

Notitie

Verkenning vastgoedstrategie Lefier in aardbevingsgebieden

aan Nationaal coördinator aardbevingen
van Lex de Boer
Status: **CONCEPT**

referentie PW plaats Groningen
onderwerp Verkenning Vastgoedstrategie datum 2 oktober 2015
aardbevingsgebied

1 Inleiding

Ons bezit in de gemeenten Groningen, Hoogezand-Sappemeer en ons toekomstig bezit in Slochteren (bij effectivering fusie Lefier-SWS per 1-1-2016) ligt in het aardbevingsgebied of de invloedssfeer daarvan. Naast de huidige directe impact (onveiligheid bewoners, schades, waardeverlies) zijn er ook (toekomstige) effecten te verwachten op onze vastgoedportefeuille. *We willen inzichtelijk maken of de gevolgen van de aardbevingen leiden tot andere vastgoedkeuzes in dit gebied en wat de mogelijke financiële consequenties hiervan zijn.* In deze notitie verkennen we een 'alternatieve vastgoedstrategie' ten opzichte van ons huidig beleid. Deze alternatieve strategie wordt (na overleg met stakeholders) voor 1-1-2016 uitgewerkt tot een 'alternatief portefeuilleplan' voor het aardbevingsgebied waar Lefier werkzaam is.

2 Uitgangspunten

Voor de alternatieve vastgoedstrategieën heeft Lefier de volgende uitgangspunten en studies/analyses gebruikt:

- Huidig bezit Lefier per 1-9-2015 in de gemeenten Hoogezand-Sappemeer en Groningen en het verwacht toekomstig bezit in de gemeente Slochteren (bij effectivering fusie met SWS).
- PGA-waardes en cirkels uit concept NPR februari 2015
- Gevolgklasse bepaling uit concept NPR februari 2015
- Plaatsgebonden individueel risico (kans op overlijden) van 1 op de 100.000 jaar (10^{-5})
- Rekenwaarden sterkte CC1B bij IR=10-5 voor gestapelde bouw; Appartementengebouw *Technische Impact Analyse NPR 9998:2015 d.d. maart 2015 Van Rossum Raadgevende Ingenieurs Amsterdam bv*
- Rekenwaarden sterkte CC1B bij IR=10-5 voor laagbouw; Vrijstaande woning / 2 onder 1 kapwoning / Rijtjeswoning *Plaatsgebonden individueel risico van panden in het invloedsggebied van het Groningenveld d.d. 26 mei 2015. TNO rapport*
- Rapport Financiële Werkgroep CVW, mei 2015 en Oplegnotitie CVW 25 juni 2015



3 Werkwijze

Een interne werkgroep van Lefier is in september 2015 gestart met het project. De betrokken gemeenten zijn geïnformeerd en zijn, daar waar nodig, betrokken bij het plan.

De werkgroep heeft de volgende werkwijze gehanteerd:

1. Definiëring impactgebieden aardbevingen
2. Nadere inventarisatie van ons bezit in de impactgebieden
3. Confrontatie impactgebied(en) met ons bezit en het opstellen van een prioriteitenlijst
4. Verkennen van alternatieve vastgoedstrategieën
5. Kwantificering van de financiële effecten hiervan
6. Opstellen alternatief portefeuilleplan en fasering programma (PM)

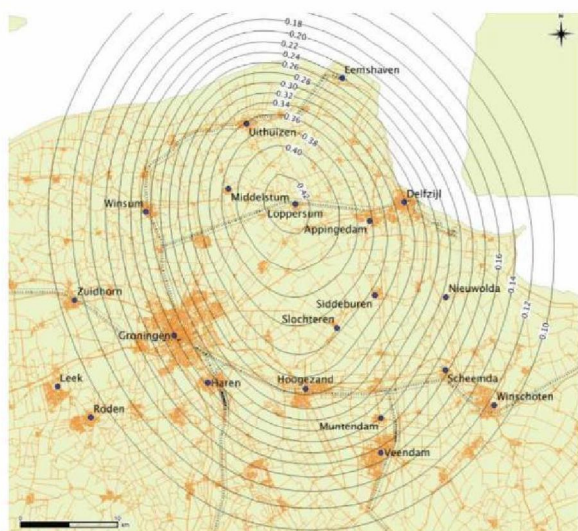
Stap 1: Definiëring van impactgebieden en normen aardbevingen

