

De Kopgroep

Werkingsvragen waardeontwikkeling

18 januari 2008

Jan Brouwer
ABF Research

Inleiding

- Aanleidingen
- Oorzaken
- Eerste resultaten werkingsvragen
- Hulpmiddelen
- Vervolg

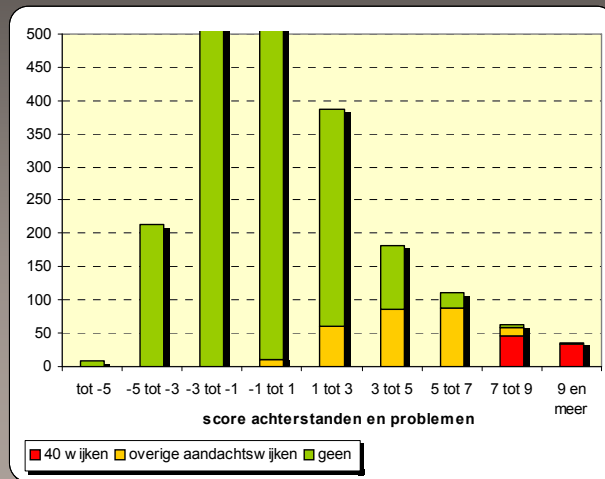
Aanleidingen

- Veel wijken dreigen af te zakken
- Kwaliteit woonomgeving laat vaak te wensen over
- Nieuwe aandacht voor wijken
- Nieuwe positie woningcorporaties
- Invoering WMO en grote ruimtelijke verschillen in zorggebruik
- Lokale initiatieven zoals bijvoorbeeld brede scholen
- Kansen blijven liggen

Oorzaken achterblijvende wijken

- Veroudering van wijken; aantal wijken met vooral woningen van 30 jaar en ouder neemt sterk toe
- Voorraad ouder dan 30 jaar stijgt van 53% in 2000 naar 72% in 2020
- Vaak niet gereserveerd voor herstructurering
- Voorzieningen niet meer passend
- Sommige wijken kennen hoge instroom en doorstroming
- Niet altijd zijn partijen bereid te investeren
- Sectorale ontwikkelingen en schaalvergroting leiden soms tot verschraving aanbod voorzieningen

Verdeling wijken met achterstanden en problemen



Onderzoek werkingsvragen

- De effecten van investeringen corporaties op de vastgoedwaarde
- Het effect van achterstanden en problemen op de woningwaarde
- Cultuurimpuls stedelijke vernieuwing
- De gevolgen van brede scholen
- Effecten stations op woningwaarde
- Het zorggebruik in wijken en mogelijkheden om de doelmatigheid te vergroten

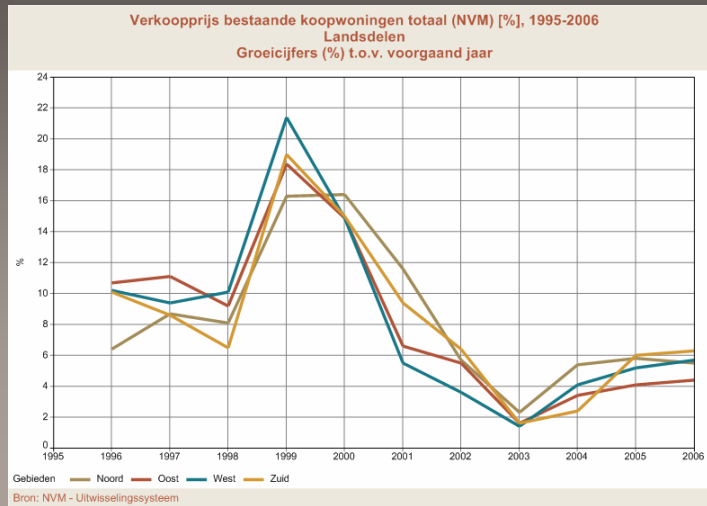
Aanpak

- Vastgoedwaarde als maatstaf om effecten van interventies te meten
- Werkingsvragen concentreren zich vooralsnog op vastgoedwaarde van woningen
 - Van belang voor corporaties en andere investeerders
 - Schept ruimte voor derden
 - Goed meetbaar

