

Wat kost de bouw
van een huurwoning

Minicongres Verplaatsbare Woningen

4 oktober 2016



Inventarisatie verplaatsbare woningen



Programma

13.30 **Opening dagvoorzitter**

13.45 **Verplaatsbare woningen, waarom?**

Wim Reedijk, Expertisecentrum Flexwonen, Platform Opnieuw Thuis en voormalig MT-lid Aedes

14.15 **De eerste ervaringen met verplaatsbare concepten**

Bas Sievers, directeur Ontwikkeling en Vastgoed Wonen Limburg

14.45 ***Pauze en informatiemarkt***

15.45 **Hoe lossen we het huisvestingsvraagstuk voor statushouders samen op?**

Frenk Wiersma, coördinator huisvesting statushouders directie Woningmarkt, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

16.15 **Waarom Accolade 24 tijdelijke woningen realiseert aan de Stationsweg in Drachten**

Dienke Slatman, Ontwikkelaar Vastgoed, Accolade

16.45 **Afsluiting dagvoorzitter**

17.00 ***Informatiemarkt met een hapje en drankje***

Wim Reedijk

Expertisecentrum Flexwonen



**Je gaat het pas zien
als je het doorhebt!**

Johan Cruijff

Trends woningmarkt

- * *Demografisch:*

Groei kleine huishoudens, vergrijzing, stedelijk wonen

- * *Economisch:*

stijging arbeidsproductiviteit/ meer vrije tijd, meer te besteden aan woongenot, maar ook grotere inkomensverschillen, flexibilisering arbeidsmarkt

- * *Technologisch:*

internet, werk aan huis, energie/duurzaamheid

- * *Sociaal:*

bezit is minder vaak statussymbool, gebruik is des te belangrijker

Een nieuwe woonopgave:

1 à 1,5 miljoen kleine huishoudens op zoek naar snel toegankelijke, betaalbare, flexibele huisvesting...

die grotendeels ontbreekt!

Flexwonen

- * Omdat je in een andere stad gaat studeren,
- * Omdat je uit Syrië bent gevlucht en hier asiel krijgt
- * Omdat je in Budel woont, maar voor een half jaar een baan in Leeuwarden krijgt
- * Omdat het niet langer gaat met je partner en die met de kinderen in jullie huis blijft
- * Omdat je een tijdje zorg nodig had, maar nu weer op eigen benen verder kunt
- * Omdat je bedreigd wordt in je huidige woning en er echt snel weg moet
- * Omdat je uit Polen komt en hier via een uitzendbureau tijdelijk komt werken

Potentiële vraag

Nederland telt:

- * Ca. 600.000 voltijds studenten in WO en HBO
- * Ca. 465.000 in MBO
- * Ca. 400.000 arbeidsmigranten
- * Jaarlijks 30 à 40.000 vergunninghouders
- * Jaarlijks 35.000 echtscheidingen
- * 10.000 mensen in de maatschappelijk opvang die zelfstandig kunnen wonen

Wat is er nodig?

Een keten die de vraag begrijpt en accommodeert:

- * Rijksoverheid (wet- en regelgeving, speelveld)
- * Gemeenten (ruimtelijk beleid, locaties)
- * Investeerders (risicobereidheid)
- * Bouwers (nieuwe producten)
- * Exploitanten (nieuwe diensten)

Wat zit er in de weg?

Onderlinge afhankelijkheid in de keten vertraagt:

- * Je gaat het pas zien als je het door hebt
- * Je kunt pas wat doen als je grenzen doorbreekt
- * Je gaat pas wat maken als er vraag is
- * Je kunt pas wat verdienen als je risico neemt

Wat wèl helpt

Verruiming ruimtelijk beleid door de Crisis- en Herstelwet

Betere verhuurcondities door Leegstandswet en Wet doorstroming huurmarkt

Normalisering huisvesting arbeidsmigranten door professionals

Trends in de bouw

- * Industrialisering bouwproces
- * Snelheid op de bouwplaats
- * Verduurzaming
- * Hergebruik van materialen/C2C

Maar nog (te) weinig aandacht voor aanpasbaarheid en verplaatsbaarheid.

Aanpasbaarheid en verplaatsbaarheid

Nodig voor:

- * Een snel veranderende vraag (b.v. krimp of tijdelijke werkgelegenheid)
- * Een snel veranderende doelgroep (b.v. piekvraag bij vergunninghouders, arbeidsmigranten)
- * Benutten van kansen op tijdelijk beschikbare locaties
- * En als het even kan: off grid!

Hoezo containerwoningen?



Veel gemeenten, corporaties, investeerders hebben een achterhaald beeld:

“we willen geen containerwoningen”

“we gaan er hier geen camping van maken”

“dat kan toch nooit uit in 10 jaar”

“mijn investeerders zien me aankomen”

Hoezo containerwoningen?



Hoezo containerwoningen?



Hoezo containerwoningen?



Lessons learned

De koetsenbouwers in het verleden zijn ook niet de motor achter de auto-industrie geweest. De koetsenbouwers konden alleen de bouw van de koets optimaliseren.

Om nieuwe ontwikkelingen een kans te geven, zullen we met alle energie de ruimte voor nieuwe spelers moeten vergroten.

(citaat: Martin Liebregts)

Wie zijn de nieuwe spelers?

- * Vandaag maken we kennis.
- * Zijn ze echt nieuw? Of al weer verknoopt met het bestaande?
- * In ieder geval hopen we op het effect dat overheden, investeerders, corporaties na vandaag méér open staan voor hun nieuwe inzichten.

Nog meer nieuwe spelers

- * DDW 26 oktober Eindhoven

Opnieuw Thuis organiseert met Rijksbouwmeester en COA een side event tijdens de Dutch Design Week.

