

## Woningcorporaties en rendement

### In het nieuws verschijnen de laatste tijd regelmatig berichten over excessieve geldreserves binnen woningcorporaties.

Veel woningen zijn gebouwd in de jaren 60 en 70, de periode van grote economische groei. Deze woningen moeten, nu ze de leeftijd van ongeveer 50 bereikt hebben, vervangen of op zijn minst grondig gerenoveerd worden.

Ook de veranderende vraag op de woningmarkt leidt op dit moment tot vervangingsinvesteringen.

Het is dus maar de vraag of woningbouw bedrijven werkelijk over zulke ruime reserves beschikken. Los daarvan zou het niet hebben van reserves leiden tot veel hogere financieringslasten...

Ook kunnen vraagtekens gezet worden bij het te verwachten rendement op nieuwe investeringen in de sociale woningbouw.

S&G en partners heeft een methodiek - met ondersteunende software - ontwikkeld om nieuwbouw- of vervangingsprojecten door te rekenen op basis van life cycle costing. Daarbij wordt per project snel een aantal varianten doorgerekend, zoals kortere levensduur, veranderingen in onderhoudskosten, toenemende belastingen, "slimmer bouwen".

S&G heeft software om de kosten diepgaand te onderzoeken:

- Waar zitten de kosten in de afgelopen jaren?
- Wat zijn de kosten over de levensduur?
- Wat is het economische effect van het onderhoud?

Deze zogenaamde kwantitatieve onderhoudsanalyses zijn een uniek product. De resultaten worden gebruikt om de onderhoudskosten te verminderen zonder kwaliteitsverlies, maar ook om een beeld te krijgen van de onderhoudskosten ten behoeve van de life cycle costing berekeningen.

Met de aldus verkregen inzichten kunnen we daarna diverse lange termijn scenario's doorrekenen, waarbij alle financieel, economische en "technische" effecten kwantificeerbaar worden.



### Onze aanpak

S&G en partners voert alleen opdrachten uit die rendabel zijn voor de opdrachtgever. De uitkomsten moeten leiden tot kostenbesparingen en S&G is daarom steeds op zoek naar steeds betere economische oplossingen.

Dat betekent niet automatisch dat de initiële uitgaven omlaag moeten.

Omdat de initiële uitgaven een belangrijk punt zijn voor veel woningcorporaties wordt ook nagedacht over leaseoplossingen, waardoor niet alleen de initiële kosten lager zijn, maar ook de jaarlijkse kosten.

De eerste stap is meestal het kosteloos doorrekenen van een voorbeeldproject van de potentiële klant. S&G leest woningbestanden in de LCC-software en laat zien dat kostenbesparingen mogelijk zijn. Vervolgens komen we tot zaken.

De vervolgstap houdt in het kritisch doorrekenen van alle nieuwbouw- en vervangingsprojecten en het uitvoeren van de kwantitatieve onderhoudsanalyses en de lange termijn analyses.

Een essentieel onderdeel van de aanpak is de training. De aangewezen medewerkers van de woningbouwbedrijven worden tijdens het traject uitvoerig getraind om het aangeboden goed te kunnen volgen en zelf te kunnen toepassen.

De software LCC-Lite en LCC-AM/QM die gebruikt wordt voor de analyses, kan uiteraard ook aangeschaft worden door de woningcorporaties.

S&G en partners is werkzaam in Nederland, België, Duitsland, Hongarije, Tsjechië in de sectoren utilities, energieproductie, onroerend goed, ingenieursbedrijven en aannemers.

S&G en partners werkt samen met de "Stichting Slim bouwen" en met enkele partijen op het gebied van alternatieve energieopwekking.

S&G en Partners  
Bijsterhuizen 11 60 B  
6546 AS Nijmegen  
Tel: 024-6450006 Fax: 024-6424151  
info@sg-partners.nl; www.sg-partners.nl

