

PROJECTVOORSTEL CPO NIJMEGEN

Jitske Broers

&

Karel Gerritse





INLEIDING

Al enkele jaren willen de twee auteurs van dit projectvoorstel (Jitske en Karel) gaan samenwonen in de omgeving van Nijmegen. Helaas is dit door het huidige woonbeleid een moeilijke opgave geworden. Niet alleen voor ons, maar voor velen in een gelijke situatie.

Kort over ons:

Karel is bouwkundige met een eigen bedrijf, en studeert intussen bouwkunde aan de TU in Eindhoven. De vrije tijd wordt besteed aan prutsen met elektronica (o.a. als vrijwilliger bij het repair café), lezen, of wandelen. Bij de eerste de beste zonnestraal trekt hij de hangmat uit de kast om deze in een park op te hangen en een boekje te lezen.

Jitske heeft psychologie gestudeerd aan de Radboud Universiteit Nijmegen en Universiteit van Amsterdam. Vanaf april 2022 is ze klaar met haar master Culturele Psychologie, en is ze gaan werken bij een project- en adviesbureau voor diversiteit en duurzaamheid. Daarnaast werkt ze in de gehandicaptenzorg, en is ze vrijwilliger bij de luisterlijn. Ze houdt van planten, puzzelen, hardlopen en acrobatiek

Op verschillende wijzen, waaronder een filmpje van de satirische nieuwssite "De Speld" ("Word woningcorporatie want dan kun je uit huizen kiezen!"), kwamen wij in aanraking met het idee van een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap). Hierop zijn we nagegaan hoe wij dit zouden moeten vormgeven. Onze doelstelling is het realiseren van betaalbare woonruimte voor starters op de woningmarkt. Niets extravagants, gewoon wonen. De uitwerking hiervan is beschreven in dit projectvoorstel. Dit document is geschreven voor alle potentieel betrokkenen en geïnteresseerden. Denk hierbij aan potentiële bewoners, overheidsinstanties en andere betrokkenen. Wij realiseren ons dat met het aangaan van dit project er met regelmaat plannen zullen worden bijgesteld. Op de voorzijde staat daarom ook de datum en versie van het document.





INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	2
INHOUDSOPGAVE	3
<i>Uitgangspunten</i>	4
<i>Locatie</i>	4
1. UITGANGSPUNTEN	4
<i>Doelgroep en omvang</i>	5
<i>Koplopersgroep</i>	5
<i>Bouwmethode & duurzaamheid</i>	5
<i>Zelfbouw</i>	5
<i>Energie</i>	5
Woonwijze	6
<i>Sociale huur</i>	6
<i>Vrije sector</i>	6
Gemeenschappelijke ruimtes	6
2. WOONWIJZE EN GEMEENSCHAPPELIJKHEID ..	6
<i>Voorbeeldprojecten</i>	8
3. BESTUUR	9
Wijze van besturen	9
Commissies	9
<i>Onderlinge zorg</i>	9
<i>Selectie van nieuwe bewoners</i>	9
<i>Selectieprocedure</i>	10
4. FINANCIERING	11
BIJLAGE 1: TIJDPAD	12
BIJLAGE 2: WOONTYPEN	13
BIJLAGE 3: FINANCIËLE HAALBAARHEID	17
<i>Verwerving en bouwkosten</i>	18
<i>Bouwkosten</i>	18
<i>Calculatie</i>	19
<i>Eigenschappen woningen</i>	19
<i>Financiën</i>	19
<i>Winst per jaar per type</i>	20
<i>Conclusie</i>	21



1. UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten

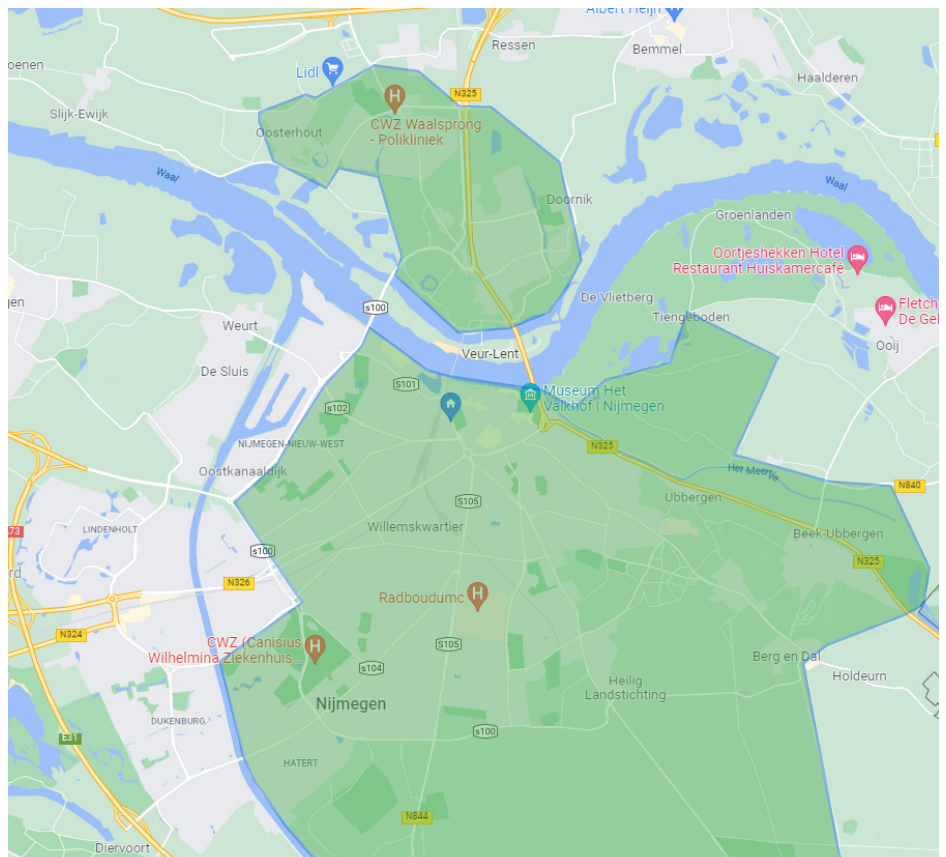
- Het in groepsverband opzetten van een woonproject. Dit heet collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)
- Duurzaam wonen en leven
- Zelfstandig wonen, maar toch samen
- Noaberschap (naar elkaar omkijken)
- Normale woonruimte voor starters en op de woningmarkt
- Iedereen draagt een steentje bij

Locatie

In / om Nijmegen. Liefst op fietsafstand van centrum of centraal station (tot 30 min fietsen).