Met prototypes van de winnaars van de prijsvraag A Home away from home

- * Kijk ook op www.unitbank.nl



wonen limburg

4 oktober 2016 – Minicongres: Verplaatsbare woningen



**samen anders
samen beter**

Bas Sievers
Directeur Ontwikkeling & Vastgoed

**Actief met tijdelijke
huisvestingsconcepten!**

vrijdag, 12 juli 2013

HERBRUIKBAAR Nieuw concept Neptunus Kessel voor arbeidsmigranten en andere woonurgenden

Recyclehuizen in Panningen

door Gertie Driessen

PANNINGEN - In nieuwbouwwijk Stoks in Panningen recyclebare appartementen. Ze zijn bedoeld voor arbeidsmigranten en andere woonurgende doelgroepen. Het gaat om een nieuw concept van Neptunus in Kessel, dat gespecialiseerd is in demontabele bouw. Versier zijn Wonen Limburg, dat

de appartementen gaat verbouwen, en de gemeente Peest en Maas bij het initiatief betrokken. Volgens de stuurlid Ger Peeters van Wonen Limburg is deze samenwerking zeer uitzonderlijk, zo niet uniek in Nederland. Wonen Limburg had al grond in Stoks, waarop koopwoningen zouden vertrijzen. Dat plan wordt nu voortgezet. De appartementen zijn zwaar voorzien van duurzame materialen. Peeters zegt dat de

SNELLE LIMBURGSE INITIATIEVEN
De gemeente Peest en Maas heeft een initiatief genomen om in de wijk Stoks in Panningen een aantal appartementen te bouwen. Dit is een samenwerking met Wonen Limburg. De appartementen zijn zwaar voorzien van duurzame materialen. Peeters zegt dat de

Buurten over het besparen

Nederland beetje bij beetje duurzamer maken. Dat stond gisteren voorop tijdens de Dag van de Duurzaamheid. Ook in Limburg waren tal van

Banken werken volgens Peeters doorgaans alleen met als je een huurgarantie van drie maanden kunt geven. Volgens de drie paragrafen van de huurwet is de druk van de huurders om de huur voor de afbouw van de 400 en meer voor de aanleg van infrastructuur en groen. Na twee jaar wordt de pilot geëvalueerd. Volgens de pilot Paul Sanders wordt de woensdagochtend, overwegend 'Irenehof' zoals Peeters doopt. Mensen van dit soort complexen

Het doel van initiatiefnemers Urgenda is om een duurzame woningbouw te ontwikkelen van 2015 tot 2020. Dit wordt een voorbeeld voor andere gemeenten. Het is een voorbeeld voor andere gemeenten. Het is een voorbeeld voor andere gemeenten.



waarde: € 1.000,00

Resilio
Frequentie
Optimalisatie

Wonen Limburg selecteert aannemers

WILHELMUS - Wonen Limburg heeft selectie gedaan. Het was voor de bouw van de 24.000 woningen in Limburg. Het was voor de bouw van de 24.000 woningen in Limburg. Het was voor de bouw van de 24.000 woningen in Limburg.

Corporatie selecteert aannemers

Corporatie selecteert aannemers. Het was voor de bouw van de 24.000 woningen in Limburg. Het was voor de bouw van de 24.000 woningen in Limburg. Het was voor de bouw van de 24.000 woningen in Limburg.

Deal voor 111.000 renovaties rond

De deal voor het energienotaalooze maken van 111.000 sociale huurwoningen is rond. Bij de overeenkomst zijn bouwbedrijven betrokken, het gaat om Dura Vermeer, VolkerWessels, BAM en Ballast Nedam. De totale kosten van deze actie bedragen 6,5 miljard euro die betaald worden door de huurders zelf.

om te investeren in de waarde van hun vastgoed. Belangrijk is ook dat deze deal de bouwsector veel werkgelegenheid brengt en dat de Stroomversneling een bijdrage levert aan duurzaamheidsstrevelingen. Minister Blok zegde toe de regeling voor corporaties aan te passen, zij kunnen dan naast huur ook energiediensten (als onderdeel van wooncomplexen) in rekening brengen. Ook maakt hij zich er sterk voor dat corporaties lokale energie op het niveau van een woningcomplex kunnen salderen (ofwel verrekening van energie die teruggegeven wordt aan het net). Daarnaast moet onderzoek of het revolutionaire fonds energiebesparing

dinsdag, 16 april 2013

Niet de stenen, maar de mensen

De focus lag altijd op stenen leggen. Die tijd is voorbij, zegt Ger Peeters van Wonen Limburg. „Corporaties aan zich meer en meer richten op de mensen.”



ACHTERGROND

door Eric Seuren

Wonen Limburg gaat zich de komende jaren steeds minder richten op nieuwbouw maar meer op haar huidige bestaand en huurders. Alles behalve de ontwikkeling van de kant op. Verrimp. Daar komt nog bij kosten van menig huurder op en er wordt. „Daar moet iciperen”, zegt Ger

gen in de woning, door financiële steun of door een geheel nieuw zorgconcept met een zorgorganisatie te realiseren. Zelf denkt Wonen Limburg aan een zorg-ICT-netwerk, waarbij huurders via de moderne middelen in direct contact staan met een zorgaanbieder. Maar er is meer dan zorg. Met coöperaties zou bijvoorbeeld ook kleinschalig gebouwd kunnen worden in kleine kernen, zodat jonge starters in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. Daarnaast heeft de woningcorporatie een potje voor leefbaarheidsprojecten in het leven geroepen. „Hiermee willen we niet projecten die meer en langer betrouwen hebben voor een wijk of dorp, ondersteunen. Een buurtrestaurant bijvoorbeeld. Een kleine investering maar met maximale maatschappelijk winst”, aldus Peeters. Hij zegt ook aan tafel te zitten met

UWV en bedrijfsleven om te kijken of hier mogelijkheden voor werkprojecten voor huurders zijn. Klinkt allemaal mooi, maar niet iedereen staat te springen om initiatieven van woningcorporaties zoals Wonen Limburg. Minister Stef Blok (Wonen) wil niet dat woningcorporaties zaken ontwikkelen die weinig tot niets met het woningbestand te maken hebben. Peeters verwacht dat hier nog wel een robbertje over gevochten zal worden dit jaar. „Als we mensen een plek in ons woningbestand kunnen bieden, maar niet weten of ze dat vol kunnen houden door lichamelijke gebreken of een krappe beurs, zijn we niet goed bezig. We moeten mensen kunnen ondersteunen op allerlei manieren, zodat er aan een goede wooncarrière gebouwd kan worden. Eén ding: het initiatief ligt op de eerste plaats bij de huurders zelf.”

wonen limburg

“Met het oog op morgen...”

THUIS BIJ WONEN LIMBURG

Wij werken vanuit 2 stuurlijnen:

- Wonen en Leven
- Ontwikkeling & Vastgoed

**De mens staat centraal;
vastgoed zetten we in als middel.**



EEN KIJKJE IN ONZE KEUKEN

Wij bieden huisvesting aan zo'n **50.000** mensen

Dat doen wij met **244** Wonen Limburgers (217 fte)

Deze 50.000 huurders wonen in **25.845** huizen

In 2015 bouwden wij **287** nieuwe huizen ... sloopten er **206** ...

