

Delft
Commissie
leefbaarheid
13 januari 2005

Haarten Vos



Woningen "Te Woon": van droom naar daad

WOONBRON • MAASDEVERS

Wonen moet meer van mensen worden.....

- Rode draad in WM-strategie
- Systemen van vorige eeuw, gericht op maakbaarheid, zijn uitgewerkt
- Zoeken naar nieuwe vormen voor oude waarden:
 - Faciliteren van zelfsturing, eigen keuzes, minder paternalisme
 - Betrokkenheid en binding met woning & buurt vergroten

WOONBRON • MAASDEVERS

Bouwen aan corporatie van de 21e eeuw....

- Rol corporatie verandert van "huisbaas" naar facilitator zelfsturing
- Met als opgave: zorg dat bewoners
 - Iets te kiezen krijgen
 - Iets te zeggen krijgen
- Voorwaarde:
 - Ontregelen....

WOONBRON • MAASDEVERS

Te Woon: wat is het eigenlijk: vanuit klantperspectief...

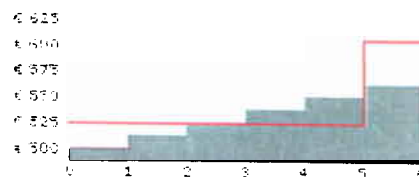
Klanten krijgen de vrije keuze tussen:

- Huur
 - Met twee huurprijzen (experiment woonruimteverdeling):
 - 100 % max. redelijk voor inkomens > 32.600 Euro
 - Met huurprijskorting van 10-30% < 32.600 Euro
- Huurvast 5 of 10 jaar
- Koopgarant (opvolger MGE)
- Koopcomfort

WOONBRON • MAASDEVERS

Huurvast

HUURVAST 5 JAAR VERGELEKEN MET GEWONE HUUR



WOONBRON • MAASDEVERS

Koopgarant

- Korting 25% (nieuwbouw 33%): conform Fair Value!
- Terugkoopgarantie
- Winst- en verliesdeling: 50%
 - Verbeteringen: 100% vergoeding marktwaarde
- Zelfbewoningsplicht
- Onderhoudswaarborg
 - Goed onderhoud en voldoende reservering is plicht van de VVE c.q. eigenaar eengezinswoning
 - Meerjarenplanning (als advies) door of o.v.v. corporatie
- Beheerwaarborg
 - Taken en kwaliteitseisen bestuurder/beheerder uitgewerkt
- Leefbaarheidswaarborg

WOONBRON • MAASDEVERS

Rekenvoorbeeld winstdeling

Marktwaaarde bij aankoop	100.000
Korting (25%)	- 25.000
Koopprijs	75.000
Marktwaaarde bij terugkoop	140.000
Helft stijging voor de eigenaar	20.000
Terugkoopprijs (75.000 + 20.000)	95.000

WOONBEON • MAASOEVEERS

Rekenvoorbeeld verliesdeling

Marktwaaarde bij aankoop	100.000
Korting (25%)	- 25.000
Koopprijs	75.000
Marktwaaarde bij terugkoop	70.000
Helft daling voor de eigenaar	15.000
Terugkoopprijs (75.000 - 15.000)	60.000

WOONBEON • MAASOEVEERS

Koopcomfort

- Volle prijs (taxatiewaarde)
- Terugkooprecht (geen terugkoopgarantie)
- Zelfbewoningsplicht
- Onderhouds- en leefbaarheidswaarborg

WOONBEON • MAASOEVEERS

Eengezinswoning, 4 kamers



Meentbroekstraat 65
Beverwaard

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Kuiperij met 4 met name voorwerpen en diverse voorwerpen in het interieur, zoals meubels, de groenblijvende planten en accessoires. Overeenkomstig (Bijlage 3) bij het contract van Koopovereenkomst.

Woning: 3000 m², ruime woonkamer (20,0 m²) met toegang tot tuin, dichte keuken (8 m²), badkamer (4 m²), slaapkamer (11,0 m², 11 m² en 7,0 m²), slaapkamer met eigen toilet. Beging (10,0 m²) aan voorzijde.

Beging: 1000 m², ruime woonkamer (20,0 m²) met toegang tot tuin, dichte keuken (8 m²), badkamer (4 m²), slaapkamer (11,0 m², 11 m² en 7,0 m²), slaapkamer met eigen toilet. Beging (10,0 m²) aan voorzijde.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

Woning staat in een heerlijk wijke aan de rand van Rotterdam.

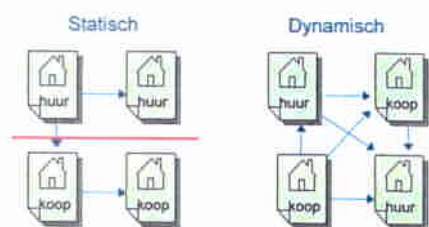
Te Woon: vanuit corporatieperspectief

In strategisch voorraadbeleid drie segmenten:

- Af te stoten voorraad: geen volkshuisvestelijk en/of gebiedsbelang: vrije verkoop
- "Beperkte houdbaarheid" (herstructurering): alleen huur
- Rest: strategische voorraad
 - Alternatief voor ijzeren kernvoorraad
 - Te Woon in gesloten systeem
 - T.b.v. primaire doelgroep en middengroepen
 - Prijsgrens koop € 275.000,-
 - Sturen op kwaliteit en omvang voorraad
 - Monitoren huisvesting doelgroep

WOONBEON • MAASOEVEERS

De kern: van statische naar dynamische vastgoedexploitatie



WOONBEON • MAASOEVEERS

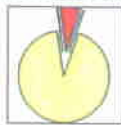
Wat kiest de klant:

Nieuwbouw (2000) 4000 huurders

6 Huur
 2 Huurvast 6
 3 Huurvast 10
 16 MGE
 2 Koopcomfort



92% huur
 0,5% huurvast
 7% Koopgarant
 0,4% Koopcomfort



WOONBRON & MAASOEVERS

Onderzoek onder zittende klanten

- 83,5% waardeert keuzemogelijkheid met goed/zeer goed
- 65% huurders wil niets anders (50% leeftijd)
- Koopgarant-kopers: gunstige woonlasten en spaarpotje, 60% gaat voor de prijs; 40% noemt zekerheden
- 90% van kopers vindt Koopgarant een goede deal
- 87% wil gebruik maken van WoMa bij onderhoud
- 82% wil investeren in woning
- 22% van kopers zou zijn verhuisd: behouden voor de buurt!

WOONBRON & MAASOEVERS

Te Woon en de stad

- Faciliteert houden/aantrekken middeninkomens
- Meer ruimte voor starters
- Dichten gat tussen huur en koop
- Levert een bijdrage aan differentiatie binnen wijken, zonder uit te verkopen...
- Wel sturing op omvang bereikbare voorraad
- Én sturing op kwaliteit mogelijk

WOONBRON & MAASOEVERS

Aanbodmodel en Te Woon

- Inkomens en huishoudenscriteria loslaten
- Toewijzing en procedure aansluiten op kopers
- Loten
- Doorpakken met 2 huurprijsensysteem?
- Experiment: kijkdagen (eerst bezichtigen, dan meeloten)

WOONBRON & MAASOEVERS

Afspraken gemeente

- Instemming met Te Woon in gehele voorraad
- Prijsbeleid grond (sociale grondprijs ook voor Te Woon)
- Splitsingsvergunning (snelle procedure)
- Experiment woonruimteverdeling

WOONBRON & MAASOEVERS