviations in the plans from the terms of reference. Client in the situation drawn here is the municipality, but developers and housing associations may profit by financial analyses as well, for instance in determining their land bid.

In spite of differences in primary targets, approach, and risks, in the end each and any party profits from gaining an insight in future costs and proceeds in the early stages of a project.

Note: VINEX-sites are specially destined by the Government for urban growth near the bigger cities.

The author is editor of this magazine