

# Risicoloos Wonen

De voordelen van huren en kopen gecombineerd!

Geen verkooprisico

Geen zorgen voor het onderhoud

Lage kosten

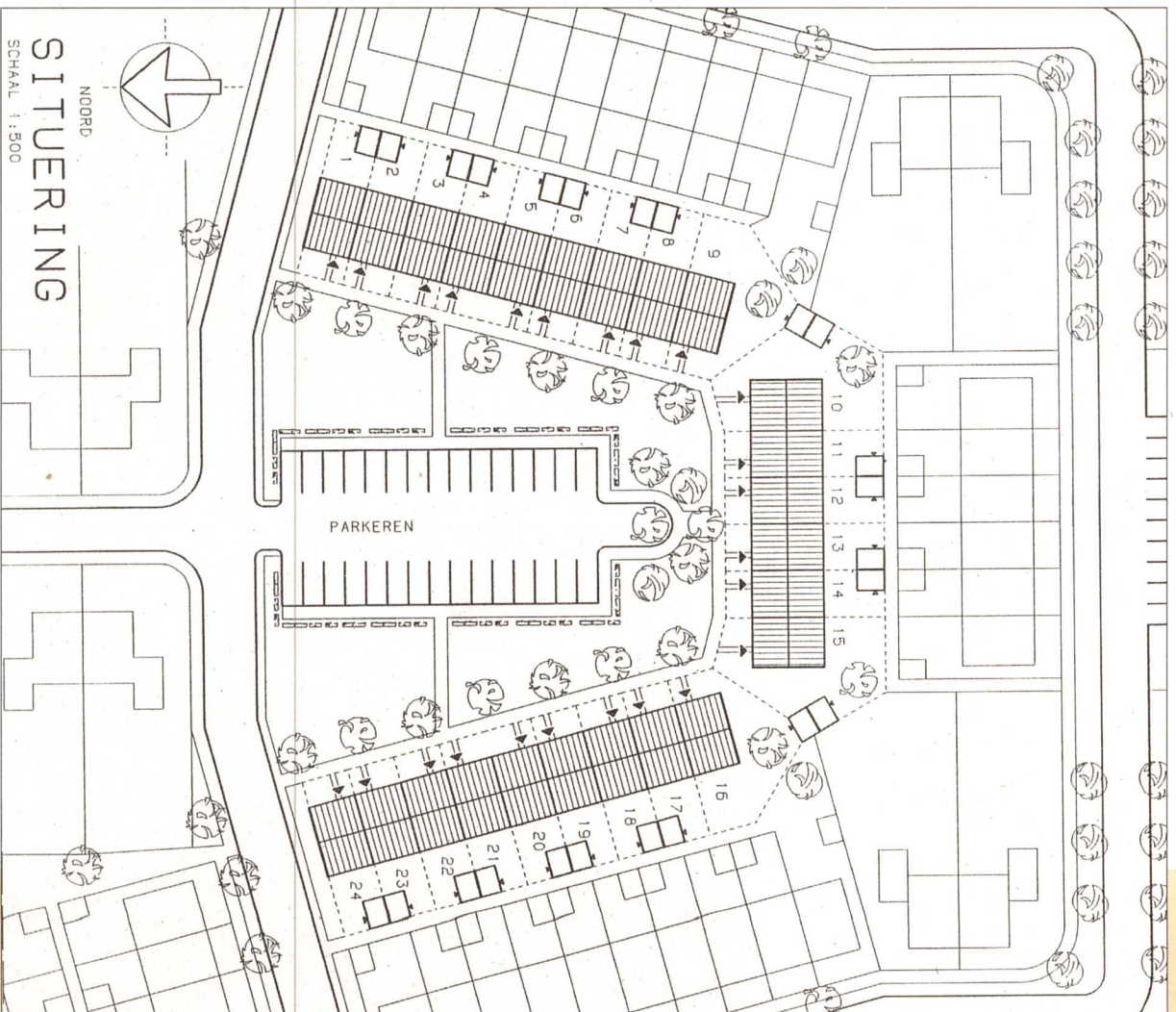
Een ontwikkeling van:

Corporatie VtV

Bam Woningbouw BV

Bouwbedrijf Ohdeijn BV

ING Bank



## Inhoud

- 1 Samenvatting
- 2 De Woning
  - 2.1 De prijs
  - 2.2 Een alternatief
- 3 De coöperatieve vereniging
- 4 De Hypotheek
  - 4.1 Rente en maandlasten

## Bijlagen

- 1 Constructie en afwerking van het woningontwerp
- 2 Onderhoud
- 3 Kostenopbouw woning
- 4 Woningontwerp

### 1. Samenvatting "Risicoloos wonen"

Het principe van "risicoloos wonen" is dat de toekomstige bewoner de woning koopt van de corporatie, waarbij de risico's verbonden aan een dergelijke koop voor de nieuwe eigenaar zoveel als mogelijk worden weggenomen. Het betreft de risico's verbonden aan onderhoud en verkoop.

Na aankoop van de woning is bij eventuele verhuizing o.d. - gedurende een periode van 30 jaar - verkoop van de woning aan de corporatie verplicht. De verkoopprijs is bij de start vastgelegd en gelijk aan het aankoopbedrag. Om een dergelijk aanbod te kunnen doen dient de woning naar behoren te zijn onderhouden, derhalve wordt het onderhoud van het casco voor de periode van 30 jaar door de corporatie verzorgd.

Deze wijze van "bewoner worden" van een huis is een geheel andere dan het traditionele huren of kopen. De bewoner is namelijk niet vrij om de woning de eerste dertig jaar te verkopen aan wie hij wil. De constructie lijkt op kopen omdat het voordeel van de belastingverlaging door aftrek van rentelasten wel aanwezig is. De constructie lijkt op huren omdat het onderhoud van het casco - net als bij een huurwoning - door de corporatie wordt verzorgd. Als de bewoner wil verhuizen, verkoopt hij de woning aan de corporatie voor een vooraf vastgesteld bedrag. De corporatie neemt daarmee het risico voor een te laag verkoopbedrag voor haar rekening en verstrekt in feite de garantie voor financiering (nationale hypotheekgarantie is niet nodig).

