



Cees Buys

Copyright: ©BUYS - Guidance Profile Groep 2017

Adres auteur: Johannes Geradtsweg 185, 1222 PS Hilversum

Telefoon: 00 31 (0) 6 – 51 34 26 49

E-mail: ca_buijs@picaflores.org

internet: www.guidanceprofile.nl, www.picaflores.org

Omslagfoto: Marloes T.H. Buijs

ISBN: 9789463189170

NUR: 801



3e druk

Alle rechten voorbehouden

Niets uit deze uitgave mag worden gebruikt, toegepast, geïmplementeerd, vervormd of aangepast, verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur en ook zonder het formeel afsluiten van een gebruikersovereenkomst met Guidance Profile betreffende dit intellectuele eigendom.

Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16B Auteurswet 1912 j° het Besluit van 20 juni 1974, St.b.351, zoals gewijzigd bij het Besluit van 23 augustus 1985, St.b.471 en artikel 17 Auteurswet 1912, dient men daarover wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers, syllabi en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient men zich vooraf voor schriftelijke goedkeuring tot de auteur te wenden.

Dit boek beschrijft het SocialeWoon®-concept en dit concept valt onder het intellectuele eigendom van Cees Buys. Het gebruik van dit concept zonder schriftelijke toestemming van de auteur is dan ook nadrukkelijk verboden. Iedereen die dit concept wenst te gebruiken, kan daarover non-exclusieve gebruiksrechten verwerven nadat een gebruikersovereenkomst is overeen gekomen en formeel is getekend met Guidance Profile. Aan deze gebruikersovereenkomst zijn in ieder geval royaltykosten verbonden voor de realisatie van het SocialeWoon®-concept op enige locatie waar dan ook (zie tabel op pagina 34). Dit SociaalWonen®-concept is auteursrechtelijk beschermd en gedeponneerd bij IdeeSafe onder nummer: A 160818001-01. Misbruik van dit concept (geheel of gedeeltelijk) wordt strafrechtelijk vervolgd.

Index

Voorwoord

Inleiding

Hoofdstuk 1 Het SocialeWoon®-concept

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Waarom het SocialeWoon®-concept
 - 1.2.1 Levenscyclus
 - 1.2.2 Onze missie en visie
 - 1.2.3 Integratie noodzaak
 - 1.2.4 Oude bouw is dure bouw
 - 1.2.5 Prijzen van woningen en grond omlaag
 - 1.2.6 Nieuw denken is het devies
- 1.3 De maatschappelijke context
- 1.4 De juridische context

Hoofdstuk 2 Wat houdt dit concept in

- 2.1 De conceptbeschrijving
 - 2.1.1 Het bouwkundige deel
 - 2.1.2 Het woon technische deel
 - 2.1.3 Het financiële deel
 - 2.1.4 Het beheer technische deel
- 2.2 Toelatingscriteria
 - 2.2.1 Het bestaande concept
 - 2.2.3 Toelatingscriteria bij het SocialeWoon®-concept

Hoofdstuk 3 De uitvoering

- 3.1 De ontwikkelingsfase
- 3.2 De plan- en bouwfase
- 3.3 De oplevering en inhuizingfase
- 3.4 Facilitering van de sociale en economische vitaliteit in de wijk

Nawoord

Achtergrondinformatie, literatuur en relevante links

Voorwoord

Gezond zijn is meer dan het afwezig zijn van ziekte. Gezond zijn betekent dat alles aan je persoonlijke leven klopt. Een dak boven je hoofd is daarbij het belangrijkste aspect van de gezondheidstoestand van een mens.

Ik dacht altijd dat wij het in Nederland zien als er grote maatschappelijke problemen zijn. De wrange waarheid is dat juist Nederland bepaalde problemen die zich onder hun neus afspelen niet zien of wellicht niet 'willen zien'. Ik ben er in de afgelopen jaren achter gekomen dat het klokje 'anders' is gaan tikken in Nederland. Met ons nieuwe initiatief, gebaseerd op het SocialeWoon®-concept, willen wij in Nederland laten zien dat het anders kan op volkshuisvestelijk gebied.

Wij komen met een prachtig concept en willen initieel 1.000 huurwoningen bouwen en dan is er vrijwel geen enkele Nederlander die dit gelooft. Daarnaast hoor je geluiden als: "Is het wel vernieuwend?", "Past het wel in het beleid?", "Kan dat concept wel?", "Past het wel in het wettelijk kader?". Meer van dergelijke twijfels worden zo over je uitgestort. Je moet bij al die twijfels en dat ongeloof maar nuchter blijven en gewoon stug doorgaan in het volle geloof en het vertrouwen dat het gaat lukken.

Bij het uitwerken van dit boekje dat voor u ligt, heeft Cees als leidende gedachte gekozen: 'Onder welke voorwaarden en omstandigheden kunnen we het volkshuisvestelijke dilemma waarin we nu zitten los trekken?'. De consequentie is dat we eerst erkennen dat we een volkshuisvestelijk probleem hebben op het moment dat zo'n 380.000 Nederlanders inmiddels meer dan 8 jaar op een passende huurwoning wachten. Het lijkt erop of de mensen die hieraan iets kunnen en ook moeten doen dit probleem niet erkennen althans er geen adequate oplossing voor hebben en er dus ook niets aan doen. Iedereen lijkt op elkaar te wachten en zo blijven zeer vele woningzoekenden maar afwachten op een voor hen geschikt thuis.

Onze eerste SocialeWoon®-wijk richt zich primair op de jongeren die hun opleiding of studie hebben afgerond en willen starten met een carrière, een gezin en een leven. We weten allemaal dat dit pas kan zodra ze 'een eigen voordeur' hebben. Ook ouderen, mensen die even financieel aan de grond zitten maar ook vluchtelingen die inmiddels statushouder zijn, willen we zo hun eigen voordeur geven.

Daarnaast zit onze SocialeWoon®-wijk boordevol met innovatieve toepassingen op allerlei gebied. We zullen daarbij in vele opzichten nieuw zijn en uniek.

Lukt deze eerste pilot, dan zullen er vele volgen.

Met dit SocialeWoon®-project creëren we een in ieder opzicht innovatieve woonwijk van idealiter 600 huurwoningen (in iedere denkbare mix). We hebben dit aantal idealiter nodig om én een gezond economisch rendement te behalen én een optimaal maatschappelijk rendement. De schaalgrootte faciliteert dit vrij eenvoudig. De maatschappij, dat zijn wij, wordt gezegd en op deze wijze kunnen we structureel iets doen aan de tekorten op de markt van aantrekkelijke huurwoningen (voor ieders portemonnee).

Het SocialeWoon®-concept pakt verschillende sociaal maatschappelijke problemen integraal aan.

Echte duurzaamheid, gegarandeerde en gecertificeerde energieneutraliteit, minder CO2-uitstoot zijn een greep uit de ecologische voorzieningen in deze wijk. Sociaal maatschappelijk draagt dit concept structureel bij aan meer en meer sociale cohesie, betere zelfredzaamheid, een recept tegen vereenzaming en een platform voor persoonlijke ontwikkeling. Minder leunen op de overheid waarbij de bewoners daadwerkelijk voor zichzelf kunnen zorgen, hoe 'kansloos' ze in de ogen van velen ook mogen lijken.

De moeilijkheid die we ervaren is dat iedereen moeite lijkt te hebben met conceptueel denken en direct de focus leggen op het rationele deel: 'past het juridisch wel in de wettelijke kaders?', 'klopt het verdienmodel wel?' en zo verder. Het conceptuele deel betreft een mooie balans tussen het sociaal maatschappelijke én het economische resultaat en daarbij is het sociaal maatschappelijke belang voor Cees een tikje belangrijker. Alles draait namelijk om de mens en het geld moet de mens volgen, is zijn devies.

Met alle inmiddels gestelde vragen en gemaakte op- en aanmerkingen heeft Cees zijn analyse gemaakt en besloot hij tot deze derde boekversie waarin hij zijn concept heeft geplaatst in het rationele kader. Hierdoor is het SocialeWoon®-concept voor degenen die moeite hebben met de juiste interpretatie van het conceptuele, gemakkelijk hanteerbaar.

Nu is het aan de markt (inclusief de gemeentes) om dit initiatief te omarmen waardoor wij het tot leven kunnen wekken ten nut voor velen. Het past nu immers in ieder wettelijk kader en geeft tevens alle handvatten om onze missie te realiseren: het geven van een eigen voorkeur aan die doelgroepen voor wie dat thans onmogelijk is of althans lijkt.

Met het SocialeWoon®-bedrijf wordt tevens een weg geopend om de aanwezige ondernemerstalenten in het Sociale Domein van die gemeente waar we actief worden te helpen hun nieuwe bedrijf op te starten of anderszins effectief weer aan de betaalde arbeid te komen. We leggen daarbij natuurlijk de nadruk op onze huurders die als dan ook onze huur stipt kunnen betalen. Daarnaast stimuleert het natuurlijk ook de lokale economie en het reduceert tevens het aantal mensen dat op dit moment leeft van een gemeentelijke uitkering. De leefbaarheid in de wijk zal toenemen alsmede de sociale cohesie en dan hebben we het in optima forma over het SocialeWoon®-concept.

Hans Zethoven

Mede-initiatiefnemer van Het SocialeWoon-project

Voorthuizen

Inleiding

Het SocialeWoon®-concept is door de Cees Buys vanuit Guidance Profile Groep in Nieuw Loosdrecht ontwikkeld als een 'ready-to-implement' volkshuisvestelijk concept. Dit woonconcept borduurt voort op het huidige volkshuisvestelijke concept dat door de woningcorporaties decennialang is toegepast.

Iedereen kan inmiddels waarnemen dat de huidige sociale woonconcepten op belangrijke punten zijn achterhaald.

Het intellectuele eigendom van het SocialeWoon®-concept ligt bij de auteur zelf die het in exploitatie heeft gegeven aan Guidance Profile. Guidance Profile zal met de opbrengsten van de royalty's haar missie financieren, in samenwerking met de gemeenten en eventueel anderen die, door het adopteren van dit SocialeWoon®-concept, partner zijn geworden. De missie behelst de huurders verder in hun kracht te brengen waardoor ze economisch en sociaal vitaler worden en daarmee ook de wijk waarin zij wonen. Het bijkomende voordeel voor de huizenbeheerder die het SocialeWoon®-concept heeft geadopteerd, is dat zij er zeker van kunnen zijn dat hun maandelijkse huren ook stipt zullen worden betaald. De economisch zwakkeren in de wijk moet je dus gericht helpen om economisch sterker te worden en daarmee in de regel ook sociaal sterker. Van zogenaamde 'prachtwijken' dat in de hoofden van een aantal gemeentebestuurders snel wordt vertaald in 'getto' is dan ook geen enkele sprake. Zullen er in beginsel nog een aantal mensen wonen die financieel niet zelfstandig kunnen leven, dan is het onze opdracht hen daarbij economisch te vitaliseren (dat is immers ook ons economische belang). Wij zullen te allen tijde een maandelijkse huur vragen van minimaal € 1,- boven het wettelijke sociale huurbedrag (prijspeil in 2016 én inmiddels ook in 2017: € 710,68)

Het is Cees' missie voor de rest van zijn leven, vanuit Guidance Profile, om zingevende activiteiten te ontwikkelen en te implementeren. Dit is onder andere naast het oplossen van het grote huidige volkshuisvestelijke dilemma ook het zakelijk helpen, ondersteunen en financieren van jonge(re) ondernemerstalenten die een eigen bedrijf willen starten maar dit niet zelfstandig kunnen (zie: www.guidanceprofile.nl). Daarnaast is Cees ook actief om op industriële schaal en volcontinu afvalplastics terug te brengen naar haar oorspronkelijke grondstof: olie.

De hier bedoelde expertise is vrij beschikbaar voor ons en ook noodzakelijk bij de realisatie van de SocialeWoon®-wijk teneinde deze wijk gegarandeerd en ook gecertificeerd energie-neutraal te maken. Hierover verder in dit boek meer.

Het in hun kracht brengen van mensen en daarmee ook de huurders met ambitie en ook een (economische) hulpvraag. Dit is een belangrijk onderdeel van het SocialeWoon®-concept waarbij iedereen zich vervolgens afvraagt 'wie gaat dat financieren?'. Het antwoord daarop is simpel: vanuit de ontvangen huren. In de totale minimale huur ad. € 712,- per maand hebben we € 115,- geormerkt als SocialeWoon®-bijdrage. Het resterende bedrag zorgt voor een gezonde economische exploitatie, Met 1.000 woningen betekent dit dat er maandelijks een budget ontstaat van € 115.000,- en van dit budget kunnen we sociale doelstellingen realiseren die de leefbaarheid verder stimuleren waarbij onze twee speerpunten zijn:

1. De bewoners laten omzien naar elkaar (nabuurschap), en
2. Versterken van de economische vitaliteit voor hen die hun maandelijks huurbetalingen storneren.

Wij kijken hierbij nadrukkelijk naar de ondernemerstalenten bij onze doelgroep alsmede de nadrukkelijke wil economisch (weer) zelfstandig te kunnen leven.

Samenwerking met de ambtenaren binnen het sociale domein van de partner-gemeenten in het kader van de Participatiewet is daarbij een must.

Hoe meer mensen in eigen onderhoud kunnen voorzien, hoe beter dit is voor het individu alsmede voor de gehele wijk en leefgemeenschap alsook, heel praktisch, voor de stipte huurbetalingen.

Het SocialeWoon®-concept betreft de realisatie van woonwijken die bestaan uit minimaal 600 wooneenheden. Idealiter is het aantal van 1.000 woningen. Deze woonwijk is onderling verdeeld in sub wijken van elk circa 60 woningen. De sub wijken zijn met elkaar verbonden. Indien er sprake is van een veelvoud van deze woonwijken, zijn ook de andere wijken (van elk 600 woningen) met elkaar verbonden (via wandel- en fietspaden naast een hoofdweg). De onderlinge verbondenheid symboliseert tevens de sociale cohesie en daarmee de integrale leefbaarheid en ook veiligheid, dat is de kwaliteit van leven en wonen in die wijken. Niet alleen de onderlinge verbondenheid maar alle aspecten van dit SocialeWoon®-concept stimuleren en bevorderen de leefbaarheid en de sociale cohesie. De maximale omvang van het hier genoemde 'veelvoud' is 12.000 wooneenheden.

De vraag: "waarom" een minimum van 600 woningen laat zich het beste onderstaand beantwoorden:

1. Deze wijk is energie neutraal wat impliceert dat de wijk een aantal bovenwijkse eco-voorzieningen moet krijgen die slechts gefinancierd kunnen worden bij deze schaal-grootte. Bij een minder aantal woningen moet al snel de huur worden verhoogd en dan is er ook snel geen sprake meer van SocialeWoon®-wijk die als geheel nul-op-de-meter is.
2. Met het massale aantal woningzoekenden in de betaalbare huursector (meer dan 350.000 in Nederland en nog afgezien van het sterk toenemende aantal statushouders die ook allemaal gehuisvest moeten worden) is het mijns inziens noodzakelijk om nu (weer) grotere wijken te bouwen maar dan wel conform dit concept (teneinde geen getto's te krijgen). Zodra we overgaan tot het nieuw bouwen van SocialeWoon®-wijken conform het hier beschreven concept, kun je pas echt werken aan het structureel oplossen van het enorme volkshuisvestelijke tekort op de Nederlandse markt (feitelijk is dit een Europees probleem).
3. Met minimaal 600 woningen krijg je snel een dwarsdoorsnede van de Nederlandse (beroeps) bevolking waardoor het in dit boek beschreven 'nieuwe nabuurschap' tot haar recht kan komen.
4. In een wijk van minimaal 600 woningen kun je effectief bouwen in een positieve wijkcultuur die is gebaseerd op individuele kracht en persoonlijke groei. Bovendien financiert deze schaalgrootte een eigen buurthuis én een aantal winkels in de wijk (voor bij voorkeur een aantal ondernemende huurders).

De kenmerken van dit SocialeWoon®-concept zijn op hoofdlijnen hieronder beschreven en komen veel uitgebreider aan de orde in dit boekwerk.

Kenmerken op hoofdlijnen:

1. Bouwkosten per huis compleet, met minimaal EPC=0 norm en ook minimaal conform het

bouwbesluit per 1 januari 2015 (excl. grondkosten en aanleg overige wijkvoorzieningen), bedragen niet meer dan gemiddeld € 85.000,- per huis (excl. btw);

2. Alle wooneenheden zijn huurwoningen;
3. Ieder huis heeft een achter- en of voortuin c.q. terras, buitenberging en een eigen (centraal gelegen) parkeerplaats;
4. Iedere woonwijk heeft een park(je) met eventueel een waterpartij dat in dat geval in een open verbinding moet kunnen staan met de waterpartijen in de overige wijken (i.v.m. waterverversing) en met een hoofdwaterloop;
5. Iedere woonwijk (tot 2.400 woningen) vorm een 'vereniging van huurders' met een eigen bestuur dat wordt gevormd door de huurders (wijkbelangen). Dit bestuur krijgt een eigen verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid én voor de technische instandhouding van de huizen (conform de 'kruisjeslijst verder in dit boek). Maximaal 25% van de geïncasseerde 'SocialeWoon®'-bijdragen kunnen primair worden besteed aan huurders die 'iets' voor andere buurtgenoten doen en de rest kan worden besteed aan projecten die de leefbaarheid in de buurt verbeteren. Zodra het bestuur goed is toegerust op haar hier bedoelde rol, wordt er een jaarlijkse vooraf goedgekeurde begroting afgegeven. Het economisch vitaliseren van de mensen met een financiële achterstand geschiedt vanuit BizzToday bv;
6. Er is sprake van een hoge betrokkenheid van de bewoners bij de leefbaarheid bevordering in de wijk maar zeker ook bij de technische instandhouding van de woningen, de tuinen en de speelplaatsen binnen de wijk. Dit maakt dat de bestaande beheerorganisatie (meestal de lokale woningcorporatie), die deze wijk onder diens beheer krijgt, relatief zeer weinig kosten krijgt betreffende de technische instandhouding van de woningen en de wijk;
7. Ontspanning is geïntegreerd in dit woonconcept voor de kinderen én de ouderen (middels een buurthuis, speelweides, visvijver, wandelpaden, groenvoorziening, tuinen, stads-landbouw en natuurlijk de SocialeWoon®-app);
8. Alle huizen worden zodanig gebouwd dat ze relatief zeer onderhoudsarm zijn;
9. De huren per woning zijn minimaal € 712,- netto per maand (prijspeil 2017) voor de kleinere woningen en voor de huurders met een kleine portemonnee. Voor die huurders die economische sterk(er) zijn, geldt een huurprijs van maximaal € 1.219,-. Genoemde huurtarieven zijn inclusief de 'SocialeWoon®'-bijdrage van € 115,- per woning. Dit betreft een hard formule uitgangspunt waaraan iedere instantie die dit SocialeWoon®-concept adopteert, zich te allen tijde moet conformeren;
10. Genoemde huren zijn voor iedere huurder gelijk. Afhankelijk van de hoogte van het inkomen. Met het jaarlijks overleggen van de IB-aanslag per gezin, wordt de jaarlijkse huurverhoging vastgesteld per huurder (gezin per woning). Ieder jaar wordt dit wederom vastgesteld aan de hand van de actuele inkomensgegevens, Dit kan en zal dus variëren van 0% tot het wettelijk maximum. De landelijk vastgestelde consumenten prijsindex (CPI) is

de basis ten gunste van de economische exploitatie, het restant vloeit naar de pot met de SocialeWoon®-bijdragen;