De definiëring van impactgebieden is niet eenvoudig. De afgelopen jaren zijn diverse gebieden aangewezen als risico- of aandachtgebied en zijn meerdere cirkels getrokken rondom epicentra van aardbevingen met verschillende uitgangspunten. Lefier heeft gekozen voor de volgende twee impactgebieden:

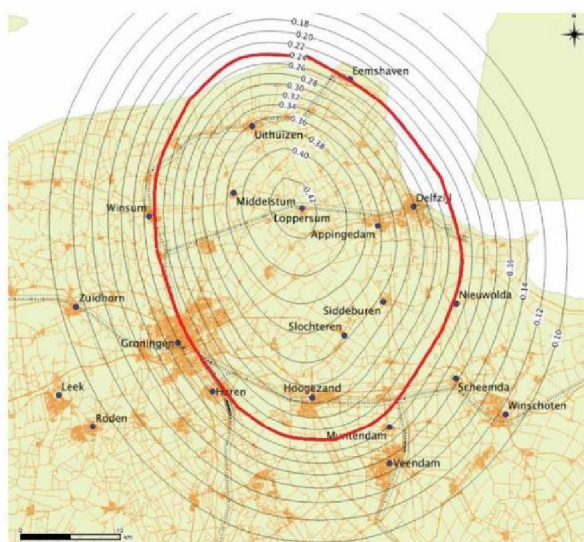
Wettelijke norm (impactgebied 1). Deze norm is nu vastgesteld in de concept NPR (groene versie februari 2015). Dit is nu nog geen wetgeving, maar wel een dringend advies vanuit de overheid. Vanuit onze zorgplicht passen we de NPR nu al toe voor nieuwbouw en grootschalige renovatieprojecten. De verwachting is dat vanaf begin 2016 de definitieve NPR onderdeel wordt van het bouwbesluit voor nieuwbouw. Voor bestaande bouw wordt de NPR de komende jaren nog geen onderdeel van het bouwbesluit. De PGA-cirkels uit de huidige NPR omvatten de gemeenten Groningen, Hoogezand-Sappemeer en Slochteren (SWS bezit). *Voor Lefier betekent dit al haar bezit in de gemeenten Groningen, Hoogezand-Sappemeer en Slochteren. In totaliteit betreft dit **16.954 verhuureenheden** waar Lefier ook daadwerkelijk is geconfronteerd met aardbevingen en hiermee samenhangende schades.*

Aardbevingsschadegebied PGA cirkel 0,24 (impactgebied 2). Een nadere inperking van impactgebied 1 betreft de 0,24 PGA cirkel. Deze cirkel komt overeen met een eigen analyse waar Lefier in haar bezit (op postcodeniveau) meer dan 4% aanwijsbare aardbevingsschade heeft. *Dit betreft de wijken Lewenborg en delen van de Korrewegwijk, Beijum, Oosterhogebrug in de gemeente Groningen en alle bezit in de gemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren. In totaal betreft dit **9.510 verhuureenheden**. Van deze ruim 9.500 verhuureenheden valt waarschijnlijk alleen het bezit in de gemeente Slochteren (ca.1.200 verhuureenheden) binnen het zogenaamde 'no-regret gebied'.*

In onderstaande figuren zijn de impactgebieden van Lefier weergegeven.



Impactgebied 1NPR volledig



Impactgebied 2 PGA-cirkel 0,24

Stap 2: Nader inventarisatie van ons bezit in de impactgebieden

In **impactgebied 1** (Slochteren, Hoogezand-Sappemeer en Groningen) heeft Lefier 16.954 verhuureenheden verdeeld over bedrijfsonroerend (BOG), maatschappelijk vastgoed (MOG) en woningen (parkeerplaatsen zijn niet meegeteld in deze opsomming). De verhuureenheden zijn verdeeld over 235 clusters en 373 complexen. Het grootste deel van deze complexen heeft de vastgoedstrategie doorexploiteren (eventueel met investering). Ca. 15% staat gelabeld voor verkoop of sloop (zacht), waarbij definitieve besluitvorming nog plaats moet vinden.

