

Corporaties laten zich doodpolderen

Opinie (Dik Breunis, volkshuisvestelijk adviseur KAW, Groningen). We zijn in complete gekte beland. In plaats van alle zeilen bij te zetten en synergie te ontwikkelen om achterstandswijken aan te pakken, verzanden we in de bekende grindbak. Wat is er aan de hand? Er is onduidelijkheid over de positie van de corporaties. Onduidelijkheid of ze volgens hun statuten wel moeten bijdragen aan sociale maatregelen in achterstandswijken. Onduidelijkheid of ze wel willen bijdragen aan problemen die zich voor een deel achter de voordeur afspeelen. Onduidelijkheid of ze een maatschappelijke opdracht hebben of een commerciële partij zijn. Werken aan leefbaarheid en aandacht voor de woonomgeving is bij de corporatiesector al jaren gewoon. Miljoenen worden 'onrendabel' in wijken gestopt voor de leefbaarheid. Het lijkt wel of het nu wordt omgedraaid en van bovenaf door politiek en overheid wordt opgelegd. Tegelijkertijd wordt de huurverhoging voor meerdere jaren door de politiek vastgelegd, als waren de corporaties uitvoeringsorganen van de overheid en wordt er vennootschapsbelasting (vpb) geheven, als waren de corporaties puur commercieel. (IKC RO, 19 februari 2008).

Realiseren van duurzame energievoorziening in gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling kent vele uitdagingen. Eén daarvan is duurzame energievoorziening. Het realiseren van koude-warmteopslag of het gebruik van restwarmte staat volop in de belangstelling. AT Osborne vindt vooral het *proces* hieromheen interessant. Zoveel spelers en belangen..... Wie neemt initiatief? Hoe krijg je het geaccepteerd? Vooral als vernieuwende concepten zoals Cradle tot Cradle en Wikinomics worden toegepast op energiesystemen, komt het aan op goede vormen van samenwerking. Immers, ander materiaalgebruik maakt weliswaar recycelen mogelijk, maar wat betekent het voor de gebruiker? En als er een vrije energiemarkt ontstaat binnen een fysieke infrastructuur, hoe verandert dan de interactie tussen de spelers? Een goede techniek hoeft nog geen succesvolle vernieuwing te betekenen. Dat zagen we bij de stadverwarming, waarbij restwarmte uit elektriciteitsopwekking aan huizen wordt geleverd. Dit strandde op een tekort aan marktwerking en een negatief imago. Wie denkt het beter te kunnen, is welkom voor een afstudeerproject!

"Life cycle cost analysis in de 40 aandachtswijken van Vogelaar"

De actuele herstructureringsopgave staat voor de uitdaging een duurzame oplossing te bieden voor de sociale problematiek die er heerst. Hiervoor is een juiste investeringsbalans in zowel fysieke, economische als sociale pijler cruciaal. Vanuit de wetenschap dat de herstructureringsopgave normaliter onder financiële druk staat, is de vraag wie verantwoordelijk moet worden gesteld voor welke investering een relevante.

Een life cycle cost analysis kan helpen bij het inzichtelijk maken van de impact van investeringen op lange termijn.

Vraagstelling

- Welke stakeholders zijn betrokken bij herstructureringsopgaven?
- Welk (financieel) belang kennen de stakeholders?
- Onder welke condities zijn de stakeholders bereid te investeren in herstructureringsopgaven?
- Ontwikkel een rekenmodel (op basis van life cycle cost analysis) waarmee investeringsbeslissingen per stakeholder kunnen worden gerechtvaardigd.

"Efficiënt vastgoedgebruik in de zorg vanzelfsprekend"

Vastgoed in de zorg wordt ingrijpend anders gefinancierd dan voorheen. In plaats van budgetgestuurd te opereren worden zorginstellingen in toenemende mate zelf verantwoordelijk voor het (financieel) efficiënt huisvesten van het primaire proces. Instellingen die het in dat opzicht beter doen, krijgen hiermee een belangrijk concurrentievoordeel.

Er zijn parallellen met de in het verleden ingevoerde stelselwijzigingen ten aanzien van de huisvesting van hogescholen en universiteiten.

Vraagstelling

- Hoe lopen financiële geldstromen ten aanzien van de financiering van vastgoed extern en intern?
- Aan welke knoppen kan worden gedraaid om de huisvestingskosten te beïnvloeden?
- Welke organisatieonderdelen hebben het meeste invloed op de kosten van vastgoed?
- Definieer op basis van het voorgaande een huur-verhuurmodel, waarin alle interne partijen worden gestimuleerd om de huisvestingskosten te optimaliseren.
- Ontwikkel een rekenmodel waarmee een en ander inzichtelijk kan worden gemaakt.

"Waardering van flexibiliteit bij langlopende projecten"

Investeringsbeslissingen zijn gebaseerd op een inschatting van mogelijke gebeurtenissen in de toekomst. De flexibiliteit gedurende de looptijd van een project wordt niet gewaardeerd bij deze investeringsbeslissing. Vaak zelfs wordt deze onzekerheid als risicoreservering aan de kostenzijde meegenomen.

Wanneer het bijvoorbeeld om gebiedsontwikkeling gaat, kan verandering in de markt betekenen dat lopende de ontwikkeling het betreffende gebied een verschuiving van woningen naar kantoren extra waarde oplevert. Deze "reële optie" maakt nog onderdeel uit van de investeringsbeslissing voordat tot daadwerkelijke ontwikkeling wordt overgegaan. Langdurige projecten kennen meerdere tussentijdse beslismomenten. Deze mogelijkheid tot tussentijdse herwaardering kan door middel van waardering volgens de reële optietheorie onderdeel uitmaken van de investeringsbeslissing.

Zijn de mogelijke beslismomenten binnen een project om te zetten in een beslissingsboom en leent deze zich voor waardering door middel van de reële optiewaarderingstheorie? En is deze waardering praktisch bruikbaar?

Wij zouden vanuit AT Osborne diverse scenario's vanuit onze projecten kunnen aanbieden. Tussentijdse beslissingen doen zich in alle typen projecten voor.

- Gebiedsontwikkeling, kantoor voor woning e.d.
- Infrastructuur, diverse technische oplossingen voortkomend uit ontwerpvoortgang of omgevingsaspecten.