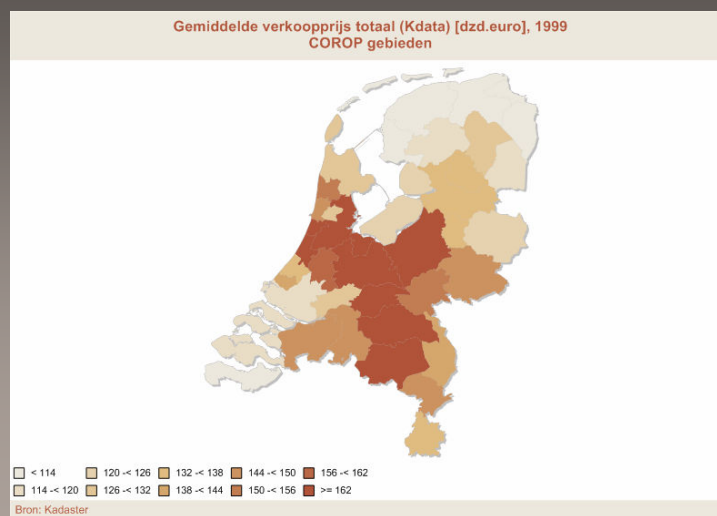
Achtergronden woningwaarde

- Nationaal
 - rente, belastingregime
 - macro-economische omstandigheden
- Regionaal
 - spanning woningmarkt en vastgoedmarkt
 - regionale arbeidsmarkt
- Lokaal
 - kwaliteit omgeving
- Individueel
 - kwaliteit woning

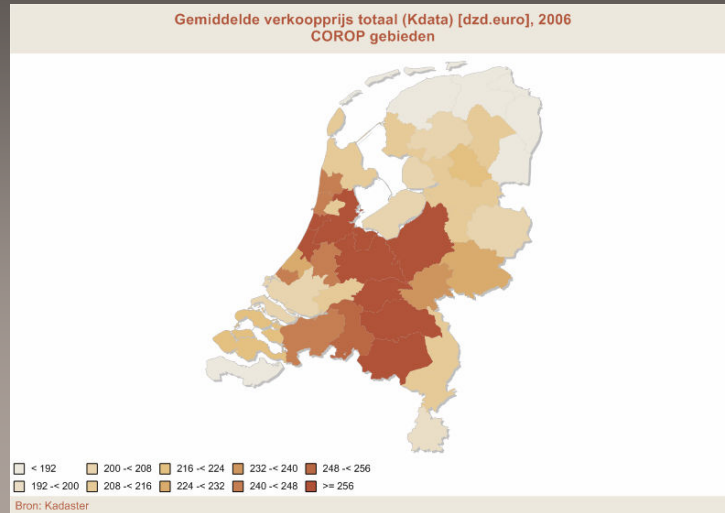
Verloop woningprijzen per landsdeel



Spreading woningprijzen in 1999



Spreiding woningprijzen in 2006



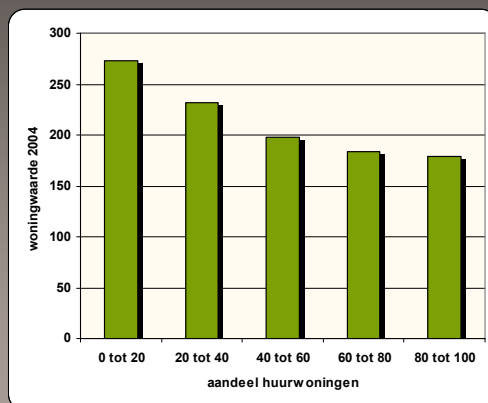
Lokale omstandigheden zijn van belang

- kwaliteit openbare ruimte en infrastructuur
 - groen, parken, pleinen
- kwaliteit overige woningen
- kwaliteit overig vastgoed
 - scholen, winkels, cultuurvoorzieningen, zorgvoorzieningen
 - bijzondere gebouwen: monumenten
- soort bewoning
- activiteiten