### De voordelen op een rij

- De koper loopt door de terugkoopgarantie geen risico bij verkoop van de woning
- Het onderhoud wordt voor de bewoner geregeld

- De lasten zijn voor de bewoner erg laag in vergelijking met een soortgelijke huurwoning, omdat de rentelasten aftrekbaar zijn en er een speciale projectaanbeiding van de ING-bank zal zijn.
- Geen jaarlijkse huurverhoging
- Bij verkoop van de woning aan de corporatie kan de corporatie besluiten om de woning te verkopen of te verhuren.

### 2. De Woning

In het voorstel van VtV, BAM Woningbouw BV en Bouwbedrijf Obdeijn BV is uitgegaan van een woning waar ook in de toekomst vraag naar zal zijn. Er is alleen bezuinigd op aspecten die in de toekomst zonder al te veel extra kosten alsnog kunnen worden aangebracht. De initiatiefnemers hebben zich gerealiseerd dat ruimte het enige aspect is van een woning dat in de toekomst niet zonder extra hoge kosten kan worden toegevoegd. Daarom zijn zij uitgegaan van een relatief grote woning met de volgende eigenschappen:

- h.o.h. maar 5,40 m l
- wonen aan tuinzijde
- 24 woningen, 3 blokken
- leefbare zolderruimte met vaste trap
- inhoud woning 320 m<sup>3</sup> + berging 15 m<sup>3</sup> = 335 m<sup>3</sup>
- getoetst aan het bouwbesluit en aan de Energie Prestatie Norm.

De vergelijkbare bouwkosten zijn:

Referentiewoning, (januari 1995) 286 m <sup>3</sup>	f 108.700,-
Groter volume: 49 m <sup>3</sup> à f 380	f 18.620,-
Totaal inclusief BTW	f 127.320,-

De VtV BAM Woningbouw en Obdeijn hebben getracht de uiteindelijke woonlasten op een aantal fronten zo laag mogelijk te houden. Het betreft

- de toepassing van uitgekende bouwelementen
- het gebruik maken van de zelf werkzaamheid van de toekomstige bewoners, bijvoorbeeld het plaatsen van een tussenwand in de grote slaapkamer, het aanleggen van de verwarming boven en een stuk afwerking zoals het behangen van de muren
- een goede isolatie gecombineerd met een beperkt verwarmingssysteem dat eenvoudig uit te breiden is
- het risicoloos-wonen-concept; risico's van kopen worden weggenomen terwijl men wel de voordelen geniet

### 2.1 De prijs

Voor het woningontwerp (zie bijlage 4) is een uitgebreide kostenraming gemaakt van de bouw- en bijkomende kosten. Een gedetailleerde opstelling is te vinden in bijlage 3.

Grondkosten	f 1.7500,- (gem. Deventer)
Aannemisson	f 96.350,-
Bijkomende kosten	f 311.50,-

Totaal f 145.000,- incl. BTW  
inclusief 30 jaar casco-onderhoud

Het bedrag van f 145.000,- is gebaseerd op een projectgrootte van 24 woningen. Bij 192 woningen op één locatie dalen deze stichtingskosten naar f 140.000,-.

De corporatie plant, verzorgt en betaalt het onderhoud aan de woning. Het betreft onder andere herstelwerkzaamheden aan de

tegelsbestrating, de berging, het metselwerk/voegwerk, de buitenkoningen, de platte daken, dakramen, goeten, hemelwaterafvoeren, CV-onderhoud en het CV-abonnement, uitvoeren (beperkt) buitenschitterwerk en mechanische ventilatie (voor nadere details zie bijlage 2).

Voor het bepalen van de lasten is uitgegaan van een aflossingsvrije lening met een looptijd van 30 jaar. Daarbij is rekening gehouden met een belastingvoordeel van 38,25%.

De lasten voor de bewoner zijn berekend op een rentepercentage van 6,2% vijf jaar vast, het belastingvoordeel en het eigenaarsdeel van de onroerend goed belasting en verzekeringen.

De maandlasten komen daarbij op f 520,- en f 560,- per maand voor de woning met respectievelijke stichtingskosten van f 140.000,- en f 145.000,-.

### 2.2 Alternatief

In afwijking van de omschreven woning is een alternatief ontwikkeld, waarbij het ontwerp horizontaal wordt gedeeld (zie bijlage 4). Na enige toevoegingen en bouwkundige aanpassingen ontstaan hierdoor twee kleinere woningen. De stichtingskosten van deze woningen liggen lager, te weten (zie ook bijlage 3):

Projectgrootte (aantal woningen)	24	192
Type 2 (benedenwoning)	f 100.000,-	f 95.000,-
Type 2 (bovenwoning)	f 105.000,-	f 99.750,-

Voor het bepalen van de lasten zijn dezelfde uitgangspunten als hiervoor omschreven gehanteerd. De maandlasten komen dan op f 430,- en f 390,- per maand voor respectievelijk de boven- en de

benedenwoning. Wordt de projectgrootte vertienvoudigd dan dalen deze kosten naar respectievelijk f 390,- en f 350,- per maand.

### 3 De coöperatieve vereniging

Voor het project (24 tot 192 woningen) wordt een coöperatieve vereniging opgericht. De toekomstige bewoner koopt de woning door aankoop van een lidmaatschap van de coöperatieve vereniging en verwerft het exclusieve woonrecht. Dat lidmaatschap bestaat uit het recht gebruik te maken van de woning, het onderhoud aan de woning en de terugkoopgarantie. Ter financiering van de bouw verstrekt de bank aan de coöperatieve vereniging een geldlening onder eerste hypothecaire inschrijving. Het aspirant-lid kan het lidmaatschap kopen tegen contante betaling. In de meeste gevallen zal echter een lening nodig zijn. De bank verstrekt die lening onder de gebruikelijke voorwaarden, waarbij als extra zekerheid voor de lening de bank het pandrecht op het lidmaatschap verkrijgt.

#### 4 De Hypotheek

In deze brochure is uitgegaan van een aflossingsvrije hypotheek. Bij deze hypotheekvorm wordt geen verplichte aflossing gefactureerd. Bewoners betalen slechts de rente over het geleende bedrag.