Afhankelijk van de beschikbare locaties, af te stemmen met eerste groep potentiële bewoners.

In aanmerking komen locaties voor nieuwbouw, maar verbouw of transformatie van bestaande panden is ook mogelijk. Ook hier weer afhankelijk van de beschikbare locaties.



Beoogde bouwlocaties



1. UITGANGSPUNTEN

Doelgroep en omvang

Wij starten dit project om huisvesting te realiseren voor mensen die weinig kans maken op de huidige woningmarkt. Het project is dus niet bedoeld als investeringsproject voor huizenbezitters. Er geldt ook een zelfbewoningsplicht.

Wij zoeken mensen die:

- Affiniteit hebben met duurzaamheid en (semi-)gemeenschappelijk wonen;
- Verantwoordelijkheidsgevoel hebben voor medebewoners en milieu;
- Gemotiveerd zijn zich in te zetten voor het slagen van het project;
- Bereid zijn om actieve (en fysieke) inspanning te leveren (mensen die de organisatorische kar trekken, maar ook mensen die willen aansluiten bij het project en bijdragen waar nodig);
- Startend zijn op de woningmarkt. Dit zijn in eerste instantie starters, maar ook doorstromers vanuit de (sociale) huursector. Mensen die al zelfstandig in de woningmarkt staan omdat hun vorige woning is verkocht vormen niet de initiële doelgroep van dit project.

Koplopersgroep

Voordat een complete groep bewoners wordt vergaard, stellen wij (Karel en Jitske) een koplopersgroep samen van +/- 5 personen. Deze koplopersgroep bestaat uit mensen met een gedeelde woonwens en -visie, die voornemens zijn het CPO samen te bewonen. De uiteindelijke woongroep bestaat, afhankelijk van de locatie, uit +/- 20 huishoudens, en denk daarbij aan rond de 30 tot 40 woningen. . Gezien de complexiteit van het project is het de bedoeling om niet meer dan dit aantal woningen te realiseren.

De koplopersgroep zet het proces in gang en bepaalt de hoofdlijnen van het project. Van hen wordt dus een actieve rol verwacht in het realiseren van het CPO.

Bouwmethode & duurzaamheid

Duurzaamheid is binnen ons project heel belangrijk. Wij beogen een duurzame bouwmethode toe te passen, en duurzaam om te gaan met materiaal. Denk aan houtbouw (m.u.v. grote constructieve onderdelen zoals fundering) en tweedehands / b-keuze materialen. Materialen kunnen bijvoorbeeld worden verkregen via oogstkaart.nl of marktplaats.

Zelfbouw

Voor de eerste lichting bewoners geldt bovendien dat zij verplicht zijn om gedurende enkele weken actief mee te helpen. Denk bijvoorbeeld aan schilderwerk, stro isolatie plaatsen, stuccen onder begeleiding, dakpannen leggen, opruimen, sjouwwerk, tuin aanleggen, cateren voor de bouwers, etc. Men werkt dan in groepsverband aan het gehele project, en niet per se aan de eigen woning. Dit om te besparen op de bouwkosten.

Energie

Op het gebied van energie streven we naar (op zijn minst) energieneutraliteit. Onze bouwplannen zijn gericht op energiezuinig bouwen (bijvoorbeeld goede isolatie). Daarnaast zou het leuk zijn om eigen groene stroom te kunnen opwekken, bijvoorbeeld met zonnecollectoren. Dit is echter afhankelijk van de locatie.



2. WOONWIJZE EN GEMEENSCHAPPELIJKHEID

Woonwijze

Uitgangspunt: Zelfstandig wonen, maar toch samen.

De woningen zijn zelfstandig. Dat betekent dat iedere woning een eigen entree, keuken, badkamer maar ook brievenbus heeft. Bewoners delen geen voorzieningen als keukens, toiletten en douches. Bewoners hebben hun eigen doen en laten, maar ook de mogelijkheid om met medebewoners samen te komen. We sturen op een hoog 'noaberschap'-gehalte, waarbij bewoners gemakkelijk bij elkaar langsgaan voor een metaforisch kopje suiker. De gemeenschappelijke ruimten bieden hier mogelijkheden voor (zie kopje 'gemeenschappelijke ruimtes').

Het merendeel van de woningen (gemiddelde afmetingen) wordt vrijesectorhuur, en een gedeelte van de woningen wordt sociale huur. De exacte verdeling vrije sector versus sociale huur is afhankelijk van de locatie en de financiële haalbaarheid van het gehele project.

Sociale huur

Voor sociale huur geldt een wettelijk maximuminkomen. Bij een te hoog inkomen kom je niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Er is ook een maximale sociale-huurprijs van +/- 750 euro (dit wijzigt per jaar). Deze landelijke regels houden wij aan.

De sociale huurwoningen zijn vooral appartementen en enkele gezinswoningen. Beide typen beschikken over eigen niet-gemeenschappelijke buitenruimte.

Vrije sector

De prijs van de vrijesectorwoningen ligt hoger dan die van de sociale huurwoningen. Wij gaan in eerste instantie uit van ééngezinswoningen, maar staan ook open voor andere woontypen, afhankelijk van de locatie en ontwikkelingen op de woningmarkt (waar is behoefte aan?). Om efficiënt om te gaan met de beschikbare ruimte, geldt in deze woningen een bewoningsplicht van minstens twee personen. Geen kamergewijze verhuur.

De woningen beschikken over een eigen niet-gemeenschappelijke bergruimte (o.a. voor fietsen) en buitenruimte.

Gemeenschappelijke ruimtes

De grote gemeenschappelijke ruimte vormt het hart van het project. Deze bevindt zich op de begane grond, is rolstoeltoegankelijk en voorzien van een keuken (ingericht op koken voor groepen), toilet en bergruimtes. Ook is er een zithoek met banken, en lange tafels om aan te eten etc. De ruimte is bedoeld voor zowel zelfstandige als groepsactiviteiten.