... kochten **104** woningen aan ... en verkochten er **137**

680 huizen werden in 2015 energetisch verbeterd

Aan overig (maatschappelijk) vastgoed hebben we **3.170** eenheden



Agenda

- ✓ Aanleiding
- ✓ Kompaswoningen Wonen Limburg:
 - ✓ Irenehof Panningen
 - ✓ Ombouw kantoor Weert
 - ✓ Heymans One
 - x Weert
 - ✓ Panningen
 - x America (Horst a/d Maas)
- ✓ Businesscases veranderen
- ✓ Catalogus
- ✓ Afsluiten



Waarom Kompaswoningen

- Woningmarkt omstandigheden
- Arbeidsmarkt omstandigheden
- Demografische situatie (krimp)
- Sociaal Maatschappelijke situaties
 - Vluchtelingen / statushouders
 - Woonurgenten
- ❖ Vraag naar gemeubileerd aanbod voor urgenten
- ❖ Vraag en aanbod bij elkaar brengen via Thuis Tijdelijk



Project: Irenehof , Panningen

Tijdelijk
appartementencomplex

- 20 appartementen
- 430 – 560 euro huur
- 10 jaar exploitatie
- Huurcontract: 2 jaar

Sluitende businesscases?

Anders dan anders:

- Eigenaar Neptunes
- Grond Gemeente
- Beheer Wonen Limburg



Funciewijziging , Weert

woningen voor starters,
woonurgente groepen en
jonge zorgbehoevenden

- 21 lofts
- Huur: € 576,78
- ∞ jaar exploitatie
- Huurcontract: ∞ jaar

Sluitende business cases?

Haalbaarheid afhankelijk van
inbrengwaarde pand:

m.a.w. wie boekt wanneer
af?



Funciewijziging , Weert

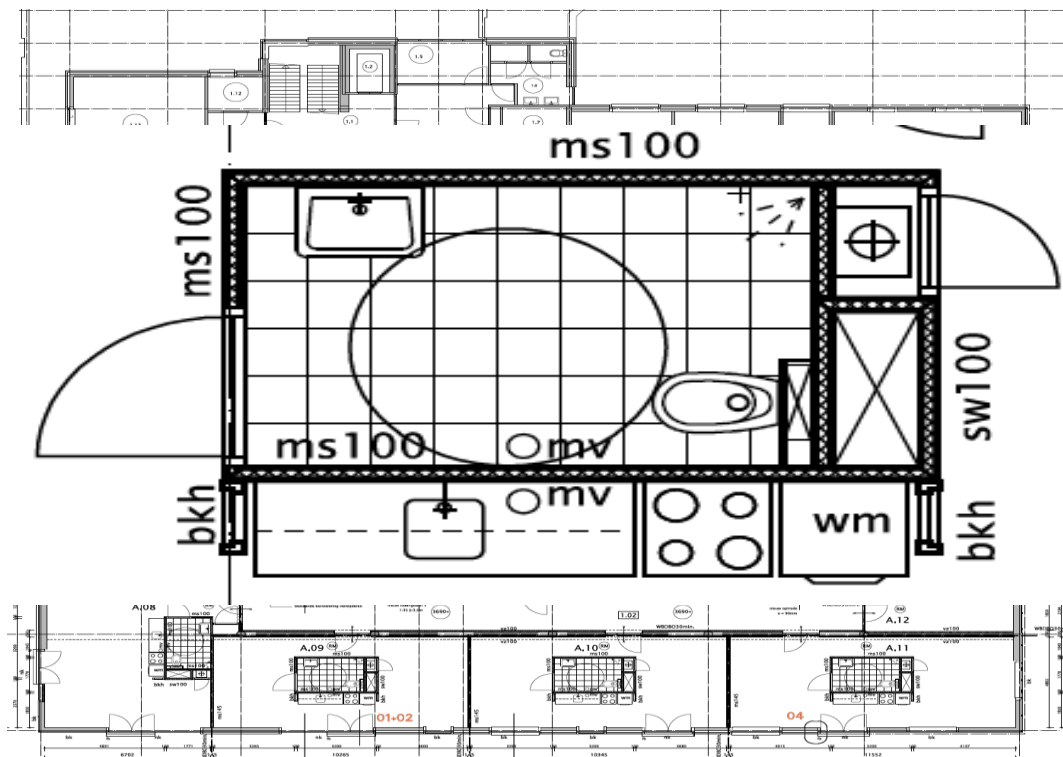
woningen voor starters,
woonurgente groepen en
jonge zorgbehoevenden

- 21 lofts
- Huur: € 576,78
- ∞ jaar exploitatie
- Huurcontract: ∞ jaar

Sluitende business cases?

Haalbaarheid afhankelijk van
inbrengwaarde pand:

m.a.w. wie boekt wanneer af?



Denkkader
t.b.v.
businesscases

BUSINESSCASE VOORBEELD				
EXPLOITATIEPERIODE (JAREN)	10	15	20	
	1 X 10	1 x 15	1 X 20	2 X 10
OPBRENGSTEN				
Subsidie	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
NCW exploitatie (VON)	€ 569.827	€ 796.780	€ 991.945	€ 991.945
Restwaarde (incl. BTW)	€ 114.164	€ 57.082	€ -	€ -
<i>Uitgangspunten NCW berekening</i>				
Gemiddelde huur per vhe per maand	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900
Onderhoud planmatig per vhe per jaar	€ 180	€ 180	€ 180	€ 180
Onderhoud mutatie per vhe per jaar	€ 160	€ 160	€ 160	€ 160
Beheerkosten per vhe per jaar	€ 1.180	€ 1.180	€ 1.180	€ 1.180
Verhuurkosten per vhe per jaar	€ -	€ -	€ -	€ -
Belasting en verzekeringen per vhe per jaar	€ 217	€ 217	€ 217	€ 217
Leegstand (% van de huur)	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Rendement	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%
STICHTINGSKOSTEN				
Bouwkosten (incl. BTW)	€ 725.000	€ 725.000	€ 725.000	€ 725.000
Verplaatsingskosten (incl. BTW)	€ -	€ -	€ -	€ 75.000
Verwerving grond	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
Rentekosten grond	€ -	€ -	€ -	€ -
Infrakosten	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
RESULTAAT	€ -51.009	€ 118.862	€ 256.945	€ 181.945

Kompaswoningen , Weert

Tijdelijk woningen voor woonurgente groepen

- 30 woningen
- Huur: € 576,78
- 10 jaar exploitatie
- Huurcontract: 2 jaar
- Sluitende business cases?