In **impactgebied 2** (Slochteren, Hoogezand-Sappemeer en de wijken Lewenborg, Korrewegwijk, Beijum en Oosterhogbrug in Groningen) heeft Lefier 9.510 verhuureenheden, verdeeld over bedrijfsonroerend (BOG), maatschappelijk vastgoed (MOG) en woningen (de parkeerplaatsen zijn niet meegeteld in deze opsomming). De verhuureenheden zijn verdeeld over 136 clusters en 210 complexen. Een groot deel betreft woningen die gebouwd zijn na de jaren zestig van de vorige eeuw (ca. 6.000 eenheden zowel gestapeld als grondgebonden). De resterende eenheden zijn ouder dan 1960 waarvan een groot deel gestapeld. Van de 9.510 verhuureenheden hebben ruim 8.500 eenheden het label doorexploiteren (eventueel met investering). Een klein deel staat op desinvesteren (sloop/verkoop), waarbij definitieve besluitvorming nog plaats moet vinden.

In bijlag 1 zijn de complexen van beide impactgebieden opgenomen met nadere informatie over typologie, bouwjaar en huidige vastgoedstrategie.

Stap 3: Confrontatie impactgebied(en) met bezit

Nu in stap 2 inzicht is verkregen in het type bezit van Lefier in de impactgebieden, vindt in deze stap de analyse plaats. Welke complexen voldoen waarschijnlijk niet aan de huidige NPR en hebben hierdoor een aanpassing van de vastgoedstrategie nodig en welke complexen lopen het grootste risico? Voor de volledigheid nemen we alle complexen mee (inclusief complexen die nu het vastgoedlabel 'verkoop en 'sloop zacht' hebben).

Voor het opstellen van deze analyse hebben we als eerste de complexen ingedeeld in gevolgklassen; CC3, CC2b, CC2a en CC1. Een nadere uitwerking van deze gevolgklasse staan in bijlage 2. Vervolgens hebben we een prioriteitenlijst gemaakt voor woningbouw en een prioriteitenlijst voor BOG en MOG.

Voor de *woningbouw* hebben we de rekenwaardensterkte (g-waarde) van de verschillende types; gestapelde bouw, grondgebonden eengezinswoning, twee onder een kap en vrijstaande woning, naast de PGA-waarde van de locatie gezet. De g-waarden komen uit rapporten van TNO en ingenieursbureau van Rossum (zie hoofdstuk 2 uitgangspunten). Door deze twee onderdelen te combineren zijn we gekomen tot een lijst met 9 prioriteiten (zie bijlage 3). Bij prioriteit 1 t/m 4 is er nog een nader onderscheid gemaakt in de mate waarin de g-waarde afwijkt t.o.v. de gestelde PGA-waarde. Hoe groter de afwijking, hoe hoger de prioriteit.

Voor *BOG- en MOG-complexen* zijn er geen richtlijnen voor rekenwaardensterkte. Dit moet nog per complex worden onderzocht. Voor deze complexen hebben we prioriteitenlijst gemaakt op basis van de PGA-waarde van de locatie en de gevolgklasse van het type complex (zie bijlage 4).

Stap 4: Verkennen van alternatieve vastgoedstrategieën

Op basis van stap 2 en 3 verkennen we een eventuele aanpassing van de huidige vastgoedstrategie. We noemen dat 'alternatieve vastgoedstrategie' per complex. In tabel 1 zijn de strategieën, omschrijving en verhuureenheden (en complexen) aangegeven

Tabel 1: Alternatieve vastgoedstrategieën op basis van risico-analyse uit stap 3

Alternatieve Vastgoedstrategie	Beschrijving	Aantal afgeronde verhuureenheden (complexen)
- Niet versterken	Niet versterken geldt voor complexen in prioriteit 9. De rekensterkte van het complex (g-waarde) is groter dan de PGA-waarde.	7.500
- Gedeeltelijk versterken zonder verduurzamen	We versterken complexen gedeeltelijk als de afwijking van de g-waarde tussen de 0% en 39% afwijkt van de PGA-waarde. Er is vooralsnog geen rekening gehouden met verduurzaming (energetische verbetering).	3.000 (72)
- Volledig versterken en verduurzamen (NOM)	We versterken en verduurzamen tot Nul op de Meter (NOM) als de afwijking van de g-waarde meer dan 40% afwijkt van de PGA-waarde. Bij deze complexen plaatsen we een nieuwe versterkte en verduurzaamde buitenschil.	4.500 (106)
- Slopen en vervangende aardbevingsbestendige nieuwbouw (NOM)	We kiezen voor sloop nieuwbouw (NOM) als de afwijking van de g-waarde meer dan 40% afwijkt van de PGA-waarde en de technische situatie dermate slecht is dat de investering van het versterken en verduurzamen niet meer in verhouding staat tot de waarde en kwaliteit van deze complexen.	2.000 (21)
Totaal		17.000