De buitenruimte bij de gemeenschappelijke ruimte van ecodorp Zuiderveld



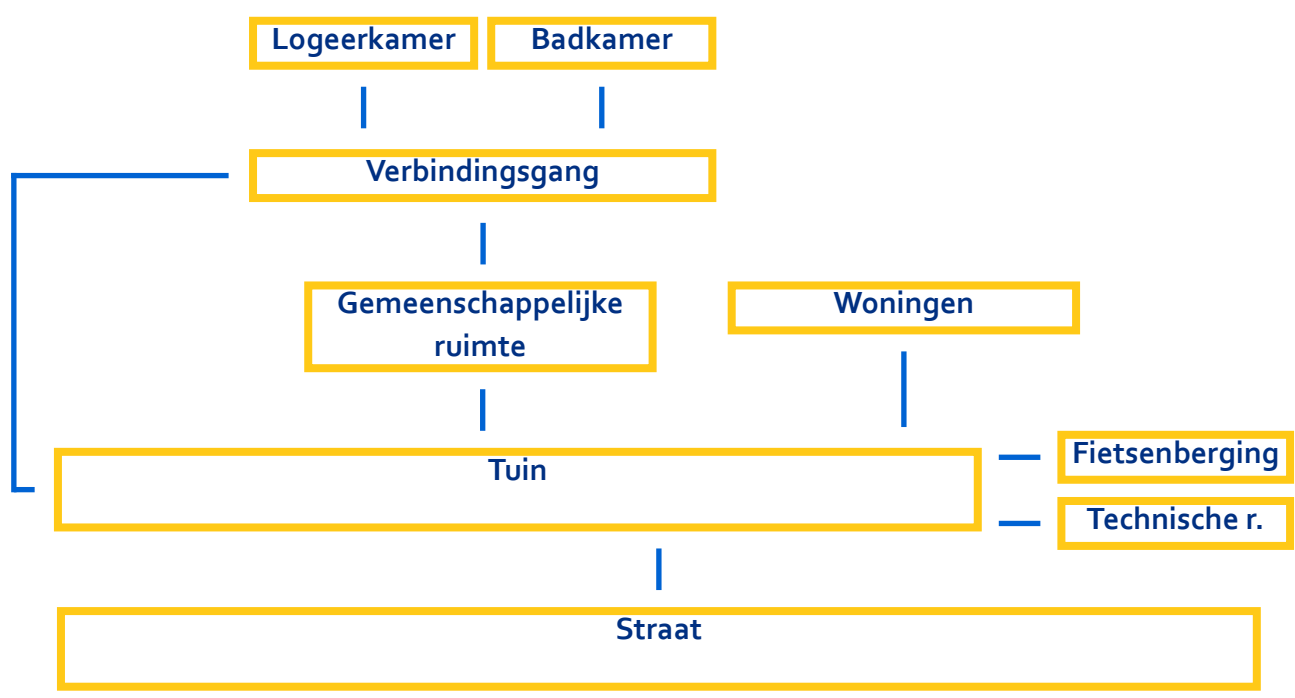
2. WOONWIJZE EN GEMEENSCHAPPELIJKHEID

De tuin is ook een belangrijke plek voor samenkomst. Hier is een plek om samen buiten te zitten, speelmogelijkheden voor kinderen, en eventueel een plek voor een moestuin, vuurplaats en pizza-oven. Ook is er een compacte schuur met gemeenschappelijk tuingereedschap.

Grenzend aan de gemeenschappelijke ruimte ligt een gemeenschappelijke logeerkamer, die door bewoners kan worden gereserveerd voor logées. Hierdoor kunnen de eigen woningen compacter worden uitgevoerd (lees: kleiner, dus lagere huur). Bij deze logeerkamer zit ook een rolstoeltoegankelijke badkamer met bad, douche en toilet.

Tot slot zijn gemeenschappelijke wasmachines en drogers beschikbaar.

Afhankelijk van de locatie en de afmetingen van de woningen komt er ook een gemeenschappelijke fietsenberging.



Beoogd ruimtelijk schema

2. WOONWIJZE EN GEMEENSCHAPPELIJKHEID

Voorbeeldprojecten

Enkele voorbeeldprojecten die we willen noemen:

Ecodorp Zuiderveld

Ecodorp Zuiderveld is een nieuwbouwwijk ten noorden van Nijmegen in stadsdeel Oosterhout. De wijk is opgebouwd uit drie bouwblokken, met name gebouwd uit restmateriaal of afgekeurde materialen zoals bakstenen, en bestaat uit 46 sociale huurwoningen van Talis (grote sociale verhuurder in de regio Nijmegen) en een gemeenschappelijke ruimte. Tussen de woningen ligt een grote tuin.



Render van Ecodorp Zuiderveld

Strowijk Lent

De Strowijk in Lent bestaat uit een bouwblok met 24 sociale huurwoningen. Dit bouwblok is opgebouwd uit stro, hout en leem en is grotendeels door de bewoners zelf gebouwd onder begeleiding van een aannemer. Er is een gemeenschappelijke tuin en een gemeenschapsgebouw: de Kleine Wiel. Hierin zit een gemeenschappelijke ruimte, werkplekken, opslag van biologisch eten en een werkkast.



Strowijk Lent



3. BESTUUR

Wijze van besturen

Het CPO bestaat uit een vereniging of stichting met leden. Deze vereniging heeft doelstellingen, statuten, en bestuurders. Deze bestuurders vertegenwoordigen de beslissingen die door de leden worden genomen. Om dit te stroomlijnen zijn, naar voorbeeld van vele andere CPO projecten, bestuurlijke taken verdeeld onder verschillende commissies. Hierin worden dagelijkse zaken afgehandeld. De prioritering van deze werkzaamheden wordt bepaald in een overspannende commissie. Deze bestaat uit enkele afgevaardigden van de commissies.

Grotere bestuurlijke kwesties worden besproken in ledenvergaderingen waarbij alle bewoners/leden aanwezig mogen zijn en inbreng mogen hebben.

Commissies

In het CPO levert iedere bewoner, ook na oplevering van de woningen, een bijdrage aan het reilen en zeilen van het project. Om ieders unieke vaardigheden te benutten, kiest elke bewoner een commissie uit die bij diegene past.

In eerste instantie richten wij ons op de volgende commissies:

- Onderlinge zorg
- Bouw- en onderhoud
- Tuin
- Organisatie (administratie, organisatie, financiën, communicatie, etc.)
- Selectie van nieuwe bewoners
- Evt. een activiteitencommissie

Hieronder lichten we enkele commissies toe.

Onderlinge zorg

Bewoners hebben een gemeenschapsgevoel en een verantwoordelijkheidsgevoel naar elkaar, en staan voor elkaar klaar.

Een spil hierin is de zorgcommissie. Deze houdt in de gaten of medebewoners hulp nodig hebben en ondersteunt ze. Let wel: we hebben het hier over mantelzorg, en niet over professionele hulpverlening. Denk bijvoorbeeld aan een bewoner met een gebroken arm, die door medebewoners naar het ziekenhuis gebracht wordt, en voor wie wordt gekookt.