##### 4.1 Rente en Maandlasten

Bij de berekening van de maandlasten is uitgegaan van gezinnen met een inkomen tot f 50.000,- per jaar. Er wordt rekening gehouden met een belastingvoordeel van 38,25%

Voor een aflossingsvrije hypotheek van f 145.000,- met een looptijd van 30 jaar en een rente van 6,2%, 5 jaar vast, zijn de maandlasten als volgt samengesteld.

Bruto rentelasten	f 749,-
Belastingvoordeel	f 219,-
Netto rentelasten	f 520,-
OG-belasting, verzekering (eigenaarsaandeel)	f 40,-
Maandlasten	f 560,-

#### Bijlage 1: Constructie/afwerking van het woningontwerp.

- fundering op palen, gesloten grondbalans
- systeemvloeren/lijmelementen of tunnel giet bouw/lijmelementen binnenspouw
- basiswoning 5.400 x 8.230, goothoogte 5.400
- 2 slaapkamers
- vaste trappen
- wanden behangklaar
- plafonds onbehandeld
- geen schilderwerk in de woning
- kunststof gevelkozijnen / houten buitendeuren
- cv. installatie
  - ketel met capaciteit voor hele woning (HR)
  - radiatoren alleen op begane grond
- gordingen kap
- onbehandelde dakplaten (RC 2,5)
- binnenwanden lichte separatie wanden
- binnenkozijnen staal + opdek deur
- tegelwerk - douche vloer, wandtegels in douche, wandtegels boven aanrecht
- houten buitenberging (helft van dubbel)
- hang en sluitwerk - 2 sterren
- voldoet aan overheidsvoorschriften inzake isolatie/bouwbesluit
- snedek pannen
- zinken goot
- standaard wit sanitair
- wasmachine aansluiting op zolder

#### Bijlage 2: Onderhoud.

Uitgangspunt bij het onderhoud is dat moet worden voorkomen dat door slecht onderhoud de woning schade oploopt. Derhalve is het zwaartepunt gericht op het onderhoud van het casco. Onderhoud in de woning (inbouwpakket) is voor rekening van de eigenaar.

Jaar	Activiteit
25	Voegwerk raamdorpelstenen
25	Herstel voegwerk gevels (10%)
5	Timmerwerk i.v.m. schilderwerk
25	Bergingsdaken n.v. toplaat
15	Idem n.v. schutlaag
25	Vernieuwen zinken goten
25	Vernieuwen hemelwaterafvoer
5	Schilderwerk deuren
15	Vernieuwen combi-ketels
1	CV onderhoud woninginstallaties
25	Electra vernieuwen schakelmateriaal

**Bijlage 3: Kostenopbouw**

	Type 1	Type 2		Type 1	Type 2
tussenwoning incl. heiverk (stel post heiverk f 3000,-)	f 79.000,-	f 120.000,-	diversen	f 250,-	f 250,-
koppevel - (6 stuks/24 woningen)	f 3.000,-	f 3.000,-	Onderhoud over 30 jaar	f 19.000,-	f 24.000,-
				f 145.000,-	f 205.000,-

	Type 1	Type 2		Type 1	Type 2
BTW	f 82.000,-	f 123.000,-	Per woning:		
	f 14.350,-	f 21.525,-	bovenwoning	f 105.000,-	
			benenwoning	f 100.000,-	

Bouwkosten inclusief BTW f 96.350,- f 144.525,-  
 Bouwkosten grotere referentiewoning f 127.320,-

Maandlasten rente 6,2% 5 jaar vast

Besparing (24%) f 30.950,-

Type 1	Type 2
- f 145.000,- (24 woningen)	f 560,-
- f 140.000,- (192 woningen)	f 520,-

**Totaaloverzicht kostenopbouw**

	Type 1	Type 2		Type 1	Type 2
Grondkosten (type Longewijzigd, type 2: verhoogd)	f 17.500,-	f 19.500,-	Type 2, benedenwoning		
Bouwkosten	f 96.350,-	f 144.525,-	- f 100.000,- (24 woningen)	f 390,-	
			- f 95.000,- (192 woningen)	f 350,-	

Bijkomende kosten:

Type 2, bovenwoning	Type 2, benedenwoning
- f 105.000,- (24 woningen)	f 430,-
- f 99.750,- (192 woningen)	f 390,-

architect, constructeur  
 verschotten, sondering f 1.250,- f 1.250,-  
 toezicht f 500,- f 500,-  
 aansluitkosten nutsbedrijven f 3.000,- f 6.000,-  
 financieringskosten/notaris/  
 verkoopkosten ed. f 3.325,- f 3.825,-  
 legeskosten f 1.825,- f 1.825,-  
 rentekosten 7 maanden bouwtijd f 1.500,- f 2.300,-  
 rentekosten grond f 500,- f 1.000,-