Kompaswoningen , Weert

3 verschillende berekeningen

- o.b.v. beleidswaarde
- o.b.v. marktwaarde
- o.b.v. bedrijfsmiddel

Anders dan anders:

- bijdrage gemeente Weert:
 - grond om niet
 - financieel
 - kosten infra (deel)
- bijdrage Heijmans (korting)

	Resultaat	Norm
Algemeen		
Investeringskosten totaal incl. BTW	€ 902.014,-	NVT
Investeringskosten per vhe, incl. BTW	€ 90.201,-	NVT
DV (Beleidswaarde)	7,9%	NVT
DV (Marktwaarde)	7,9%	NVT
Exit yield (Beleidswaarde)	0%	> 6,5%
Exit yield (MW doorexploiteren o.b.v. TH)	13%	NVT
Onderhoud (Beleidswaarde)	€ 500,-	< € 1.160,-
Onderhoud (Marktwaarde)	€ 545,-	NVT
Maatschappelijke kamer		
IRR Beleidswaarde	4,53%	3,6%
ORT Bedrijfswaarde CFV totaal	€ 56.943,-	
ORT Bedrijfswaarde CFV per vhe	€ 5.694,-	<€ 45.000,-
Vastgoedkamer		
IRR Marktwaarde	5,86%	5,1%
Leegwaarde totaal	€ 911.750,-	>investeringskosten
Leegwaarde per vhe	€ 91.175,-	>investeringskosten
Marktwaarde verhuurde staat totaal	€ 736.011,-	>investeringskosten
Marktwaarde verhuurde staat per vhe	€ 73.601,-	>investeringskosten
Investeringsverlies totaal	€ 165.686,-	
Investeringsverlies per vhe	€ 16.569,-	
BAR	9,57%	
NAR	7,27%	
Mutatiegraad	25%	

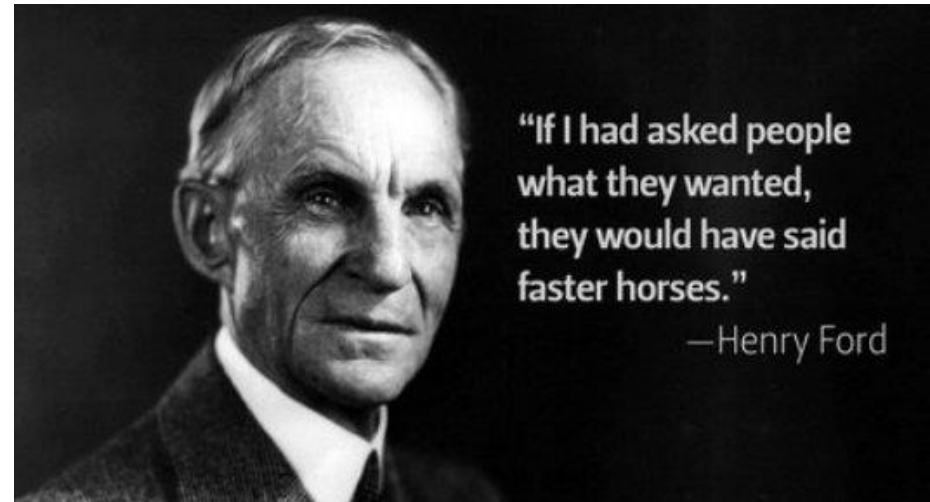
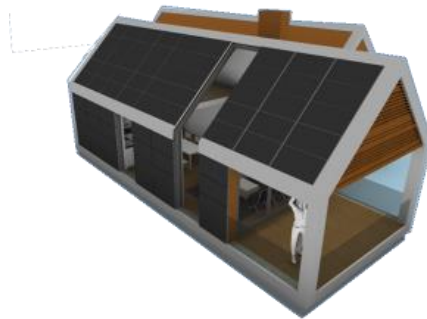
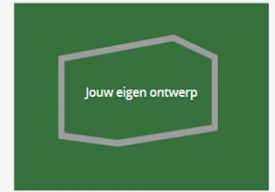
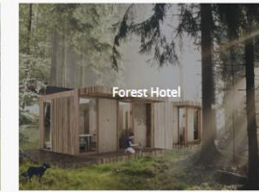
Kompaswoningen , Weert

3 verschillende berekeningen

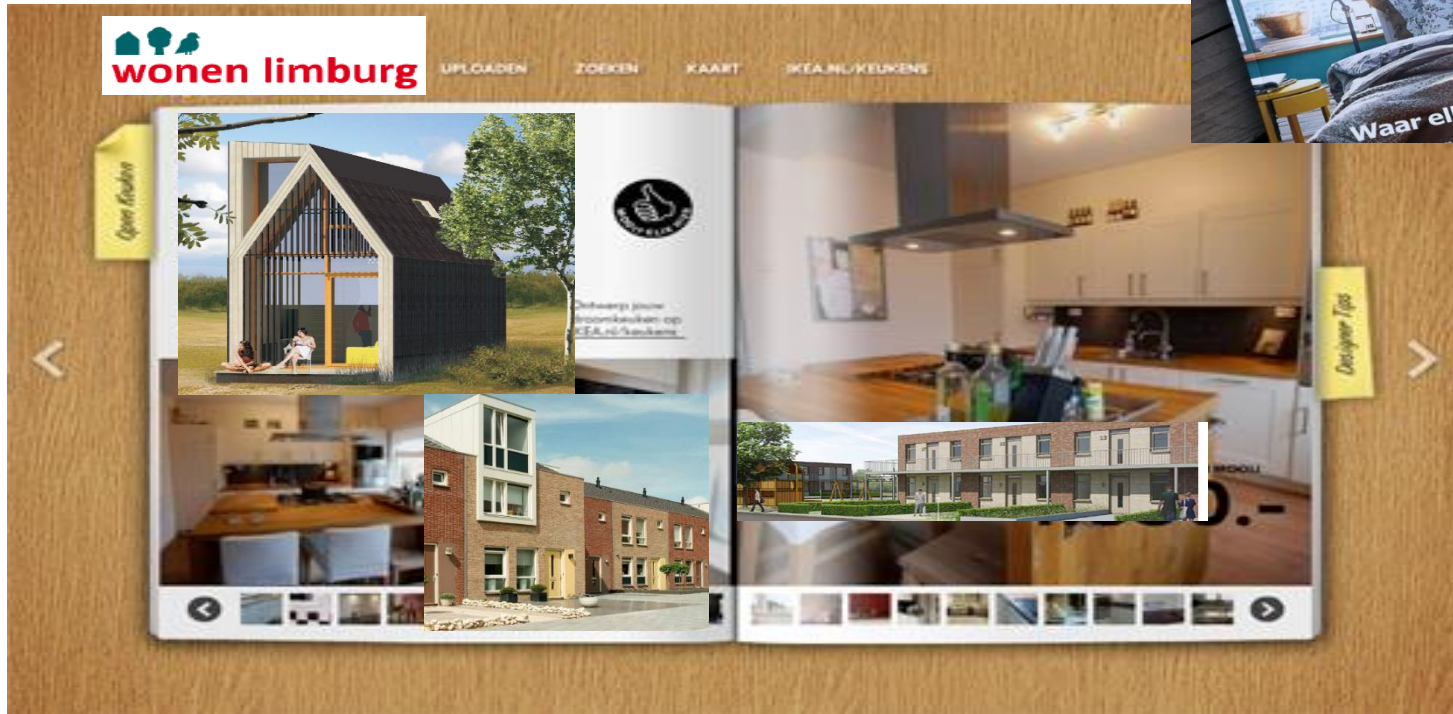
Blok 1 (jaar 1 t/m jaar 10)	Aanschaf	€ 78.245	Koopprijs Heijmans One (incl. BTW)
	Bijkomende kosten	€ 11.925	Transport, plaatsing, leges en aansluitkosten (na korting Heijmans en bijdrage gemeente)
	Subtotaal	€ 90.170	
	NCW 10 jaar exploitatie	€ 43.923	o.b.v. disconteringsvoet van 5,2 %
	Restwaarde jaar 11	€ 46.247	
Blok 2 (jaar 11 t/m jaar 20)	Inbrengwaarde	€ 46.247	
	Verplaatsingskosten	€ 12.100	Transport, plaatsing, leges en aansluitkosten (stelpost)
	Subtotaal	€ 58.347	
	NCW 10 jaar exploitatie	€ 43.923	o.b.v. disconteringsvoet van 5,2 %
	Restwaarde jaar 21	€ 14.424	
Blok 3 (jaar 21 t/m jaar 30)	Inbrengwaarde	€ 14.424	
	Verplaatsingskosten	€ 12.100	Transport, plaatsing, leges en aansluitkosten (stelpost)
	Subtotaal	€ 26.524	
	NCW 10 jaar exploitatie	€ 43.923	o.b.v. disconteringsvoet van 5,2 %
	Resultaat na exploitatie	€ -17.399	

