

WOON400

EEN ZOEKTOCHT NAAR BETAALBAAR WONEN



WOON400



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Waarom belangrijk?
3. De eerste verkenning Woon400
4. Inbreng vanuit de klankbordgroep
5. Woon400 De Venen
6. Missie geslaagd?

Mede mogelijk gemaakt door:

Architecten_Lab

Gemeente Deventer

Kimenai

Provincie Overijssel

Rentree

Salverda Bouw bv

Studio Waardenburg

Zalsman, Zwolle



rentree. thuis in Deventer

WETEN WE WEL HOE WE WILLEN WONEN?

De tijden veranderen maar de belangrijkste vraagstukken in de woningmarkt zijn nog steeds hetzelfde als 10 tot 20 jaar geleden. Voor starters is het nog steeds moeilijk om een betaalbare woning te vinden. Wachttijden voor sociale woningbouw nemen eerder toe dan af. Woningdeals tussen Rijk en regio's zijn in de maak en gaan over het versnellen van de woningbouw. De migratie vanuit de Randstad naar grotere steden in de provincies Gelderland en Overijssel neemt zienderogen toe.

Een belangrijke reden hiervoor is wellicht dat de woningmarkt in essentie een aanbod-gestuurde markt is. Het lijkt alsof de woningbouw in de versnelling komt als de vraag toeneemt. Tijdens de financiële crisis stortte de markt immers volledig in. Er was geen vraag... Maar is dit wel de juiste analyse? De vraag naar woningen bestaat al enkele decennia en neemt eerder toe dan af. De recente bouwcrisis was een direct effect van de financiële crisis en niet door een afname van de woningbehoefte. Binnen de woningmarkt weten we blijkbaar onvoldoende in te spelen op die behoeften. Ook nu er veel wordt gebouwd blijven dezelfde vraagstukken onopgelost.

Er is een schreeuwende behoefte aan betaalbare woningen. Trends naar andere woonvormen en -producten worden zichtbaarder. Een paar voorbeelden. Ouderen die langer zelfstandig (moeten) wonen, hebben behoefte aan passende woonconcepten met dienstverlening op maat. Jongeren zijn geïnteresseerd in deelconcepten, niet alleen voor mobiliteit maar ook om in te wonen. Waar blijven de innovaties in de woningmarkt die inspelen op deze woonbehoeften en dat tevens betaalbaar aanbieden? Het initiatief van Rentree speelt in op de vraag naar betaalbaar wonen. Laten we hopen dat er nog vele innovatieve concepten volgen.

Arie-Willem Bijl

Overmorgen



1. INLEIDING

In 2016 stelde Rentree zich de vraag of we een woning kunnen bouwen die ook zonder huurtoeslag betaalbaar is voor onze doelgroep met de laagste inkomens én die rendabel gebouwd en geëxploiteerd kan worden. Dit bleek het begin van een zoektocht die wij niet alleen hebben doorlopen, maar samen met de volgende partners: Salverda Bouw, de gemeente Deventer, Architecten_Lab, de provincie Overijssel en een klankbordgroep van geïnteresseerde huurders en een klankbordgroep vanuit collega-corporaties.

Het bleek een zoektocht met resultaat: in juni 2019 zijn 18 appartementen opgeleverd in het project Woon400 De Venen. Woningen die betaalbaar zijn in bouwkosten

en huurprijs, maar die ook op een innovatieve manier duurzaam worden verwarmd, een lage onderhoudslast kennen en waarbij optimaal is ingezet op huurdersbetrokkenheid bij zowel ontwerp, toewijzing maar ook beheer en onderhoud in de toekomst.

Graag delen wij de kennis en ervaring die wij in dit project hebben opgedaan. Daarom hebben wij onze belangrijkste bevindingen vastgelegd in dit boekje. Niet om als blauwdruk te dienen voor nieuwe projecten, maar als inspiratiebron om te blijven zoeken naar vernieuwing en innovatie en om goed en betaalbaar wonen in de sociale huursector een stap verder te brengen.