11. Bij actieve participatie door de huurder kan deze diens maandelijkse SocialeWoon®-bijdrage (deels, geheel of zelfs meer) terugverdienen op basis van een 'puntensysteem' dat door gebruikmaking van de SocialeWoon®-APP automatisch zal worden geregistreerd, uitbetaald en geadministreerd. Ieder huis wordt daartoe voorzien van een touchscreen beeldscherm met onder andere deze app daarop geïnstalleerd. Iedere huurder ontvangt een instructie hoe deze app te gebruiken. Dit werkt bevorderend voor de huurderparticipatie en daarmee het gemeenschapsgevoel (nabuurschap). Het versterkt de onderlinge sociale cohesie en het gevoel van verantwoordelijkheid voor elkaar. Het is tevens een recept tegen vereenzaming. We kunnen vanzelfsprekend in dit verband niets afdwingen en dat willen we ook niet wat impliceert dat, zeker in aanvang, slechts een klein deel van de huurders hieraan gehoor zal geven (olievlekwerking);
12. De wooneenheden zijn slechts te huur op basis van onze toelatingscriteria waarbij we vanzelfsprekend samenwerken met de lokale gemeentes die ook huurders willen aanleveren die bij hen de urgentiestatus hebben dan wel anderszins reeds lange tijd op zoek zijn naar een eigen voordeur (zie pagina 68). Deze harde criteria staan (initieel) borg staat voor een gezonde integratie van de bewoners. De verdere uitvoering ervan ligt bij het bestuur van de huurdervereniging is ingesteld;
13. Het complete SocialeWoon®-concept is in dit boek beschreven en dient als harde leidraad voor de genoemde besturen (inclusief het sanctioneringbeleid bij fraude, wanbeleid en andere aperte misstanden waar de besturen zich eventueel aan zouden bezondigen). Guidance Profile Groep controleert zolang het contract loopt, of de besturen van de huurdervereniging, de woningcorporatie dan wel een andere soortgelijke stakeholders zich houden aan de harde formule uitgangspunten. Sanctionering geschiedt conform het afgesloten contract dat het vrije gebruik van dit SocialeWoon®-concept toestaat door de contractpartner;
14. Huurderparticipatie en daarmee ook het toelatingsbeleid geschieden op basis van onze doelgroepenmatrix en de bij de huurders aanwezige talenten, ambities, beroepen (zie matrix op pagina 84 die overigens indicatief is) en zo meer waardoor iedereen een complementaire bijdrage kan leveren aan het geheel: iedereen voor en met elkaar. Zo kan bijvoorbeeld een 'alleenstaande ouder zonder vast werk' als oppas met andere ouders in de wijk, die in een vergelijkbare situatie verkeren, een oppasservice starten voor alle tweeverdienende ouders die werken en die oppas nodig hebben voor hun kinderen. Het spreekt natuurlijk voor zich dat een dergelijke oppasdienst te allen tijde onder leiding staat van gediplomeerde professionals. Dit is niet alleen van toepassing bij de kinderopvang maar feitelijk voor alle dienstverlening met een zeker afbreukrisico. Met dergelijke initiatieven worden bewoners economisch weer zelfstandig en ontwikkelen zij ook weer verder in hun kracht;
15. De gehele woonwijk is geschikt voor mensen met een visuele of anderszins lichamelijke beperking. De huizen kunnen naar eigen believen ook geschikt worden gemaakt (trapliften, etc.) waarbij ieder huis een bepaalde basisvoorziening heeft. Financiering van

de hier bedoelde aanpassingen geschiedt via de reguliere weg en het verdienmodel onder het SocialeWoon®-concept is gebaseerd op een commerciële vastgoedexploitatie op basis van de geïncasseerde huren;

16. Iedere vorm van participatie kan worden bedacht waarbij er ook sprake kan en mag zijn van een sub economie waarbij de handelsgeesten in de wijk tot hun recht kunnen komen (ondernemerscreativiteit). Guidance Profile kan hier ondersteuning bieden. Na de eerste pilot-wijken op basis van het SocialeWoon®-concept, komen er voor zeker meer wijken. Deze expansie levert in ieder geval veel werkgelegenheid op (denk alleen al aan alle woningen die gebouwd moeten worden) waarbij de inwoners van de SocialeWoon®-wijk die zichzelf met betaald werk economisch willen verbeteren, voorrang krijgen bij deze bouwkundige werkprojecten inclusief alle toeleveringen en meer;
17. Per wooneenheid van 600 woningen is er te allen tijde een centrale ontmoetingsplaats “De Ontmoeting”, welke is ingericht als een buurthuis waar allerhande sociale, culturele en andere activiteiten kunnen plaatsvinden die geheel voor eigen rekening en risico wordt geëxploiteerd op basis van de huurderparticipatie (aanwezige talenten, beroepen, hobby, etc.);
18. Het bestuur van de vereniging van huurders draagt de verantwoordelijkheid voor de exploitatie van het buurthuis evenals alle overige te organiseren activiteiten en beheert de kas van de vereniging correct. Het bestuur wisselt ieder jaar op basis van verkiezingen. Alle huurders en hun kinderen vanaf 14 jaar hebben daarbij één stem. Een bestuurslid kan maximaal 7 jaren aanblijven. Initieel worden er verschillende termijnen afgesproken ter voorkoming dat op één datum alle bestuursleden tegelijk aftreden (en daarmee de ervaring en historische kennis verloren gaat);
19. De gehele SocialeWoon®-wijk is energie technisch zelfvoorzienend en ‘Nul-op-de-meter’ qua elektriciteitsvoorziening en wijkverwarming. De toiletten worden doorgespoeld met oppervlaktewater (zogenaamd ‘grijs water’) en ook Wifi is in de huurprijs begrepen;
20. Bij de toewijzing van woningen dient een ‘gezonde’ mix te ontstaan van de diverse in Nederland aanwezige (etnische) bevolkingsgroepen. ‘Gezond’ betekent hier ‘evenredig’ naar de landelijke onderverdeling met een afwijkingsmarge van maximaal 10%;
21. In de SocialeWoon®-wijk is vanaf 1.000 woningen tevens ruimte voor een eigen gezondheidscentrum dan wel een vergelijkbare voorziening naar de wens van het bestuur van de huurdersvereniging en dus altijd direct afgestemd op de wensen van de wijkbewoners. Overigens is het aantal van 1.000 huurwoningen economisch optimaal waarbij we dan een mix hanteren die afhankelijk is van o.a. de wensen van de gemeente en de financier (inzake een gezonde beheerexploitatie van de woningen);
22. In de SocialeWoon-wijk is tevens ruimte voor een kleinschalige woonvorm voor mensen die zorg c.q. begeleiding nodig hebben van gespecialiseerde dan wel gediplomeerde zorgspecialisten. Per 600 woningen is dit een relatief kleinschalig wooncomplex met minimaal 24 wooneenheden.

23. Het verdienmodel onder dit concept wordt overlegd na formele ondertekening van de gebruikersovereenkomst betreffende het SocialeWoon®-concept alsmede ook het technische programma van eisen (o.a. basis voor aanbesteding), de juridische documenten, bestuursreglement, en zo meer;
24. Ready-to-implement betekent dat de initiatiefnemer (o.a. de Gemeente) met haar Grondbedrijf en het geselecteerde bouwbedrijf met hun expertise het SocialeWoon®-concept voor het overgrote deel kunnen implementeren. Slechts marginaal is de expertise van externe experts vereist. Van de aanwezigheid of betrokkenheid van één of meer projectontwikkelaars is geen sprake.

De hierboven genoemde kenmerken vormen samen de cruciale pijlers onder het SocialeWoon®-concept en betreffen allemaal een **hard** formule-uitgangspunt. Van de harde formule-uitgangspunten mag zonder schriftelijke goedkeuring van Guidance Profile niet worden afgeweken. Iedere huurder en overig betrokken stakeholder c.q. contractpartner, dient zich hieraan formeel te committeren.

De Woningwet en andere toepasselijke Wetgeving vormen de basis van dit concept waarbij opgemerkt moet worden dat alle in dit boek beschreven elementen passen binnen het wettelijke kader van de behoorlijk stringente huurwetgeving.

Daar waar we eventueel nog gaan aanlopen tegen gewijzigde of nog te wijzigen wetgeving, zullen we ons resultaatgericht opstellen in het primaire belang van de huurders en secundair van de exploitatiebelangen.

Hoofdstuk 1 Het SocialeWoon®-concept

1.1 Inleiding

Wikipedia beschrijft de Sociale woningbouw als een vorm van filantropische en in latere jaren een vorm van gesubsidieerde bouw van goedkope volkswoningen die zonder winstoogmerk verhuurd worden aan mensen die te weinig geld verdienen om een eigen woning te kopen of te huren tegen vrije sector huurtarieven.

Sinds 1650 is er sprake van sociale woningbouw toen de toenmalige adel en andere rijke burgers goedkope huisvesting lieten bouwen voor de armen. Deze rijken voelden zich om wat voor reden dan ook geroepen iets te doen voor de armen in die tijd. In 1852 werd in Amsterdam de eerste woningbouwvereniging opgericht. Een voorbeeld dat snel uitwaaierte naar andere steden. Tot 1902 waren de sociale woningbouwactiviteiten allemaal particuliere initiatieven. In dat jaar voelde de Nederlandse Overheid zich geroepen middels gerichte Wetgeving eisen te gaan stellen aan de kwaliteit van de woningen. Met de komst van deze Wet werden in de decennia daarna veel nieuwe woonwijken gebouwd waarmee de kwalificatie “woningwetwoning” zijn intrede deed.

Met het SocialeWoon®-concept willen wij het initiële gedachtegoed zoveel als mogelijk terughalen maar dan in een uitdossing die past in de huidige tijd(geest). Dit betekent dus sowieso betaalbare, kwalitatief hoogwaardige en ook veilige woningen in een wijk waar het goed vertoeven is en waar de natuur maximaal is terug gekomen in de wijk (inclusief iedere mogelijke vorm van ‘stadslandbouw’). Alle denkbare technieken en technologieën om deze wijk gegarandeerd en duurzaam nul-op-de-meter te maken worden in ieder geval per huis geïncorporeerd (minimaal EPC=0 per woning). Met alle overige wijk-overstijgende projecten wordt dan de gehele wijk langjarig nul-op-de-meter.

Waar normaliter het vigerende paradigma ervan uit gaat dat een sociale wijk bijna per definitie een achterstandswijk is waar de bewoners in ieder geval economisch zwak zijn (en dat ook blijven?!) is het ons nadrukkelijke streven toe te werken naar een situatie waarbij het percentage werkzoekenden in de wijk <5% is en gemiddeld ieder huishouden zo snel als mogelijk minimaal 2 x modaal verdient. Het SocialeWoon®-concept faciliteert daarin middels de SocialeWoon®-bijdrage die we uit de huur halen en die getotaliseerd een fonds vult waarmee deze doelstelling kan worden gerealiseerd. Alles in het belang van leefbaarheid en het sociaal en economisch steeds vitaler worden van deze wijk.

Wij doorbreken hiermee de kaders van sociale huur met alle daarbij horende stigma's en beeldvorming. We dagen gemeentelijke beïnvloeders en andere beleidsmakers en besluitennemers uit dit SocialeWoon®-concept te begrijpen en ook eigen te maken als integrale oplossing van veel maatschappelijke problemen en issues waar niet of nauwelijks een adequate oplossing voor handen is.

Het is onze missie en ook opdracht dit SocialeWoon-concept naar de letter van dit

boek te implementeren. We zijn daarbij transparant in onze aanpak en uitvoering en hopen dat ook velen ons voorbeeld gaan volgen.

1.2 **Waarom het SocialeWoon®-concept?**

Waarom voldoet het traditionele concept van sociaal huren niet meer en wat is de rol van de huidige sociale woningbouw corporaties?

Het antwoord hierop is complex en niet met één antwoord zomaar te beantwoorden. In het kort komt het neer op de volgende hoofdpunten die ik per punt nader zal behandelen.

1.2.1 Levenscyclus

Iedere structuur of systeem heeft een levenscyclus en zo ook het huidige systeem van de volkshuisvesting. Door maatschappelijke veranderingen en wijzigingen in bijvoorbeeld Wet- en regelgeving is in de tijd bezien, het volkshuisvestelijke karakter vervaagd. Enerzijds neem je structureel waar dat er véél te weinig sociale woningen beschikbaar zijn (wachttijden van veel langer dan 8 jaren duiden hierop) en anderzijds viert het politiek-bestuurlijke handelen en denken hoogtij waardoor een brede volkshuisvestelijke verlamming zichtbaar is. Innovatie is noodzakelijk!

Om te borgen dat dit concept zichzelf permanent vernieuwt en actueel houdt, is er twee maal per jaar formuleoverleg met de besturen van de huurderverenigingen, de vertegenwoordigers van de (betrokken) wooncorporaties en gemeenteambtenaren. De conclusies uit deze overleggen, zullen worden verwerkt in de formulebeschrijving (waarop dit boek dan weer zal worden geactualiseerd). Het is slechts de formule-eigenaar (Cees Buys) die, als bewaker van de harde formule-uitgangspunten, de wijzigingen als enige kan en mag doorvoeren.

1.2.2 Integratienoodzaak

Integratie tussen mensen van verschillende achtergronden krijgt een steeds grotere waarde in onze huidige maatschappij. We roepen wel dat we 'geïntegreerd' zijn en hebben het dan over een soort 'rationele' integratie. 'Ze hebben toch een Nederlands paspoort' en 'alle documenten zijn ingevuld en afgestempeld' en 'ze hebben een woonurgentie en een uitkering' en zo meer. We spreken hier niet over een 'emotionele' integratie en daarmee bedoel ik dat mensen met een andere culturele of etnische achtergrond daadwerkelijk worden geaccepteerd door de autochtone bevolking. In zeer veel gevallen en situaties is dit niet het geval en dat betekent feitelijk het buitensluiten van deze nieuwe Nederlanders met vereenzaming en vaak ook langdurige armoede tot gevolg. Inmiddels zijn dus al grote groepen mensen 'buiten de maatschappelijke boot' gevallen en vormen dan noodgedwongen een 'eigen groep' die in de regel ook de Nederlandse taal ook niet leren en zo ook hun integratie en daarmee hun eigen succes en het zich thuis voelen in de weg staan. De volkshuisvesting is een belangrijk instrument bij verdere integratie

van verschillende bevolkingsgroepen. Met name de vluchtelingen die toch al zeer zware tijden achter de rug hebben en in Nederland een veilig land zien om alles wat ze hebben verloren weer op te bouwen. Wij hebben naar specifiek deze groep mensen een dure verantwoordelijkheid.

1.2.3 Traditionele bouw is dure bouw

Aan de traditionele bouw kleven té hoge bouwkosten die nauwelijks meer in relatie te leggen zijn met de maximaal betaalbare sociale huren.

De reden hiervan is voornamelijk de factor arbeid in de huidige traditionele woningbouw. Innovatieve woningconcepten (prefab of huizen die op basis van een geheel ander paradigma (dan het traditionele bouwparadigma) zijn ontwikkeld). Innovatieve huizenconcepten die eveneens volledig voldoen aan het Nederlandse Bouwbesluit en in een paar dagen gebouwd en in de maand erna afgebouwd kunnen worden.

Wij kijken dus met name naar die bouwbedrijven die ons kunnen garanderen dat zijn voor maximaal € 85.000,- (exclusief btw en grond) hun huizen kunnen bouwen en aan ons (op)leveren. Dit kunnen deze bouwers feitelijk alleen als ze zelf innovatieve bouwmethodes hebben omarmd en wij hen forse bouwvolumes aanbieden. De traditionele bouwers hebben feitelijk de openingsbel voor de nieuwe bouwwereld die voor ons ligt reeds gemist. Het is niet voor niets dat de meeste commerciële banken de traditionele bouwsector links laten liggen.

1.2.4 Prijzen van woningen en grond omlaag

Kosten van huizen en grond zijn in de afgelopen decennia (mede door speculatieve aspecten) veel té hoog geworden. Een sanering op de huidige huizenprijzen is noodzakelijk voor een gezonde huizenprijs.

Nu zie je vaak dat gemeentes de relatief lage grondprijzen voor (sociale) huurwoningen compenseren met de veel hogere grondprijzen voor de kavels waar koopwoningen op geprojecteerd gaan worden. Veel van de administratieve waarde van grondposities is in de afgelopen jaren, mede op aandrang van de accountants, afgewaardeerd. Hierdoor is een zekere sanering van de grondwaarden een feit en dat speelt ons nu in de kaart nu wij een ambitie hebben van niet alleen deze eerste pilot van 1.000 huurwoningen maar vele duizenden nadat we constateren dat de eerste pilot een eclatant succes is. We weten dit wel maar willen toch de bevestiging zien vanuit de praktijk.

1.2.5 Nieuw denken is het devies

De klassieke rol van projectontwikkelaars en aannemers is ons inziens vrijwel zeker achterhaald door de markt. Dit oude denken is ook gekomen aan het einde van haar levenscyclus. De serieuze innoverende bouwbedrijven hebben inmiddels hun eigen huizenconcepten ontwikkeld, uit geëngineerd en gereed op de plank liggen om gerealiseerd te worden (al dan niet prefab). Iedere opdrachtgever met grond heeft nog slechts drie contractpartners: 1. de gemeente, 2. de beheerder van de woningen en 3. dit specifieke bouwbedrijf.

Een groter probleem vormt, binnen de volkshuisvesting, de overheid zelf (landelijk, provinciaal en gemeentelijk) met hun vaak enorme regel-, controlezucht enerzijds en anderzijds vaak de persoonlijke angst voor nieuwe concepten en ontwikkelingen. We hebben dit aan den lijve ook waargenomen waarbij de argumenten waarom ze niet willen in deze hoek hun oorzaak vonden. Argumenten als: “1.000 sociale woningen vormt een getto in onze gemeente” of “Dit concept is nog niet bewezen” of “Past het wel in het wettelijke kader” en meer. Je zou eerder verwachten dat deze ‘volksvertegenwoordigers’ primair kijken naar de belangen van al die vaak vele tienduizenden inwoners die vaak veel meer dan acht jaren op zoek zijn naar een eigen (huur)woning en dus even zo lang staan ingeschreven bij Woningnet of vergelijkbare organisaties.

Feit is dat er gewoon structureel veel te weinig betaalbare huurwoningen zijn in de verschillende gemeentes en dat betrokken wethouders daarop hun focus moeten hebben als zijnde gekozen volksvertegenwoordiger (met een dure verantwoordelijkheid als volksvertegenwoordiger).

Een veel gehoord argument is ook dat de lokale bestuurders de grondopties hebben belegd bij de lokale woningcorporaties (die nauwelijks nog bouwbudget hebben). Een rondje langs de grotere woningcorporaties met een schriftelijke uitnodiging tot samenwerking heeft tot op heden niets opgeleverd. Wat we nu wel zien is dat een groot aantal woningcorporaties meer van hun bezit verkopen dan dat er nieuwbouw wordt gepleegd. Zou de oorzaak hiervan te vinden zijn in de noodzaak hun jaarlijkse begroting sluitend te maken omdat ze decennialang onterecht een zogenaamde ‘onrendabele top’ op hun nieuwbouw woningen hebben geaccepteerd. In mijn wereld betekent ‘onrendabele top’, langjarig verlies!