Selectie van nieuwe bewoners

In eerste instantie voert de koplopersgroep (i.e., de kerngroep die dit project opstart en de kar trekt) de selectie uit van de eerste lichting bewoners volgens onderstaande procedure. Wanneer er later woningen vrijkomen, verloopt de selectie van nieuwe bewoners volgens dezelfde procedure. Dit wordt uitgevoerd door de selectiecommissie. Echter, als ze een goed argument hebben, mogen de zittende bewoners bezwaar



3. BESTUUR

maken tegen de selectie van een nieuwe bewoner.

Selectieprocedure

Geïnteresseerden melden zich voor een kennismakingsgesprek, waarbij van beide kanten wordt onderzocht of er een klik is, zowel qua woonwens als persoonlijk.

Na kennismaking stuurt de selectiecommissie alle bewoners een mededeling dat er een potentiële geïnteresseerde is, met een korte beschrijving/indruk van de geïnteresseerde. De bewoners hebben in deze fase de mogelijkheid om bezwaar te maken. Mocht dit het geval zijn, dan wordt in overleg besloten of de geïnteresseerde op de wachtlijst wordt geplaatst of niet.

Als de uitkomst van alle kanten positief is, wordt de geïnteresseerde op de wachtlijst geplaatst.

Wanneer er een woning vrijkomt, krijgen de huidige bewoners de kans om door te schuiven, mits de samenstelling van het huishouden dit toelaat. Een éénpersoonshuishouden kan bijvoorbeeld doorschuiven naar een groter éénpersoonsappartement, of een stel dat een kind krijgt naar een gezinswoning. Het is echter niet de bedoeling dat een éénpersoonshuishouden een gezinswoning bezet. Dit doen wij om de beschikbare woonruimte optimaal te kunnen benutten.

Na eventueel doorschuiven, wordt de dan vrijgekomen woning beschikbaar gesteld aan iemand van de wachtlijst. Toewijzing van vrijkomende woningen gebeurt niet alleen op basis van wachttijd, maar houdt ook rekening met het type woning dat vrijkomt. Komt er bijvoorbeeld een gezinswoning vrij, dan wordt die toegewezen aan het eerste gezin dat op de wachtlijst staat, en niet aan een éénpersoonshuishouden dat boven hen op de lijst staat.



4. FINANCIERING

De financiering is op het moment van schrijven nog op conceptueel niveau. De wens is om de gehele organisatie in eigen beheer te houden. Hoe meer partijen, hoe meer belangen, en dat kan mogelijk een afkalvende werking hebben op onze woonwens en idealen.

In de ideale situatie gaan wij als gehele CPO-vereniging een gemeenschappelijke hypotheek aan. Het aflossen van de hypotheek gebeurt door middel van de huuropbrengsten. Op het moment dat de hypotheek is afgelost, na bijvoorbeeld 30 jaar, komen de woningen in bezit van de vereniging en dus van de bewoners. Vanaf dan begint het proces weer van voor af aan: nieuwe bewoners betalen deze hypotheek weer af door middel van huurinkomsten. Hiermee wordt de vorige generatie bewoners "uitgekocht". Deze vorm van financiering is afgeleid van enkele stadspanden in de gemeente Nijmegen die in de jaren '80 gekraakt werden. In overleg hebben de bewoners van deze panden zich verenigd en zijn een hypotheek aangegaan die werd afgelost met huurinkomsten.

Ondanks dat op een bepaald moment de woningen zijn afgelost, zullen de bewoners die de hypotheektermijn overstijgen, te allen tijde nog een bepaalde "huur" moeten voldoen voor het gebruik, onderhoud van gemeenschappelijke functies en onderhoud. Ook blijven alle bewoners lid van de vereniging of stichting.

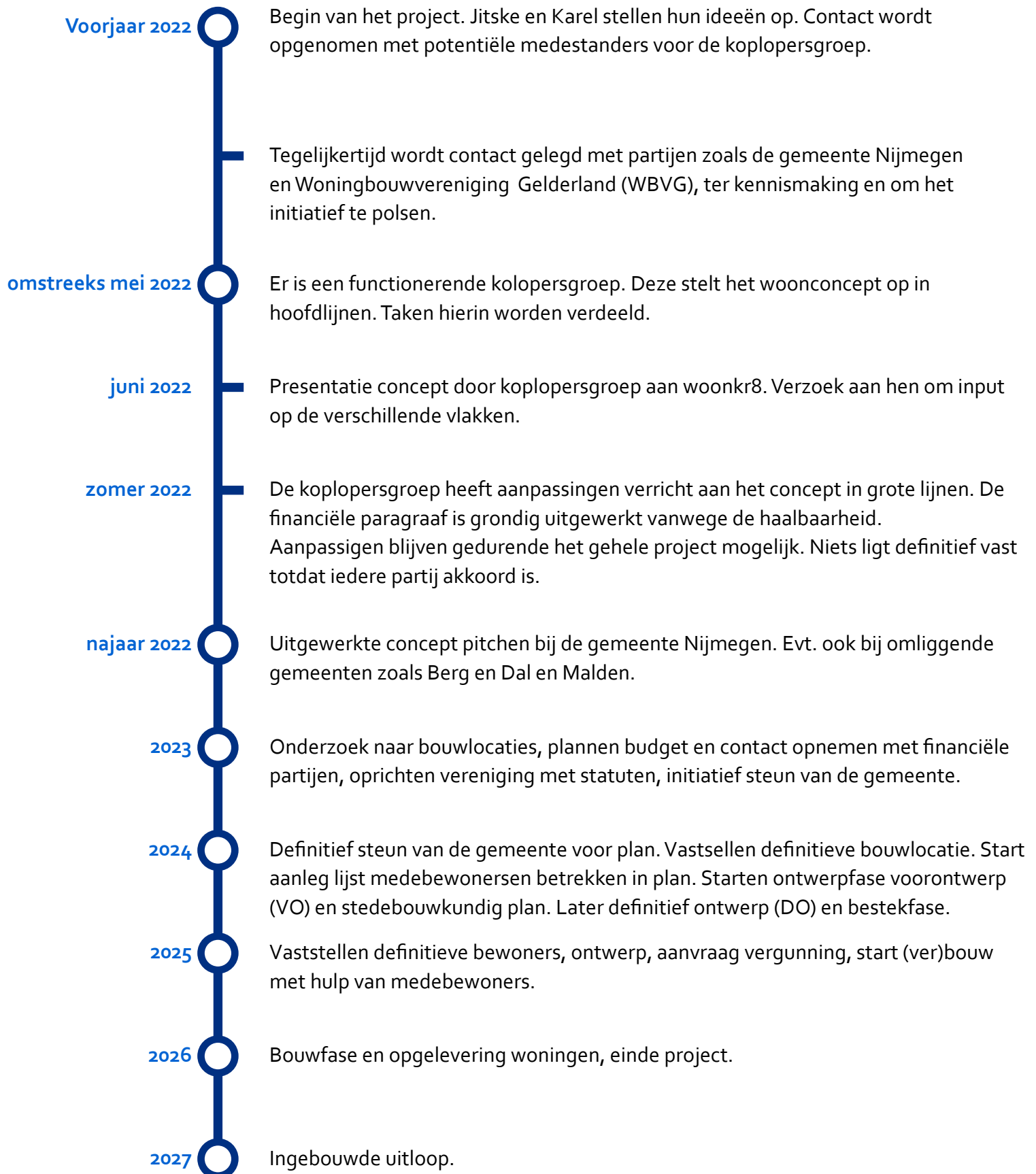
Voor een dergelijke financieringsvorm is goed, voorzichtig en conservatief financieel beleid noodzakelijk. Dit beleid moet ook worden vastgelegd in de statuten. Er is rekening gehouden met beperkte onvoorziene stagnatie in huurinkomsten van huurders in financiële problemen. Mocht deze stagnering van langdurige aard worden, dan is het vertrek van deze huurder noodzakelijk. Op deze wijze komt de doorgang van het CPO niet in het geding.