In bijlage 5 zijn alle complexen met de huidige en nieuwe vastgoedstrategie aangegeven inclusief aantal verhuureenheden

In categorie '**niet versterken**' vallen alle woningen buiten impactgebied 2. Dit betreft alle woningen buiten de 0,24 cirkel die Lefier als relatief veilig beschouwd op basis van de huidige normen. In deze gebieden hebben we op postcodeniveau bij minder dan 4% van de verhuureenheden schade door aardbevingen. Wel hanteren we in dit gebied de reguliere NPR normen voor aardbevingsbestendig (ver) bouwen) bij investeringsprojecten. Daarnaast vallen enkele tientallen woningen uit impactgebied 2 in deze klasse. Van onze ca. 17.000 verhuureenheden in aardbevingsgevoelig gebied gaan wij er op dit moment van uit vanuit dat we ca. **7.500 verhuureenheden** niet hoeven te versterken.

Het label **'gedeeltelijk versterken zonder verduurzamen'** vindt alleen plaats in impactgebied 2. Dit doen we bij complexen waarbij de g-waarde tussen de 0% en 39% afwijkt van de PGA-waarde. Hier gaan we basiswerkzaamheden uitvoeren, zoals het koppelen van vloeren en wanden, het plaatsen van stalen kaders rond de kozijnen, het vervangen van schoorstenen en eventueel het ondersteunen van balkons (maatwerk). Bij deze ingreep gaan we er vooralsnog van uit dat de woningen verder niet energetisch verbeterd worden tot EPC 0,4, EPC 0,2 (verwachte nieuwe eis bouwverordening) of NOM. Verdere verduurzaming lijkt **technisch gezien** niet opportuun omdat geen grote ingrepen in de buitenschil worden verwacht en er daardoor minder inverdieneffecten zijn (vanuit andere beleidsvelden kan verduurzaming wel een logische keuze zijn). De kosten per woning worden geraamd op € 48.000,- (gebaseerd op rapport 'Financiële Werkgroep CVW', mei 2015), waarbij in eerste instantie geen onderscheid gemaakt is naar type woning (rijwoning, appartement, tweekappers en vrijstaande woningen). Het betreft hier ca. **3.000 verhuureenheden**.

We **versterken en verduurzamen tot NOM niveau** als bij de complexen de g-waarde meer dan 40% afwijkt van de PGA-waarde. Bij deze complexen plaatsen we een nieuwe versterkte en verduurzaamde buitenschil met prestatie-eis Nul op de Meter (NOM). De kosten hiervan ramen we op € 108.000,- per verhuureenheid (conform de oplegnotitie van het CVW van 25 juni 2015). Het betreft ca. **4.500 verhuureenheden** allen in impactgebied 2. Ook hier is in een nadere differentiatie naar appartement en grondgebonden woningen te maken, wat impact zal hebben op de stichtingskosten (de € 108.000,- per eenheid is met name gebaseerd op rijwoningen).

We kiezen voor **slopen en aardbevingsbestendige nieuwbouw (NOM)** als bij de complexen de g-waarde meer dan 40% afwijkt van de PGA-waarde en we sterke aanwijzingen hebben dat de (technische) kwaliteit van de woning (constructie, materialisatie, energieverbruik) te slecht is om te verstevigen (en eventueel te verduurzamen). Uit onze analyse blijkt dat dit bijna uitsluitend gestapelde bouw is uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. Het gros hiervan staat in Hoogezand-Sappemeer. Deze denkwijze wordt ondersteund door de pilots die we momenteel uitvoeren in dit gebied. Uit eerste ramingen voor verstevigen in deze pilots, blijkt dat kosten dermate hoog zijn dat de optie sloop en vervangende nieuwbouw logisch lijkt. Het betreft op basis van deze analyse ruim **2.000 verhuureenheden**. De kosten voor slopen en vervangende nieuwbouw ramen we op € 175.000,- (exclusief huurderiving en uitplaatsingskosten maar inclusief grondkosten indien een vergelijkbaar programma teruggebouwd wordt op de slooplocatie).