Zodra de lokale bestuurders dit fenomeen onderkennen, kunnen ze (juridisch) vrij eenvoudig de grondopties terug halen en beleggen bij initiatiefnemers als wij zijn die wel kunnen garanderen dat er voortvarend wordt gebouwd. Met de komst van het SocialeWoon®-concept, is het fenomeen ‘betaalbare huurwoning’ niet langer het exclusieve domein van de Woningcorporaties. Een klein beetje durf is hier nodig bij het lokale gemeentebestuur.

De politieke discussie over bijvoorbeeld het fenomeen ‘scheefhuren’ is een non-discussie. Bouw gewoon meer betaalbare huurwoningen op basis van de marktvraag (en dan bij voorkeur conform het SocialeWoon®-concept) dan gaat iedere ‘sociale wijk’ op korte termijn ook economisch bijdragen aan de gemeentekas en de gehele economie en samenleving. Pak dit probleem bij de wortels aan, zou ik zeggen. De discussie over scheefhuren is slechts een symptoom en leidt af van het werkelijke probleem. Zouden wij die huurders gaan helpen zich economisch te vitaliseren om ze vervolgens uit hun woning te zetten, dat zou een vorm van onredelijke bestraffing zijn van positief gedrag.

Ad. 1.2.1:

In het eerste hoofdstuk lazen we hoe de volkshuisvesting ooit startte. We weten allemaal hoe het is ontwikkeld. Dat het totale sociale woningbezit in de

handen van de gemeentes terecht kwam en in een volgende fase is 'geschonken' aan de indertijd opgerichte woningcorporaties. Altijd zijn deze corporaties vreemd gebleven voor de markt en de commercie alsof er een 'eigen wereld' was die hen vrijbaan gaf. Dit laatste is ook heel logisch omdat de vigerende wetgeving dit ook altijd heeft mogelijk gemaakt.

Vooraf door de economische hoogconjunctuur van de afgelopen decennia is de (administratieve) waarde van dit huizenbezit enorm gestegen waardoor het idee ontstond dat er sprake is van zeer rijke corporaties. Door ook nog eens te fuseren, ontstonden megacorporaties die goudgerand leken en dat in gevallen ook waren. Een gezegde binnen de diverse woningcorporaties die ik regelmatig hoorde was: "Het geld klotst hier tegen de plinten". Zoals het vrijwel altijd gaat met mensen, trekt deze intrinsieke rijkdom mensen aan (en in dit geval bestuurders en ook toezichthouders) wier benen de weelde klaarblijkelijk niet konden dragen. De hebzucht sloeg toe en ondanks het feit dat deze sector de focus heeft en ook zou moeten houden op de sociaal zwakkeren in de maatschappij, dreef de focus af van deze kernfilosofie. Diverse bizarre ontsporingen waren het gevolg in de afgelopen decennia. De beloningen van de bestuurders van de corporaties in die zelfde periode stegen tot om en nabij de z.g. 'Balkenende'-norm met uitschieters tot ver boven het miljoen.

Deze scheefgroei in de corporatiewereld heeft als een katalysator gewerkt op de levenscyclus van die zelfde woningcorporatiesector. Door toedoen van de media, die vele excessen bekend maakte, voelde onder andere de overheid zich gedwongen in te grijpen. De nieuwe Woningwet werd per 2015 van kracht waarbij de dames en heren die deze Wet wilden wijzigen een bepaald doel voor ogen hadden. Aan de hand van deze nieuwe Woningwet heb ik de vrijheid genomen dit SocialeWoon®-concept daarop verder aan te scherpen. Ik heb daarbij getracht deze Wet op haar politieke doelstellingen te volgen. Ik heb inmiddels de overtuiging dat ik met dit SocialeWoon®-concept een aantal handvatten heb gecreëerd waarmee gemeentes prima uit de voeten kunnen. De Nederlandse gemeentes beschouw ik als de grootste belanghebbenden bij dit SocialeWoon®-concept die met het oog op de nieuwe Woningwet hun dilemma's op kunnen te lossen (ongebruikte grondposities, structureel tekort aan sociale huisvesting, huisvesting van asielzoekers, doelstellingen in het sociale domein en de Participatiewet en meer). Het adopteren van dit SocialeWoon®-concept door met name de gemeentes zal leiden tot het realiseren van de beoogde doelen met de nieuwe Woningwet.

De negatieve publiciteit over excessief hoge beloningen en andere misstanden heeft de gehele volkshuisvestelijke sector bewogen tot herbezinning en ook strategische heroriëntatie. Hierbij ligt voor hen de hoofdvraag voor: "Hoe ziet onze toekomst eruit?" Mijns inziens worstelen de bestuurders in deze sector nog altijd met deze vraag waarbij iedereen nu kan waarnemen dat gedurende dit bezinningsproces geen grote nieuw- en verbouw projecten zijn gestart (om welke reden dan ook). De lopende bouw- en verbouwprojecten werden afgerond en daarna werd het stil aan het front van de sociale woningbouw. Slechts kleine bouwprojecten worden jaarlijks uitgevoerd waarbij een dieper

inkijken bij deze woningcorporaties zal leren dat er meer sociaal bezit is verkocht de afgelopen jaren dan dat er nieuw is bijgebouwd. Een mooi onderzoekthema voor universiteiten of beter nog voor kritische journalisten.

Deze situatie leidde tot groot ongenoegen binnen de bouwsector en ook bij de diverse gemeenten die in de afgelopen decennia veel bouwgrond hebben verworven en deze in de afgelopen jaren hebben kunnen verkopen dan wel in optie hebben uitgegeven om vervolgens te constateren dat het overgrote deel van deze grondposities tot op heden nog altijd braak liggen.

Andere problemen waar de diverse gemeenten mee kampen, zijn de huisvesting van asielzoekers die hun verblijfsstatus hebben gekregen dan wel die inwoners die recht hebben op een sociale woning (al dan niet met urgentie). Ook de verdere integratie van alle Nederlanders met of zonder een etnische of andere culturele achtergrond stagneert nogal. Ook onze jeugdigen die een carrièrestart willen maken, lopen veelvuldig structureel vast op het niet kunnen krijgen van een geschikte (huur-)woning. Met het structurele tekort aan goede betaalbare huurwoningen verergert niet alleen het hier geschetste volkshuisvestelijke probleem maar het werkt ook tegen als we het hebben over alle overige maatschappelijke uitdagingen die er zijn. Dit volkshuisvestelijke dilemma is daarmee geen enkelvoudig probleem maar kan met het toepassen van het SocialeWoon®-concept wel prima en effectief beetgepakt worden.

Het structurele probleem van tekorten op de sociale woningmarkt zorgt ervoor dat ex-studenten en de andere sociaal zwakkeren inmiddels vaak heel veel langer dan 8 jaar ingeschreven moeten zijn eer ze een voor hen betaalbare woning kunnen verwerven. Tot dat moment zijn ze verplicht bij ouders te blijven wonen ('boemerangjongeren'), clandestien langer op hun studentenkamer te blijven, house-sitting acties te ondernemen, leegstaande (kantoor) panden 'kraken' of vergelijkbaar. Als onze jeugd onze toekomst is, dan moeten we veel beter dan we nu doen, met ze omgaan en ze ook faciliteren met een eigen voorkeur.

Het aan hun lot overlaten van de 'sociaal zwakkeren' in onze maatschappij, betekent alleen maar een dramatische verslechtering van de huidige problematiek waarbij voor hen vaak de 'Bijstand' hun eindstation is. Bereken eens wat dit de belastingbetaler de komende decennia, feitelijk onnodig, gaat kosten en alleen omdat de 'wetgever' de boel volledig heeft dicht geregeld. Geef mensen hoop en ze gaan leven. Zeer velen zijn op dit moment hopeloos, ondanks alle publicaties in de media dat het allemaal wel meevalt, we uit de crisis zijn en we weer in een opgaande economische spiraal zitten. Mijns inziens hebben we te maken met een 'structuurcrisis' en dat houdt in dat we deze crisis pas voorbij komen als we de bestaande systemen en structuren aanpassen aan de huidige tijdgeest. Anders denken is daarbij het devies onder het motto: 'successen behaald in het verleden zijn geen garantie voor succes in de toekomst'. Pas dan laten we de crisis definitief achter ons. Tot die tijd schaar ik alle uitingen dat we 'uit de crisis zijn' als onbetrouwbare informatie.

Al deze ontwikkelingen als er zijn - nieuw beleid, de nieuwe Woningwet en alle, al dan niet vermeende, regelgeving die daar aan lijkt te kleven, de

negatieve publiciteit door vele wantoestanden in de sociale woonsector, het waarneembare 'kopieergedrag' bij vele bestuurders en ook de toezichthouders in deze sector en de andere genoemde aspecten die zo kenmerkend zijn voor deze sector - verlamt vele besturen in deze publieke sector.

Deze overduidelijke 'collectieve verlamming' katalyseert het proces waarbij het bestaansrecht van de huidige structuur en setting van de wooncorporaties verder en verder onder druk komt te staan en de roep om alternatieven navenant groeit.

Wat ook opvalt, is dat de bestuurders en ook de raden van toezicht, in hoge mate, acteerden op de adviesnota's van externe adviesbureaus. Met een extern advies in de hand konden pas besluiten worden genomen. Deze handelswijze lijkt te zijn geïnstitutionaliseerd in deze sector (en is overigens ook breed waarneembaar in onze maatschappij tot circa 2012 toen de bezuinigingen maatschappelijk echt doorbraken). Het logische vervolg is, als zich een periode aandient van driftige bezuinigingen, dat gesneden wordt in de kosten van deze 'externe deskundigen'. De vraag blijft dan over op basis waarvan bestuurders en toezichthouders vanaf dat moment hun besluiten nemen c.q. hebben genomen? Vindt de hier geschetste impasse hierin haar oorzaak of is het toch weer anders. Hoe het ook zij, er moet beweging komen in deze markt en de spelers daarbij zijn drieledig:

1. De sociale woningcorporaties;
2. De gemeentes;
3. De particuliere investeerders in vastgoed (woningen).

We zien breed de interne discussie op de strategische vraag bij besturen en toezichthouders van woningcorporaties: "hoe nu verder?". Bij deze vooral strategische discussies wordt soms ook de optie onderzocht om 'uit te treden' en op commerciële basis verder te gaan. De woningcorporaties dienen snel deze belangrijke vraag te beantwoorden waarna ook voortvarend de nieuwe koers moet worden ingezet. Innovatie, ondernemerschap, een heldere visie en een forse dosis durf aan de top, zijn de noodzakelijke ingrediënten om niet alleen te overleven in deze, voor onze maatschappij, zo belangrijke sector maar vervolgens de handen uit de mouwen te steken en te doen waarvoor ze in het leven zijn geroepen (de 'raison d'être'). Als dit betekent dat bestaande besturen en toezichthouders daarop moeten worden aangescherpt, dient dit snel te gebeuren. Zolang echter de raden van toezicht dan wel de raden van commissarissen van de diverse woningcorporaties zichzelf evalueren, zal er voorlopig weinig gebeuren. De aanwezigheid van een Algemene Vergadering van Aandeelhouders is hier hét structurele gemis. Hier ligt een belangrijke taak voor de landelijke overheid én van Aedes.

Ad. 1.2.2:

Maatschappelijke integratie is nog altijd een heet hangijzer voor vele gemeenten. Iedere Nederlander met, ik zeg maar, een niet-Nederlandse achternaam, en die niet in Nederland is geboren (van oorspronkelijk niet-

Nederlandse herkomst) en ook iedere persoon die Nederlander wil worden, weet dat zij/hij volgens de Nederlandse wet moet 'inburgeren' en zeker ook de Nederlandse taal eigen moeten worden. Dit 'heilig moeten' zal eerst moeten veranderen in een 'heilig willen'. Dwang heeft hier maar zeer beperkt effect. Iedere hier betrokken persoon moet een belang gaan voelen om te integreren omdat ze daarmee weten dat deze 'emotionele integratie' pas echt welvaart en welzijn betekent en dat daarbij de culturele aspecten van een andere etnische achtergrond beslist niet hoeft te wijken, in tegendeel. Het feit dat de sociale woningsector nog altijd haar toelatingscriteria rigide baseert op inkomens niveau, betekent een zekere 'gettovorming' in bepaalde wijken van een gemeente. Het rigide toelaten op basis van verdiensten is mijns inziens achterhaald en vereist ook aanpassing. Echte integratie gebeurt pas als er sprake is van 'emotionele integratie'. Belang om te willen integreren begint in de regel bij de portemonnee van mensen. De woningcorporaties maar zeker ook de gemeenten en de huurders (federaties) worden zich meer en meer bewust van het feit dat via het (sociale) wonen pas werkelijk integratie kan worden gerealiseerd, mits er ook anders en meer intelligent gestuurd gaat worden op de toewijzing van woningen aan huurders.

Ad. 1.2.3:

Binnen de huidige setting van de woningcorporaties is men gewoon traditioneel te bouwen waarbij dan een bouwsom wordt betaald van rond de € 180.000,- per woning. Bij dergelijke bouwkosten (excl. grond en btw) kan iedereen berekenen dat je deze bouwsom niet kan matchen met een sociale huur. Het woord "onrendabele top" heeft in dit verband haar intrede gedaan en werd toen voor woningcorporaties een soort van legitimering om toch maar door te gaan met feitelijk té duur bouwen. Je vraagt je dan af waarom men dan niet op het idee komt nieuwbouwprojecten aan te besteden tegen bouwprijzen die ruim onder de € 100.000,- liggen. Het autonome denkvermogen en de logica van de koude grond zouden hier goed van pas komen omdat het fenomeen 'onrendabele top' in de commerciële wereld het best verwoord kan worden als langjarig verlies.

Het 'kopieer'-gedrag bij vele bestuurders en toezichthouders in deze sector ligt hieraan ten grondslag. Kopiëren is een vorm van 'verschuilen' op basis van angst voor de gevolgen van het eigen handelen. Als het goed gaat, betekent 'kopieëren' in de regel ook minder risico's dan zelf iets nieuws bedenken en uitvoeren. Ook al weten bestuurders en de toezichthouders dat er veel kennis en expertise in eigen huis is, heeft het intern aanwezige autonome denkvermogen, de expertise en de creativiteit van de eigen mensen, plaats moeten maken voor het ogenschijnlijk 'veilige' politiek-bestuurlijke gedrag waaraan vele bestuurders zich bezondigen. Dit gedrag is ook vaak ingegeven door de raden van toezicht die zelf, gedreven door de angst hoofdelijk in rechte te worden aangesproken voor de eventuele ontsporingen van hun bestuurder. We weten dat angst verlamt en dat de bottleneck steevast boven in de fles zit. Verlamming aan de top is dan het logische gevolg.

Omdat in deze sector het eigendom van het woningbezit niet bij een aandeelhouder zit, is een raad van toezicht een autonome instantie. Eéns of

uiterlijk twee keer per jaar vindt een 'zelfevaluatie' plaats dat men zo objectief als mogelijk wil uitvoeren. Feit is dat je in zo een systeem niet ontkomt aan een vorm van geestelijke inteelt bij de vaak veel té grote raden van toezicht. Het belang van een goede bestuurssecretaris is daarbij zeer groot. Als de dossiers maar kloppen en de formeel besloten en vastgelegde procedures zijn gevolgd, mag het fout gaan maar dan zijn er in ieder geval geen persoonlijke consequenties voor de mensen in de top.

Dan zijn er ook woningcorporaties die bewust kiezen voor het woord Raad van Commissarissen waarmee de suggestie gewekt wordt dat zij verantwoording afleggen aan een Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA). Dit kan dus helemaal niet omdat een woningcorporatie geen AVA heeft. Het woningbezit is van niemand en de vraag rijst dan automatisch in hoeverre de mensen in de top van deze organisatie echt weten wat de waarde van het woningbezit betekent. Ze hebben er feitelijk niet voor hoeven werken doch slechts het beheer erover gekregen. Is dit wellicht de basis van de excessen vanuit het recente verleden en wat gebeurt er nog meer in dit toch al zo gesloten bolwerk?

Deze mores is verbazingwekkend. Zeker als je je realiseert dat dit bijzondere fenomeen sector breed in zwang is. Een aansprekend voorbeeld was het initiatief van prof. dr. Johan Conijn met zijn zogenaamde '3-kamer-model' (zie link op de laatste pagina van dit boek) betreffende een effectief besturingsmodel voor de woningcorporatiesector. Ik weet niet hoeveel keren hij zijn presentatie heeft gedeeld tijdens congressen en symposia en mijns inziens ook zeer vaak individueel bij corporatiebestuurders en hun managementteams. Slechts een enkeling in deze sector vertaalde dit model intelligent naar de eigen situatie waarna een nieuwe en overigens veel gezondere koers kon worden ingezet.

Een ander mooi voorbeeld van kopieergedrag betrof het gebruik van derivaten. Pas toen bij een aantal corporaties bleek hoe groot de risico's waren op dit onderwerp (en de daarbij daadwerkelijk bij een aantal woningcorporaties opdoemende financiële ellende), lieten bestuurders en hun toezichthouders zich bijpraten en informeren op deze bancaire zeer complexe dienstverlening. De accountantsbureaus veerden in die tijd op uit hun stoelen en belegden tal van informatieavonden om de diverse bestuurders en financiële directeurs uit te leggen hoe het nu exact in elkaar steekt met de focus op de risico's. Derivaten zijn toch prima om rentefluctuaties te kunnen dempen over het grote aantal jaren dat leningen lopen op een deel van het woningbezit?

Je moest vaak meerdere van deze bijeenkomsten bezoeken en dan ook goed luisteren, zelf ook het nodige aan huis- en speurwerk doen om de uitleg over renteswaps en meer over derivaten te kunnen volgen en te begrijpen.

Het collectieve 'kopieergedrag' betekende weinig gevoelde noodzaak tot ontwikkeling en innovaties om bijvoorbeeld veel goedkoper huizen te bouwen die voldoen aan het meest recente bouwbesluit. De noodzaak druk te leggen op de marktpartijen werd onvoldoende gevoeld. Naar aanleiding van al de negatieve publiciteit in 2012 en 2013 ontstond een

bijzondere gelatenheid waarbij de collectieve reactie (wederom kopieergedrag) was: bezuinigen en zorgen dat je de financiële buffers weer op orde worden gebracht (of dit inmiddels ook is gebeurd, is de vraag).

Ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied kwamen niet vanuit de volkshuisvestelijke sector zelf maar veel meer uit de hoek van innovatieve en ondernemende bouwbedrijven c.q. technische- en architectenbureaus die, mee door het wegvallen van een fors deel van hun bouwactiviteiten, in beweging waren gekomen met antwoorden voor de markt. Er ontstonden initiatieven voor veel goedkopere woningen in vele vormen en technische uitvoeringen (waaronder ook de vele prefab-varianten). De ontwikkelingen gingen zover dat deze relatief goedkope huizen ook aan de 'EPC=0'-norm gingen voldoen. Deze norm betekent in de praktijk dat de woningen zo worden opgeleverd dat de toekomstige huurders geen nota's krijgen voor elektra en verwarming bij 'normaal' (basaal) energieverbruik.