De projectleider van de zoektocht aan het woord

Thijs van Heusden – projectleider Woon400 Gemeente Deventer

Woon400 is een bijzonder project dat mogelijk is geworden door in de herstructurering letterlijk ruimte te vinden voor het ongewone. Door een prettige samenwerking zijn de kaders afgestemd op Woon400 en vormt het als zodanig een waardevolle bouwsteen in een succesvolle gebiedsontwikkeling.”



2. WAAROM BELANGRIJK?

Wat maakt onze zoektocht bijzonder en waarom is het van belang? De kracht van deze zoektocht ligt in het uitgangspunt: de portemonnee van de huurder. Wat kan iemand echt betalen? En vervolgens; welke woning kunnen we daarvoor laten bouwen en kostenneutraal exploiteren? Het is een andere manier van kijken en verkent de mogelijkheid om huurders zonder overheidssteun passend te laten wonen.

Huurprijs: maximaal €400,-

In de huidige praktijk wordt een huurwoning betaald door enerzijds een afslag op de markthuurlaag die de woningcorporatie voor haar rekening neemt en anderzijds door huurtoeslag die de overheid verstrekt aan de huurder met een laag inkomen. Hierdoor zijn er geen natuurlijke prikkels om te verkennen of een woning te realiseren is voor een lagere huurprijs. Binnen het project Woon400 kozen we als randvoorwaarde dat de kale huur van de te realiseren woning maximaal €400,- per maand mocht zijn. Dat is hoger dan wat een huurder betaalt die maximaal profiteert van huurtoeslag (circa €300,- per maand), maar fors lager dan de aftoppingsgrenzen die recht geven op huurtoeslag: €607,- voor 1 en 2 persoonshuishoudens en €651,- voor meerpersoonshuishoudens.

Focus op de doelgroep 1 en 2 persoonshuishoudens

De demografische ontwikkeling in Nederland laat zien dat vooral het aantal 1 en 2 persoonshoudens groeit. Deze ontwikkeling voltrekt zich in alle leeftijdsklassen, van jong tot oud. De opdracht die we onszelf daarom hebben gegeven is een woning te ontwikkelen die naast de huurprijs van €400,- een volwaardige en passende woning moet zijn voor een klein huishouden van één of maximaal twee personen.

Aandacht voor totale woonlasten

Hoewel we ons concentreren op een huurprijs van €400,- per maand, wordt de betaalbaarheid van de woning ook bepaald door de energievraag van de woning. Daarom is naast de huurprijs het te verwachten energieverbruik een afwegingskader geworden voor Woon400 en zijn er verschillende energieconcepten vertaald in woonlasten.

Tijdens de zoektocht van Woon400 werd gasloos in nieuwbouw verplicht. Vooruitlopend op deze eis is ervoor gekozen een betaalbare gasloze woning te ontwikkelen.



Sturen op beïnvloedbare kosten

De totale kosten van een huurwoning worden opgebouwd uit verschillende kostenposten (stichting-, exploitatie- en beheerkosten). Om tot een nieuw betaalbaar concept voor een huurwoning te komen moeten we aan verschillende ‘knoppen’ draaien. Het gaat dan vooral om kostenposten die ook beïnvloedbaar zijn, zoals bouwkosten (keuze in volume, indeling en programma). Maar omdat we ook een dekkende exploitatie willen over een langere looptijd, is binnen het project ook gekeken naar onderhoudslasten en beheerlasten. Sommige kostenposten zijn niet te beïnvloeden en liggen buiten de invloedssfeer van het project, zoals bijvoorbeeld BTW, verhuurdersheffing,

aansluitkosten nutsbedrijven, leges en overige belastingen.