Businesscases veranderen:

- Aan de coalitiekant
- Aan de exploitatiekant:
 - ❖ Kosten
 - ❖ Opbrengsten
- Aan de investeringskant
 - ❖ Procesvernieuwing
 - ❖ Productvernieuwing



Catalogus

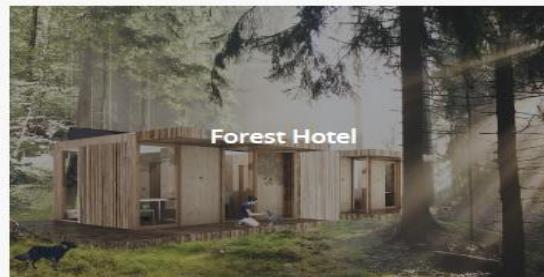
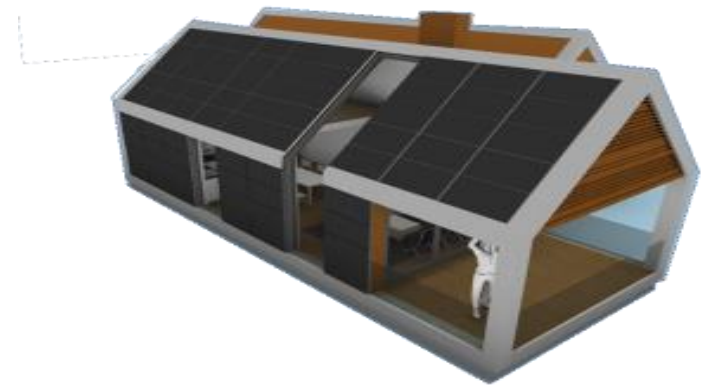


		Bouwsysteem	Doelgroep
1	CascoTotaal BV (Terneuzen)	Betonicasco elementen / verplaatsbaar	Alle doelgroepen
2	Hodes Bouwsystemen (Enschede)	Prefab elementen / verplaatsbaar	Alle doelgroepen
3	Ecocaso / flatland architects (Meerkerk)	Prefab elementen / verplaatsbaar	Alle doelgroepen
4	Jan Snel (Montfort)	Prefab elementen / verplaatsbaar	Alle doelgroepen
5	Think Wonen (Drunen)	Prefab / verplaatsbaar	Alle doelgroepen
6	IQ Woning Ballast Nedam (landelijk)	Betonicasco elementen / niet verplaatsbaar	Alle doelgroepen
7	BAM Woningbouw	Betonicasco elementen / niet verplaatsbaar	Alle doelgroepen
8	Huybregts Relou (HSC)	Betonicasco elementen / niet verplaatsbaar	Alle doelgroepen
9	Orga Bouw (Nijmegen)	Houtskeletbouw / (verplaatsbaar)	Alle doelgroepen
10	Maesko group (Maria Hoop) (verplaatsbaar)	?
11	Sustainer Homes (Utrecht)	Houtskeletbouw / (verplaatsbaar)	?
12	Ixpando (Sittard)	Houtskeletbouw	Alle doelgroepen
13	I-port(verplaatsbaar)	Statushouders











Afsluiting

Afwegingskader:

1. Transformatie woningvoorraad
2. Transformatie maatschappelijke voorraad
3. Transformatie cultuurhistorische voorraad
4. Transformatie commerciële voorraad
5. Sloop -> Tijdelijke toevoeging
6. Sloop -> Permanente toevoeging
7. Tijdelijke toevoeging
8. Permanente toevoeging



Kantoorgebouw
School **Zorgvastgoed**
Politiebureau

4 oktober 2016 – Minicongres: Verplaatsbare woningen



**samen anders
samen beter**

Bas Sievers
Directeur Ontwikkeling & Vastgoed



Vragen?