Maandlasten zijn inclusief verzekeringen en omroerend-goed-  
 belasting

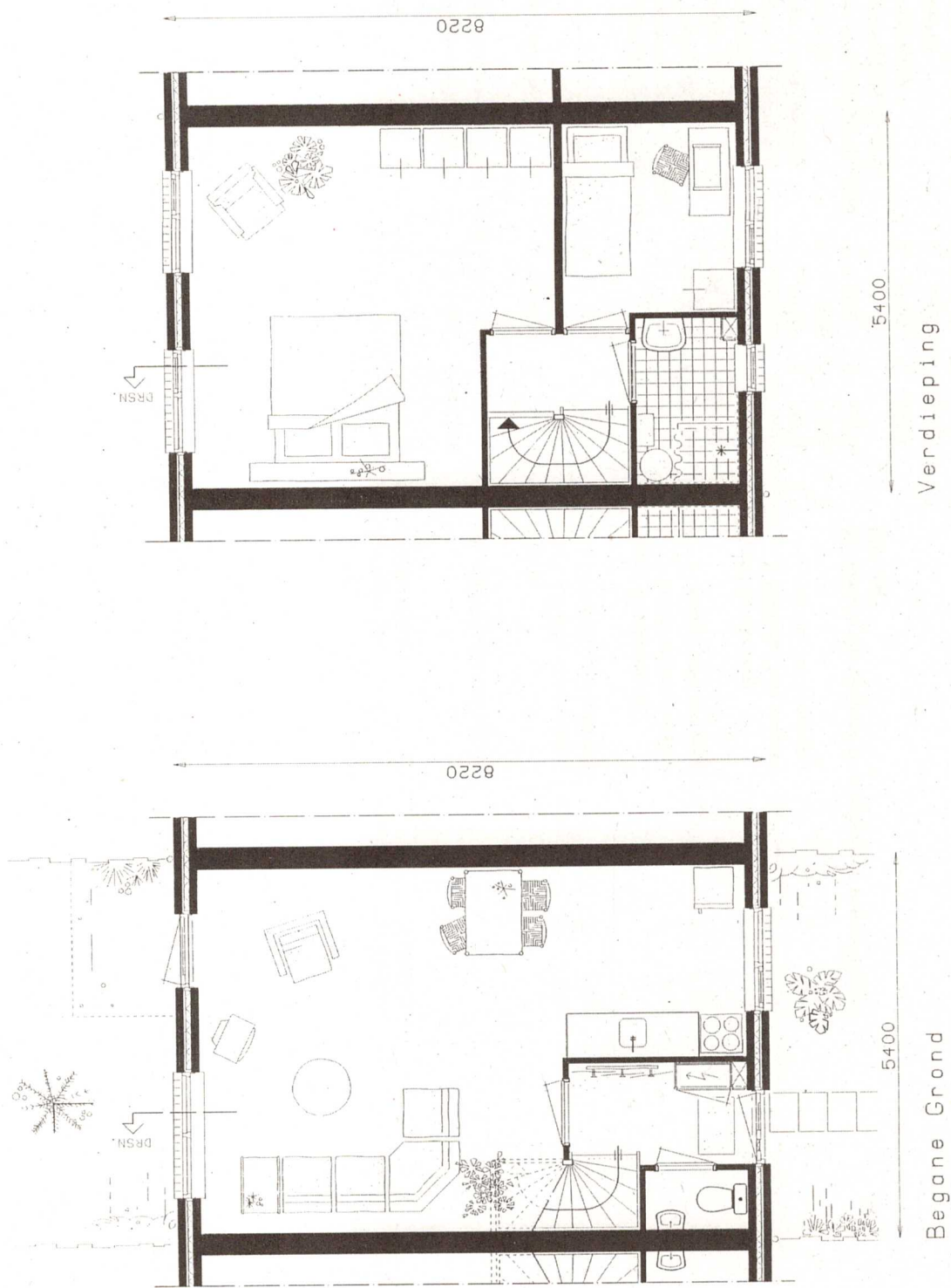


Fig 1 Begane grond en verdieping. Type 1  
) Voor een technische omschrijving van de woning zie bijlage 1.

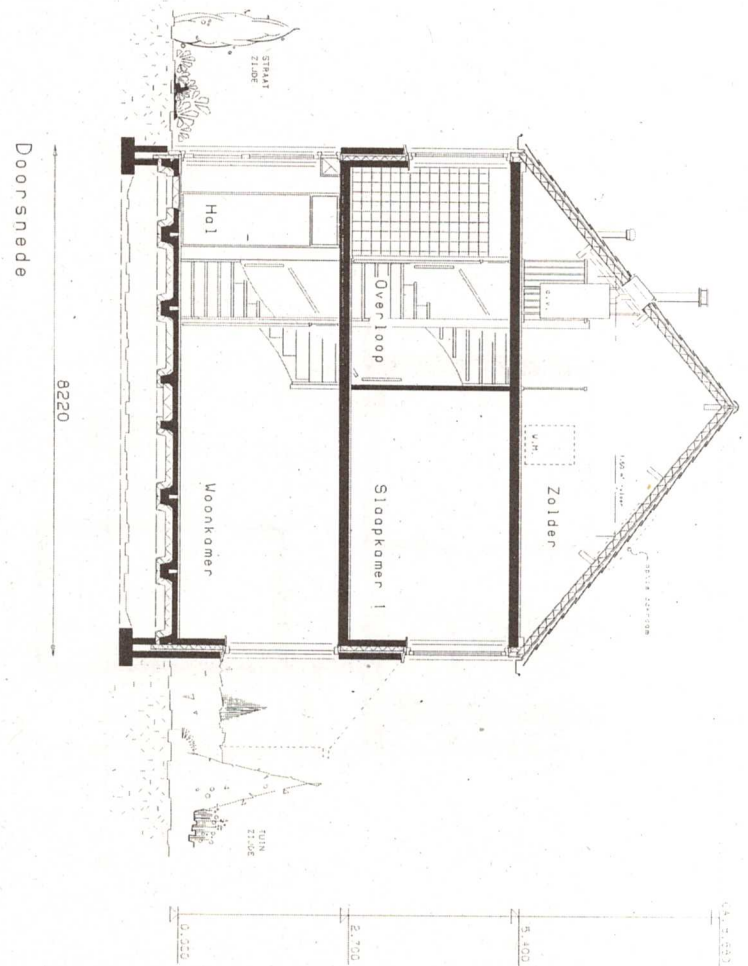
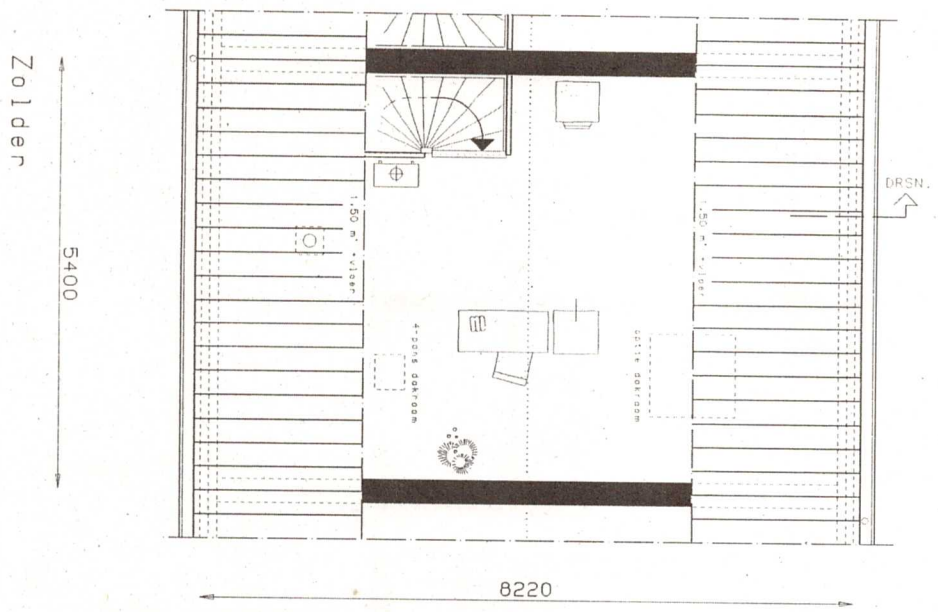