Huurdersbetrokkenheid

En last but not least: de Woon400 woning moet niet alleen betaalbaar zijn, het moet ook een woning zijn waar huurders graag in willen wonen. Om dit te borgen is aan de voorkant een groep huurders bereid gevonden om als klankbordgroep mee te denken en te ontwerpen. In totaal hebben 100 personen die staan ingeschreven bij Woonkeus Stedendriehoek zich aangemeld voor de klankbordgroep. Hieruit is een gedifferentieerde groep (naar leeftijd, achtergronden, geslacht en levensfase) van 8 personen samengesteld.

3. DE EERSTE VERKENNING WOON400

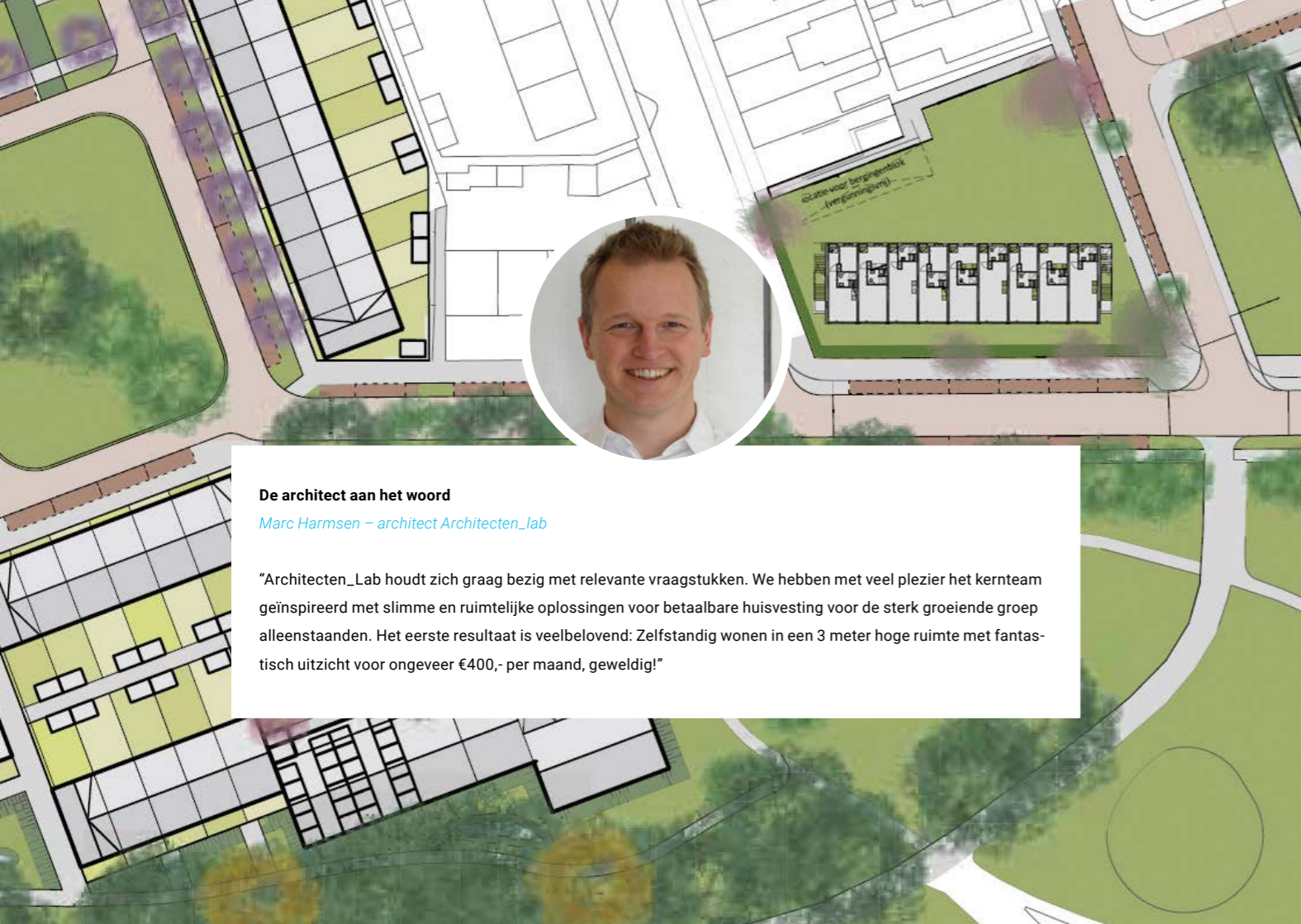
Er zijn vier verschillende opties verkend. Zo is er gekeken naar tijdelijke geprefabriceerde oplossingen, tijdelijke oplossingen in bestaande bouw, transformatie van bestaande bebouwing en nieuwbouw. Per optie is aan de hand van stichtingskosten, beheerkosten, verwachte levensduur en onderhoudskosten een scenario uitgewerkt. Uiteindelijk bleek alleen de nieuwbouwoptie een kostendekkende exploitatie op te leveren met de huurprijs van €425,-.