Door deze ontwikkelingen is het inmiddels mogelijk geworden huizen te bouwen voor een bouwprijs (excl. btw en grond) van maximaal € 85.000,- én EPC=0. Hebben we het over renoveren op basis van de EPC=0-norm, dan blijkt dat dit al haalbaar is voor bestaande woningen voor bedragen van maximaal € 45.000,-. De bron van deze informatie is de Koninklijke BAM-groep die inmiddels middels een uitgebreid offertetraject (BAM-Woningbouw bv) heeft bewezen dat hetgeen hierboven staat, waar is. Inmiddels weten we dat uitstekende woningconcepten zelfs nóg scherper in de prijs liggen.

Prefab-bouw heeft in die zin per saldo onze voorkeur omdat enerzijds de menselijke foutkans bij arbeidsintensievere bouwmethodes maximaal worden geëlimineerd en anderzijds wordt ook de (dure) factor arbeid maximaal geminimaliseerd. Dit komt allemaal direct ten goede aan de prijs van een woning die op deze wijze verantwoord kan worden vertaald in een lage maandhuur voor deze woningen. Sommigen melden nu dat deze goedkope bouwvormen werkgelegenheid kosten. Mijn reactie is dan dat het té duur traditioneel bouwen ertoe heeft geleid dat er niet alleen zeer veel werkgelegenheid is verdwenen (dan wel is uitbesteed aan bouwvakkers uit goedkooptelanden die voorts ook weinig tot geen belasting afdragen) maar ook nog eens heeft geleid tot het in de ban doen van bouwbedrijven door de commerciële banken. De bouwsector is inmiddels zeer verzwakt, zoals we allemaal weten.

Met ons SocialeWoon®-concept hebben we in ieder geval weer de grote beleggers geïnteresseerd en ook bereid gevonden hun geld te investeren in onze woningen (waarmee ze vastgoeddekking onder hun geld leggen alsmede een interessant rendement van minimaal 4,25% over de komende 20 jaar. Neem contact op met de auteur voor de veilige wegen om ook uw vermogen deze dekking te geven met het genoemde rendement).

Ad. 1.2.4:

De economische hoogconjunctuur en het speculatieve gedrag van banken, makelaars, gemeenten, overheid en ook de individuele huiseigenaren hebben een prijsopdrijvend effect gehad. Velen konden gedurende langere tijd forse

winsten maken op de aan- en verkoop van hun huis na daarin een tijd lang te hebben gewoond. Met het bezit van de grondposities was het niet anders. De banken maakten mooie financieringsarrangementen die nadrukkelijk waren gebaseerd op de waardegroei van huizen. Daarboven heeft de politiek het huisbezit decennia lang gestimuleerd door hypotheekrenteaftrek toe te staan voor huiseigenaren. Dat de bomen niet tot in de hemel groeien, hebben we allemaal wel gemerkt waarbij het voornamelijk de consumenten waren (de huiseigenaar) die de uiteindelijk de rekening moesten betalen toen de huizenmarkt enkele jaren geleden een enorme deuk heeft opgelopen. Dit terwijl zij slechts voor een zeer beperkt deel debet waren aan de huizen crisis. Zeer veel huizen kwamen onder water te staan en als die eigenaren dan ook, tot overmaat van ramp, hun baan en daarmee hun inkomsten verloren, was de ellende compleet. De eigenaren van deze huizen werden het kind van de rekening terwijl de bankiers en politici doorgingen als was het 'business-as-usual'.

Als we nu melden dat een volwaardig woonhuis, minimaal EPC=0, gebouwd kan worden voor minder dan € 85.000,- (excl. Btw) en we rekenen voor de bouwrijpe grond circa € 155,- per m2 (excl. Btw) voor betaalbare (incl. ook sociale) woningbouw, dan kan iedereen uitrekenen dat, zelfs met een forse winstmarge en alle bijkomende leges en andere (ontwikkel) kosten, een nieuw



en volwaardig huis (EPC=0 norm) niet meer hoeft te kosten dan € 125.000,- (incl. btw). Ieder modaal en courant woonhuis hoeft dus feitelijk niet meer te kosten. Verderop in dit boek treft u afbeeldingen aan van woningen met genoemde bouwkosten turnkey. Het betreft het prijspeil 2016 uit de collectie van BAM-woningbouw, de collectie van Think-wonen, de collectie van Green Buildings4All, de collectie van Plegt-Vos en die van Pop-Up Houses. De economische wetten gaan nu op en dat is goed voor de markt maar feitelijk niet

zo goed voor de huizeigenaren die in de regel veel meer voor hun huis hebben betaald dan een commerciële verkoopprijs van rond de € 150.000,-.

Ook de grondprijzen zijn de afgelopen decennia schrikbarend gestegen. In tijden van hoogconjunctuur kon je vragen wat je wilde en je kreeg het ervoor. De gemeenten zijn hier ingesprongen door op grote schaal grondposities aan te kopen voor toekomstige ontwikkeling van bedrijven en woningen. Vaak werd land gekocht voor waardes vanaf een euro per meter van de boeren die deze grond wilden of moesten verkopen. Deze grondprijzen schoten omhoog op het moment dat voor die grondposities tot een bouwbestemming werd besloten. Omdat de gemeente verantwoordelijk is voor de infrastructuur in de wijk en alle voorzieningen (denk hier aan bijvoorbeeld het bestraten, de straatverlichting, parkeerplaatsen, riolering, bekabeling, scholen, etc.) ook moet financieren, stijgen deze grondwaarden natuurlijk substantieel.

Met de economische 'structuurcrisis' van de afgelopen jaren, zitten een aantal gemeenten met deze grond in hun maag en als ze op tijd de grond hebben verkocht, de nieuwe eigenaren. Grond die niet ontwikkeld wordt, kan ook niet contant worden gemaakt. Administratief wordt de waarde van die grond gewaardeerd en drukt zo op de gemeentelijke begroting en denk ook aan de kapitaalslasten als gemeenten deze grondaankopen hebben gefinancierd. Door het SocialeWoon®-concept te adopteren, betekent dit direct, en met de legitimering door de nieuwe Woningwet, dat de grondposities contant gemaakt worden, het enorme tekort aan sociale woningen substantieel kan slinken en daarnaast ook een groei van het aantal inwoners met navenant ook hogere inkomsten voor die gemeente(s). Daarnaast is zo dat met iedere gemeente die het SocialeWoon®-concept adopteert, een samenwerking met Guidance Profile start waarmee ook het aantal werkzoekende inwoners in die gemeente kan gaan afnemen door het 'aan een bedrijf of betaalde baan helpen' van de inwoners. We spreken hier over bewoners die de ambitie hebben een eigen bedrijf te starten dan wel inwoners die weer aan betaald werk willen komen. Na de eerste pilot is het de bedoeling dat meer van deze bouwprojecten gaan volgen (goed voorbeeld doet goed volgen en succes heeft nu eenmaal vele vaders). Met de expansie naar meer SocialeWoon®-wijken ontstaat ook veel werkgelegenheid. Het is dan logisch en als dan ook een kleine moeite om de werkzoekenden uit de SocialeWoon-wijk effectief aan werk te helpen. Guidance Profile heeft daartoe een samenwerking met o.a. bizztoday bv te Amsterdam die zich hierop ook heeft toegerust. Met onder andere een substantieel deel van de geormerkte maandelijkse SocialeWoon-Bijdrage en de royaltyvergoeding voor het vrije gebruik van dit SocialeWoon®-concept én de SocialeWoon®-bijdragen, wordt een investeringsfonds gevuld waarmee onze huurders met ondernemerstalent en die nu vaak kansloos zijn om de ondernemersmarkt te betreden, geholpen met een deel of geheel van het benodigde eigen vermogen (risicodragend). Zowel Guidance Profile als ook bizztoday zijn na de financiering gericht op het verder ondersteunen van deze nieuwe ondernemers om hun bedrijfsdoelen daadwerkelijk te gaan realiseren. Alle voorbereidingen en aanloopervaringen zijn inmiddels achter de rug met daarbij een schat aan ervaringen en leermomenten. Ter ondersteuning van

onze nieuwe ondernemers worden ervaren (vaak seniore) ondernemers met aantoonbaar zeer veel ervaring ingezet.

Op deze wijze werkt het adopteren van het SocialeWoon®-concept op vele fronten zeer positief uit. Een all-win situatie is hier geschapen naast alle reeds bestaande initiatieven en activiteiten die, als ze op zichzelf blijven, slechts ten dele werken. De combinatie met dit SocialeWoon®-concept, biedt vrijwel overal soelaas.

Het SocialeWoon®-concept is een dwingende formule is dat ook dwingend moet kunnen optreden (tot en met 'in rechte' als een minnelijk traject niet werkt) en biedt onze partners veel handvatten om bestaande systemen, protocollen, regelgeving, structuren en zo meer, relatief eenvoudig te gebruiken in het algemeen belang van velen. Iedereen kan zich vrij gemakkelijk achter deze formule verschuilen onder het excuus: "deze formule werkt nu eenmaal zo en ik mag er niet van afwijken". Dit SocialeWoon®-concept kent dan ook alleen winnaars. Dit alleen al maakt dit SocialeWoon®-concept bijzonder en ook uniek.

Doordat dit SocialeWoon®-concept volledig eigendom is van Cees Buys en daarmee, geoperationaliseerd binnen Guidance Profile (het vrije gebruik van het intellectuele eigendom), is er sprake van volledige onafhankelijkheid jegens wie dan ook in de markt en dit geeft een neutrale positie en daarmee een vrije hand binnen het kader van het in dit boek beschreven concept.

Ad: 1.2.5:

Er is een nieuwe realiteit ontstaan in de bouwwereld. Bedrijven die nog 'oud' blijven denken, bestaan vroeg of laat niet meer. Het devies is hier: flexibel inhaken op de marktontwikkelingen, innovatief zijn en gefocust op de specifieke wensen van de klanten.

Het is mede daarom dat o.a. de BAM als grootste bouwer in Nederland zich, bij monde van haar (toenmalige) directeur Arno Uiterweerd in Apeldoorn, heeft uitgesproken een vriend te zijn van dit SocialeWoon®-concept (overigens zonder enige vorm van verplichting). Meer hiervoor genoemde bouwpartners hebben zich inmiddels, naast andere serieuze organisatie en ook gemeentes als vriend van het SocialeWoon®-concept uitgesproken en dat geeft de nodige body aan dit concept.

1.3 De maatschappelijke context

Historisch perspectief

Van het einde van 1800 tot ongeveer een eeuw later was het bouwen en exploiteren van technisch slechte woningen, noem het gerust maar krotten, een lucratieve manier van zaken doen. Het leverde de huiseigenaren dan vaak meer dan het dubbele op dan het bouwen en exploiteren van technisch goede 'burgerwoningen' (zoals de gewone huizen toen werden genoemd). In die tijd en met de armoede in deze technisch belabberde woningen, kon het niet lang duren of de typische armoedeziekten als de tyfus en de

cholera braken uit. Het waren toen de adel en vermogende particulieren (vaak de grote industriëlen) die als eerste, en toen vaak tegen de stroom in, initiatieven ontplooiden om 'gezonde arbeiderswoningen' te bouwen (vaak voor hun eigen werknemers in die tijd). De gemeentes deden hierin weinig anders dan bepaalde woningen slopen dan wel 'onbewoonbaar verklaren' als een ernstige bedreiging van de volksgezondheid aantoonbaar was. Gemeentes hadden in die tijd geen rol in het bouwen, financieren en beheren van arbeiderswoningen.

Deze hier bedoelde gegoede burgers gingen van start met de sociale woningbouw en hun betrokkenheid ging verder dan alleen de huisvesting.

Een diepe afkeer van de armenzorg in die tijd waarvan ook geen enkele constructieve werking uitging, dreef hen ook om de, veelal uitgebuide, minder bedeeden aan te sporen hun eigen levensomstandigheden te verbeteren. Al snel bleek hen dat vele armen in hun beleving ook zelf schuldig waren aan hun erbarmelijke leefomstandigheden. Het was hun onzedelijke gedrag en soms ook drankmisbruik die hen ook gevangen hielden in de miserabele situatie waarin ze verkeerden. Deze gegoede burgerij en ook de adel van die tijd ontwikkelden een visie hoe ook intrinsiek gewerkt kon worden aan de verbetering van de leefomstandigheden van velen. Gepast ingrijpen in de woon- en leef- omstandigheden van deze sociaal zwakken, bleek onvermijdelijk.

Bij het ontwerpen van de nieuwe woonwijken werd er op de tekentafel al gelet of er wel voldoende licht en lucht in de woning kon komen en de materiaalkeuze was dusdanig dat dit de persoonlijke hygiëne bevordert. Daarnaast gingen meer en meer ook andere, meer morele aspecten een rol spelen bij de ontwikkeling van de beginnende sociale woningbouw van toen. Zo werd op enig moment gekozen voor de sociale controle door woningen in een blok van huizen te realiseren. Op deze wijze kreeg men burens die te kennen werden gegeven dat ze ook verantwoordelijkheid droegen voor hun burens (samen sterker).

In die tijd ontstonden ook de eerste bouwnormen als:

1. Iedere woning kreeg een eigen ingang;
2. De keuken deed zijn intrede;
3. Ouders sliepen gescheiden van hun kinderen;
4. Om ervoor te zorgen dat de opgaande lijn bij gezinnen door zou gaan, werden in die tijd een soort 'opzichters' aangesteld om, vooral de vrouwen te helpen en te adviseren hoe ze 'netjes in hun woning konden leven'.
5. In die tijd ontstonden ook de zogenaamde 'huishoudscholen' die de huisvrouwen moest leren hoe op een goede en verantwoorde wijze hun huishouden te bestieren (inclusief de financiële aspecten).

De eerste zogenaamde woningbouwverenigingen hebben zo een enorme bijdrage geleverd aan de leefbaarheid, het woongenot en ook het 'noaberschap' zoals dit al veel langer gebruikelijk was bij de Nederlandse boeren: oog ontwikkelen voor de belangen van elkaar en elkaar ook bijstaan in moeilijke tijden.

Het financiële uitgangspunt voor de financiering van al deze sociale woningbouw plannen was vanaf aanvang altijd dat de exploitatie op zijn minst kostendekkend moest zijn.

Met dit historisch perspectief is het volstrekt logisch dat we komen tot een 'vernieuwing van de volkshuisvesting naar het voorbeeld van deze oorsprong'. Na de tweede

wereldoorlog is de woningvoorraad in deze categorie gereduceerd en kwalitatief ook verslechterd ten opzichte van de prebellum periode. De eerste en tweede wereldoorlog heeft de volkshuisvesting op een structurele achterstand gezet. Er zouden idealiter 700.000 woningen bij moeten komen om te nood onder huurders te lenigen. De regering van die tijd meldde dat men jaarlijks en dan tien jaar lang minimaal 70.000 sociale woningen zou moeten bijbouwen om het structurele woningprobleem effectief aan te pakken. Deze ambitie is nooit gehaald en dat maakte dat in die tijd de woningnood een grote volksvijand werd. Vele jongeren werden in die tijd min of meer verplicht eerst bij oudere huurders 'in te huren' om zo, na het overlijden van de initiële huurder, die huurwoning te kunnen huren om daar zo te blijven wonen. Pas aan het eind van de jaren '50 wordt een bouwproductie per jaar van ruim 70.000 woningen gerealiseerd. Na het verstrijken van het jaar 1962 zijn in totaal één miljoen sociale huurwoningen gebouwd en zeventien jaar later (1979) zijn er twee miljoen sociale huurwoningen gebouwd waarna de woningnood nog altijd bestond. Dit laatste had overigens ook te maken met de demografische ontwikkeling naast het feit dat de overheid zich meer had gericht op nieuwbouw en niet zo zeer op de renovatie van oude (vooroorlogse) woningen. De demografische ontwikkelingen waren:

1. de naoorlogse bevolkingsexplosie in de jaren '50;
2. de komst van de eerste 'gastarbeiders';
3. alleenstaanden gaan zelfstandig wonen;
4. mensen willen steeds eerder op eigen benen staan;
5. het opkomende fenomeen van een groeiend aantal echtscheidingen waarbij de vertrekkende partner ook een woning nodig heeft;
6. zeer recent het aantal vluchtelingen met een verblijfsstatus.

Aan het einde van de 60'er jaren wordt de woningnood voor velen té veel waarbij velen gingen protesteren tegen deze woningnood, dat uitmondde in felle gevechten tussen krakers en politie. De onmin bij het volk was zeer groot jegens de regering die klaarblijkelijk niet in staat was gebleken dit majeure probleem adequaat op te lossen: "regeren was toch immers vooruit zien?" In de jaren erna ebde de onrust wat weg doordat het wederom ook weer de particulieren waren die zich inspanden de sociale woningvoorraad verder te laten groeien.

Medio jaren '70 kwamen ook de stedenbouwkundigen en architecten op met nieuwe gedachten over de stadsontwikkeling die gericht was op de toekomst. De woonkernen (steden) werden steeds groter waardoor de aandacht zich ook ging richten op de toegankelijkheid en uitvalswegen naar en van de stadscentra en ook kwamen de 'winkelcentra' in zwang.

Zag je in het buitenland de sociale woonkernen vertrekken uit de stadscentra, in Nederland was het omgekeerde het geval en vertrokken de meer welgestelden naar buiten de steden waar het landelijker, veiliger, rustiger en schoner en naar hun mening beter wonen was.

Inmiddels zie je wel dat bijvoorbeeld Amsterdam haar grond tegen de hoogste bieder verkoopt waardoor er geen plaats meer is voor sociale woningbouw. Dit kan nu gebeuren omdat de (internationale) vraag naar grond in Amsterdam groot is (en relatief nog goedkoop ten opzichte van de meeste wereldsteden).

Financieel kwamen er ook veranderingen in de markt van de volkshuisvesting. Sinds de jaren '80, veranderde er veel voor de woningcorporaties. Eén van de belangrijke veranderingen was dat de woningcorporaties vanaf dat moment voor de financiering van nieuwbouwprojecten niet meer konden lenen van de overheid. Het duurde daarbij nog wel acht jaren voordat de overheid zich strikt aan deze regel zou gaan houden. Gezonde corporaties moesten zich vanaf begin jaren '80 gaan richten op de reguliere kapitaalmarkt waarbij de gemeenten en het Rijk zich wel garant stelden voor deze afgesloten leningen. Het gevolg daarvan was dat een woningcorporatie een goedkope lening kon afsluiten (triple-A) en dat financieren geen probleem vormde voor de banken. Hun risico's werden immers volledig afgedekt. De stap daarna was de oprichting van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (de WSW) in 1983.

Deze oprichting was nodig omdat vele woningcorporaties onvoldoende de waarde van geld kenden c.q. bedrijfseconomisch onvoldoende kundig waren en zich mede daardoor steeds dieper in de schulden staken. Dit resulteerde vervolgens in een maatregel waarbij de woningcorporaties een status moesten gaan aanvragen om zodoende als "officieel toegelaten" geregistreerd te staan. Alleen deze 'toegelaten instellingen' vielen vervolgens binnen de garantie richting de financierende instellingen (banken). Was je niet 'toegelaten' dan betaalde je een commerciële rente en dat voelden de huurders dan in hun maandelijkse huren én de jaarlijkse huurverhogingen.

Verdere ontwikkelingen en hoe het frequent verkeerd ging en uitdraaide op excessen in de sociale woningsector, hebben we allemaal kunnen lezen in de kranten en kunnen waarnemen in het nieuws.

Tot op heden is er sprake van een behoorlijk hybride situatie binnen de volkshuisvesting waardoor zich de komende jaren excessen zullen blijven voordoen. Besturen en toezichthouders realiseren zich dit terdege bij gevolg dat ze zich nu koest houden en een eng aanvoelende collectieve radiostilte betrachten.