Fig 2 Plattegrond zolder en doorsnede Type 1

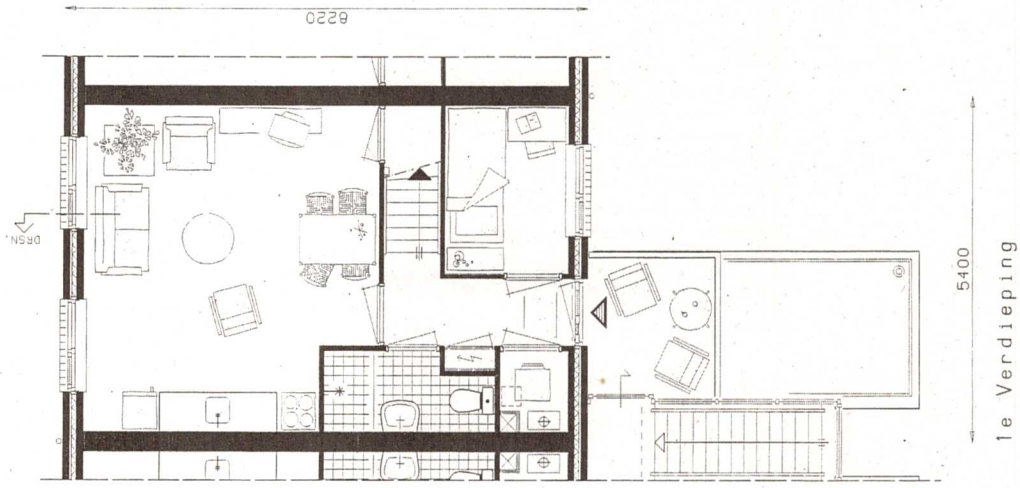
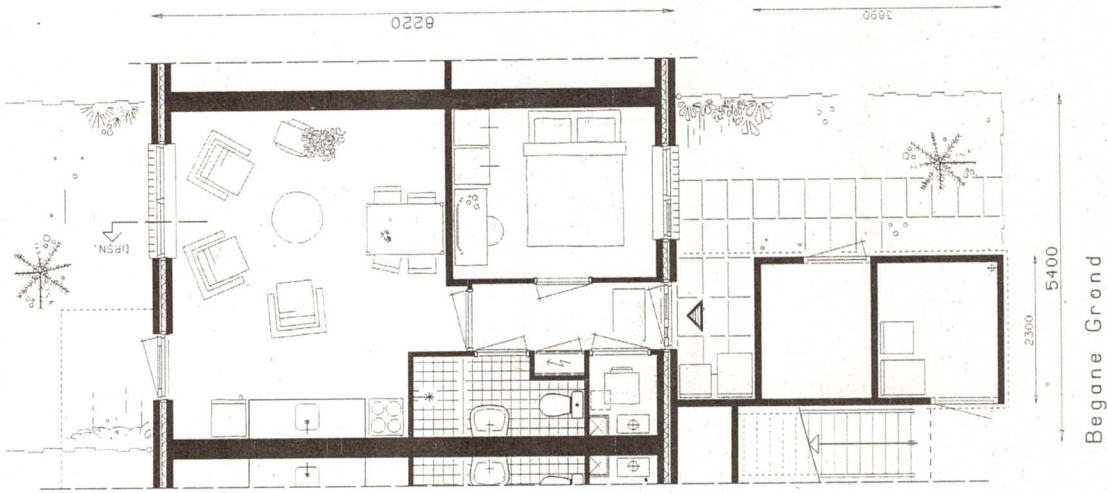


Fig 3 Begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping. Type 2  
) Voor een technische omschrijving van de woning zie bijlage 1.