De uitdagingen van de tijdelijke geprefabriceerde oplossingen zijn de verwachte kortere exploitatietermijn, die met de huidige nog hoge stichtingskosten en de €400,- huur niet leiden tot een voor ons rendabele woning. De kracht zit uiteraard in de verplaatsbaarheid en de veelal duurzame en circulaire gedachte. Als er locaties zijn, waarbij dit omgezet kan worden in meer waarde en hogere huurprijs, kan het interessant zijn. Dat was in ons geval niet aan de orde.

De tijdelijke oplossing in bestaande bouw is gezocht in een klein leegstaand schooltje. Dit schooltje was bouwtechnisch gezien nog te goed om te slopen en zou nog prima 10 jaar mee kunnen gaan als woonfunctie. Vanuit circulariteit ook een charmante gedachte.

Om zo iets te laten slagen is het noodzakelijk om met zo weinig mogelijk kosten de school om te bouwen. In dit geval bleek dat de investering te hoog was. Het is wel een verkenning die ons heeft geïnspireerd. Met een groot aandeel van zelfredzaamheid van huurders is dit mogelijk wel een haalbaar betaalbare woning. Tevens is het een ander type woonproduct voor een specifieke doelgroep die nu weinig wordt bediend.

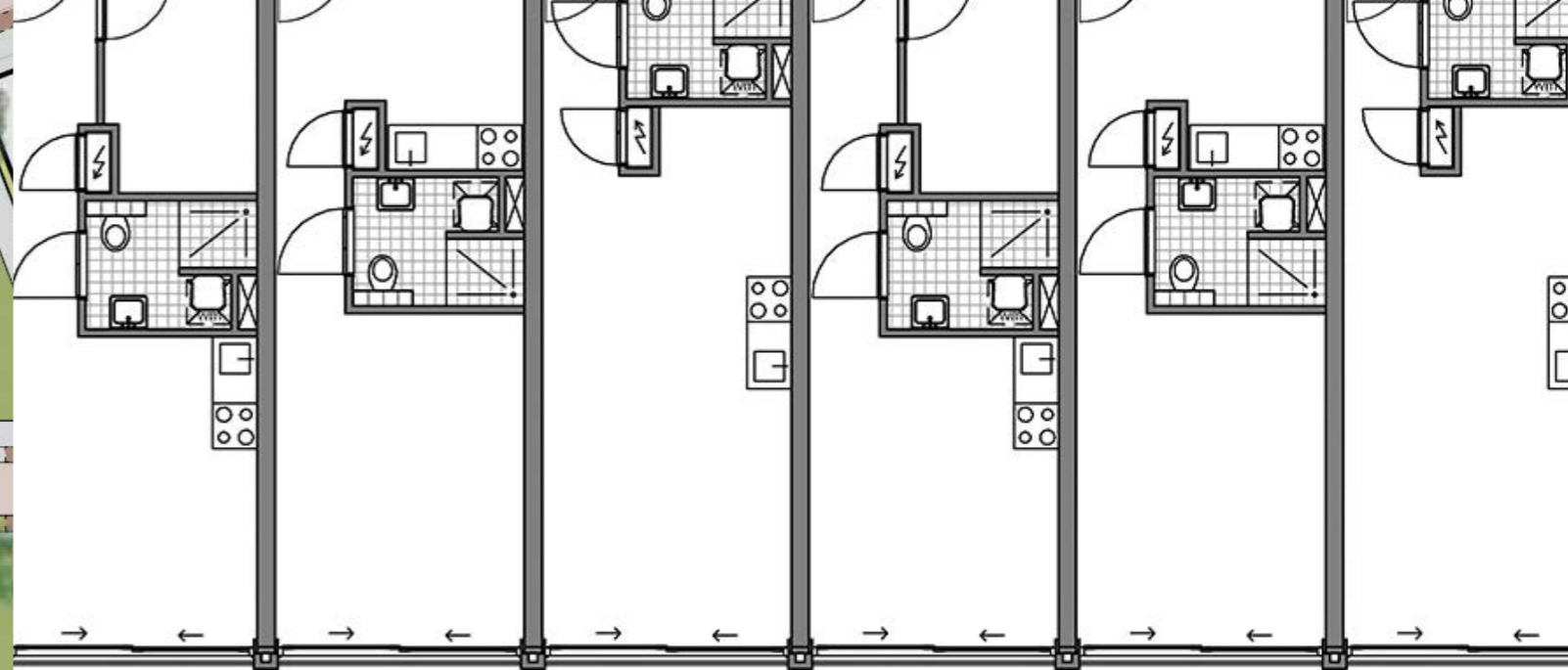
Transformatie van bestaande bebouwing naar een betaalbaar woonproduct is erg afhankelijk vanuit welk basisgebouw er wordt gewerkt. Veelal is de basis een