Naast het toedelen van de complexen aan de vastgoedstrategieën is er ook een **prioriteitenlijst** gemaakt. Deze lijst geeft aan welke complexen volgens ons het eerst aangepakt moeten worden uit veiligheidsoogpunt. In bijlage 6 zijn deze lijsten opgenomen.

Stap 5: Kwantificering financiële effecten

In tabel 2 is het indicatief programma aangegeven inclusief kostenraming en een voorlopig dekkingsvoorstel (beide op basis van de bij ons bekende uitgangspunten).

Tabel 2: Indicatie financiële effecten

Vastgoedstrategie	Vhe's	Kosten per eenheid	Totaal investering	Dekking NAM
1-Niet versterken	7.500	Schadeherstel	Schadeherstel	Schadeherstel
2-Gedeeltelijk versterken/ geen verduurzaming	3.000	€ 48.000	€ 144.000.000,-	€ 48.000/eenheid
3-Volledig versterken en NOM	4.500	€ 108.000	€ 486.000.000,-	€ 66.900/eenheid
4-Sloop en NOM nieuwbouw	2.000	€ 175.000	€ 350.000.000,-	Onbekend
Totaal (afgerond)	17.000		€ 980.000.000,-	€445.000.000,- (excl. punt 4)

-Alle bedragen zijn inclusief BTW

-Er wordt geen rekening gehouden met eventuele subsidies

Stap 6: Uitwerking tot alternatief portefeuilleplan (PM)

Deze notitie is de eerste stap in een grootschalige versterkingsopgave. Bij deze opgave is puur gefocust op de veiligheid van de huurder en de hiermee samenhangende verbetermaatregelen. Er is nog geen aandacht besteed aan andere facetten die wel van invloed kunnen zijn op deze opgave. De komende drie maanden gaan we deze grove analyse verfijnen en verwerken tot een 'alternatief portefeuilleplan'. Enkele aspecten die hier zeker aan de orde zullen komen **voor 1-1-2016** zijn:

- De relatie met onze volkshuisvestelijke opgave en prestatieafspraken met de gemeenten (beschikbaarheid van betaalbare woningen in deze gemeenten).
- De impact op onze wensportefeuille in 2024 .
- De organisatie, fasering en financierbaarheid van de opgave

Met name voor het laatste punt gaan we graag in overleg met de gemeenten, onze collega corporaties, de Nationaal Coördinator Aardbevingen, de NAM en het CVW. Hieruit moet blijken of ons indicatief versterkingsprogramma fysiek, organisatorisch en financieel haalbaar is voor Lefier en haar stakeholders en welke masterplanning realistisch is.

In 2016 gaat Lefier in ieder geval:

- uitvoering geven aan de pilots bouwkundig versterken in Slochteren (CVW) en de eigen pilots bouwkundig versterken in Hoogezand-Sappemeer en Groningen. Deze zijn opgenomen in de vastgoedbegroting 2016 waarbij rekening wordt gehouden met de huidige vergoedingssystematiek vanuit het CVW (onder voorwaarde goedkeuring van deze vastgoedbegroting door bestuurder en RvC Lefier)
- verder onderzoek doen naar enkele specifieke complexen (onder andere de Tasmantoren en enkele MOG/BOG complexen)

4 Disclaimer

- Dit betreft een interne notitie van Lefier met status 'concept'
- Lefier heeft gebruik gemaakt van interne en externe analyses om een zo volledig mogelijk beeld te geven. Het betreft wel onze interpretatie van de stukken op dit moment. We zijn ons bewust dat voortschrijdende inzichten en nieuw beleid (NPR 2016) wellicht tot afwijkende keuzes kunnen leiden.
- Op eigen initiatief voert Lefier in 2016 pilots aardbevingsbestendig versterken en verduurzamen uit. De tussenresultaten zijn al benut voor deze notitie. De eindresultaten kunnen tot bijstelling of verfijning van de conclusies leiden.