Discussie!



wonen limburg

Programma

13.30 **Opening dagvoorzitter**

13.45 **Verplaatsbare woningen, waarom?**

Wim Reedijk, Expertisecentrum Flexwonen, Platform Opnieuw Thuis en voormalig MT-lid Aedes

14.15 **De eerste ervaringen met verplaatsbare concepten**

Bas Sievers, directeur Ontwikkeling en Vastgoed Wonen Limburg

14.45 ***Pauze en informatiemarkt***

15.45 **Hoe lossen we het huisvestingsvraagstuk voor statushouders samen op?**

Frenk Wiersma, coördinator huisvesting statushouders directie Woningmarkt, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

16.15 **Waarom Accolade 24 tijdelijke woningen realiseert aan de Stationsweg in Drachten**

Dienke Slatman, Ontwikkelaar Vastgoed, Accolade

16.45 **Afsluiting dagvoorzitter**

17.00 ***Informatiemarkt met een hapje en drankje***



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Huisvesting vergunninghouders

En de behoefte aan tijdelijke
woonruimte



De kern van de zaak:

- Wettelijke taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders
- En die fluctueert nogal
- Hoeveelheid beschikbare woningen onder druk

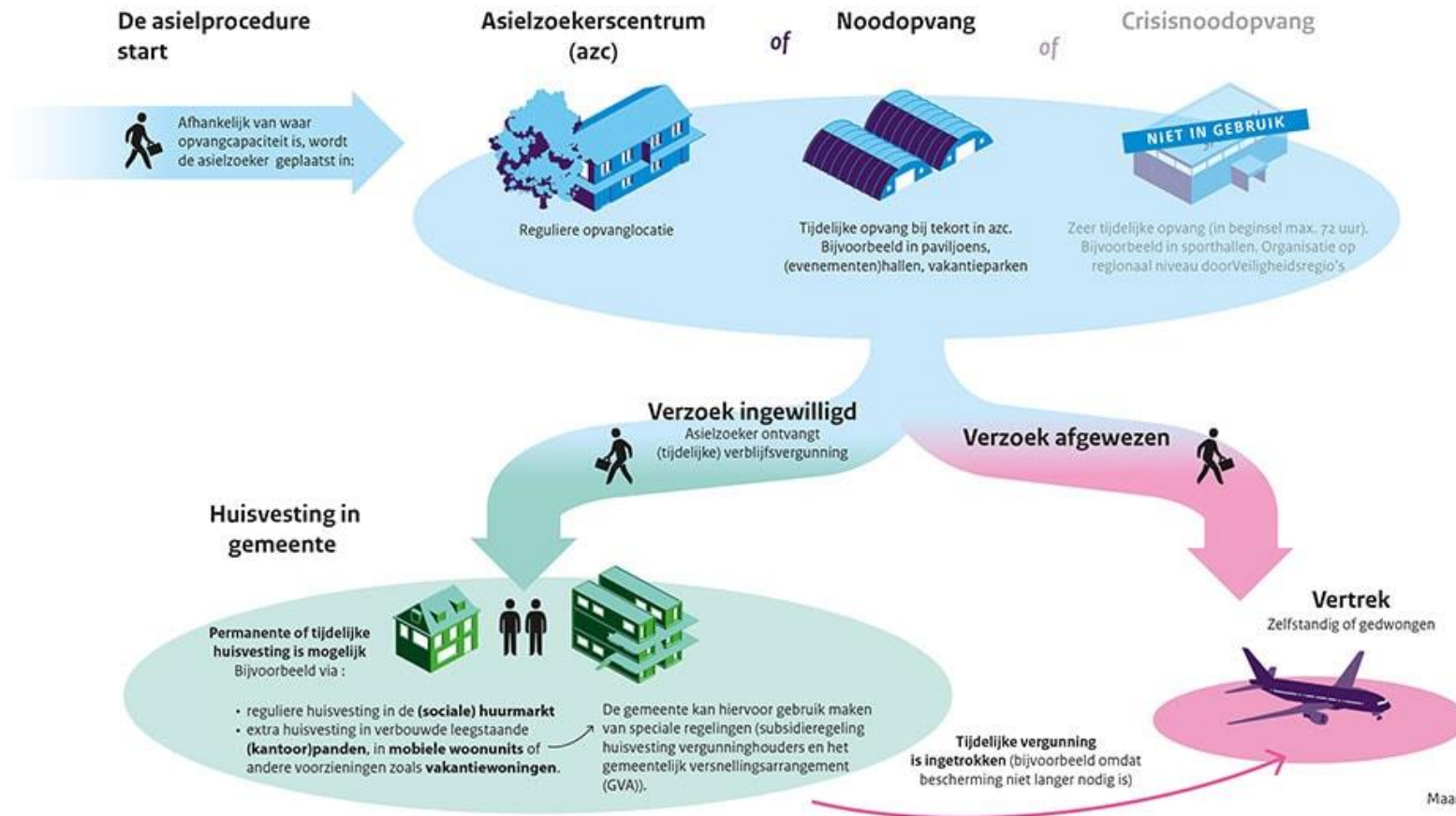


Fluctuatie in de taakstelling:

2010:	10.300
2011:	9.900
2012:	4.500
2013:	10.900
2014:	15.750
2015:	28.900
2016:	43.000
2017:	32.000 (incl prognose)



Opvang van asielzoekers in Nederland





NL: sterke corporatiesector

- Er zijn 2,4 miljoen sociale woningen, verhuurd door 363 corporaties
- 1 op de 3 huishoudens woont in een corporatiewoning.
- Per jaar komen er circa 100.000 wonen beschikbaar voor *starters* op de sociale huurmarkt.

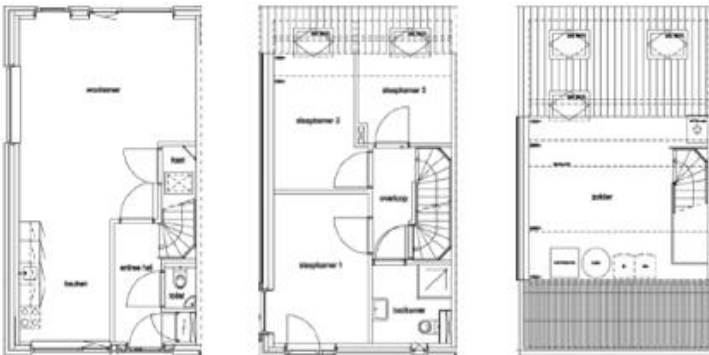


Alternatieven zijn nodig



Maatregelen:

- wijziging woningwet tav
beheerconstructies
- subsidieregeling voor extra
woningen
- Platform Opnieuw Thuis en
Ondersteuningsteam Asiel en
Vergunninghouders





Huisvesting vergunninghouders; varianten

- Reguliere huisvesting in een sociale huurwoning
- Subsidieregeling Huisvestingsvoorziening
- Eventueel Huisvestingsvoorziening zonder subsidieregeling (bijv. maatschappelijk vastgoed)
- Gemeentelijk versnellingsarrangement



De regeling Huisvestingsvoorziening naast reguliere sociale huisvesting

- Nieuwbouw of ombouw van bestaand vastgoed, bijv. prefab, kantoortransformatie
- Realisatie van zelfstandige of onzelfstandige woonruimte
- Minimaal 4 volwassen vergunninghouders per woonvoorziening
- Woonvoorziening moet vijf jaar blijven staan
- Maximale huur per vergunninghouder (€112,50/€145,-)
- Kostendelersnorm bijstand / geen huurtoeslag
- Subsidiebedrag: €6.250,- per volwassen vergunninghouder → minimaal €25.000,- per woonvoorziening
- Vooraf zekerheid over beschikbaarheid subsidie
- Ook niet-vergunninghouders hierin huisvesten (máár voor hen geen subsidie)
- Alternatief: zonder subsidie (en dus zonder subsidievoorwaarden)
- www.rvo.nl/vergunninghouders



Burgerlijk wetboek

Nieuwe tijdelijke contracten:

- Huurovereenkomst voor (bepaalde) korte tijd van maximaal 2 jaar
- Huurovereenkomst voor onzelfstandige woningen van maximaal 5 jaar.