De architect aan het woord

Marc Harmsen – [architect Architecten_lab](#)

"Architecten_Lab houdt zich graag bezig met relevante vraagstukken. We hebben met veel plezier het kernteam geïnspireerd met slimme en ruimtelijke oplossingen voor betaalbare huisvesting voor de sterk groeiende groep alleenstaanden. Het eerste resultaat is veelbelovend: Zelfstandig wonen in een 3 meter hoge ruimte met fantastisch uitzicht voor ongeveer €400,- per maand, geweldig!"



kantoorgebouw en dienen alle woonfaciliteiten nog te worden aangebracht. In de huidige markt zijn de kantoorgebouwen die geschikt zijn voor transformatie nog dermate in waarde dat het met de aanvullende investering niet voor €400,- rendabel kan worden verhuurd. De meest kansrijke locatie bleek nieuwbouwlocatie De Venen. Uitgaande van permanente bouw met een

exploitatieperiode van 65 jaar en rekeninghoudend met zelfwerkzaamheid van bewoners bij beheer bleek een kostprijsdekkende huur van €425,- per maand haalbaar. Dit in combinatie met de lage onderhoudslast en de lage woonlasten door een slim energieconcept maakte het de meest interessante oplossing.



Remix
Droge M...
Remix
Tel. +31-599-2...

 **Kimenai**
installatiebeheer bv
samen
vertrouwen
sterker!
Aalsvoort 2
7241 MA Lochem
t 0573 40 80 40


SALVERDA
BOUW



4. INBRENG VANUIT DE KLANKGROEP

Rentree heeft met de klankbordgroep van potentiële huurders een drietal werksessies georganiseerd om woonwensen scherp in beeld te krijgen. Enerzijds ging het om ontwerp en indeling, anderzijds om de mogelijkheden voor en bereidheid tot zelfbeheer en het delen van voorzieningen.

Belangrijke conclusies vanuit de klankbordgroep zijn:

- Huurders hebben graag hun eigen ruimte en woning en geen behoefte aan gezamenlijke binnenruimte.
- Op het delen van een bijvoorbeeld wasmachine werd door sommigen positief gereageerd, maar

door een groter aantal negatief: dat je zelf kunt bepalen wanneer je je was doet, en dat je niet afhankelijk bent van anderen werd als belangrijk ervaren.

