



Betaalbaar Wonen

Joris van Gemert
Manager Vastgoedbeheer & Projecten





<https://www.youtube.com/watch?v=tvk7rKHBvPQ>



“Woningcorporaties zorgen voor betaalbare huizen nu en in de toekomst”



Betaalbaarheid staat tot 2019 als topprioriteit benoemd in het Volkshuisvestingbeleid van het Rijk

Hebben we in 2019 een antwoord op de vraag :
“Wat is betaalbaar Wonen”?



Vuistregel voor betaalbaar wonen:
33% van het inkomen
maximaal besteden aan Wonen

Betaalbaar wonen?
Afhankelijk van:

- ✓ **Inkomen**
- ✓ **Gezinssamenstelling**
- ✓ *Bewonersgedrag*
- ✓ *Verwachtingspatroon van de huurder*
- ✓

Wat is de gemiddelde huur van een corporatiewoning (bron Aedes)

Vuistregel ca. 70% van maximaal toegestane huur volgens WWS

- ✓ Gemiddelde huur corporatiewoning is volgens Aedes € 492
- ✓ Woning scoort in dat geval 141 punten volgens WWS
- ✓ Maximaal toegestane huur bedraagt in dit geval ca. € 704

- ✓ Bij duurzame nieuwbouw scoort een EGW al snel 200 pnt.
(maximale huur > € 1.000)

A red arrow pointing to the right, located at the top left of the slide.

Wat zijn de gemiddelde stichtingskosten van een huurwoning?

- ✓ Bouwrijpe grond ca. € 25.000 - € 30.000
- ✓ Bouwkosten (duurzame / NOM) woning € 125.000 - € 155.000

De onrendabele top liep de afgelopen jaren sterk uiteen van circa € 30.000,- tot € 80.000,- per woning
(sterk afhankelijk van grondkosten en exclusief de verhuurdersheffing)

Is een rendabele sociale huurwoning überhaupt haalbaar?

Kenmerken rendabele sociale huurwoning (bron Fakton uit 2014)

- ✓ Een grondgebonden woning van 105 m² of kleiner;
- ✓ Een berekening van het resultaat conform de bedrijfswaardebenadering van WSW;
- ✓ De grond bouwrijp geleverd voor € 20.000 - € 25.000 per woning
- ✓ De stichtingskosten mogen niet meer bedragen dan ca. € 100.000
- ✓ Een huurniveau tegen de liberalisatiegrens van minimaal € 675,- per maand;
- ✓ De kosten voor onderhoud en beheer niet meer ca. € 950 per jaar
- ✓ Rekening houdend met verhuurderheffing en een huurstijging van 2%

- ✓ Een grondgebonden woning van 105 m² of kleiner **is mogelijk en zelfs de vraag uit de markt**
- ✓ Een berekening van het resultaat conform de bedrijfswaardebenadering van WSW **is verplicht (echter besluitvorming op praktische gegevens realistischer)**
- ✓ De grond bouwrijp geleverd voor € 20.000 - € 25.000 per woning **is mogelijk (afspraken gemeente)**
- ✓ De stichtingskosten mogen niet meer bedragen dan ca. € 100.000 **is (nog) niet mogelijk (bij duurzame (NOM) woningen)**
- ✓ Een huurniveau tegen de liberalisatiegrens van minimaal € 675,- per maand **is (structureel) niet mogelijk**
- ✓ De kosten voor onderhoud en beheer niet meer ca. € 950 per jaar **is (nog) niet mogelijk**
- ✓ Rekening houdend met verhuurderheffing en een huurstijging van 2% **is (deels) verplicht**

Waarom heeft PeelrandWonen als 'Partner in Duurzaam wonen' in samenwerking met Hendriks Coppelmans gekozen voor de (af)TOPwoning?

Een complete
woning voor een
huur onder de
aftoppingsgrens



Omdat iedereen recht heeft op een passende woning!



Passende woning voor iedereen !

Voor huurder én verhuurder



- ✓ Doelgroep, type woning en basiseigenschappen van de woning kenbaar maken (oppervlakten, duurzaamheid, afwerkingsniveau etc.)
- ✓ Creëren van draagvlak, vooraf marktonderzoek (inloopavond waarbij nieuwbouwplannen worden gedeeld met woningzoekenden)
- ✓ Aanbesteding op basis van Design, Build & Maintain (ontwerpen, bouwen en onderhouden) en gunnen op basis van E.M.V.I.
- ✓ Hendriks Coppelmans heeft na opvraag bij meerdere partijen de **Economisch Meest Voordelige Inschrijving** gedaan (**beste balans tussen kwaliteit en prijs**)
- ✓ Start op basis van wederzijds **VERTROUWEN** in plaats van wantrouwen



8 NOM – woningen Binnenhofke Boekel

- ✓ Woningen hebben een GBO van ca. 90 m²
- ✓ Woningen zijn gasloos en conform **N**ul **O**p de **M**eterconcept (NOM)
- ✓ Woningen hebben een mos-sedum dak (groencompensatie)
- ✓ De woning scoort 188 punten (maximale huur € 951)
- ✓ De huur bedraagt aemiddeld ca. € 680 per maand
- ✓ De energieprestatievergoeding bedraagt ca. € 90 per maand (bij huuropbrengst)
- ✓ Grondkosten ca. € 25.000 (afspraken met gemeente over duurzame nieuwbouw)
- ✓ Bouwkosten > € 100.000 (hoog afwerkingsniveau en NOM-concept)
- ✓ De onrendabele top bedraagt ca. € 25.000 per woning (op basis van WSW-berekening)

Zijn de woningen aan het
Binnenhofke **betaalbaar**?



Zijn de woningen aan het
Binnenhofke **passend**?



Passend Wonen

Peelrand **Wonen**
Partner in Duurzaam Wonen

- ✓ *Stem de plannen af op de doelgroep (ga in overleg met woningzoekenden)*
- ✓ *Denk niet "voor de klant" maar "denk mét de klant" en creëer duidelijkheid over wat men kan verwachten*
- ✓ *Ga vanuit wederzijds belang nog meer i.o.m. stakeholders en gemeente*
- ✓ *Denk in andere bouwconcepten (daag bedrijven uit creatief te zijn)*
- ✓ *Focus op woonlasten (focus op aftoppingsgrens en energielasten)*
- ✓ *Stap af van traditioneel aanbestedingsbeleid*
- ✓ *Ga samenwerken o.b.v. vertrouwen i.p.v. wantrouwen*
- ✓ *Probeer gezamenlijk de overheid ervan te overtuigen dat de verhuurdersheffing moet worden omgezet naar een vorm van subsidie o.d. (deels al van toepassing)*
- ✓ *Accepteer een onrendabele top (op basis van WSW – parameters)*



*Bedankt voor uw
aandacht!*