De volkshuisvesting heeft namelijk geen authentieke structuur en eigenschappen. Het is een kunstmatige wereld die voornamelijk door beleid makende ambtenaren is gecreëerd en waar vervolgens politici hun zegen aan hebben gegeven. In essentie klopt het echter nog steeds niet en dat dienen politici inmiddels ook in te zien. Hun woningwetten dienen terug te worden gegeven aan de 'tekenkamer' om daar een structuur en systeem te creëren die wel optimaal werkt, lerend van de ervaringen en leermomenten van de afgelopen decennia. De inmiddels ontstane dilemma's zijn dan ook primair het gevolg van politiek handelen. Deze politici dienen dan ook hun verantwoordelijkheid te nemen. Ook de laatste aanpassing aan de Woningwet biedt helaas nauwelijks soelaas en daarmee ook té weinig echte handvatten tot verbetering. Visie, lerend vermogen, eerlijkheid om te erkennen dat het niet goed gaat in deze sector en durf om daadwerkelijk die aanpassingen af te dwingen om de hier beschreven

impasse effectief te doorbreken. Als pionier weet ik dat het echt knokken is om nieuwe ideeën en ook nieuwe bewegingen in gang te zetten. Lange tijd voel je jezelf niet slechts alleen staan, je staat ook letterlijk alleen totdat er krachten in beweging komen die de helpende hand bieden. Ik geef hieronder een quote van Machiavelli dat in het verlengde ligt van hetgeen ik hier stel. Laat het nu gebeuren zou ik iedere stakeholder in dit verband willen adviseren!

Quote Machiavelli:

“Men dient namelijk voor ogen te houden dat niets qua voorbereiding moeilijker, qua succes twijfelachtiger en qua uitwerking gevaarlijker is, dan zich opwerpen als iemand die vernieuwing wil doorvoeren. Want hij die dat doet, heeft hen die van de oude toestand profiteren tot vijanden, terwijl hij slechts lauwe verdedigers vindt in hen die van de nieuwe toestand kunnen profiteren: een lauwheid die gedeeltelijk voortkomt uit vrees voor de tegenstanders, die immers de wet aan hun kant hebben, en gedeeltelijk uit het wantrouwen van de mensen, die in feite pas geloven aan vernieuwingen, als zij deze in werkelijkheid ervaren hebben.”

Niccolo Machiavelli

Om enkele voorbeelden van strategische aard te noemen bij de hybride situatie in deze sector:

1. Het huidige toezicht is gebaseerd op het commerciële model van de Raad van Commissarissen (RvC) en dat kan niet. Een RvC handelt traditioneel namens de aandeelhouder(s), zijnde de eigenaar van het bedrijf. De RvC dient primair het algemene bedrijfsbelang maar daarnaast ook nadrukkelijk het aandeelhoudersbelang. Een RvC kan worden ontslagen door de vergadering van aandeelhouders en bovendien is een commissaris onderworpen aan de nodige wetmatige tucht. De ultieme down-side voor een commercieel bedrijf is een faillissement met alle dramatische gevolgen voor een commissaris en directeur. Een woningcorporatie heeft geen aandeelhouder en daardoor heeft de Raad van Toezicht van een woningcorporatie geen ‘baas’ en daarom ook niemand die hen controleert en bij wanbeleid of goedbedoelde maar dramatische uitwerkende fouten sanctioneert. In die zin is het gebruik van de naam Raad van Commissarissen in het geval van een woningcorporatie niet correct. Hierdoor ontstaan per definitie problemen in de top en bestaat het risico op een machtsvacuüm waardoor bijvoorbeeld een huurderfederatie ‘de macht’ grijpt of veel erger nog een ondernemingsraad. Verlamming aan de top faciliteert dit ongewenst.
2. De woningcorporaties willen graag volwaardig meedoen in het ‘commerciële zakenveld’ maar blijven altijd steken in een soort ‘tussenwereld’ tussen politiek-bestuurlijk gedrag en semiprofessionele bedrijfseconomie. Deze hybride situatie leidt tot een soort collectief gevoel van minderwaardigheid ten opzichte van het bedrijfsleven. Er was vaak veel meer geld beschikbaar (“het geld klotst tegen de plinten” was een vaak gehoorde quote in corporatieland) dan in het reguliere bedrijfsleven en dat brengt bestuurders en toezichthouders al snel in een ‘het kan niet op’-sfeer. Dit is de basis van de excessen van de afgelopen jaren omdat toezichthouders in zeer veel gevallen afkomstig zijn van gemeentelijke diensten (tot aan gepensioneerde burgemeesters en wethouders toe) en als er al iemand in de RvT vanuit het bedrijfsleven afkomstig is, dan heeft zo iemand nauwelijks zeggenschap in

het geheel. De zittende RvT moet zichzelf jaarlijks 'evalueren' en dit is hét recept voor 'geestelijke inteelt'. Met alle respect voor de positieve uitzonderingen, want die zijn er gelukkig ook. Het blijven echter uitzonderingen en dat betekent dat het systeem van de huidige volkshuisvesting aan een noodzakelijke vernieuwing toe is. Het is daarbij de vraag of de zittende bestuurders en zeker hun zittende raad van toezicht, in staat en toegerust is dit transitieproces zelfstandig effectief tot een goed einde te brengen. We geven daarbij een quote van Albert Einstein die stelde dat als iemand onderdeel uitmaakt van een probleem, hij of zij nooit de oplossing kan zien (laat staan, doorvoeren).

3. Bestuurders van woningcorporaties moeten, bezien vanuit het perspectief van de RvT, vooral geen sterke persoonlijkheden zijn met een scherpe visie en daadkracht. Een dergelijke bestuurder kan weleens 'in zeven sloten tegelijk' lopen en dat levert dan weer het nodige aan kopzorg op en daarmee navenante risico's voor de leden van de RvT. Voorkomen is in dat geval dan beter dan genezen en op basis van deze gedachtegang, is middelmatigheid troef. In het beste geval behoud je een zekere status-quo en dat is exact wat zo een RvT dan ambieert. Hierbij weet je dat stilstand achteruitgang betekent: de sociale woning sector is verlamd! Dergelijke bestuurders staan welf hun eigen 'genezingsproces' in de weg.

Deze kritische noot is een noodzakelijke spiegel voor een systeem van 'besturen en toezichthouden' in de woningcorporatie sector die feitelijk al vanaf het prille begin altijd al suboptimaal heeft gefunctioneerd. Door de huidige stilstand (feitelijke achteruitgang) is het wachten op nieuwe en veel grotere calamiteiten dan alle hier genoemde en ook niet-genoemde calamiteiten van voorheen.

Het zijn allemaal tekenen die duiden op een ontspoorde sector die feitelijk ook niet meer weet welke koers ze nu moeten volgens en wat daarbij hun toekomst is. Het is nu hoog tijd dat de gemeenten het initiatief nemen dan wel de 'gegoede burgerij' (zoals weleer ook het geval was) om, met de nieuwe Woningwet in de hand, een kentering ten goede te forceren binnen de sector van de volkshuisvesting. Het hier beschreven SocialeWoon-concept is daarvan zeker een exponent.

Huidige situatie

Het is een feit dat veel van de huidige bestuurders en toezichthouders geen helder beeld hebben welke hun toekomst is en welke koers ze moeten bewandelen. Er is té weinig visie en hun missie is diffuus geworden waarbij men vervolgens koos voor kopieergedrag. De kleintjes kopieerden de groten in de veronderstelling dat die groten het wel goed zouden zien en weten. Bij de groten ontbrak het vervolgens ook aan voldoende visie, autonoom denkvermogen en durf om een verstandige stap voorwaarts te maken. Hielp de lamme hier de blinde? Enkele goede uitzonderingen gelukkig daargelaten.

De bezuinigingsrondes joegen externe deskundigheid, de mensen met de frisse blikken en al diegenen die als bedreigend werden gezien, de laan uit. We weten nu dat de toen zittende bestuurders en hun toezichthouders niet verder zijn gekomen dan passief op het bedrijf passen. Met ook het brede gebrek aan kennis en kunde op het gebied van projectontwikkeling werden slechts kleine projecten gestart en ook de lopende projecten

afgehandeld om je even rustig te houden ter strategische heroriëntatie. Deze fase van heroriëntatie duurt nu al enkele jaren zonder dat er zicht is op het verlossende licht aan het einde van de tunnel. Er zal nu daadwerkelijk het nodige moeten gebeuren om effectief de nieuwe weg in te slaan. Met dit SocialeWoon®-concept hopen we een bijdrage aan de noodzakelijke vernieuwing te geven.

Door de financiële malaise in deze sector is ook langjarig op de technische instandhouding van het bestaande bezit beknibbeld. De gevolgen zijn inmiddels ook zichtbaar en in dat nieuwe zwarte gat verdwijnen de inmiddels weer enigszins opgebouwde reserves (ten kosten van nieuwbouw en groei van het woningbezit).

De insteek daarbij, om effectief uit deze landelijke impasse te komen, is de focus primair te leggen op de gemeentes en daarnaast ook draagvlak creëren bij de overige belangrijke stakeholders. Ik denk dan aan de volgende functionarissen bij de belangrijkste stakeholders in dit verband:

1. **De wethouders** van gemeenten die problemen hebben met hun aangekochte grondposities die thans ongebruikt blijven en ook gemeenten die met de nodige sociale huisvestingsproblematiek kampen (inclusief het huisvesten van nieuwe asielzoekers). Vertegenwoordigers van deze gemeenten zouden belang moeten hebben bij de komst van een groot aantal sociale huurwoningen met een huurprijs van € 712,- per maand die voldoen aan de NOM-norm (Nul-Op-de-Meter) en dus inclusief energie is en WiFi en waarvan de huurder nog eens € 115,- maximaal kan terugkrijgen zodra deze iets doet voor de ander of de buurt (conform het SocialeWoon®-concept).
2. **De huurderfederatie** die zich een helder beeld heeft gevormd over waar het fout is gegaan en hoe de huurderbelangen weer beter gediend zouden kunnen worden.
3. **Directeuren / bestuurders** van bestaande woningcorporaties die zelf een autonome visie hebben ontwikkeld op de toekomst van de sociale woonsector. Professionals die ook het nodige durven te initiëren en waarbij ze een RvT hebben die in lijn met deze directeuren denkt en ook handelt. Bestaande financiële dilemma's vormen, onder voorwaarden, geen probleem bij de toepassing van het SocialeWoon-concept.
4. **Een topambtenaar van het Ministerie van VROM** in Den Haag bij wie de sociale woning sector in diens portefeuille zit en in staat is de vigerende wetgeving aan te passen c.q. tijdelijk ontheffingen te verlenen voor innovatieve projecten op volkshuisvestelijke gebied die voort kunnen komen uit het hier bedoelde gremium.
5. **Het kernteam Volkshuisvesting** van Guidance Profile bestaat uit deskundigen die effectief zijn geweest binnen de volkshuisvesting en daar ook aantoonbaar wapenfeiten hebben gerealiseerd en daarbij een heldere volkshuisvestelijke visie hebben ontwikkeld (met bijhorend toekomstbeeld) op de Nederlandse volkshuisvesting.
6. **Een vertegenwoordiger** van het Waarborgfonds, Aedes, het Sociaal Fonds Volkshuisvesting en de Woonbond.

Met de uitkomsten van de hier bedoelde lobby kunnen alle voorliggende dilemma's een plaats krijgen in een nieuwe structuur waar vervolgens alle bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties evenals alle overige genoemde stakeholders optimaal mee uit de voeten kunnen.

Met dit resultaat kunnen de beleidsambtenaren van VROM de Wet- en regelgeving op dit onderwerp aanpassen c.q. amenderen zodat het beter dan ooit tevoren uitvoerbaar is.

1.4 De juridische context

Ooit vormde een rapport van een commissie van de Maatschappij tot het Nut van 't Algemeen (het Nut) de grondslag van de Woningwet. In 1899 dienden een drietal ministers bij de Tweede Kamer een voorstel in voor een Woningwet én een ontwerp voor een Gezondheidswet. In 1901 werden beide wetten aangenomen. De Woningwet, die op 1 augustus van dat jaar in werking trad, vormde de basis van de huidige Woningwet waarbij deze inmiddels (weer) verworpen is tot een Wet die de betrokken stakeholders weinig concrete handvatten biedt.

In 1901 maakt deze eerste Woningwet een einde aan de onduidelijke en versplinterende wetgeving betreffende de volkshuisvesting. Op dit moment is die onduidelijkheid weer terug en dit concept biedt daarin concrete oplossingen die mijns inziens ook veel nijpende problemen oplost.

De meest recente Woningwet geeft veel te weinig tegenmacht betreffende de rol van de woningcorporaties. Zowel de gemeenten als ook de huurders hebben te weinig te zeggen en dat terwijl de huidige Woningwet het anders heeft bedoeld. Gemeenten en huurders krijgen nu weliswaar dezelfde rechten en informatie als de corporaties maar hoe kunnen ze dit nu in de praktijk verzilveren? Er is immers geen sanctie aanwezig.

Het zou in de praktijk moeten neerkomen op een situatie waarbij gemeenten en huurders meer macht krijgen en voortaan samen met de corporatie plannen maken waar nieuwe, betaalbare woningen moeten komen, hoeveel huurders er gehuisvest moeten worden en tegen welke huurprijzen dat kan geschieden.

De betreffende gemeente controleert vervolgens of de corporatie die gemaakte productieafspraken ook daadwerkelijk heeft uitgevoerd en gerealiseerd.

De huurders zouden als 'voice of reason' moeten toezien dat de maandelijkse kosten voor de huurders van de toekomstige sociale woningen niet de pan uitrijzen.

Het dilemma voor alle partijen is echter wat te doen als de corporatie vervolgens toch anders doet dan is besproken en afgesproken en bij wie ligt de verantwoordelijkheid als het onverhoopt toch fout gaat en wie is dan het kind van de rekening?

De huidige Woningwet is goed bedoelend waarbij de genoemde stakeholders houvast en bewegingsruimte geboden moet worden om deze Wet goed en naar behoren uit te voeren.

Het is mede om deze reden dat ik dit SocialeWoon®-concept heb ontwikkeld dat mijns inzien zó praktisch is ingestoken en zo alle betrokken stakeholders de gelegenheid geeft hier hun beleidsplannen op aan te scherpen. Dit lijkt een omgekeerde wereld maar is mijns inziens zeer adequaat en effectief. Daarbij kan vrij gerefereerd worden aan de inhoud van dit boekwerkje en de beschreven processen om te komen tot een hernieuwde vorm van volkshuisvesting. Dit omdat het woord 'volk' op dit moment een geheel andere lading heeft gekregen als ongeveer een eeuw geleden en zeker nu de afgelopen systeemcrisis ons versneld gebracht heeft in ook een nieuwe realiteit.

Natuurlijk zijn er vele varianten op de fenomeen "sociale woningbouw". Het in dit boek beschreven SocialeWoon®-concept is primair gericht op nieuwbouw: het laten groeien van het aantal woningen met een relatief lage huur (minimaal € 712,- per maand inclusief energie en WiFi). Echter ook op de bestaande bouw is dit SocialeWoon®-concept toepasbaar waarbij we willen voorkomen dat de sloophamer wordt ingezet op bestaand woningbezit. Slopen is ook erg kostbaar en als je voor circa € 45.000,- per woning de oude woningvoorraad kunt renoveren conform de bouwnormen van het meest recente Bouwbesluit, is dat een prima alternatief. De gehele wijk heeft dan direct ook minimaal de EPC=0-norm. Dit betekent in de regel dat op een (vrijwel) afgeschreven woningvoorraad met deze renovatie-investering nog steeds een lage huur verantwoord is (minimaal € 325,- per maand) op basis van de voor dit SocialeWoon®-concept toegepaste (commerciële) berekeningswijze. Op deze wijze krijgt de bestaande woningvoorraad een nieuwe levenscyclus waarbij ook de leefbaarheid, integratie, de huurderparticipatie en veel meer, optimaal is ingevuld.

Wordt er collectief gekozen voor dit SocialeWoon®-concept, dan betekent dit dat per nieuwbouw of verbouw project werkbare afspraken moeten worden gemaakt met Guidance Profile. De partijen aan tafel zijn dan de Gemeente, de beheerorganisatie (bijvoorbeeld de lokale woningcorporatie en de Vereniging van huurders zodat de invoering van het SocialeWoon®-concept effectief en efficiënt kan worden geïmplementeerd. Voor de woningcorporatie betekent dit (mede door de institutionalisering van de huurderparticipatie zoals beschreven in dit boek en een vast onderdeel van het SocialeWoon®-concept en hard formule-uitgangspunt!) dat de kosten van instandhouding van deze wijk, in verhouding tot de huidige situatie, relatief zeer laag zijn.

In dit SocialeWoon®-concept worden alle zogenaamde "leefbaarheid projecten" geïnitieerd door het bestuur van de Vereniging van huurders per wijk en gefinancierd uit de gezamenlijk opgebrachte 'SocialeWoon®-bijdrage'. Ze behoren daarmee niet meer primair tot het takenpakket van de corporatie. In de initiële investering in de woonwijk zitten diverse 'leefbaarheid elementen' waarbij de huurders, binnen het financiële bouw kader, inspraak krijgen in welke collectieve voorzieningen nodig zijn. Standaard zijn in dit SocialeWoon®-concept een buurthuis en minimaal vier winkels geprojecteerd. Indien men collectief besluit dat de winkels moeten worden ingeruild voor bijvoorbeeld een Sporthal, dan is dat vanzelfsprekend mogelijk (mits passend binnen de bouw begroting). Het spreekt daarbij voor zich dat als er een veelvoud van de basis van 600 woningen wordt gebouwd, dat er daarmee direct ook relatief meer mogelijk wordt zodra er een huurdervereniging wordt opgericht op een veel grotere wijk. Integraal kan dan veel gemakkelijker worden gekozen voor meer collectieve voorzieningen.

Dit betekent dan dat de gemeente niet meer hoeft te investeren in bijvoorbeeld speeltuinen en klimrekken, sporthallen en zwembaden maar dat het hier een keuze betreft van het bestuur (c.q. de besturen) van de Vereniging van huurders. Deze laatsten maken dan zelf de keuzes voor deze faciliteiten en nemen vervolgens ook de verantwoordelijkheid op zich voor de exploitatie ervan (zie in deze ook de beschrijving van de Huurderparticipatie).

Onderstaand een opsomming van de afspraken die vertaald dienen te worden in een overeenkomst tussen woningcorporatie en gemeente en separaat ook de afspraken tussen de woningcorporatie en het bestuur van de Vereniging van huurders.