Er is voorafgaand aan dit projectvoorstel een financieel plan uitgewerkt voor de periode van de eerste 30 jaar. Dit financiële plan is gebaseerd op het terrein van de voormalige middelbare school NSG aan de Vlierestraat in Nijmegen Oost. Dit terrein is rond de zomer van 2021 beschikbaar gesteld voor het bouwen van een CPO. In deze financiële planning is rekening gehouden met zaken zoals:

- verwerving en (verbouw)kosten (gebaseerd op bouwkosten per m² en m³);
- huurinkomsten gebaseerd op het puntensysteem;
- tijdelijke leegstand of huurders in financiële problemen;
- uitgaven zoals onderhoud, reservefondsen, rente, administratieve lasten, beheer, verzekeringen, en een fonds voor onvoorziene uitgaven.

Afhankelijk van de locatie is het plan aan te passen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de verwerving, maar ook het aantal verhuurbare woningen dat te realiseren is op het aantal m²'s dat beschikbaar is

BIJLAGE 1: TIJDPAD





BIJLAGE 2: WOONTYPEN

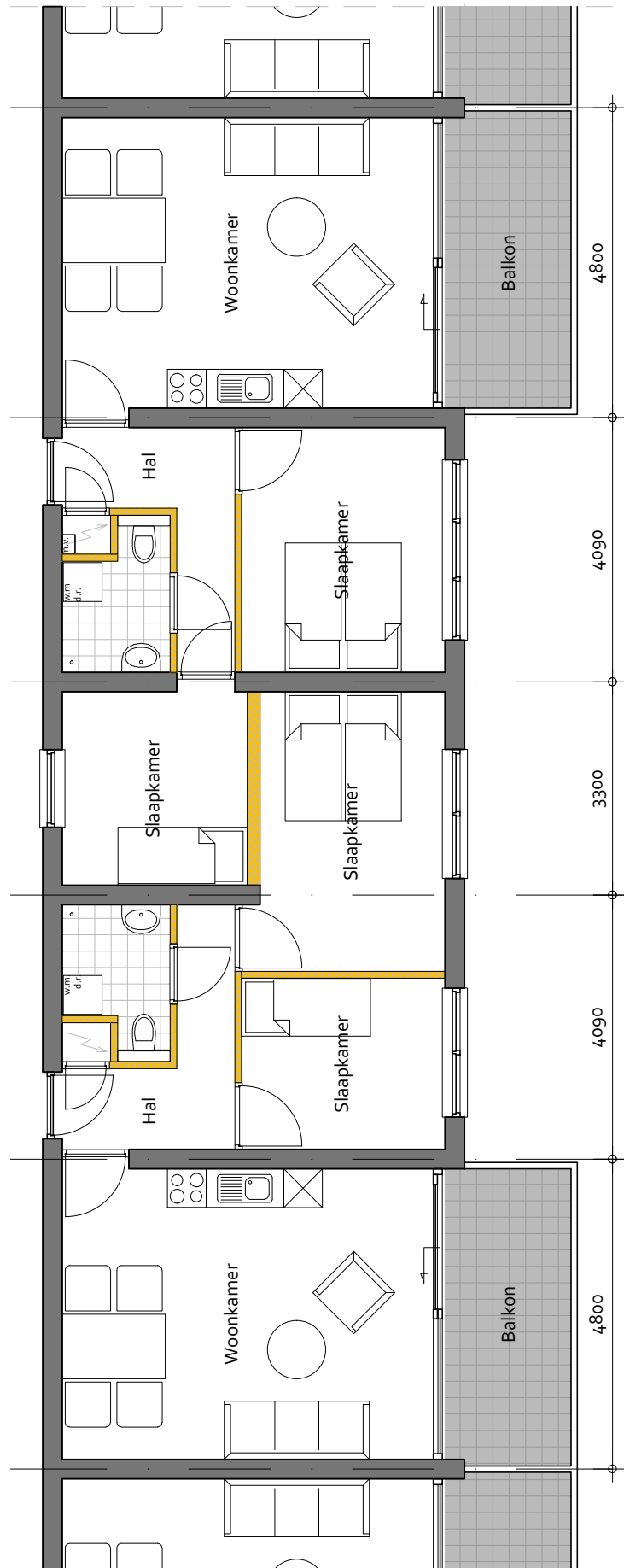
Er zijn vier typen woningen ontworpen: drie typen sociale huurwoningen en één type vrije sector. Van deze woningtypen zijn plattegronden gemaakt. De plattegronden vormen de basis voor de huurpunten die gebruikt worden voor het bepalen van de maximale huurprijs, alsmede het aantonen van de bruikbaarheid van de woningen. Bij het ontwerpen zijn voorbeeldplattegronden van woningbouwcorporaties gebruikt ter inspiratie.

Sociaal 1 - 46 m²: Een appartement voor één à twee personen. De woning bestaat uit een woonkeuken met een losse slaapkamer.

