



**Fringemeeting Woningbouwcorporaties &
Monumenten
“Tussen Ziel & Zakelijkheid”**

**Michiel Ensink
Vestigingsdirecteur DUWO Leiden**

Inhoud presentatie

1. Wie zijn wij?
2. Context corporaties
3. Casus Galgewater 1
4. Uitdagingen
5. Facts & figures
6. Lessons Learned
7. Vragen en discussie

1. Wie zijn wij?

Studentenhuysvester sinds '50'er jaren. Inmiddels de grootste studentenhuysvester in NL (met de laagste bedrijfslasten per vhe in de totale sector)

Ziel:

- 30.000 vhe totaal, verspreid over Delft, Den Haag, Amsterdam en waarvan 6.500 vhe in Leiden
- Eigenaar van 92 rijksmonumenten, waarvan 60 in Leiden
- 43 gemeentelijke monumenten en 37 beeldbepalende panden/panden in beschermd stadsgezicht
- ex-AOM, waarschijnlijk geen POM-status i.v.m. '40%-criterium'. M.a.w.: geen recht meer op BRIM-subsidies!

Zakelijkheid

- Monumenten zijn een 'asset' in de brede zin, maar:
monument = bussinesscase als iedere andere!

1. Wie zijn wij?



2. Huidige context corporaties

- Terug naar de basis!!
- Geen borging niet-DAEB-ontwikkelingen
- Scherpere eisen WSW aan borging
- Bedrijfslasten moeten omlaag!!!!
- Scherper toezicht/verbetering Governance
- Macht naar de gemeenten(?)
- Studentenhuisvesting = groeimarkt!
- WWS = in ontwikkeling

3. Businesscase Galgewater 1

Van RK-Meisjesschool naar Studentenhuisvesting



Gebouwd in 1929
naar ontwerp van
Leo en Jan v/d
Laan



4. Uitdagingen/kansen

Benaderd als iedere andere aankoop

-/-: 'Gebruikelijke' uitdagingen zoals enkel glas/stalen kozijnen en andere schermutselingen met de RCE

-/-: Gebruik bovenste verdieping (complex)

-/+ : Verbeteren energiehuishouding

+/-: Prefab sanitair/keukenunits

-/-: Relatief hoge stiko

-/-: Lage huurinkomsten, nl. sociale volkshuisvesting (huurprijs gebaseerd op WWS)

+: Langjarige all-in verhuur aan één instelling (Webster University), incl. dagelijks beheer

-/-: Relatief hoge kosten Planmatig Onderhoud

+: Positieve uitwerking op imago van DUWO

-/-: Negatieve invloed op eigen vermogen

5. Facts & Figures

- 50 vhe
- Aankoop: € 1,7 mio KK
- Verbouwing: € 3,3 mio
- Staartkosten: € 0,5 mio
- STIKO: € 5,5 mio (A)

Exploitatie

- Huurinkomsten: € 4,8 mio (NCW)
 - Kosten beheer/onderhoud/adm.: € 1,8 mio (NCW) -/-
 - Restwaarde na 50 jaar: € 0,1 mio (NCW)
 - Bedrijfswaarde: € 2,9 mio (B)
-
- Onrendabele top: € 2,6 mio (A-B)
 - Onrendabel per vhe: € 36.000



6. Lessons learned

- Een dergelijke herontwikkeling komt in de huidige markt niet meer van de grond!
- **TENZIJ:** beter gebruik van subsidiemogelijkheden ter dekking onrendabele top
- **TENZIJ:** combinatie met rendabele/commerciële functie(s)
- **TENZIJ:** andere financieringsbronnen/beleggers zijn aan te boren. Deze zijn in toenemende mate geïnteresseerd in studentenhuysvesting

- **Stelling:** rol van corporaties als ‘stadshersteller’ is uitgespeeld
- **Stelling:** vooral koesteren wat we hebben en niet te veel uitbreiden. Sterker nog: “normale exploitatie” is de enige redding voor (nog) niet beschermde monumenten
- **Stelling:** opgedane kennis (onderhoud, ontwikkeling, exploitatie) van o.a. corpo’s kan beter worden benut! Zie richtlijnen ERM, Aedes, ...



Tot slot

Vragen?

Discussie!