- Sommigen noemden een aparte slaapkamer als wenselijk.
- Een flexibele plattegrond: er is minder behoefte aan één standaardproduct. Van belang in het ontwerp noemden huurders de ruimtebeleving, waarbij vooral de plafondhoogte als belangrijk element is benoemd.
- Diversiteit in de groep bewoners werd als wenselijk aangegeven; "het moet geen studentenflat worden".

WOON400 - BOUWKOSTEN	
	PER WONING
Inbrengwaarde grond	10.000
Bouwkosten	75.850
Warmtepompinstallatie + WTW	10.038
Architect, onderzoek en legeskosten	4.306
Interne kosten	800
	100.994
Korting op verhuurderheffing	-10.000
	90.994

Tabel 1 Woon400 bouwkosten. *Note: de bouwkosten zijn tot stand gekomen in 2018.*

VERWACHTE ONDERHOUDSLAST			
Norm onderhoud en beheer	Gemiddelde VHE*	Woon400	
Planmatig onderhoud	742	335	o.b.v. inschatting RGS partners
Mutatie onderhoud	83	60	Lager i.v.m. woninggrootte
Reparatie onderhoud	248	115	Lager vanwege zelfbeheer
Contract/ Installatieonderhoud	124	150	Hoger i.v.m. installaties
Totaal onderhoud	1.197	660	

Tabel 2 Woon400 verwachte onderhoudslast. **cijfers uit jaarplan 2017.*



5. WOON400 DE VENEN

De zoektocht naar de betaalbare huurwoning heeft ons gebracht bij het project Woon400 De Venen. Het gebouw heeft 18 betaalbare appartementen met een oppervlakte van 30 m² geschikt voor éénpersoonshuishoudens.

Bouwkosten

De totale bouwkosten per woning bedragen €100.000,- inclusief grond (zie Tabel 1).

Ontwerp

Samen met de klankbordgroep zijn drie plattegronden ontworpen. Drie plattegronden met elk eigen kenmerken en daarmee aansluitend bij verschillende woonvragen. De oppervlakte van de woningen komt uit op 30 m², maar de beleving binnen de woning is ruimer

vanwege een plafondhoogte van 3 meter en grote verdiepingshoge lichtpuien. De bijbehorende buitenruimte wordt samen met de uiteindelijke bewoners ontworpen en ingericht.

Verwachte onderhoudslast

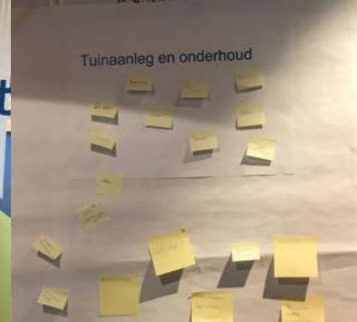
Het ontwerp is zo gemaakt dat onderhoudskosten in de toekomst beperkt zijn. Zo is gekozen voor gemetselde gevels, onderhoudsarme kozijnen. De materiaalkeuzes zijn gemaakt in samenspraak met de RGS partners. Het verwachte onderhoud is vertaald in een meerjaren onderhoudsbegroting. De verwachte onderhoudsbegroting is vergeleken met de gemiddelde onderhoudslast van Rentree van 2017. In Tabel 2 een overzicht van de verwachte onderhoudslasten en beheerlasten in de exploitatieperiode.



Bewoner aan het woord

Laura, toekomstige bewoner

Tijdens m'n zoektocht naar een eigen woning kwam ik Woon400 tegen. Allereerst was ik erg enthousiast over de locatie, fantastisch gelegen ten opzichte van het centrum! Daarna werd me meer duidelijk over het sociaaleconomische project dat hier achter zit en dat interesseerde me wel. Betaalbaar en duurzaam wonen in een soort community. De kennismakingsavond met alle bewoners vond ik geslaagd, leuk om je burens van tevoren al eens te ontmoeten. Erg leuk dat ik één van de toekomstige bewoners mag zijn!"