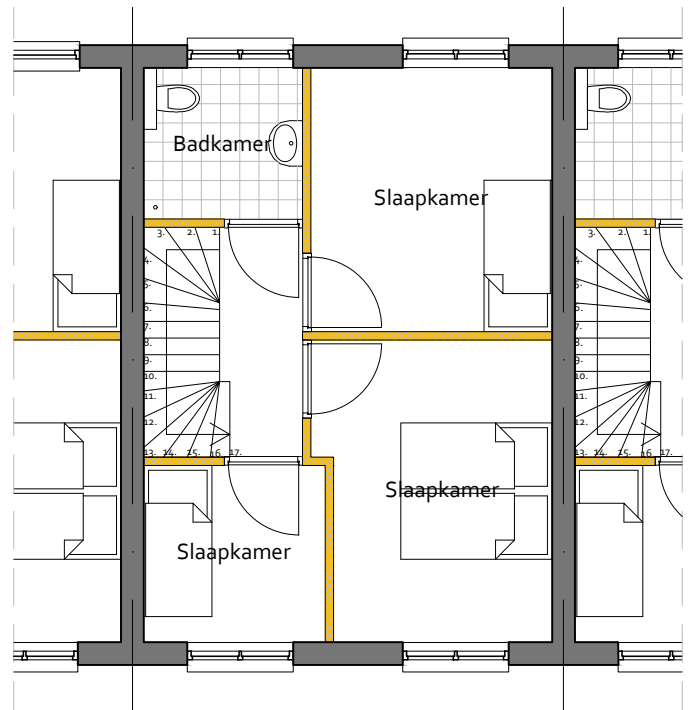
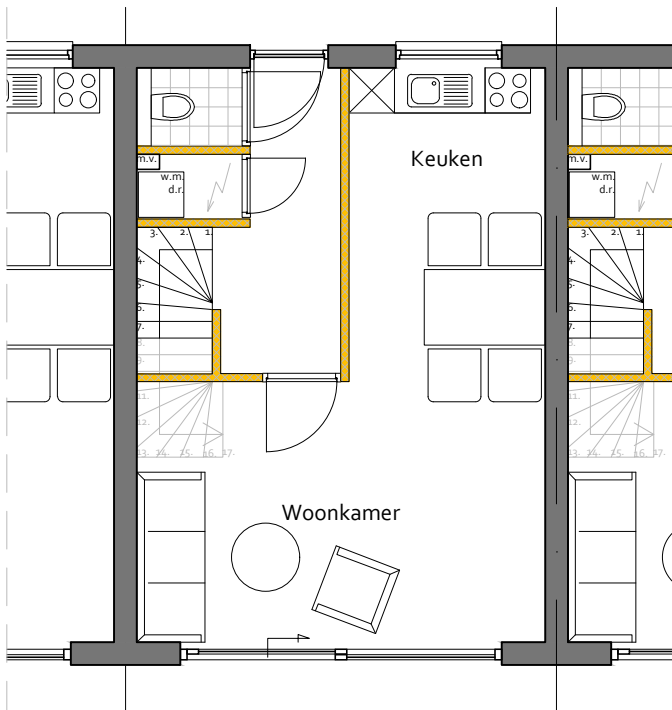
Sociaal 2 - 57 m²: Deze woningen lijken op type 1, maar met een extra slaapkamer.

Sociaal 3 - 71 m²: Dit betreft een gezinswoning en is ontworpen met een verdieping en drie slaapkamers.

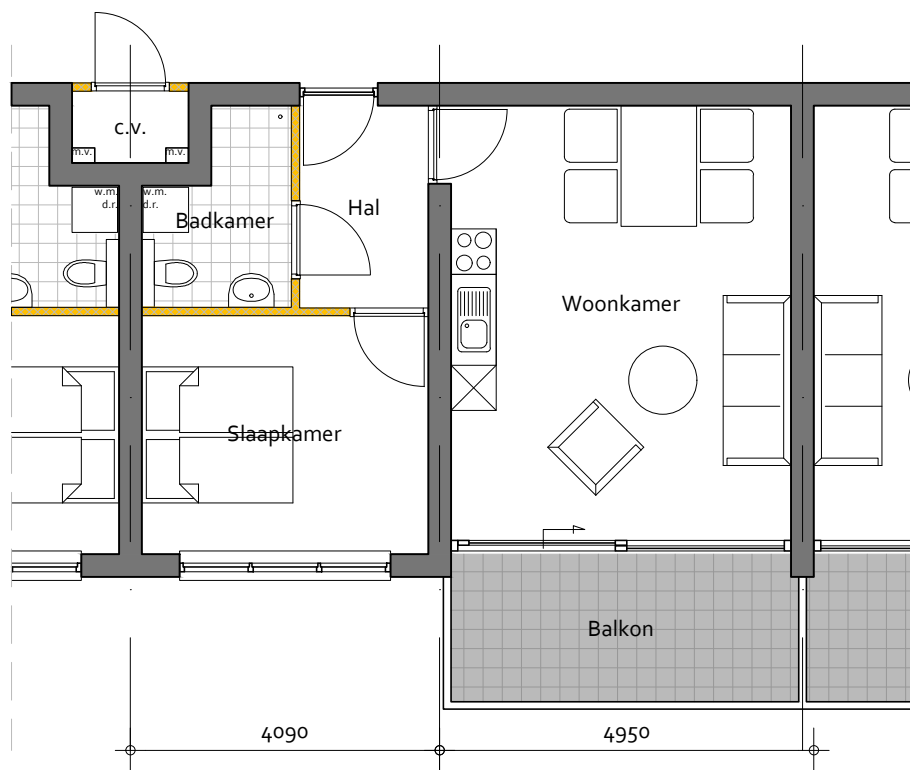
Vrije sector - 85 m²: Dit betreft een gezinswoning met drie slaapkamers, maar iets ruimer opgezet dan het type sociaal 3.



Voorbeeld plattegrond Sociaal 2
14.



Voorbeeld plattegrond Sociaal 3



Voorbeeld plattegrond Sociaal 1



BIJLAGE 3: FINANCIËLE HAALBAARHEID

Gedurende de zomer van 2021 hebben we een financiële onderbouwing opgesteld in Excel. Deze is zo compleet mogelijk en voorzien van vele automatische doorberekeningen. Voor het project is uitgegaan van de CPO- locatie aan de Elzenstraat in Nijmegen Oost die in 2021 ter beschikking is gesteld door de gemeente Nijmegen. De gegevens hiervan zijn gebruikt om onze berekening zo betrouwbaar mogelijk te maken. Er is conservatief gerekend, d.w.z. dat wij zijn uitgegaan van het volledig laten bouwen door een aannemer terwijl onze planning is om gedeeltelijk zelf te bouwen, en dat we geen rekening houden met meevallers zoals mogelijke subsidiemogelijkheden, aftrek van btw over de aankoop van de grond, etc. Hiermee creëren we het moeilijkste scenario zodat, indien uit de berekening zou blijken dat dit haalbaar is, de kans groot is dat dit daadwerkelijk zo is.

