

Programma

08:30 **Ontvangst**

09:00 **Introductie: de waarde(ontwikkeling) van middenhuur**

De waarde van het vastgoed vormt het vertrekpunt voor vastgoedberekeningen. Daarmee is dit ook het belangrijkste gegeven om de haalbaarheid van woningbouwprojecten in het middenhuursegment, aankoop, exploitatie en zelfs renovatie op te baseren.

Gezien deze belangrijke rol wilt u grip op de vastgoedwaarde hebben. Zeker als de woningmarkt snel verandert, zoals we nu ervaren. Daarbij is de belangrijkste vraag: hoe reageren we met z'n allen op deze verandering? Tijdens deze korte introductie kijken we naar de veranderingen in de huidige woningmarkt en de gevolgen op de waarde van vastgoed.

U krijgt een korte uitleg van de werking en het effect van tegen de stroom in toch bouwen, ontwikkelen en investeren in middeldure huurwoningen. Daarbij besteden uiteraard aandacht aan het nieuwe **Woningwaardestelsel** (WWS) die met de nieuwe wet Betaalbare Huur in werking zal treden. Hoe kunt u in uw berekeningen goed inspelen op de waardering door het nieuwe puntensysteem, dat zorgt voor een prijsplafond?

De rekentechniek vanuit elke stakeholder

Om de haalbaarheid van middeldure huurwoningen te kunnen berekenen krijgt u eerst een korte opfrissing van de basisbegrippen van de verschillende vastgoedrekenmodellen, waarbij de meest relevante begrippen en rekenmethodieken aan bod komen. Vervolgens kijken we ook naar de rol van de verschillende stakeholders, die allen op hun eigen wijze kunnen bijdragen aan de betaalbaarheid. De belangrijkste vraag daarbij is hoe deze partijen samen optrekken om het vliegwiel op gang te houden. We doorlopen de 3 belangrijkste exploitatiefases:

- De overheid als het gaat om de onderbouwing van grondprijzen. Hierbij staat de **grondexploitatie** centraal
- De ontwikkelaar: welke middelen heeft deze ter beschikking om te sturen op de balans risico – marge – kostprijs. Hierbij staat de **opstalexploitatie** centraal
- Op welke wijze kan de belegger bijdragen door juist nu extra te investeren? Hierbij staat de **vastgoedexploitatie** centraal

10:30 **Break**

Het gesprek voeren vanuit de Businesscase – harde cijfers!

10:45 Praktijkcase: de invloed van grondwaarde

Vervolgens behandelen we een aantal casussen, waarbij de businesscase vanuit de meest relevante perspectieven wordt bekeken: gemeente, ontwikkelaar, corporatie en belegger (resp. grond, gebouw en gebruik). Op deze manier krijgt u inzicht in de mogelijke knoppen om aan te draaien. Een primaire reactie van elke stakeholder is om vooral te draaien aan de knoppen van andere partijen om het eigen rendement op peil te houden. De ervaring leert dat dit meestal geen oplossing biedt, maar vooral frustratie en vertraging. De kunst is dus om met elkaar te kijken waar de ruimte zit en zo te komen tot oplossingen. De hele woningbouwketen zal mee moeten doen.

De eerste praktijkcase legt de focus op de grondexploitatie (GREX). We gaan een grondexploitatie doorrekenen op basis van verschillende opstalprogramma's. De mix tussen woningtypen bepaalt hierbij de grondwaarde. Logische verwachting is dat, wanneer de woningtypen in de duurdere categorie vallen, dit leidt tot hogere grondwaarden. We gaan kijken aan welk knoppen gedraaid kan worden om zowel de grondopbrengsten realistisch te houden als aan de kostenkant tot optimale oplossingen te komen. Allemaal met het doel de grondprijzontwikkeling zo beperkt mogelijk te houden.

12:30 Lunch**13:00 Praktijkcase: businesscase middenhuursegment**

Waarom is het middenhuursegment in Nederland zo beperkt vertegenwoordigd in de woningmarkt, terwijl de vraag enorm is in dit gat tussen sociale huur en koopwoningen? De aanleiding zit waarschijnlijk in de haalbaarheid van de businesscase in combinatie met winstoptimalisatie. Vanwege het grote tekort in dit segment ligt daar vooral een aantrekkelijke kans, aangezien de markt van koopwoningen op dit moment juist onder druk staat. Ondanks dat beleggers ook last hebben van hogere rentelasten en hoge kosten in beheer, kunnen investeringen in dit marktsegment juist een mooi vliegwiel voor de toekomst vormen.

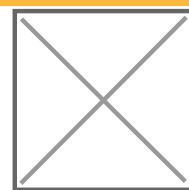
In deze casus gaan we een eerlijke, transparante doorrekening maken van de rendementen die haalbaar zijn op basis van middeldure woningen. Om hier nog een schepje bovenop te doen wordt ook maximaal rekening gehouden met de duurzaamheidseisen van morgen: BENG2=0.

U krijgt antwoord op de vraag op welke wijze de exploitatie met deze middenhuren in combinatie met stevige randvoorwaarden alsnog kan resulteren in een positief rendement. De uitkomst van deze casus is waardevol voor u als ontwikkelaar, corporatie, belegger maar ook voor uw rol vanuit de overheid.

15:00 Break**SPRYG Real Estate Academy**

België: +32 (0)3 226 5417
Nederland: +31 (0)15 303 0670
© SPRYG Real Estate Academy 2024

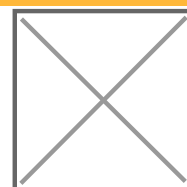
<https://spryg.com/nl/cursussen/anti-cyclisch>

**INSCHRIJVEN**

15:15 Afwachten of investeren?

Als afsluiting kijken we samen op basis van de voorgaande praktijkcases naar de woningbouwscenario's die haalbaar zijn. In dit onderdeel gaan we vanuit alle relevante perspectieven met elkaar verkennen wat voor u als overheid, corporatie of als marktpartij verstandig is om te doen. Welke mogelijkheden en kansen liggen er voor u, in samenwerking met de andere stakeholders?

U krijgt concrete tips waarmee u op basis van alle ervaringen, kennis en de getoonde rekenmodellen van vandaag zelf aan de slag kan.

16:30 Afsluiting met netwerkborrel

Data en Locaties

Woensdag 05 juni 2024

New Babylon

Anna van Buerenplein 48

2595 DA Den Haag

Nederland

Routebeschrijving auto , Routebeschrijving OV

Dinsdag 08 oktober 2024

New Babylon

Anna van Buerenplein 48

2595 DA Den Haag

Nederland

Routebeschrijving auto , Routebeschrijving OV

In 1 dag:

- Concrete handvatten borging haalbaarheid middenhuurwoningen
- Nieuwe WWS & Waarde(ontwikkeling) van middenhuur
- Rekentechniek vanuit elke stakeholder: grond-, opstal- & woningexploitatie
- Zelf rekenen aan 2 praktijkcases: Invloed Grondwaarde & Businesscase Middenhuursegment
- Slimme financiële samenwerkingskansen voor middenhuur



6 PE



5 PE



6 PE



6 PE



4 PE

SPRYG Real Estate Academy

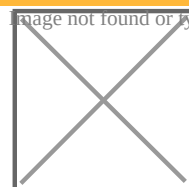
België: +32 (0)3 226 5417

Nederland: +31 (0)15 303 0670

© SPRYG Real Estate Academy 2024

<https://spryg.com/nl/cursussen/anti-cyclisch>

Image not found or type unknown



INSCHRIJVEN