Punten van overeenkomst tussen gemeente, corporatie en Guidance Profile:

1. De gemeente biedt voldoende grondpositie aan, aan de woningcorporatie waarbij de afgesproken prijs per m² tevens wordt vastgelegd en scherp wordt gedefinieerd welke de condities zijn waarop de grondprijs is vastgesteld (de grondexploitatie van de betreffende gemeente geeft hierover duidelijkheid welke de activiteiten zijn die de gemeente in de nieuwe wijk gaat uitvoeren dan wel welke afspraken worden gemaakt over wie idealiter de uitvoering kan doen).
2. De gemeente geeft aan per wanneer de grond beschikbaar komt op basis van het vergunning traject.
3. De gemeente geeft aan welke infrastructurele zaken in de te realiseren wijk(en) voor haar rekening komt (riolering, bestrating, straat/wijkverlichting, verkeersborden, groenvoorziening, waterlopen, scholen, busstations en overige OV-opstappunten, etc.) en welke zaken bijvoorbeeld het provinciebestuur dan wel nog andere instanties hebben.
4. De gemeente geeft aan welke controlerende rol zij heeft binnen de nieuw te realiseren wijk(en) en welke faciliterende rol zij heeft richting de huurders (via het bestuur van de huurders vereniging).
5. De gemeente geeft aan hoe vaak ze overleg wil voeren, welke onderwerpen daar op de agenda dienen te komen en op welke niveaus het overleg plaatsvindt. Tevens wordt aangegeven welke functionaris(sen) in dat overleg aanzitten. Als laatste geeft de gemeente aan welke doelen ze wil realiseren met deze wijk(en).
6. De gemeente initieert de aanbesteding voor de bouw van de gewenste woningen bij minimaal drie geselecteerde bouwbedrijven. Het technische programma van eisen wordt geleverd door Guidance Profile zodra de samenwerking met Guidance Profile is getekend. Het belang van aanbesteding ligt bij de gemeente: hoe lager de prijs per woning hoe meer overblijft voor de gemeente zelf voor de m²-prijs die ze mag vragen. Het rekenmodel in Hoofdstuk 2.1.3 geeft de dynamiek in deze aan. Guidance Profile

levert het rekenprogramma aan de gemeente die het SocialeWoon®-concept formeel heeft geadopteerd. Een hard formule-uitgangspunt is de minimum huurprijs ad. € 712,- per maand en tevens de maximale huurprijs van € 1.219,- per maand (voor de huurders met een hoger inkomen). Het in dit boek gepubliceerde verdienmodel vormt eveneens een hard formule-uitgangspunt om te bewaken dat de huurderbelangen te allen tijde wordt gediend. Dit nog buiten de SocialeWoon®-bijdrage van minimaal € 115,- per maand ten behoeve van de leefbaarheid middels onder andere het sociaal en economisch vitaler maken van deze wijk. Dit bedrag zit in de genoemde huursom en is specifiek en expliciet geormerkt voor het vitaler maken van deze wijk (sociaal en economisch).

7. Gemeente en woningcorporatie spreken gezamenlijk af welke sanctie de gemeente heeft indien op cruciale onderdelen de woningcorporatie verstek laat gaan. Sancties dienen altijd in euro's te worden uitgedrukt en de bedragen dienen hoog te zijn. Dit dwingt partijen elkaar volstrekt serieus te nemen.
8. Gemeente en woningcorporatie nemen het initiatief om een nieuwe juridische entiteit te starten waarin alle te bouwen huizen de woonwijk conform het SocialeWoon®-concept worden ondergebracht. Gemeente en woningcorporatie spreken daarbij af welke zeggenschap bij wie ligt en leggen dit direct ook statutair vast. De inhoud van de nieuwe Woningwet dient als leidraad. Tevens is de afspraak die hier wordt gemaakt bepalend wie de eigenaar is van het in deze entiteit ondergebrachte vastgoed.
9. Gemeente en woningcorporatie maken een afspraak over de vergoeding welke de woningcorporatie mag declareren voor het beheer van deze woonwijk. De inhoud van deze conceptbeschrijving is bepalend voor de uitkomst waarbij partijen zich dienen te realiseren dat door de geïnstitutionaliseerde huurderparticipatie, de onderhoudsarme huizen en de garanties op de woningen en de installaties daarin, de woningcorporatie relatief erg weinig werk zal hebben aan deze woonwijk. De vergoeding dient dan ook in het eerste jaar minimaal € 0,00 te zijn waarbij in het eerste jaar in de praktijk ervaren kan worden welke vergoeding redelijk is voor de woningcorporatie.
10. Gemeente en woningcorporatie spreken af, welke vergoedingen de woningcorporatie kan claimen indien op cruciale contractonderdelen de gemeente verstek laat gaan. Vergoedingen dienen altijd in euro's te worden uitgedrukt en de bedragen dienen hoog te zijn. Dit dwingt partijen elkaar volstrekt serieus te nemen.
11. Partijen spreken af hoe het proces van sanctioneren c.q. claimen is waarbij pas na drie keer waarschuwen een eerste financiële sanctie kan worden opgelegd. Omgekeerd geldt dit ook voor de woningcorporatie indien de gemeente haar gemaakte afspraken niet nakomt.

12. Partijen spreken met elkaar af hoeveel woonwijken van 600 woningen gerealiseerd gaan worden en welke de opleveringsdata zijn.
13. Partijen verklaren zich te conformeren aan de harde formule-uitgangspunten zoals verwoord in dit boekwerk.
14. De woningcorporatie verklaart dat zij voor eigen rekening en risico de nieuwbouw, c.q. verbouw in dit verband zal uitvoeren waarbij zij de financiering in eigen hand en regie zal houden. Guidance Profile bemiddelt graag om de juiste financieringsvorm te verwerven.
15. De woningcorporatie verplicht zich alle betalingen stipt te zullen uitvoeren richting de betrokken partijen.
16. Met de ondertekening van deze overeenkomst verplicht de woningcorporatie zich de onderhavige vergoeding voor het vrije gebruik van het intellectuele eigendom van het SocialeWoon®-concept ad. 0,4% te voldoen binnen 14 dagen na de totstandkoming van de financiering van dit bouwproject. Iedere twaalf maanden na de opleveringsdatum van het onderhavige nieuw- of verbouwproject zal de woningcorporatie conform bijgevoegde staffel de vergoeding voor het gebruik van het intellectuele eigendom achter het SocialeWoon®-concept binnen 14 dagen na ontvangst van een factuur daartoe van Guidance Profile.

De staffel hierbij is als volgt:

- 1^e jaar na oplevering: 0,4% van de totaal geïnvesteerde initiële bouwsom
- 2^e jaar na oplevering: 0,31% van de totaal geïnvesteerde initiële bouwsom
- 3^e jaar na oplevering: 0,22% van de totaal geïnvesteerde initiële bouwsom
- 4^e jaar na oplevering: 0,15% van de totaal geïnvesteerde initiële bouwsom
- 5^e jaar na oplevering: 0,09% van de totaal geïnvesteerde initiële bouwsom

Het is daarbij van belang dat Guidance Profile vooraf dus haar royalty fee ontvangt waarmee ze direct ook in actie kan komen (en dat kost nu eenmaal geld).

Het zesde jaar en alle daarop volgende jaren zijn vrij van royaltyvergoeding.

17. De gemeente garandeert te allen tijde de royaltybetaling aan Guidance Profile.
18. Guidance Profile verplicht zich tot het conceptbeheer en de conceptbewaking conform de inhoud van conceptbeschrijving in dit boek. Met de ondertekening van de onderhavige tripartiete overeenkomst onderwerpt de woningcorporatie zich aan de inhoud van dit concept én aan de Wet- en regelgeving dan wel de specifieke richtlijnen die door de gemeente zijn opgesteld in dit verband.

19. Guidance Profile verplicht zich de hierboven genoemde en bedoelde royalty's voor minimaal 65% te storten in het investeringsfonds van BizzToday Investment Fund bv. De overige 35% van de royalty's zal worden besteed aan de vitalisering van de financieel zwakkeren in de wijk (ter borging van een stipte huurbetaling door de huurders) conform het SocialeWoon®-concept. Na de genoemde 5 jaren behoort de conceptroutine zo te zijn dat partijen zelfstandig verder kunnen. Na 5 jaar is de sociale en economische vitaliteit dusdanig optimaal waarbij de gemiddelde leegstand c.q. wanbetaling is gereduceerd tot ver onder de 1% (harde KPI).
20. Guidance Profile en de gemeente gaan ook een samenwerking aan op het vlak van het Sociale domein (conform de Participatiewet). De hoofddoelstelling van Guidance Profile is jong(er) ondernemerstalent te helpen hun eigen bedrijf te starten waarbij Guidance Profile zorg draagt voor de ordening van de ondernemersambitie van deze jonge(re) ondernemers, de talentscouting, hulp bij het maken van de bedrijfsplannen en de financiering van de opstart van deze nieuwe bedrijven waarna de jonge(re) ondernemers vervolgens dusdanig worden gecoacht en begeleid zodat het beoogde rendement gerealiseerd gaat worden. Alle mensen die in de gemeentelijke trajecten zitten om weer aan het werk te komen, zullen worden betrokken bij de bemensing van deze nieuwe bedrijven. Dit geldt voor zowel de ondernemerstalenten in de gemeentelijke bestanden alsook de benodigde medewerkers in deze nieuwe bedrijven. Uitgangspunt daarbij is te allen tijde dat de mensen qua persoonlijkheid én professionaliteit matchen met de functieprofielen. Daarnaast is het zo dat ieder nieuw gestart bedrijf zal bijdragen aan de landelijke en gemeentelijke belastingpot.
21. De woningcorporatie verplicht zich tot het leveren van voldoende projectmanagement om het nieuw-/verbouw project vlekkeloos te laten verlopen en waardoor de geselecteerde bouwbedrijven binnen de afgesproken bouwtijd en –budget kunnen leveren.
22. De woningcorporatie verplicht zich een keuze voor bouwaanneming te maken uit de in dit boek opgegeven lijst van aannemers die in op een kwalitatief hoogwaardige wijze in staat zijn een huis te bouwen voor maximaal € 85.000,- conform de norm van 'nul-op-de-meter', dat wil zeggen dat de te realiseren woonwijk(en) volledig zelfvoorzienend zijn wat betreft de benodigde elektriciteit en duurzame wijkverwarming van de huizen en de huizen worden gebouwd conform het meest recente Bouwbesluit.
23. De woningcorporatie verplicht zich te onderwerpen aan de gemeentelijke autoriteit c.q. het volgens en respecteren van de harde formule-uitgangspunten die het SocialeWoon®-concept voorschrijft.
24. Met de ondertekening van deze overeenkomst, draagt Guidance Profile het vrije gebruik van het SocialeWoon®-concept over aan de gemeente waarbij de gemeente

dit vrije gebruik accepteert. Hiermee krijgt de gemeente conform de nieuwe Woningwet alle handvatten om zowel de woningcorporatie alsook de Vereniging van huurders te controleren op hun handelswijze in het licht van de harde formule-uitgangspunten van het SocialeWoon®-concept.

25. Guidance Profile draagt zorg voor de verwerking van de Gemeentelijke richtlijnen in dit verband die zich afspelen binnen het kader van de nieuwe Woningwet en lokale verordeningen.
26. Met alle met de woningcorporatie gecontracteerde sancties, heeft de gemeente meer dan voldoende middelen in handen voor de juiste handhaving van de contractueel afgesproken zaken evenals de harde en minder harde formule-uitgangspunten van het SocialeWoon®-concept.
27. De woningcorporatie incasseert maandelijks alle huren en ook de SocialeWoon®-bijdragen gemeente en draagt conform de inhoud van het SocialeWoon®-concept de SocialeWoon®-bijdrage maandelijks af aan het Guidance Profile.
28. De woningcorporatie staat borg voor de stipte betaling van de jaarlijkse royalty's aan Guidance Profile betreffende het SocialeWoon®-concept (indien de gemeente haar plicht naar de corporatie contractueel heeft verlegd).
29. Gemeente is op aangeven altijd welkom op de vergaderingen van het bestuur van de huurdervereniging.
30. Gemeente heeft het recht haar participatiebeleid te routeren via de faciliteiten van Guidance Profile waardoor haar bestand aan werkzoekenden via de weg naar het zelfstandig ondernemerschap én naar betaalde jobs structureel zal slinken.
31. Gemeente en Guidance Profile faciliteren de huurders in de wijk(en) bij de totstandkoming van het bestuur (via verkiezing voor initieel één jaar) conform de inhoud van dit boekwerk.
32. Sanctionering van oneigenlijk gebruik van het SocialeWoon®-concept is stringent. Guidance Profile zal er nauw op toezien dat iedere gebruiker van het SocialeWoon®-concept (of een evidente afleiding daarvan) vooraf de gebruikersovereenkomst formeel en rechtsgeldig ondertekent en zich aan de financiële afspraken daaromtrent conformeert en committeert. Bij overtreding door het onrechtmatig gebruiken van met intellectuele eigendom van het SocialeWoon®-concept, zal direct de onafhankelijke rechter worden gevraagd vonnis te vellen op iedere overtreding die zich op dit vlak voordoet. Ik wil namelijk dat iedereen die het SocialeWoon®-concept adopteert of toepast, niet vervalt in 'oud denken', zogenaamd 'graai gedrag' en soortgelijk gedrag waardoor het paradigma dat in het SocialeWoon®-concept is verpakt, zou worden afgezwakt. Dit zou een zeer negatieve uitwerking op de balans binnen dit concept en

dat mag niet gebeuren. Het sanctioneren via een gerechtelijk proces levert eveneens inkomsten op die dan, met inhouding van eventuele kosten voor die rechtszaak voor de rest volledig ten goede komt aan het fonds dat jong(er) ondernemerstalent helpt met de opstart van hun nieuwe bedrijven (microkrediet).

In het algemeen kan ik stellen dat de matrices met hun genoemde cijfers nog altijd indicatief zijn en dat iedere SocialeWoon-wijk een eigen financiële dynamiek heeft. Geen enkele wijk zal hetzelfde zijn en denk daarbij alleen al aan de verschillen in de grondprijzen, wat het totale bouwvolume doet met bouwprizen, de marktinvoeden, gemeentelijke wensen en eisen qua wijkontwikkeling en ga zo maar door.

De lezer kan in deze dus geen rechten ontlenen aan de inhoud van de matrices in dit boek. Zodra een gebruiksovereenkomst is gesloten met Guidance Profile, zal iedere situatie op de eigen merites worden beoordeeld en berekend (maatwerk).

Punten van overeenkomst tussen de beheerorganisatie (in de regel de lokale woningcorporatie), Vereniging van huurders en Guidance Profile:

1. De beheerorganisatie (in de regel de woningcorporatie of vergelijkbaar) start een huurdervereniging op (bij notariële akte) nadat de inhuizing is gestart.
2. De beheerorganisatie ziet erop toe dat de toelating van huurders geschiedt conform de harde formule-uitgangspunten zoals beschreven in dit boekwerk.
3. De beheerorganisatie overhandigt aan de huurders de op het SocialeWoon®-concept gebaseerde huurovereenkomsten en draagt zorg voor ondertekening en vervolgens de inhuizing.
4. Het initieel aangestelde bestuur opent een bankrekening en regelt via de penningmeester in het bestuur dat een adequate boekhouding wordt aangelegd evenals een goede financiële huishouding conform goed koopmanschap.
5. Corporatie en huurdervereniging komen met elkaar overeen hoe vaak per jaar wordt overlegd over allerhande lopende en anderszins relevante zaken.
6. Het bestuur van de huurdervereniging maakt, zodra ze formeel zijn geïnstalleerd, een jaarbegroting met alle inkomsten en de begrote uitgaven en dient deze in bij de (financieel) directeur van de beheerorganisatie.
7. Beheerorganisatie, Guidance Profile en de huurdervereniging komen met elkaar overeen welk deel van de door de huurders betaalde SocialeWoon®-bijdrage maandelijks in kas wordt gestort van de huurdervereniging. Dit besluit wordt te allen tijde gebaseerd op de goedgekeurde jaarbegroting.

8. Beheerorganisatie en huurdervereniging komen met elkaar een kruisjeslijst overeen met alle werkzaamheden die de corporatie dient uit te voeren en welke de huurdervereniging moet uitvoeren. Deze zogenaamde “kruisjeslijst” is opgenomen in dit boekwerk.
9. Beheerorganisatie en huurdervereniging komen met elkaar overeen wat de procedure is indien de huurdervereniging een tekort in kas krijgt waarbij het bestuur van de huurdervereniging in detail aangeeft en onderbouwt waar de tekorten door ontstaan en dat hier sprake is van een redelijke c.q. billijke uitgaven (die het tekort op de begroting veroorzaakten).
10. Beheerorganisatie en huurdervereniging komen met elkaar overeen welke de sancties zijn vanuit de corporatie jegens het bestuur van de huurdervereniging bij wanbeleid, fraude of vergelijkbaar handelen. Het bestuur dient zich daarbij terdege te realiseren dat dit soort van frauduleus handelen, indien opzet of grove nalatigheid is aangetoond, direct leidt tot hoofdelijke aansprakelijkheid van de bestuurders.
11. Beheerorganisatie en huurdervereniging komen met elkaar overeen welke sancties de huurdervereniging heeft indien de corporatie c.q. Guidance Profile zich niet aan de gemaakte afspraken houdt. Vergoedingen dienen altijd in euro's te worden uitgedrukt en de bedragen dienen hoog te zijn. Dit dwingt partijen elkaar volstrekt serieus te nemen.
12. Partijen spreken af hoe het proces van sanctioneren c.q. claimen is en waarbij pas na drie keer schriftelijk en feitelijk onderbouwd waarschuwen een eerste financiële sanctie kan worden opgelegd. Omgekeerd geldt dit ook voor de huurdervereniging indien de woningcorporatie de gemaakte afspraken niet nakomt.
13. Partijen verklaren zich te conformeren aan de harde formule-uitgangspunten zoals verwoord in dit boekwerk.
14. Beheerorganisatie staat garant voor de aanzuivering van de tekorten in de begroting van de huurdervereniging en heeft daartoe in ieder geval het restant van de geïncasseerde SocialeWoon®-bijdrage.
15. Beheerorganisatie verplicht zich alle betalingen stipt te zullen uitvoeren richting de huurdervereniging conform gemaakte afspraken.
16. Beheerorganisatie verplicht zich tot het leveren van voldoende ondersteuning op basis van de afgesproken actielijst (kruisjeslijst).
17. De beheerorganisatie betaalt de lokale belastingen voor de wijk dat is voor 2017 begroot op 0,536% van de totale WOZ-waarde, minus 10 keer de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen. Ervan uitgaande dat de stichtingskosten gelijk zijn aan de

WOZ-waarde, betekent dit de volgende kostenpost die we hebben opgenomen in de Overige Kosten. Matrix 3 op pagina 64 toont de relevante cijfers.

De hier genoemde verhuurderheffing (betalingen) geldt in de regel in het geval van sociale huur. Met een maandelijkse huursom van € 712,- is deze uitgave niet van toepassing.

Hoofdstuk 2 **Wat houdt het concept in**

2.1 De conceptbeschrijving

Het SocialeWoon®-concept bestaat vier delen, te weten:

2.1.1 Het bouwkundige deel

a. De keuze van 1, 2, 3, 4 en meer-persoons huishoudens

Maatschappelijk gezien komen er steeds meer één- en tweepersoons huishoudens met een nadruk op eenpersoonshuishoudens. Concluderend willen we naar een huizenmix die onafhankelijk is van de maatschappelijke verdeling van 1, 2, 3, 4 en meer-persoons huishoudens waarbij we natuurlijk wel rekening moeten houden met het 3, 4 en meer-persoons huishoudens. In de matrix onder punt 2.1.1 b wordt de huizenmix getoond.

We geven daarmee aan mensen die nu een huishouden hebben van minder dan 3 personen en die aangeven gezinsambitie te hebben, de gelegenheid een woning te betrekken die al vooruitloopt op die toekomstige situatie.