Uitgangspunten:

- nieuwbouw woningen op het terrein van de voormalige school NSG aan de Elzenstraat in Nijmegen Oost
- woningen op basis van 70 % vrije sector en 30 % sociale huur
- gemeenschappelijke ruimte, badkamer, twee logeerkamers en tuin (aangelegd door de bewoners)



Verwerving en bouwkosten

Verwerven van de grond aan de Elzenstraat (deze wordt bouwrijp opgeleverd, dus geen sloopkosten):

€ 1.550.000,- ex. btw

€ 1.875.500,- incl. btw. We rekenen met het btw bedrag. ongetwijfeld zijn er mogelijkheden om deze af te trekken van verschillende kosten, maar daar gaan we in onze berekening niet vanuit.

Bouwkosten

De bouwkosten zijn berekend op basis van m² en m³. De bron van deze bouwkosten is de website Bouwkostenkompas.nl. Deze site voorziet in actuele kengetallen van bouwkosten op wijkniveau.

Basing kengetallen: Seriematige woningbouw, 3 laags met schuindak:

Afwerkings niveau basis: € 1039,- per m², en € 394 per m³. Prijspeil 08-02-2022.

Overigens, we hebben de gehele bouwkosten uitgesplit in sociale huur en vrije sector.

Hieruit volgen de volgende bouwkosten:

Projectkosten: bouw + aankoop grond	Sociale huur	Vrije sector
	Kosten o.b.v. m ² prijs: € 675.410,93	Kosten o.b.v. m ² prijs: € 2.198.765,15
	Kosten o.b.v. m ³ prijs: € 768.369,31	Kosten o.b.v. m ³ prijs: € 2.501.386,34
	Aankoop grond naar rato (23,50%): € 440.729,15	Aankoop grond naar rato (23,50%): € 440.729,15
	Projectkosten: € 1.209.098,47	Projectkosten: € 3.936.157,19

We kiezen in dit geval de hoogste bouw prijs van de m³ voor extra zekerheid.

Bouwkosten totaal: € 3.269.755,66

Projectkosten totaal: € 5.145.255,66



Calculatie

De calculatie is opgesteld in excel en bestaat uit drie onderdelen:

- eigenschappen woning -> aantal m²'s woningen en gemeenschappelijke ruimten
- financiën -> huurinkomsten en uitgaven
- verwerving en bouwkosten -> verwerving terrein, bouw- en projectkosten

Er is gerekend met een hypotheek die het gehele project dekt en een looptijd heeft van 30 jaar.

Zaken als aankoop grond, gemeenschappelijke ruimten etc. worden naar rato van oppervlak van de woningen toegevoegd aan de calculatie. Bijvoorbeeld: 100 woningen van allemaal even groot, 80 vrije sector en 20 sociale huur, dan betekent dat dat de kosten van gemeenschappelijke functies voor 80% worden gedragen door de vrije setor huurders en 20% door de huurders van de sociale huurwoningen. In de grote Excel-calculatie is dit exacter uitgerekend.

Eigenschappen woningen

- 3 woningen sociaal 1 - 46 m²
- 3 woningen sociaal 2 - 57 m²
- 3 woningen sociaal 3 - 46 m²
- 20 woningen vrije sector - 85 m²

Totaal: 29 woningen = ~ 2240 m². In de calculatie wordt dieper ingegaan op de verschillende oppervlakten

Calculatie rato:

Sociale huur: 23,50 % t.o.v. totaal aantal m² woonruimte

Vrije sector: 76,50% t.o.v. totaal aantal m² woonruimte

Financiën

Huurinkomsten per maand:

woningen sociaal 1 - 46 m ²	€ 534,65
woningen sociaal 2 - 57 m ²	€ 657,54
woningen sociaal 3 - 46 m ²	€ 755,74
woningen vrije sector - 85 m ²	€ 977,27

Totaal huurinkomsten per jaar:	sociale huur	€ 70.125,84
	vrije sector	€ 234.545,46
	totaal	€ 304.671,30



Uitgaven per jaar voor sociale huurwoningen:

- Reservefonds (MJOP)	€ 6.454 <i>verplicht minstens 0,5% van bouwkosten. Wij doen 0,8% als extra</i>
- Rente hypotheek	€ 13.300,08 Bij rentepercentage van 1,10% (10 jaar vast, triodos)
- Administratie (5% huurprijs)	€ 3.506,29
- Beheer (2,5% huurprijs)	€ 1.753,15
- Gebouwverzekering	€ 74,44 o.b.v. opgaaf website centraal beheer
- Onvoorzien	€ 1269,40 5% van alle eerdere uitgaven

Totaal **€ 26.657,48**

Uitgaven per jaar voor vrije sectorwoningen:

- Reservefonds (MJOP)	€ 21.987,65 <i>verplicht minstens 0,5% van bouwkosten. Wij doen 0,8% als extra</i>
- Rente hypotheek	€ 43.297,73 Bij rentepercentage van 1,10% (10 jaar vast, triodos)
- Administratie (5% huurprijs)	€ 11.727,27
- Beheer (2,5% huurprijs)	€ 5.863,64
- Gebouwverzekering	€ 242,35 o.b.v. opgaaf website centraal beheer
- Onvoorzien	€ 4.155,93 5% van alle eerdere uitgaven

Totaal **€ 87.274,57**

Winst per jaar per type

	inkomsten per mjaar	uitgaven per jaar	Winst per jaar	Na 30 jaar
Sociale huurwoningen	€ 70.125,84	€ 26.657,48	€ 43.468,36	€ 1.304.050,76
Vrije sector woningen	€ 234.545,46	€ 87.274,57	€ 147.270,89	€ 4.418.126,78
Totaal	€ 304.671,30	€ 113.932,04	€ 190.739,25	€ 5.722.177,54

We gaan er vanuit dat we het in-en uitgavenpatroon 30 jaar volhouden, ons eigen onderhoud organiseren en betalen en indien mogelijk tussentijds aflossen om zo de rentelasten ver verminderen. Daarmee wordt ook het risico afgedekt dat geld verloren gaat door bijvoorbeeld onbehoorlijk bestuur.