Zelfbeheer

Eén van de mogelijkheden om exploitatiekosten te beperken is het organiseren van zelfbeheer in onderhoud en beheer van het wooncomplex. Met de klankbordgroep is de bereidheid tot zelfbeheer verkent. De belangrijkste conclusies:

- De bereidheid om onderhoud en beheer zelf te doen is beperkt.
- Om het zelfbeheer te kunnen realiseren wordt een gemêleerde groep huurders met duidelijke regels als belangrijk ervaren.
- Als beheer deels bij de bewoners komt te liggen willen bewoners ook inspraak bij toewijzing. Daarbij werd wel ook benoemd dat de bewoners niet willen bepalen wie er daadwerkelijk komt wonen omdat dit vriendjespolitiek in de hand zou kunnen werken.

- Het schoonmaken van algemene ruimten, kleine reparaties uitvoeren en het onderhoud van de tuin wordt als acceptabel gevonden als hier een huurkorting of zeer betaalbare woning tegenover staat.

Binnen Woon400 is gekozen voor het laatste. Bewoners worden geacht zelf kleine reparaties uit te voeren en onderhouden zelf de gemeenschappelijke tuin. De ingerekende besparing op de beheerlasten is circa 20% op de gemiddelde beheerlast.

De groep bewoners is samengesteld op basis van inschrijfduur, maar ook op basis van motivatie en talent van de bewoner. Er is een mix van bewoners qua inkomen, talent en leeftijd gerealiseerd. Een mooie diverse basis om de leefbaarheid en zelfredzaamheid te borgen.

De installateur aan het woord

Ruud Kimenai - installateur Kimenai Installatiebeheer BV

Doordat Rentree bij het ontwerp alle bouwteampartners heeft uitgedaagd een pand met installaties te realiseren, waarbij de huurders een zo laag mogelijke maandlast dienen te betalen, is er een uniek pand tot stand gekomen. Een intensieve samenwerking heeft ertoe geleid dat er een goede afstemming is geweest tussen de bouwfysische eigenschappen van het pand en de hierin geïntegreerde installaties.

Dat er een duurzame installatie is ontworpen, met 15 bronnen welke zijn gekoppeld aan een warmtepomp die zijn energie weer afgeeft aan de vloerverwarming in de appartementen, is mooi en zeer energiezuinig, maar wat merkt de huurder hiervan? De vloerverwarming van tegenwoordig is niet meer zo voelbaar als de vloerverwarming van vroeger! Doordat het gebouw beter is geïsoleerd en er trippelglas is toegepast, zal de vloer bijna niet meer warm worden en de koudeval van het glas en infiltratie van lucht sterk voelbaar zijn.

Om dit vaak onderschat probleem te voorkomen, zijn deze kleine appartementen voorzien van individuele gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning. Daarmee is een laag energieverbruik en comfort gegarandeerd. Dit heeft als belangrijk effect dat zowel de bron als de warmtepomp kan worden gereduceerd omdat er minder warmteverlies is. Resultaat: opvallend lage energienota met een optimaal comfort.”

Energieconcept

De wens voor lage woonlasten is vanaf het begin van het project essentieel geweest en de belangrijkste basis voor het gekozen energieconcept. Vanwege het voorgenomen overheidsbeleid en de te verwachten energiekosten is ook verder vooruit gekeken dan enkel de woonlasten van vandaag de dag. Zonder te weten hoe het er exact uit gaat zien, is al wel bekend dat de gasprijzen de komende jaren zullen stijgen terwijl de kosten voor elektriciteit minder hard (of niet) gaan stijgen. Daarbij komt aanvullend de ambitie van Rentree en gemeente Deventer om qua energievoorziening fossiel-vrij te worden.

Vanuit deze gedachten zijn verschillende alternatieven bekeken en beoordeeld. Uiteindelijk is gekozen voor de oplossing om de appartementen collectief te verwarmen door middel van een warmtepomp op basis van bodemwarmte. Tevens wordt het dakoppervlak voorzien van 108 PV-panelen, 6 per woning. In verband met de beperkte oppervlakte in de woning is gekozen voor vloerverwarming.