We stellen dat een goede mix van minimaal 12 bouwstijlen de goede sfeer in de wijk bevestigt. Té weinig variatie in type huizen in de wijk zou de wijk een té eenzijdig karakter geven. De verschillende architectonische stijlen zijn evenredig verdeeld over de sub wijken. Het stedenbouwkundige plan geeft hierover alle duidelijkheid.



b. Minimaal 12 woningen in hun architectonische bouwstijlen

Een wijk die conform het SocialeWoon®-concept wordt gebouwd bestaat uit 600 woningen die zijn onderverdeeld over in totaal minimaal 12 typen huizen. Het is altijd mogelijk 20 huizen te integreren volgens een geheel andere bouwstijl. Onderstaande matrix toont een greep per type huis op basis van de bewonerscapaciteit.

Matrix 1

Woningtypen in de SocialeWoon-wijk									
			woning	aantal	tuin	schuur			huizen-
nr.	Huizenstijl:	aantal personen	oppervlak	kamers	oppervlak	oppervlak	aantal	%	variatie
1.	Woningtype A: "Hollandia"	1	85	3	25	5,4	82		
	Woningtype A: "Hollandia"	2	85	3	25	5,4	58	14,0%	5
2.	Woningtype B: "Riviera"	2	109	4	45	7,5	200		
	Woningtype B: "Riviera"	3	112	4	52	7,5	172	37,2%	6
3.	Woningtype C: "Veluws-hoog"	4	115	4	48	8,0	80	8,0%	3
4.	Woningtype D: "Nieuw-Amsterdam"	5	128	4	56	9,0	88	8,8%	2
5.	Woningtype E: Gestapeld en diverse	1 en 2	45-90	1 en 2	nvt	nvt	320	32,0%	4
	Totaal:						1000	100,0%	20

Technische details van een woningtype te typeren als A: "Hollandia":



(boven getoonde woningtype is afkomstig uit de BAM-wooncollectie).



(boven getoonde woningtype is afkomstig uit de wooncollectie van Think-wonen).

Woningtype A heeft de volgende kenmerken:

- De begane grond en de 1^e verdieping zijn minimaal 42 m² (totaal: 84 m²)
- De buitenberging is minimaal 5 m²
- De voor- of achtertuin is minimaal 24 m²
- Totaal bruto perceeloppervlak is minimaal: 70 m²
- Standaardafwerking betreft:
 - a. Witte kapafwerking aan de binnenzijde
 - b. Luxe tegelwerk in keuken en badkamer
 - c. Keukenblok met afzuigkap en elektrisch fornuis
 - d. Compleet ingerichte badkamer met toilet, douche en wastafel
 - e. Condens droger- en wasmachineaansluiting
 - f. Wit gefilmde betonwaren
 - g. Draaikiep ramen
 - h. Gemetselde berging
 - i. Onderhoudsarme gevels
 - j. Aluminium dakkapellen en aluminium goten
 - k. Voldoende elektra aansluitingen
 - l. Aansluiting voor CAI

Technische details van een woningtype te typeren als B: “Riviera”:



(boven getoonde woningtype is afkomstig van GreenBuildings for All-in Nijmegen).



(boven getoonde beide woningen zijn afkomstig uit de collectie van PopUp Houses in Frankrijk)

Woningtype B heeft de volgende kenmerken:

- De begane grond en de 1^e verdieping zijn minimaal 42 m²
- De 2^e verdieping is minimaal 26 m² (totaal woonoppervlak: 110 m²)
- De buitenberging is minimaal 6 m²
- De voortuin is minimaal 24 m²
- De achtertuin is minimaal 34 m²
- Totaal bruto perceeloppervlak is minimaal: 106 m²
- Standaardafwerking betreft:
 - a. Witte kapafwerking aan de binnenzijde
 - b. Luxe tegelwerk in keuken en badkamer
 - c. Keukenblok met afzuigkap en elektrisch fornuis
 - d. Compleet ingerichte badkamer met toilet, douche en wastafel
 - e. Condens droger- en wasmachineaansluiting
 - f. Wit gefilmde betonwaren
 - g. Draaikiep ramen
 - h. Houten berging in de achtertuin
 - i. Schuifpui in de achtergevel naar achtertuin
 - j. Onderhoudsarme gevels
 - k. Aluminium dakkapellen en aluminium goten
 - l. Voldoende elektra aansluitingen
 - m. Aansluiting voor CAI

Technische details van een woningtype te typeren als C: “Veluws-Hoog”:



(boven getoonde woningtypen zijn afkomstig uit de BAM-wooncollectie).

Woningtype C heeft de volgende kenmerken:

- De begane grond en de 1^e verdieping zijn minimaal 46 m²
- De 2^e verdieping is minimaal 22 m² (totaal woonoppervlak: 114 m²)

- De buitenberging is minimaal 6 m²
- De voortuin is minimaal 24 m²
- De achtertuin is minimaal 34 m²
- Totaal bruto perceeloppervlak is minimaal: 110 m²
- Standaardafwerking betreft:
 - a. Witte kapafwerking aan de binnenzijde
 - b. Luxe tegelwerk in keuken en badkamer
 - c. Keukenblok met afzuigkap en elektrisch fornuis
 - d. Compleet ingerichte badkamer met toilet, douche, ligbad en wastafel
 - e. Condens droger- en wasmachineaansluiting
 - f. Wit gefilmde betonwaren
 - g. Draaikiep ramen
 - h. Houten berging in de achtertuin
 - i. Schuifpui in de achtergevel naar achtertuin
 - j. Een buiten kraan
 - k. Thermostatische mengkranen
 - l. Onderhoudsarme gevels
 - m. Aluminium dakkapellen en aluminium goten
 - n. Voldoende elektra aansluitingen
 - o. Aansluiting voor CAI

Technische details van woningtype te typeren als D: “Nieuw-Amsterdam”:



(boven getoonde woningtype is afkomstig uit de BAM-wooncollectie).

- Woningtype D heeft de volgende kenmerken:
- De begane grond en de 1^e verdieping zijn minimaal 46 m²
- De 2^e verdieping is minimaal 22 m² (totaal woonoppervlak: 114 m²)
- De buitenberging is minimaal 6 m²
- De voortuin is minimaal 24 m²
- De achtertuin is minimaal 34 m²
- Totaal bruto perceeloppervlak is minimaal: 110 m²

- Standaardafwerking betreft:
 - a. Witte kapafwerking aan de binnenzijde
 - b. Luxe tegelwerk in keuken en badkamer met grote horizontale tegels tot aan plafond
 - c. Keukenblok met afzuigkap en elektrisch fornuis
 - d. Compleet ingerichte sanitair op begane grond en 1^e verdieping met vrij hangende toiletten, douche, ligbad en dubbele wastafel
 - e. Condens droger- en wasmachineaansluiting
 - f. Wit gefilmde betonwaren
 - g. Draaikiep ramen
 - h. Houten berging in de achtertuin
 - i. Schuifpui in de achtergevel naar achtertuin
 - j. Een buiten kraan
 - k. Thermostatische mengkranen
 - l. Onderhoudsarme gevels
 - m. Aluminium dakkapellen en aluminium goten
 - n. Voldoende elektra aansluitingen
 - o. Aansluiting voor CAI



(boven getoonde woningtype is afkomstig uit de BAM-wooncollectie).

Getoonde typen huizen (qua architectuur en stijl) zijn representatief voor de huizen die conform het SocialeWoon®-concept worden gebouwd. Er zijn overigens meer verschillende typen huizen beschikbaar.

Een belangrijk element is het creëren van de SocialeWoon®-wijk middels een stedenbouwkundig plan. Eén van de eigenschappen van deze wijk is dat het een zogenaamde parkwijk wordt waarbij de natuur nadrukkelijk wordt terug gehaald in de wijk. Een groene wijk is bijna per definitie een leefbare wijk. De mensen doen vervolgens de rest en bezielen de wijk als zij zich daar thuis, veilig en op hun gemak voelen.



Woningtype E betreft een gestapelde bouw in 1- en 2 kamer appartementen in de verhouding 8:2 en eveneens bijdragend aan de wijkstatus van gegarandeerd 'nul-op-de-meter' en passend binnen het SocialeWoon©-concept. In de plint komen de winkels (een soort mini-mall) en het buurtcentrum met een buurtrestaurant, kantoren en een soort 'uitkijkpost' over de wijk op de bovenste verdieping.

De combinatie 'Oud en Jong' heeft voor mij in dit SocialeWoon®-concept een bijzondere betekening. Wijlen Annemarie Boissevain-Tyssen heeft me tijdens haar leven als een dierbare vriendin geïnspireerd op haar Initiatiefgroep 'Jong en Oud'. Met dit fenomeen en met mijn concept wil ik haar eren en gedenken als een goede vriendin die, ondanks hoogbejaard zeer jong van geest en ook zeer creatief was. Een grote inspiratiebron voor velen en zeker ook voor mij.

Onderstaande foto geeft een goed beeld van de mini-mall met daar boven appartementen.



c. Impressie van de interieurs per huizentype

Dit hoofdstuk toont per huizentype een schets van de mogelijke interieurs zodat de toekomstige bewoners bewust kunnen kiezen voor een woning die het meest bij hen past. We beperken ons hier tot een impressie per woonlaag en de daarbij horende maatvoering.

Interieur van een woning die door Green Buildings For All wordt gebouwd:

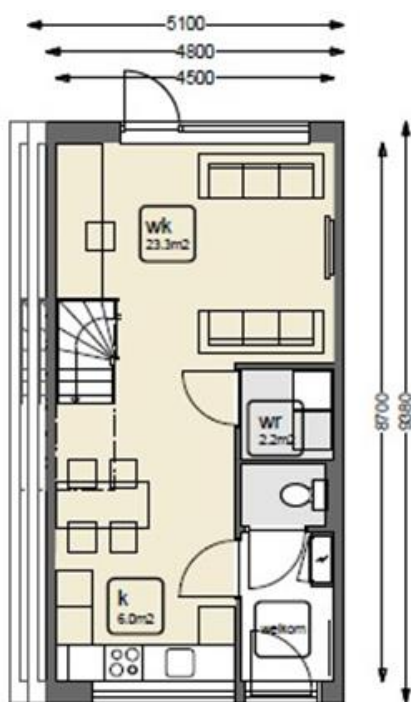


Onderstaande platte gronden betreffen diverse huizen uit de BAM-wooncollectie, Think-Wonen en PopUp-houses.

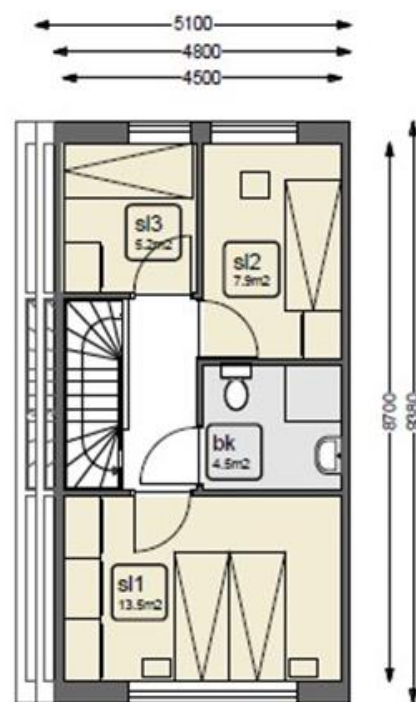
Woningtype A, 'Hollandia':



S 4.8-
 beuk 4800x9380
 vorm 2 lagen plat
 BVO 90.0m²
 BI 274.6m³



+0



+1

Woningtype B, 'Riviera':



Woningtype C, 'Veluws-Hoog':



Type B: begane grond



1e verdieping



2e verdieping



Type C: begane grond



1e verdieping



2e verdieping

Woningtype D, 'Nieuw-Amsterdam':



Onderstaand mogelijk interieur van een Think-woning



d. Het Programma van Eisen

Het technische programma van eisen is beschikbaar op het moment dat er een formele samenwerking is getekend tussen Guidance Profile en een

geïnteresseerde gemeente c.q. woningcorporatie. Het betreft hier de technische beschrijving van de bouw, het tekenwerk, de artist impressions, de technische berekeningen en de bouwaanvraag stukken.

In dit boek willen we op dit onderwerp verder geen details verstrekken.

2.1.2 Het woon technische deel (leefbaarheid aspecten)

a. Huurderparticipatie

Een eerste en zeer belangrijk en ook hard formule-uitgangspunt is de huurderparticipatie. De huren kunnen relatief laag zijn en ook laag blijven omdat de huurders allemaal, op hun eigen wijze en conform hun eigen interesse en of vakgebied, deelnemen in zowel de technische instandhouding van de gehele wijk (huizen én de directe omgeving) evenals in de leefbaarheid van de wijk. Het is daarom dat iedere huurder zich bij het ondertekenen van de huurovereenkomst juridisch vastlegt op het persoonlijk actief participeren in die wijk (handhaven van dit commitment zal niet gebeuren omdat iedere huurder diens eigen verantwoordelijkheid heeft voor de eigen leefbaarheid en die van de anderen in de buurt). Mocht technische instandhouding niet door de huurder zelf worden uitgevoerd en ook is er niemand in de buurt die dit werk wil uitvoeren, dan zal het voor rekening van de huurder door de beheerorganisatie technisch worden verholpen. In de huurovereenkomst wordt op dit punt door de huurder ook juridisch formeel rechtsgeldig akkoord gegeven (het werk zal dan tegen kostprijs worden uitgevoerd).

We gaan er derhalve van uit dat iedereen, als ze dit willen, van nut is of kan zijn voor hun naasten. Zelfs al heb je geen enkel vak geleerd of opleiding afgemaakt, dan heb je altijd nog je talenten, interesses en vaardigheden. Zelfs al ben je nog zo beperkt (in welke zin dan ook), je hebt altijd een zekere (rest)waarde: sommigen zijn niet technisch maar hebben regelvermogen en kunnen technische klussen organiseren en dan bijvoorbeeld voor de catering zorgdragen. Iedere rol is nodig en heeft waarde, als je maar wilt!

Wat is er daarnaast beter en plezieriger een actieve bijdrage te leveren aan de verbetering van je eigen leefomgeving en het helpen van anderen?

Zelf effectief (mede) invloed uitoefenen op de kwaliteit van leven in je eigen woonomgeving, is voor velen zeer belangrijk. Dergelijke mensen zoeken we voor onze SocialeWoon®-wijken. Waar het velen alleen maar te doen is om de 'lage huren' en 'als ik maar een huis heb', die kunnen beter doorlopen. Dit beschouwen we als 'oud denken' en die mensen blijven maar wonen in de woonomgevingen waar niemand elkaar in de buurt kent en waar individualisme en vereenzaming hoogtij vieren. Aan deze oude situatie willen we met dit SocialeWoon®-concept in onze wijk(en) een einde maken.

Om deze zelfde reden wordt een deel van de huursom geormerkt als een zogenaamde 'SocialeWoon®-bijdrage'. Waar we hogere huren vragen aan de meer draagkrachtige huurders daar is het deel van de SocialeWoon®-bijdrage ook navenant hoger. Gaat men ik de jaren daarop (al dan niet met onze hulp) meer verdienen dan zullen we voor hen niet verder gaan dan het maximaal verhogen van de huur. Zouden we verder gaan dan voelt dat voor ons als een vorm van bestraffen van goed gedrag. Gedrag dat we juist stimuleren met dit concept.

Met de initiële ondertekening van de huurovereenkomst verplicht de huurder zich een loonsverhoging direct door te geven aan de secretaris van het bestuur van de huurders vereniging. Ook verplicht de huurder zich binnen vier maanden nadat het jaar is afgerond het bestuur van de huurders vereniging een IB-jaaropgave te doen toekomen over het afgelopen jaar. Toekomstige huurders worden toegelaten op basis van een inkomenstoets die past binnen het kader van de nieuwe Woningwet (betreffende sociale huur) én op basis van de participatiecriteria zoals getoond in hoofdstuk 2.2.2.

Onderdeel van de huurderparticipatie is ook de (mantel) zorg voor de ouderen. Vanzelfsprekend betreft het hier niet alleen de eigen ouders waar de kinderen actief naar omkijken. Kinderen met oudere ouders die gezamenlijk in de SocialeWoon®-wijk willen wonen, hebben voorrang. Hierbij geldt dan de harde verplichting dat de kinderen actief omkijken naar hun ouders en dat de ouders actief participeren in de wijk (bijles geven, hulp bij opvoeden, jeugdwerk, etc.). Het principe van de zogenaamde 'kangoeroewoning' is hier van toepassing. Ouderen betrekken een woning in de nabije omgeving van de woning waar de kinderen wonen (de beide woningen zijn minimaal buiten het zicht van elkaar) zodat contact met elkaar gemakkelijk te maken is zonder dat ouders en kinderen op elkaars lip zitten.

Iedere huurdervereniging richt per wijk een initiatiefgroep "Jong & Oud" op waarbij vooral de ouderen een actieve rol kunnen blijven spelen waar het de ontwikkeling van de jongeren betreft. Leeftijden van wat 'jong' is, kan zelfstandig worden bepaald per initiatiefgroep en is ook afhankelijk van de leeftijdsopbouw in de wijk en de specifieke situatie de jongeren aangaande (vraag en aanbod).

Om de huurderparticipatie initieel op gang te helpen en vervolgens ook structureel in beweging te houden, is gekozen voor de structuur met de, zoals eerder genoemd, de SocialeWoon®-bijdrage. De inwoners betalen per woning maandelijks naar draagkracht hun huurpenningen. In de huur is

deze bijdrage opgenomen en wordt als zodanig verbijzonderd tot een separaat budget dat structureel en soms ook incidenteel bijdraagt aan een betere leefomgeving voor uiteindelijk iedereen. Door te participeren in de buurt, kunnen huurders 'punten' sparen waarmee ze dan tot € 115,- kunnen terugverdienen. De SocialeWoon®-APP registreert de participatie in de wijk en de penningmeester van het bestuur van de huurders vereniging controleert maandelijks op correcte in- en uitvoer (ter minimalisering van eventuele fraude). Op basis van de opgebouwde punten wordt dan aan de betreffende helpende huurders een deel van of de gehele € 115,- maandelijks uitbetaald. Bewoners die, om wat voor reden dan ook in een bepaalde periode niet actief in de buurt zijn geweest, ontvangen vanzelfsprekend geen betaling. Tegenstrijdig maar wel waar, hopen we eigenlijk en verwachten dat ook dat slechts een klein deel tot het helpen van buurtgenoten en het werken voor de wijk zal overgaan dan wel dat ze zich realiseren dat het opvragen tot het maximale bedrag van € 115,- in de geest is bedoeld voor hen die dit bedrag ook erg hard nodig hebben in hun huishouding. Buurtbewoners die het helpen van anderen uiteindelijk doen voor het applaus en dus het goede gevoel van anderen helpen, hebben hun 'beloning' feitelijk al, wetende dat het niet-geclaimde deel van de maandelijks SocialeWoon®-bijdrage wordt besteed aan het verder verbeteren van de leefbaarheid en ook het verder economisch vitaliseren van huurders die op de één of andere manier in een financiële malaise terecht zijn gekomen en hulp wensen om er weer bovenop te komen. Wij doen in die zin een beroep op iedereen die het 'betalen kan' hun eigen invulling te kiezen van hun SocialeWoon®-bijdrage.

De penningmeester van de huurdervereniging, binnen redelijkheid en billijkheid, heeft hierin altijd het laatste woord en dient ook huurders aan te spreken op ieders verantwoordelijkheid jegens buurtgenoten die het (tijdelijk) even minder hebben dan zij.