Eindigt automatisch als tijd om is, wel tijdig (3-1 mnd. voor einde) kennisgeving versturen/ Voor huurder geldt huurprijbsbescherming/ Huurder kan tussentijds opzeggen/ Bij verlenging: onbepaalde tijd.



Conclusies:

- De behoefte aan huisvesting voor vergunninghouders is zeer wisselend.
- Het is voor de hand liggend dat een aantal andere doelgroepen ook kan profiteren van flexibele en verplaatsbare woningen .
- Ook trends op de arbeidsmarkt wijzen naar flexibele woonvormen.
- Al met al lijkt er zeker een markt voor deze vormen van wonen.
- Nieuwe mogelijkheden voor tijdelijke verhuur, bevorderen de mogelijkheden.



Flexwonen



Tijdelijke huisvesting Stationsweg

Minicongres: Verplaatsbare woningen

Door Dienne Slatman



accolade

helemaal je eigen plek



Woningcorporatie Accolade

- Hoe ziet ons werkgebied er uit?
- Wat is de aanleiding van de tijdelijke bouw in Drachten?
- Wat is onze aanpak?
- Hoe ziet de oplossing er uit?
Proces, product, financieel



wij maken prettig en passend wonen bereikbaar voor iedereen.
Op een plek waar je je thuis voelt.



Onze missie

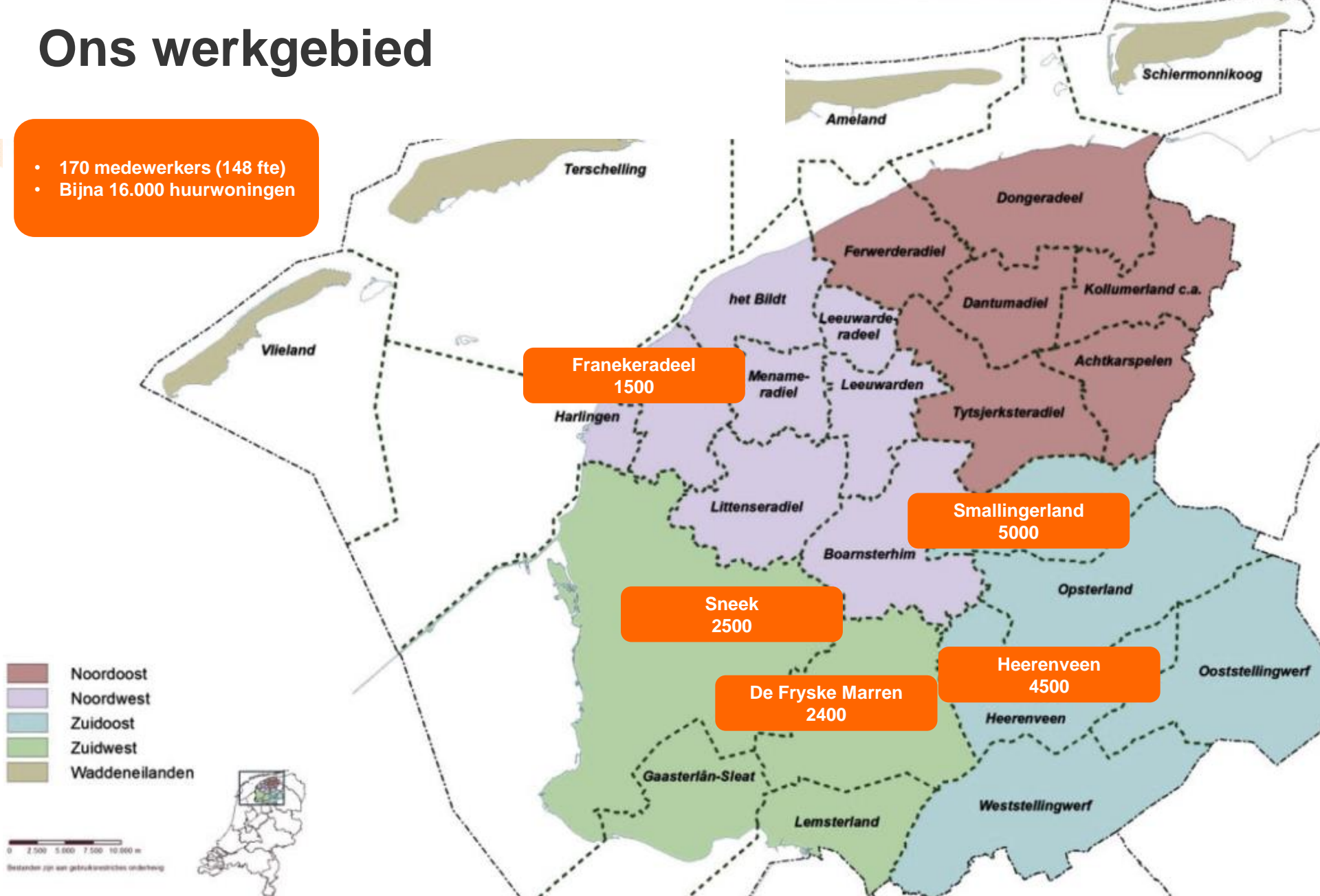
*wij maken prettig en passend wonen bereikbaar voor iedereen.
Op een plek waar je je thuis voelt.*

Wij zetten ons in voor: *Helemaal je eigen plek*

Ons pad naar 2020 gericht op: *betaalbaarheid, zeggenschap,
duurzaamheid en verbinding*

Ons werkgebied

- 170 medewerkers (148 fte)
- Bijna 16.000 huurwoningen





Aanleiding voor keuze tijdelijke huisvesting

- Demografische ontwikkelingen (SVB)
- Krimpgebied
- Taakstelling gemeente statushouders/zittende huurders



Tijdelijke huisvesting Stationsweg/Drachten

- **Wat is ons vraagstuk?**
Vraag naar jongerenhuisvesting en statushouders taakstelling in Drachten
- **Hoe pakken we dat aan?**
interne focus op taakstelling: aanjaagteam Statushouders
- Bestaande locaties: **project Stationsweg**

Aanpak tijdelijke huisvesting Stationsweg

De voorbereiding

Vorbereiding algemeen

- Contact gemeente (ambtelijk/bestuurlijk)
- Locatieonderzoek
- Marktonderzoek en exploitatie

Planvorbereiding/uitwerking

- keuze product en marktpartij
- Samenwerking in plan uitwerking
- Het resultaat.....