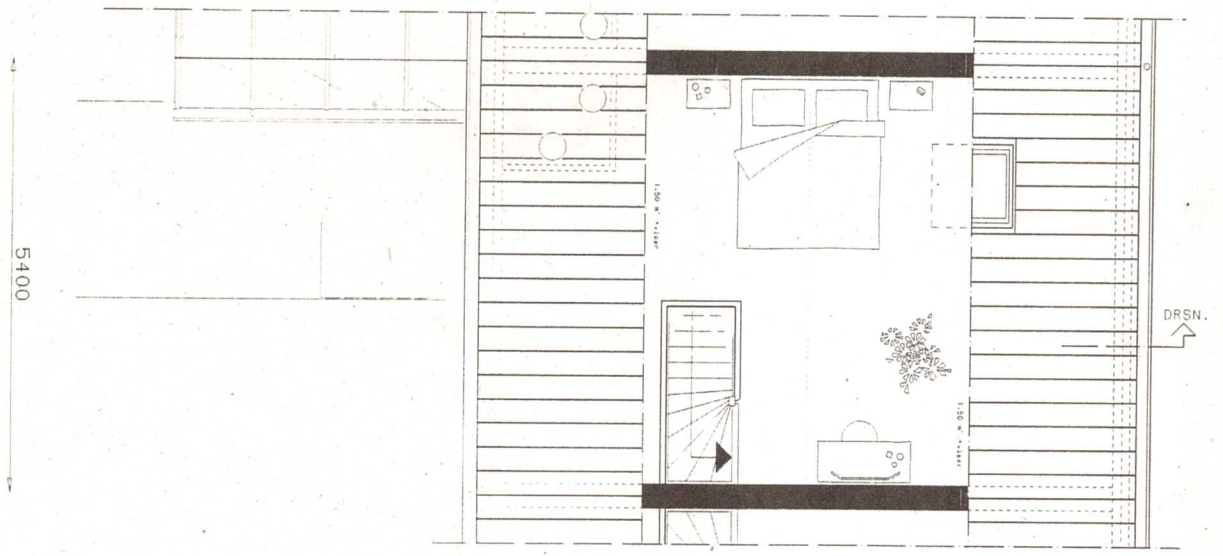
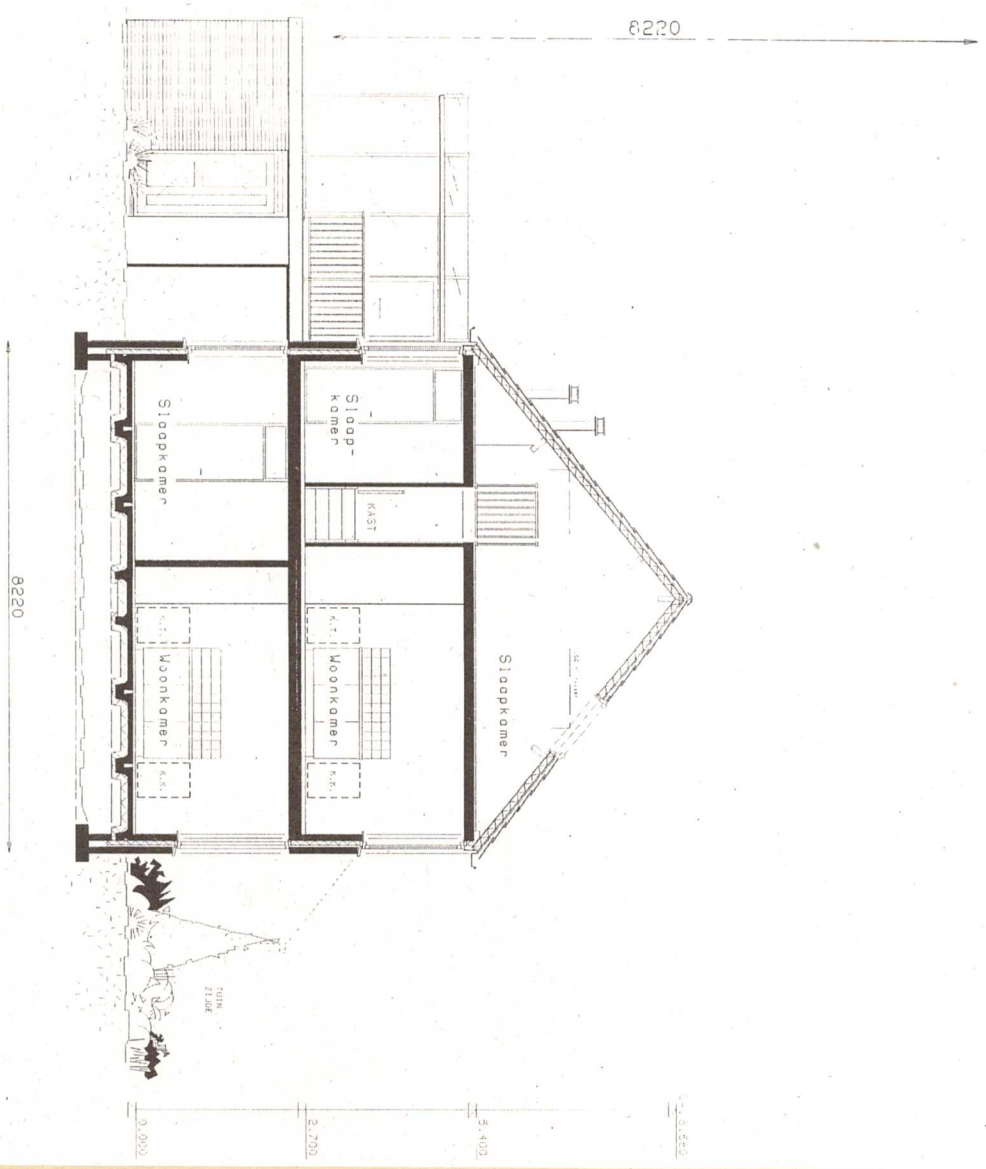
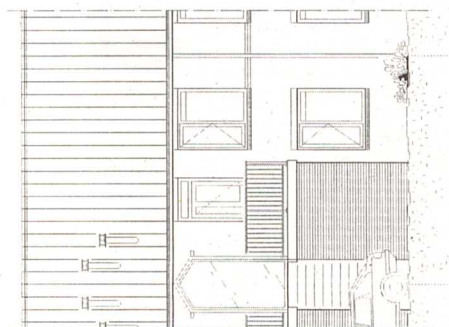