RGS in vastgoedonderhoud

Salverda Bouw is sinds 2010 onderhoudspartner van Rentree. Vanaf 2013 is de volgende stap gezet en

wordt er samengewerkt op basis van Resultaat gestuurd Samenwerken. Deze manier van samenwerken richt zich op het gezamenlijk vaststellen en realiseren van de doelstellingen van de opdrachtgever en opdrachtnemer. Gedurende het gehele proces van planontwikkeling tot en met de beheerfase wordt gebruikt gemaakt van elkaars expertise met als doel zo laag mogelijke integralekosten (TCO). Samen monitoren Rentree en Salverda de geleverde kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden.

Deze manier van Resultaat Gericht Samenwerken creëert een gezamenlijk belang met aandacht voor vandaag en de focus op de toekomst. Na de oplevering van Woon400 worden de verhuurbare eenheden opgenomen in het RGS-contract. De voorspelbaarheid en dus het reduceren van de kosten van het onderhoud was bij de planontwikkeling van Woon400 dan ook een belangrijk onderdeel.

Het continue monitoren van het (cyclisch) onderhoud levert Salverda Bouw veel relevante informatie op. Deze informatie over degradatie van materialen, herstel- of instandhoudingskosten en de invloed van de eindgebruiker worden periodiek geëvalueerd. Indien nodig worden materialen en/of cyclussen aangepast.



De resultaten hiervan zijn input geweest voor de keuze van bouwmaterialen en systemen voor de nieuwbouw van Woon400.

Huurprijs

Al bovenstaande punten leiden tot de volgende exploitatiedekkende huurprijs: €425,- waarbij de huurder naar verwachting ca. €25,- per maand aan opbrengsten heeft van de zonnepanelen. Dit resulteert in €400,- Woon400. De overige kosten bedragen ca. €50,-/mnd. Deze bestaan uit:

- (Service)kosten voor verwarming: €15,-/mnd.
- Overige servicekosten: glasverzekering, ontstop-

pingsfonds, algemene verlichting, etc. ca. €4,-.

- Tenslotte hebben de huurders nog individuele kosten voor persoonlijk energieverbruik (1500-2000kWh).

Bij elkaar verwachten we ca. €450,- in de maand totaal aan woonlasten voor de huurder. Deze lasten bestaan uit huur/servicekosten/eigen energiegebruik minus de heffingskorting en opbrengst eigen zonnestroom. Het gedrag van de huurder bepaalt uiteraard de uiteindelijke energielasten.

6. MISSIE GESLAAGD?

Kunnen we nu terugkijken op een geslaagde zoektocht? Het antwoord op die vraag is niet zo simpel als het lijkt. Ja, we zijn content met het product dat Woon400 is geworden. Een betaalbare woning met veel woonkwaliteit, een lage huurprijs en lage woonlasten en duurzaam te exploiteren. We geloven dat we hiermee een beter product hebben gerealiseerd dan we op basis van gebruik van bestaande concepten hadden kunnen realiseren.

Nee, het is net niet gelukt om de huurprijs op €400,- te houden. Ook is sprake van een kleine woning geschikt voor een éénpersoonshuishouden.

Het blijkt in de praktijk niet mogelijk om een woning te realiseren die zonder huurtoeslag bereikbaar is voor een brede doelgroep met het laagste inkomen, zeker niet voor een huishouden bestaande uit meerdere personen.

Ja, het leereffect van de doorlopen zoektocht voor de organisatie is groot. Het stelt ons in staat om nieuwe initiatieven snel te doorgronden en op waarde te schatten. Ook is ervaring opdoen met vormen van zelfbeheer, hoe klein ook, waardevol. Zeker omdat ook vanuit de Rijksoverheid de verkenning op beheercoöperaties groeit.

WON
N40