Aanpak tijdelijke huisvesting Stationsweg *Proces - Communicatie*

- Eerlijk en open verhaal
- Vanuit één communicatielijn gemeente/Accolade (afstemming woordvoering)
- Laagdrempelig contact met omwonenden en inloopbijeenkomst
- Regelmatige procescommunicatie: nieuwsbrief



NIEUWSBRIEF

STATIONSWEG DRACHTEN

NUMMER 1 - SEPTEMBER 2016

Inloopbijeenkomst 4 juli

De vragen en de antwoorden



opgeschoven. De extra ruimte die aan de zuidzijde ontstaat, kan door deze verschuiving parkeerruimte worden.



Aanpak tijdelijke huisvesting Stationsweg

Financieel

- ***Investeringskosten per eenheid (32 m²):***

Grondkosten	: € 11.500,-
Bijkomende kosten	: € 3000,-
Bouwkosten	: € 52.000,-

Totaal: € 66.500,- (incl. btw)

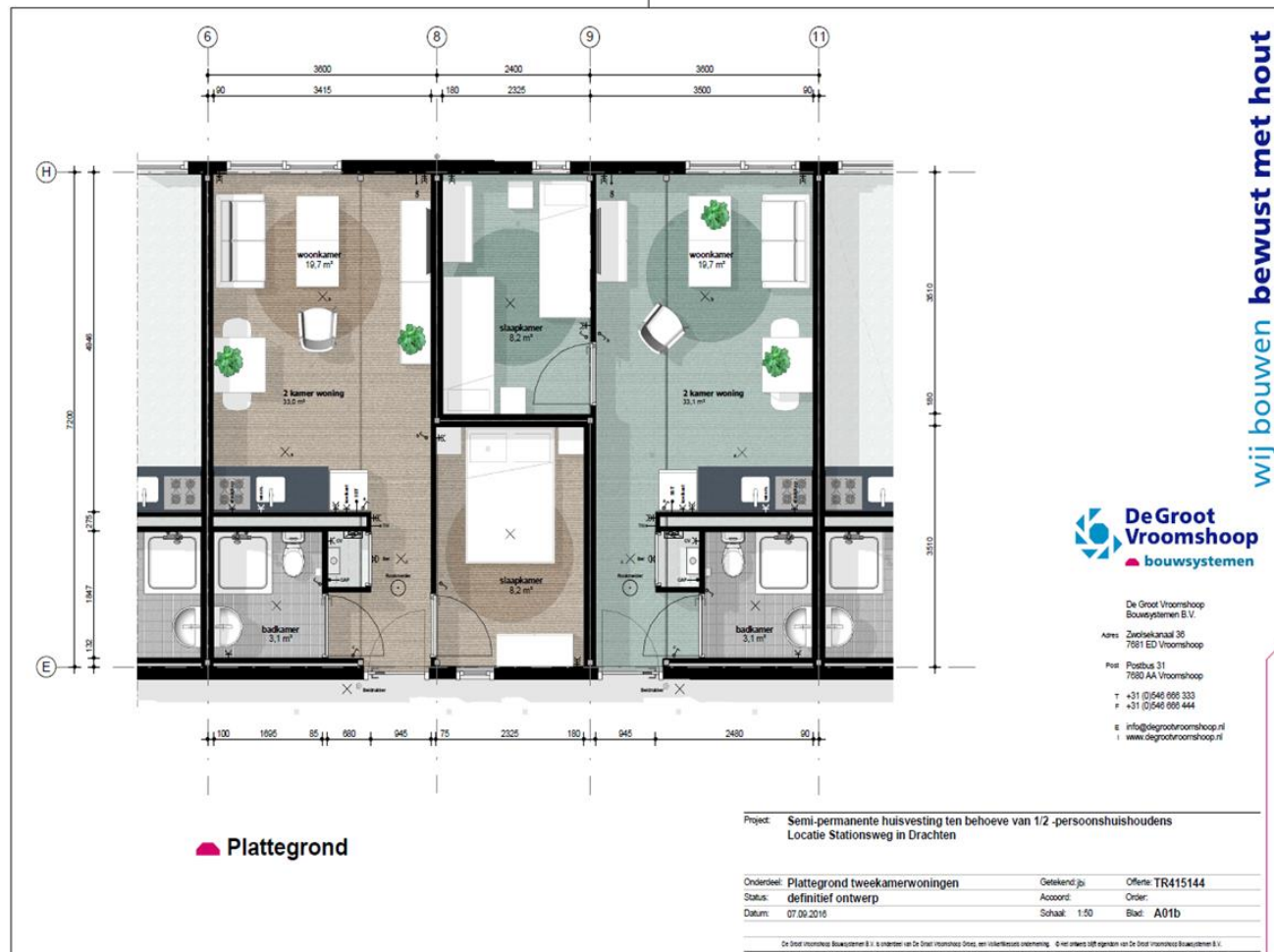
- **Huurprijs:** € 407,- per maand (78% van max. redelijke huurprijs (€ 525,-))
- **ORT=** ca. € 30.000,- per eenheid
- Looptijd van 10 jaar

accolade

helemaal je eigen plek

Aanpak tijdelijke huisvesting

Exploitatie



Vorm beheer:
huurders/contracten
(campusmodel)

Tijdelijke huisvesting Stationsweg

Welke vragen en uitdagingen kwamen wij tegen?

- Huurcontracten voor 5 jaar (verhuiskostenvergoeding voorkomen)
- Techniek/tussenmeters (ander product)
- Andere administratieve processen
- Hoelang is tijdelijk tijdelijk?
- Kosten (10 jaar niet rendabel)
- Kwaliteit in Noorden
- Normaal proces (vergunningen etc./architectuur/parkeren/terreininrichting)
- Innovatie omarmen/ nieuwe concepten/opzoek naar betaalbaarheid/duurzaam



Vragen?

Bedankt voor uw aandacht!