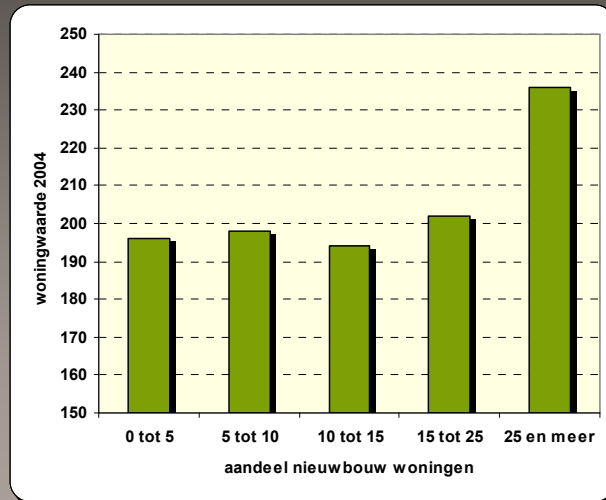
Effect kwaliteit openbare ruimte

- effect kwaliteit moeilijk vast te stellen
- aanwezigheid groen en water positief maar over het algemeen beperkt
- afhankelijk van de context kan het sterk variëren

Effect menging koop/huur



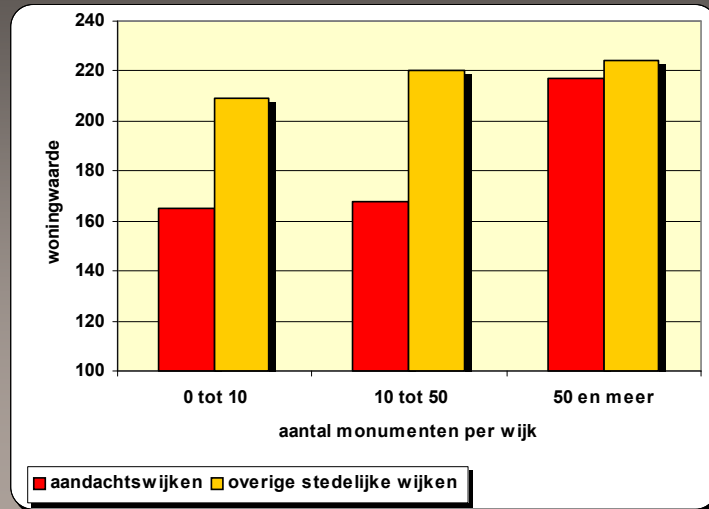
Effect nieuwbouw op de woningwaarde



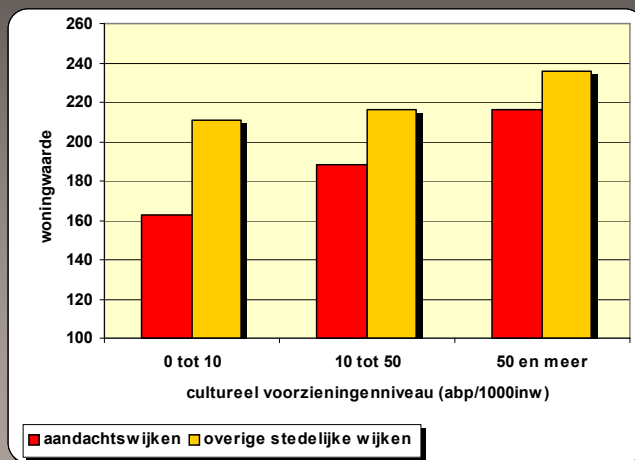
Effect overige woningen

- meer koopwoningen werken positief
- vaak wordt gezegd menging heeft geen zin maar dat genereert wel hogere prijzen, hetgeen tot nieuwe investeringen kan leiden
- vernieuwing werkt over het algemeen positief