Fig 4 Plattegrond 2<sup>e</sup> verdieping en doorsnede Type 2

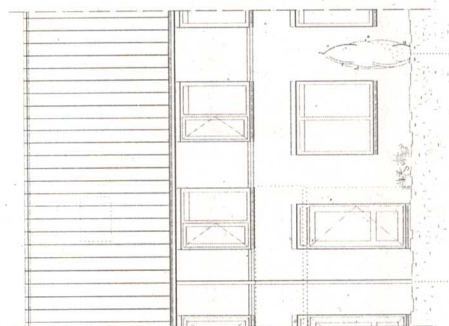




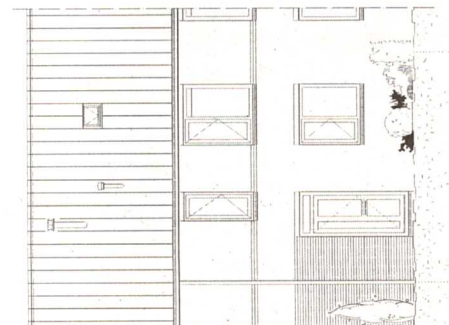
Achtergevel



Voorgevel



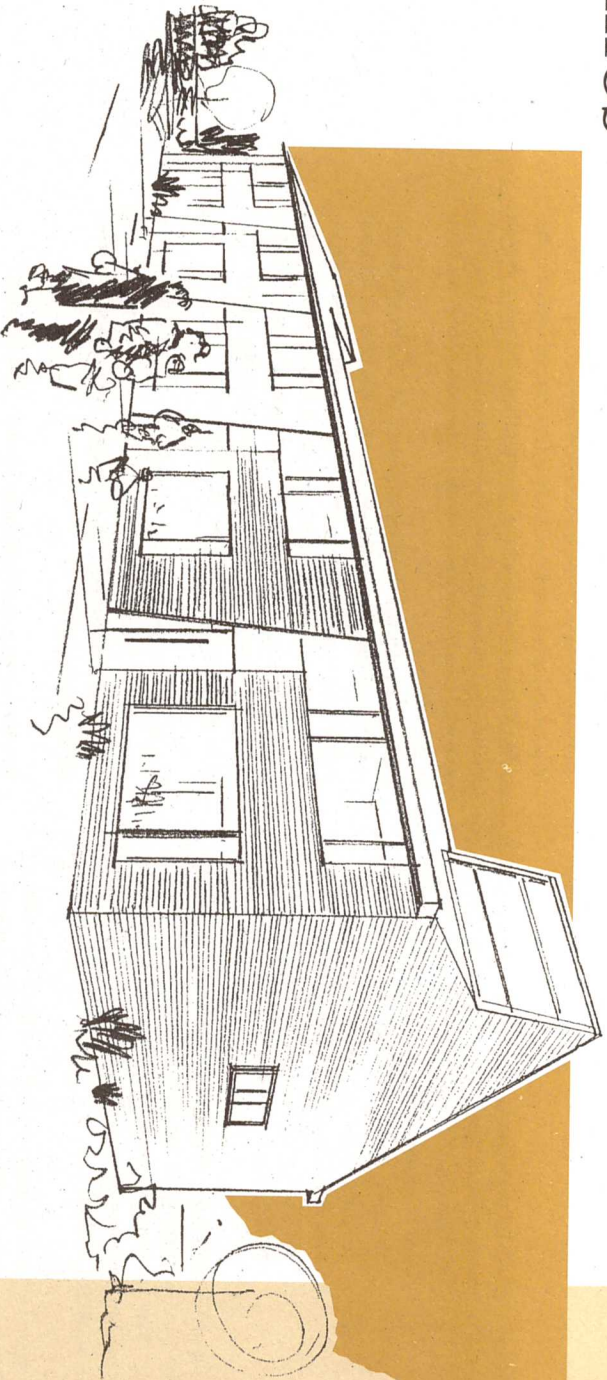
Achtergevel



Voorgevel

Fig. 5 Gevelbeelden

# Kosmos



## Betaalbaarheid van de sociale woningbouw

**Deelnemers:**  
Stichting Onze Woning  
Stokker Bouwgroep BV  
Martin Kleine Schaars  
Wim van Dijk

de opdrachtgever en beheerder  
de bouwer  
de creatieve motor  
de huurder

- Ons motto:  
 Onze doelstelling:  
 Onze streven:  
 Onze opgave:  
 Onze uitdaging:
- Onze Woning: eigen, wijs en betrouwbaar  
 Betaalbare woningen voor de primaire doelgroep  
 De opbouw van de stad in evenwicht en de wijken gedifferentieerd houden naar soort, prijs, kleur, leef tijd en huishoudensamenstelling  
 Een eengezinswoning met 3 slaapkamers voor startende en doorstromende meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot f 46.000,- tegen een huur onder de fratteringsgrens van f 672,- (huurprijs f 667,-) en een sluitende exploitatie  
 Realisering van dit project in competitie met Onder Dak en VtV ter gelegenheid van de gezamenlijke viering van onze jubilea met als thema: betaalbaarheid van de sociale woningbouw.

Voor alle partijen gold een gelijke uitgangspunt: referentiewoning, grondprijs, en uitgangspunten aanneemsom (uurloon, bijkomende kosten). Waar we normaliter besparen op deze kostenposten door onderhandelen, door strategisch werken en door creatieve oplossingen, was nu dus niets te verdienen.

Onze eis was een technisch goed product, met goede materialen en alle basisvoorzieningen, een huis, waar een gemiddeld gezin met kinderen met plezier in kan wonen.

De ideeën, die in een aantal brainstormsessies met aannemer, architect, huurder en opdrachtgever zijn gelanceerd, zijn in vorm gegoten door een "creatieve denker". Het resultaat is een rug-aan-rug-woning met een compacte, vernuftig uitgekende plattegrond en een goedkope verkavelingsvorm.

Doordat er weinig buitengevel is, kan er goed geïsoleerd worden.

Samen met de aannemer is nagedacht over een zo economisch mogelijke bouwwijze en materiaalkeuze. Desondanks valt op de aanneemsom van een eengezinswoning, zonder te tornen aan kwaliteit, niet veel te besparen; de ondergrens is snel bereikt.

Al jaren zeggen we dat de huurprijs van een woning vooral bepaald is door het regime waaronder de woning gebouwd is (d.w.z. de mate waarin het verschil tussen kostprijs huur en vraag huur is weggesubsideerd). Je kunt achter een bouwjaar vaak gemakkelijk een huurprijs invullen.

Na het wegvallen van de subsidies moeten wij andere oplossingen zoeken om tot betaalbare huren te komen. Wij hebben de oplossing gezocht en gevonden in beheer en financiering. Alle onderdelen, die met de exploitatie en het beheer te maken hebben, hebben wij één voor één de revue laten passeren. Wij hebben ons daarbij steeds afgevraagd welke inspanning kunnen wij leveren, welke inspanning kan de huurder leveren en wat is het resultaat daarvan.

Het resultaat is: een betaalbare woning, die niet behoeft te worden gezien als een eenmalige actie, omdat er maatregelen ter verlaging van de huurprijs zijn gekozen, die desgewenst op grote schaal herhaald kunnen worden.

Wij noemen deze woning **kosmos** (afgerond geheel, ruimte).