Conclusie

Als we de projectkosten van de inkomsten over een periode van 30 jaar van elkaar aftrekken levert dit de volgende berekening:

	Inkomsten	Project kosten	Resultaat
Sociale huur	€ 1.304.050,76	€ 1.209.098,47	€ 94.952,30
Vrije sector	€ 4.418.126,78	€ 3.936.157,19	€ 481.969,59
Totaal	€ 5.722.177,54	€ 4.979.775,66	€ 576.921,88

Uit deze calculatie volgt dat het project over een termijn van 30 jaar positief rendeert en haalbaar is. Na deze 30 jaar is de hypotheek van het gehele project afgelost en staat er op de bankrekening van de CPO vereniging € 576.921,88.

Saillant detail: als de woningen verhuurd zouden worden voor de maximale huurprijs, door bijvoorbeeld een investeerder, dan zit hier op een periode van 30 jaar een winst op van een kleine € 1,9 miljoen. Door ons vriendelijke huurprijs beleid leveren de bewoners elkaar (we zijn immers een vereniging) dus € 1,9 miljoen - € 577.0000 = € 1,3 miljoen euro korting.

Eigenschappen woningen				Financiën				Verwerving en bouwkosten			
Sociale huurwoningen				3 eengezinswoningen3 appartementen groot3 appartementen klein				Verwerven grond € 1.875.500,00 Grondkosten in percentage van m2 doelgroep: Soc. 23,50% € 440.729,15 V.s/k 76,50% € 1.434.770,85			
3 eengezinswoningen 3 slaapkamers + tuin				Aantal punten 176 Max. huur kaal € 938,58				Sociale huur Bouwkosten o.b.v. M² en m³ m2 totaal m3 totaal 650,06 1950,18 € per m2 € per m3 € 1.039,00 € 394,00 Kosten o.b.v. m2 prijs € 675.410,93 + grond € 440.729,15 Kosten o.b.v. m3 prijs € 768.369,31			
Entree/hal 5,73 m²	Entree 5,64 m²	Entree 4,55 m²		Huursubsidiegrens (2021): € 752,33				Vrije sector/koop m2 totaal m3 totaal 2116,23 6348,70 € per m2 € per m3 € 1.039,00 € 394,00 Kosten o.b.v. m2 prijs € 2.198.765,15 + grond € 1.434.770,85 Kosten o.b.v. m3 prijs € 2.501.386,34			
Toilet 1,43 m²				Huurprijs per m2 € 10,58 € 11,45 € 11,45							
Berging 1,19 m²	Woonkeuken 25,88 m²	Woonkeuken 25,88 m²		INKOMSTEN							
Woonkamer 24,41 m²	Berging 1,00 m²	Slaapkamer 1 11,96 m²		Kale huur € 755,74 € 657,54 € 534,65							
Keuken 4,98 m²	Slaapkamer 1 12,00 m²	Badkamer 4,31 m²		per jaar: € 27.206,67 € 23.671,59 € 19.247,58							
Slaapkamer 1 12,00 m²	Slaapkamer 2 8,60 m²			totaal ink. Soc. € 70.125,84 per jaar							
Slaapkamer 2 11,50 m²	Badkamer 4,31 m²										
Slaapkamer 3 6 m²											
Badkamer 4,20 m²											
Totaal 71,43 m²	57,43 m²	46,69 m²									
20 koop/vrije sector woningen 3 slaapkamers + tuin				UITGAVEN SOC. (per jaar)				REKENWAARDEN			
Entree 5,73 m²				Reservefonds (MJOP) € 6.754,11 verplicht minstens 0,5% van bouwkosten. Wij doen 1% als extra				Projectkosten € 3.936.157,19			
Woonkamer 30,00 m²				Rente hypotheek € 13.300,08 Bij rentepercentage van 1,10% (10 jaar vast, triodos)				per won. € 134.344,27			
Keuken 8,50 m²				Administratie (5% huur) € 3.506,29							
Berging 1,50 m²				Beheer (2,5% huur) € 1.753,15							
Slaapkamer 1 16,00 m²				Gebouwverzekering € 74,44							
Slaapkamer 2 10,00 m²				Onvoorzien € 1.269,40 5% van alle eerdere uitgaven							
Slaapkamer 3 7,00 m²											
Badkamer 7,00 m²											
Zolder											
Totaal 85,73 m²											
Totaal aantal sociale huurwoningen: 9				Totaal € 26.657,48							
Totaal aantal koop/vrije sector woningen: 20				€ 70.125,84 - € 26.657,48 = € 43.468,36 winst per jaar							
Totaal aantal woningen 29				20 koop/vrije sector woningen							
Totaal aantal m2 aan woningen				Aantal punten 182							
3 eengezins met tuin 214,293 m²				Max. Kale huur € 971,95							
3 appartementen groot 172,282 m²				Huurprijs per m2 € 11,40							
3 appartementen klein 140,084 m²				INKOMSTEN 20 koop/vrije sector woningen							
18 koop/vrije sec. 1714,51 m²				Kale huur € 977,27							
				per jaar: € 234.545,46							
				totaal ink. V.S/K € 234.545,46							
SUBTOTAAL WONEN: 2241,17 m²											
Gemeenschappelijk:				UITGAVEN V.S/K (per jaar)							
- fietsenstalling > 5 m2 per woning = 5 m2 x 29 = 145,00 m²				Onderhoud/Reservefonds (I) € 21.987,65 verplicht minstens 0,5% van bouwkosten. Wij doen 0,8% als extra							
- gangen 10% = 224,12 m²				Rente hypotheek € 43.297,73 Bij rentepercentage van 1,10% (10 jaar vast, triodos)							
- afval Gemeenschappelijk ondergronds rest, papier, plastic inpandig				Administratie (5% huur) € 11.727,27							
- installaties 16,00 m²				Beheer (2,5% huur) € 5.863,64							
- gemeenschappelijke ruimte + logeer en badruimte 140,00 m²				Gebouwverzekering € 242,35							
Gemeenschappelijk 525,12 m²				Onvoorzien € 4.155,93 5% van alle eerdere uitgaven							
Het gemeenschappelijke deel wordt onderverdeeld in een percentage in verdeling van soc. En vrije sector/koop.				Totaal uitgaven € 87.274,57							
Sociale sector 526,66 m² -> 23,50%											
Koop/vrije sector 1714,51 m² -> 76,50%											
525,12 23,50% -> 123,40 m²											
76,50% -> 401,72 m²											