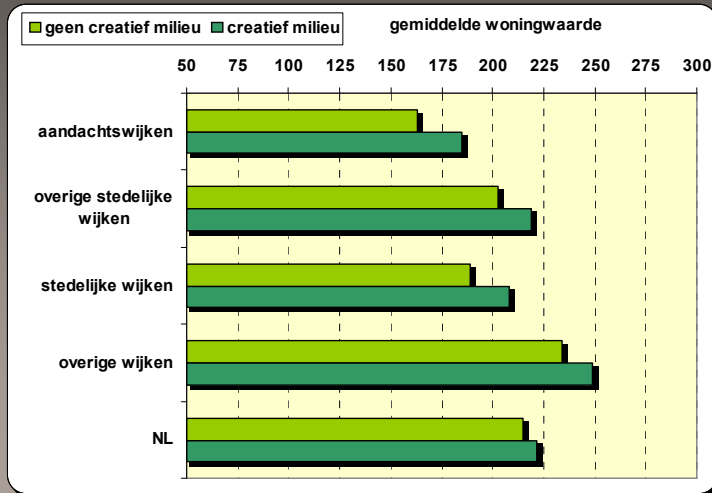
Monumenten en woningwaarde



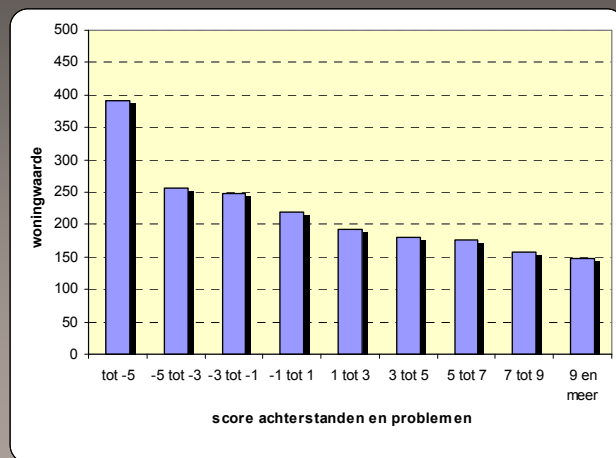
Cultureel voorzieningenniveau en woningwaarde



Creatieve industrie als waardemaker



Effect achterstanden en problemen



Conclusies tot nu toe werkingsvragen

- Herstructurering en met name meer koopwoningen genereren waarde
- Overlast en problemen beperken waarde
- Gevolgen voorzieningen zijn divers
- Cultuur en creatieve industrie zijn bij uitstek waardemaker

Conclusies tot nu toe werkingsvragen

- Kunst en cultuur zijn waardemakers.
- De aanwezigheid culturele voorzieningen genereert vastgoedwaarde
- De aanwijzing en verbetering van monumenten heeft een sterke positieve invloed op de waarde van het omliggende vastgoed.
- De creatieve industrie is ook een waardemaker, maar vooral motor voor transformatie

Ontwikkeling tools voor de praktijk

- Procesarchitectuur voor wijkontwikkeling
- Uitbreiding taxatiemodel CALCASA voor ruimtelijke en sociale investeringen
- Internetsite met projecten
- Rekenmodel voor gebiedsexploitatie
- Kentallen voor gebiedsexploitatie

Vervolg

- Verder uitwerken praktijk voorbeelden
- Kennisoverdracht resultaten
- Uitbouwen internetsite
- Nieuwe onderwerpen aanpakken als
 - Gezondheid en wijkontwikkeling
 - Brede scholen
 - Stations
 - Effecten van sociale maatregelen
 - Effecten voor commercieel vastgoed