**Financieel**  
 Kostenopbouw woning "Kosmos" Slokker-Onze Woning  
 Prijspeel I januari 1996

<b>Bouwkosten</b>			
Tussenwoning	8	f	73.900,00
Eindwoning z opbouw	2	f	81.700,00
Eindwoning met opbouw	2	f	88.300,00
Berging met container		f	176.600,00
opstalruimte	12	f	5.500,00
		f	660.000,00

**Gemiddelde bouwkosten per woning** f 831.000,00

BTW 1.75% f 14.543,00

**Bouwkosten incl. BTW** f 976.430,00

**Bijkomende kosten 12.0%** f 117.000,00

- architect
- constructeur
- toezicht
- sonderingen
- milieu
- leges
- administratie
- renteverlies
- risico-prijsstijging
- onvoorzien
- aansluitkosten
- tuin
- Sub-totaal

**Grondkosten** f 109.343,00

aankoop f 109.380,00

renteverlies f 562,00

**Stichtingskosten incl. BTW** f 11.500,00

f 120.843,00

### Rekenmethode

Uitgangspunten bij de berekening van huur en resultaat zijn:

- een levensduur van 50 jaar,
- in het 25<sup>e</sup> jaar een ingreep van f 25.000,- in guldens van nu,
- huurstijging en inflatie zijn over de hele looptijd aan elkaar gelijk gesteld (3%).

Met deze aannames is per jaar het resultaat berekend, dat volgens de berekeningsmethode "netto contante waarde" steeds is teruggekend naar het aanvangsjaar van de exploitatie. De netto contante waarde van onze exploitatieresultaten over de totale looptijd is f 0,-. Gedurende de looptijd hebben wij vanuit de exploitatie bijgedragen aan het instandhouden van ons weerstandsvermogen door een jaarlijkse bijdrage in de algemene bedrijfsreserve.

Hieronder volgt een toelichting op verschillende elementen uit de kostenopbouw en op de parameters waarmee wij hebben gerekend.

### De grond

Met de gemeente is recentelijk een convenant gesloten waarin is afgesproken dat voor de sociale woningbouw de grondprijs voor een langere periode op een vast (geïndexeerd) niveau wordt vastgelegd. Dit betekent dat wij voor een kavel voor een goedkope woning f 1.7500,- moeten betalen. Normaliter zou een gemiddelde kavel voor een sociale huurwoning (154 m<sup>2</sup>) f 22.500,- kosten.

De gemeente levert hiermee een belangrijke bijdrage in het drukken van de aanvangshuur. Ter illustratie: een verschil in grondprijs van f 5000,- levert een verschil in aanvangshuur op van f 23,-.

Wij hebben gekozen voor een stedenbouwkundig concept met een heldere infrastructuur, een goede bezonning en een aantrekkelijke tuin. Het gekozen concept leidt tot een zeer gering grondverbruik per woning (89 m<sup>2</sup>). Wij hebben daardoor voor 24 woningen maar 15 kavels nodig. Per woning besparen we zo op grondkosten en

renteverlies op de grond f 6.900,-. Een verlaging van de aanvangshuur met f 32,-.

Bovendien levert deze verkavelingsvorm per saldo (na verrekening van extra omslagkosten i.v.m. kleinere kavels) de mogelijkheid voor een besparing op de kosten voor infrastructuur en inrichting van de openbare ruimte. Een en ander wordt op de situatietekening verduidelijkt.

### Het bouwen

Eén van de motto's van de sociale woningbouw in de jaren negentig zal zijn de herinvoering van de bouwstroom. Deze zullen echter veel geringere aantallen beslaan dan in de vijftiger tot zeventiger jaren. De voordelen zijn bekend. Diverse kosten kunnen worden uitgesmeerd over diverse projecten en bovendien speelt de ervaringsfactor bij diegenen die de bouw daadwerkelijk gaan realiseren een kostendrukkende rol. In onze discussies kwamen wij wederom tot de conclusie dat vernieuwingen in de bouw vaak kostenverhogend werken. Blijikbaar is de bouw weinig innovierend. Traditionele

bouwmethodieken - gewoon metselen, kalkzandsteen binnenwanden, frezen van leidingen - blijven goedkoper dan hun alternatieven - prefab wanden, leidingsystemen -, waarvan je in eerste instantie zou denken dat ze goedkoper zijn. In onze ogen blijft het vreemd dat bakstenen worden gebruikt om een 'regenjas' te maken en dat zware betonpannen op het dak worden gelegd om dit waterdicht te maken. Echter, tot op heden is dit de realiteit en gezien de doelstelling een haalbaar en realistisch plan te maken, zijn wij niet doorgegaan met het onderzoeken van alternatieve bouwmethodieken.

Met D7 als start voor een goedkope woning die in grote aantallen gebouwd kan worden heeft de aannemer voor de door ons ontwikkelde woning een grote inspanning verricht om tot een goed en goedkoop product te komen.

Deze inspanningen zijn met een goed resultaat gericht op:

- optimale afstemming van de handelsprodukten (minimaal verlies, rationale maten),
- optimalisering van de constructie,
- alternatieven voor dure bouwelementen in het ontwerp,
- geen concessies aan levensduur en onderhoudskosten.

Daarbij geeft de uitingsvorm van onze woning extra besparingen op de aanreemson:

- door een rug-aan-rug-woning te ontwerpen is er een aanzienlijke besparing bereikt op de kosten van fundering, bouwmuren, gevels en kapconstructie,
- het bijna vierkante vloeroppervlak geeft een goede indeling van de kamers, wat meer inrichtingsmogelijkheden biedt. De brede beukmaat van de woning biedt ook de mogelijkheid om de installaties te optimaliseren. Zo is het mogelijk geworden om direct naast de leidingkoker alle ruimten zoals keuken, badkamer en toilet in te delen. Dit geeft een aanzienlijke besparing op de installatiekosten.

Een vergelijking van kubieke meterprijzen uit andere projecten in de sociale woningbouw geeft aan dat deze inspanningen tot een forse besparing hebben geleid:

referentie	m <sup>3</sup> /woning	prijs incl BTW
maandstatistiek september 1994	281	379
D7 Onze Woning-Slokker	298	328

### Het ontwerp

Zoals reeds hiervoor aangegeven is de architect erin geslaagd onze hersenspinsels te vertalen in een vernuftig en vernieuwend ontwerp voor een leuke en goede woning. De oude rug-aan-rug-woning