Het kan dus sowieso niet gebeuren dat er onenigheid ontstaat over het opgebouwde puntentotaal dan wel over de terugbetalingen: mensen die hulp behoeven, behoeven dit gewoon en mensen die geen hulp behoeven, dienen zich te realiseren dat ze een dure verantwoordelijkheid hebben als ze in die SocialeWoon®-wijk wonen. Omzien en helpen van burens en buurtgenoten moet een tweede natuur worden.

De SocialeWoon®-bijdrage is in die zin initieel slechts ingesteld om de huurderparticipatie op gang te brengen in de wijk én op gang te houden. Iedere huurder in deze wijk gaat akkoord door ondertekening van de huurovereenkomst.

Huurders die bewust niets willen doen in het kader van de huurderparticipatie worden verder ongemoeid gelaten. Er is in het geheel geen sprake van enige sanctie of vergelijkbaar. Dit kan ook niet maar deze mensen worden daar dan wel op aangesproken teneinde hun verantwoordelijkheid jegens de anderen aan te wakkeren.

Nu zal het beslist niet zo zijn dat alle huurders direct actief worden bij het helpen van hun buurt- en wijkgenoten en dat hoop ik eigenlijk ook omdat er anders weinig financiële middelen overblijven voor de meer structurele hulp ter verbetering van leefbaarheid en economische vitaliteit. Zelf verwacht ik dat maximaal 15% van de huurders een beroep zal doen op de uitbetaling na hulp aan anderen.

Zoals eerder al gemeld, zal het niet terugbetaalde restant een oorlogskas vormen waarmee leefbaarheid-, sociale en ook economische projecten gefinancierd worden die slechts één kenmerk hebben: het verhogen van de sociale én economische vitaliteit van de wijk. Per huurder en per project zal dit worden ingezet en uiteindelijk wordt met de implementatie van ieder project in dit kader de olievlek in de wijk merkbaar. Als het merkbaar wordt, zullen meer huurders geïnspireerd worden tot vergelijkbare actie. Uiteindelijk zullen we iedereen in de wijk economisch en sociaal voldoende vitaal hebben gekregen (maatwerk aanpak!) waardoor deze gehele wijk gaat bijdragen aan de collectieve belangen van de gemeente(s) waarin deze wijk wordt gecreëerd. Het stipt betalen van de maandelijkse huur is dan direct ook geregeld.

b. Harde formule-uitgangspunten

Naast de huurderparticipatie, zoals hiervoor beschreven, kent het SocialeWoon®-concept meer harde formuleaspecten (uitgangspunten) die cruciaal zijn voor het welslagen en het goede functioneren van dit woonconcept. De hier genoemde aspecten moeten in ieder geval en te allen tijde worden gerespecteerd.

Op de hier genoemde formule-uitgangspunten zal de formulemanager van Guidance Profile diens controles focussen. Het altijd voldoen aan deze aspecten is noodzakelijk.

We noemen:

1. Bouwkosten per huis compleet en conform het bouwbesluit (excl. de grondkosten en aanleg overige wijkvoorzieningen) in de mix van de

diverse woningtypes en groottes niet hoger dan gemiddeld € 85.000,- per huis en all-in niet duurder dan € 124.000,-. Economisch handelen is hier de opdracht!;

2. Huizen zijn alleen te huur;
3. Ieder huis heeft een voor- en/of achtertuin, buitenberging en een eigen (centraal gelegen) parkeerplaats;
4. Iedere woonwijk heeft een park(je) met, indien mogelijk, waterpartij;
5. Iedere woonwijk (tot 2.400 woningen) heeft een 'vereniging van huurders' met een eigen bestuur, geworven uit de huurders;
6. Het bestuur van de huurdervereniging krijgt een eigen kas en een jaarlijkse begroting op basis van het door hen ingediende jaarprogramma;
7. Bij het bestuur van de huurdervereniging ligt de verantwoordelijkheid voor leefbaarheid én technische instandhouding van huis en wijk;
8. Ontspanning is geïntegreerd in de wijk voor kinderen, pubers, jongvolwassenen, volwassenen én de ouderen. Dit gebeurt via buurthuis, speelweides, visvijver, wandelpaden, groentetuinen, sportactiviteiten, buurtbarbecues, maandelijkse buurtavonden, wekelijkse filmavond, etc., conform het activiteitenprogramma van het bestuur;
9. De huren per woning zijn minimaal € 712,- netto per maand (prijspeil 2017) inclusief de zogenaamde 'SocialeWoon®'-bijdrage van minimaal € 115,- per woning per maand. Voor de grotere woningen geldt ook een hoger huurtarief tot maximaal € 712,- per woning. De huur kan, afhankelijk van het inkomen, oplopen tot maximaal € 1.219,- per maand;
10. Het bestuur heeft altijd het laatste woord op basis van redelijkheid en billijkheid wat betreft de uitbetalingen van de SocialeWoon-bijdragen;
11. Huurders kunnen conform het puntensysteem hun SocialeWoon®-bijdrage terug verdienen dan wel op een andere persoonlijke wijze worden uitgekeerd (bijvoorbeeld als betaalde vakantie of anderszins);
12. Controle op de harde formule-uitgangspunten geschiedt door de formulemanager van Guidance Profile en conform dit woonconcept kan sanctioneren ter borging van de goede conceptbalans;
13. De gehele woonwijk en de huizen zijn geschikt voor mensen met een visuele of anderszins lichamelijke beperking;
14. Iedere wijk van 600 woningen heeft een aantal volledig ingerichte zogenaamde 'logeerwoningen'. Dit aantal wordt bepaald door Guidance Profile en kan vanaf een dag worden verhuurd zoals dat uitkomt. Dit kan worden verhuurd aan gasten van de huurders tot en met de opvang van asielzoekers of dakloze mensen die dringend een woning nodig hebben (bijvoorbeeld bij vrieskoude) in afwachting van een eigen vaste woning;
15. Handelskansen in de wijk worden als eerste gegund aan de huurders;
16. In iedere wijk van 600 woningen worden tevens minimaal 4 winkels en een multifunctioneel buurtcentrum gerealiseerd;

17. Voor het bestuur geldt een bestuursreglement, gebaseerd op de regels van 'good-governance';
18. Alle huizen zijn gebouwd op basis van 'nul-op-de-meter'. Huurders zullen daarbij langjarig geen elektriciteit- of Wifi-nota ontvangen.
19. Op de toelatingscriteria en de huurverdeling mag voor maximaal 10% worden afgeweken;
20. Alleen Guidance Profile mag aanpassingen doorvoeren op de inhoud van het SocialeWoon®-concept;
21. De initiatiefgroep "Jong & Oud" krijgt een prominente plak in de wijk. Dit betekent dat de ervaring, expertise en wijsheid van senioren in combinatie met de dynamiek, energie en ambities van de junioren een effectieve symbiose is;
22. Het financiële kader in combinatie met het maandelijkse huur van € 712,- geeft de dynamiek weer tussen de aanbestede en gecontracteerde bouwsom per woning en de hoogte van de grondprijs per m². Hoe lager de bouwprijs per woning en de aanbrensom van de kinderspeelplekken, de winkels en het multifunctionele centrum, hoe hoger de grondprijs is (communicerende vaten).

c. Specifieke elementen van het SocialeWoon®-concept

Aspecten die facultatief zijn en door het bestuur van de huurders vereniging kan worden besloten zijn als volgt:

1. Het verzorgen van huisvesting ten behoeve van de Wijkagent;
2. De invulling van de winkelpanden binnen de wijk;
3. Gezamenlijke Kerstfeest viering, Paasfeest, Suikerfeest, Ashoera, Carnaval, Zonnewende, Oogstfeest, etc.;
4. De centrale Kerstboom en de jaarlijkse Kerstmarkt;
5. De Programmering huurderactiviteiten vorm en inhoud geven middels een activiteitenkalender voor het ter bevordering van de sociale cohesie en leefbaarheid in de wijk. Het bestuur kan daartoe werkgroepen instellen;
6. Vorm en inhoud geven aan en stimuleren van de wijk economie;
7. BHV en Wijkhulpverlening;
8. Auto-sharing;
9. Controle op de juiste naleving van de gesloten huurovereenkomsten;
10. Het aanvragen van gemeentelijke vergunningen en ontheffingen waar dat van toepassing is.

Als zeer belangrijk aspect meld ik dat het gedachtegoed achter het SocialeWoon®-concept haar oorsprong vindt in de christelijke waarden. Zoals de Bijbel is gebaseerd op de Liefde van God, zo zien wij deze liefde voor elkaar (lees: compassie, respect, oprechtheid, betrouwbaarheid, erkenning, begrip, etc. voor elkaar) als een gezamenlijke missie om de

leefbaarheid in deze SocialeWoon®-wijk en het omzien naar elkaar meer en meer te ontwikkelen. Het is wat ons betreft een missie zonder einde omdat het een permanent proces is dat jaar na jaar haar leermomenten kent en we ook keer op keer elkaar weer zullen moeten aanspreken op deze gezamenlijke missie in relatie tot houding en gedrag van onze medemens. Iedere huurder dient zich dit bij aanvang ook te realiseren ongeacht hun religieuze achtergrond dan wel zonder enige religieuze interesse. Het gedachtegoed achter het SocialeWoon®-concept zou ieder weldenkend mens sowieso moeten aanspreken en meer dan dat: ze moeten hieraan graag **willen** meewerken!

Een ander element is dat van de huisvesting en integratie van daklozen, vluchtelingen (al dan niet met een verblijfsstatus) en jeugdigen met een hulpverleningsachtergrond. Voor deze categorie mensen geldt het onderstaande.

De jeugdhulpverlening

De jeugdhulpverlening stopt bij 18 jaar. Dit heeft grote gevolgen voor jongeren met een laag cognitief denkniveau. Ondersteuning stopt op die leeftijd abrupt en deze jongeren zijn veelal onvoldoende toegerust op hun zelfstandigheid en ontberen navenant de gerichte kennis en informatie tot zelfredzaamheid. Er is hier structureel sprake van een hiaat tussen de begeleiding als dan en het feit dat deze jongeren 'los worden gelaten'. Hun gebrek aan toerusting betreft alle Wet- en regelgeving ten aanzien van huisvesting, dagbesteding, juridische zaken, fiscale zaken, toeslagen, ambtelijke formulieren en protocollen tot en met hun inkomen. Ze hebben dus nog heel veel te leren en dat gebeurt nu zeer vaak door schade en schande waarbij vele van deze jongeren financieel in grote problemen komen.

De groep waar het hier om gaat zijn dus de jongeren in de leeftijd van 18 tot 27 jaar met een jeugdzorg verleden, geen afgeronde opleiding, geen woning of vaste verblijfplaats en constante geldzorgen.

Deze groep neemt nauwelijks deel aan het maatschappelijk bestel en om rond te kunnen komen lenen zij geld, kopen spullen op krediet en negeren rekeningen; ze raken massaal diep in de schulden en zitten soms al heel vroeg in de schuldsanering. Wie in een dergelijk traject zit, mag geen studiefinanciering aanvragen. Zonder studiefinanciering geen studie, zonder studie geen baan, zonder baan geen geld. Op deze wijze ontstaat voor hen snel een uitzichtloze situatie zonder hoop en verwachting op beter.

De Jeugdwet biedt geen oplossing in het zorgveld, maar roept vooralsnog alleen frustraties op. De wet is wellicht slechts ingevoerd om te bezuinigen en houdt in dat het inkopen en verdelen van zorg op decentraal niveau gebeurt. De praktijk wijst uit dat de kwaliteit en aanwezigheid van bepaalde vormen van zorg per gemeente nogal van elkaar verschillen.

Wij willen in co-creatie met deze jongeren en andere stakeholders een brug slaan van;

- Jeugdhulp naar volwassenenzorg
- Van hulpbehoevend naar zelfredzaamheid

Hierdoor een vangnet creërend waarmee de overgang en ondersteuning naar zelfstandigheid op een betere manier wordt gewaarborgd. We streven naar een brede aanpak waarin de domeinen; wonen, financiën, school, werk en ondersteuning zijn geïntegreerd, waardoor jongeren weer met perspectief aan hun toekomst kunnen werken. Binnen het SocialeWoon®-concept willen we graag ook een aantal van deze jongeren opnemen.

Cruciaal in onze aanpak is adequate huisvesting. De huren in de sociale sector zijn te hoog voor deze doelgroep. Daarbij vraagt het zelfstandig huren van een woning om meer vaardigheden dan dat deze groep bezit.

Het “SocialeWoon®-concept” is voor deze doelgroep een effectievere manier om samenwerking in de samenleving te bevorderen en het vermogen tot zelfredzaamheid en samenredzaamheid te ontwikkelen.

Vanuit Het “SocialeWoon®-concept” beschikken wij over een vehicle met het BBB principe (Bed, Bad, Brood) zodat wij deze groep veel doelgerichter kunnen begeleiden en de juiste perspectief kunnen bieden. Je neemt hiermee de zorgen weg ten aanzien van:

- Vast woonadres;
- Dagbesteding; praktijk ervaring vanuit de activiteiten in de wijk.
- Inkomen; genererend uit de betaalde activiteiten in de wijk.
- Negatief zelfbeeld; ontplooiing van het individu d.m.v. participatie in de wijk.

Asielzoekers en vluchtelingen (al dan niet met verblijfstatus)

Ook voor asielzoekers geldt een vergelijkbare aanpak. Asielzoekers zitten van nature op een achterstand zitten doordat ze onze taal niet spreken en al helemaal niet de mores kennen en de bureaucratie en zo meer die kenmerkend is voor Nederland op dit moment. Binnen het SocialeWoon®-concept geldt dat de asielzoekers en vluchtelingen (al dan niet met een verblijfsstatus) hier welkom zijn en dat de gemeenschapszin ook voor hen een warme deken betekent nu ze voor hun leven gevlucht uit hun eigen land, alles achter latend, de veiligheid en gastvrijheid moeten voelen in onze wijk(en) en ook bij de daar wonende mensen.

Opvang van deze mensen moeten we verstandig doen en in relatie tot de bewoners én de beschikbare woonruimte. We weten allemaal dat de komst van honderden tot duizenden asielzoekers in de diverse gemeentes in de afgelopen jaren tot grote onrust heeft geleid onder de bestaande bewoners in die gemeentes. Dat is ook logisch. Hier hebben de toewijzers van o.a. COA

mijns inziens de plank misgeslagen. Had de aantallen asielzoekers per gemeente kleiner gemaakt en gehouden en ze zouden voor zeker liefdevol opgenomen worden in vrijwel alle leef-gemeenschappen in Nederland. Ik stel dit omdat vele Nederlanders zeer open staan om mensen in nood te helpen en zelfs ook persoonlijk onderdak te bieden.

Daklozen

We weten dat ca 1% van een inwonerspopulatie in een grote gemeente wordt ingenomen door dakloze mensen. Dit betekent dat we per 600 woningen conform het SocialeWoon®-concept 6 woningen bestemmen voor dakloze mensen die graag willen resocialiseren. Die mensen in wiens bloed het vrije leven zit en gewoonweg hun gehele leven buiten willen leven, die respecteren we natuurlijk ook en zij zijn altijd welkom aan de dis in De Ontmoeting, ons buurthuis.

d. Sancties richting huurders

Indien huurders initieel een onjuiste opgave hebben gedaan over hun inkomen dan is Guidance Profile (dan wel de instantie die de huurovereenkomst is aangegaan en ook de huren incasseert) gerechtigd eenmalig een sanctie op te leggen van het verschil tussen het initieel opgegeven salarisniveau en het werkelijke salarisniveau verhoogd met 50%. Daarnaast wordt met hen het correcte maandelijkse huurbedrag in rekening gebracht. Dit sanctiebeleid wordt tevens stringent opgenomen in de huurovereenkomst.

Hoofdstuk 2.1.4 punt d geeft meer informatie over het sanctiebeleid.

Asociaal of crimineel gedrag dan wel subversieve activiteiten (al dan niet via radicalisering van bepaalde individuen) worden niet getolereerd. De wijk moet voor iedereen veilig zijn en dit is een groot collectief belang. Dergelijk gedrag leidt te allen tijde tot direct in actie komen met als doel: zo snel als mogelijk is uitzetting van deze individuen uit hun woning. Indien gewenst zullen we daarbij direct ook politie en justitie inschakelen.

Belangrijke overige zaken:

Belangrijk om te weten is dat de functie van de SocialeWoon®-bijdrage wordt geoormerkt voor het blijvend laten groeien van de sociale en economische vitaliteit van deze wijk en haar bewoners alsmede de leefbaarheid.

De discussie over scheefhuur is dan ook niet aan de orde. Waar een SocialeWoon®-wijk in aanvang wellicht een relatief hoog aantal werkzoekenden zal hebben en een relatief laag inkomen per huishouden, is het de bedoeling deze status voortvarend en effectief te verbeteren. Naast alle persoonlijke en maatschappelijke belangen hebben wij als beheersorganisatie ook een groot belang bij sociale en economische vitaliteit: stipte huurbetalingen door iedere huurder.

Het proces om te komen tot sociale en economische vitaliteit dient iedereen die in deze wijk komt wonen, zich terdege te beseffen. Iedereen die vervolgens haar of zijn huur maandelijks op tijd betaalt, zal in deze wijk prima wonen met alle voordelen. Echter, zodra een automatische maandelijkse huurincasso storneert, komen wij in actie met een keuze uit twee keuzeopties:

1. de huur alsnog voldoen en
2. als dat niet mogelijk is gedurende een aantal maanden, zullen we genoodzaakt zijn de huurovereenkomst te ontbinden in rechte waarna uitzetting gaat plaatsvinden **tenzij de wanbetalende huurder actief wenst deel te nemen aan het werkgelegenheidsprogramma via BizzToday bv.**

Gaat de wanbetalende huurder akkoord met een traject waarbij wij binnen enkele maanden één of meerdere mensen in dat huishouden gaan helpen aan een betaalde baan, dan zal er **nooit** sprake zijn van uitzetting, wetende dat uitzetting immers zelden een oplossing is voor mensen die in tijdelijke financiële nood verkeren. Als in een dergelijke situatie van wanbetaling geen intentie noch ambitie aanwezig is om weer betaald aan het werk te komen (door luiheid, domheid of vergelijkbaar), kunnen we niets anders doen dan de procedure te starten van uitzetting uit de woning na drie maanden betalingsachterstand.

Zodra deze huurders weer een normaal betaalde job hebben, kunnen deze mensen hun huur weer op tijd betalen en ontstaat tevens weer een zekere stabiliteit in dat gezin met alle bijkomende voordelen.

De hulp zoals bedoeld in keuzeoptie twee voeren wij vanuit een ondernemersperspectief uit waarbij wij vanzelfsprekend waar nodig de gemeentelijke faciliteiten ook gaan beroeren. Het zal daarbij niet snel zo zijn dat de beperkingen van een gemeente van invloed zijn op onze eigen dynamiek en ambitie. We hebben tenslotte een fonds dat maandelijks wordt bijgevuld met de dan weer vrijkomende SocialeWoon®-bijdragen. Dit vormt een vangnet onder deze problematiek. Uiteindelijk is dit

SocialeWoon®-concept gericht op leefbaarheid en ook persoonlijke groei van haar huurders.

2.1.3 Het financiële deel

a. Het verdienmodel

Zodra een samenwerkingsovereenkomst formeel is gesloten, komen alle financiële paragrafen onder dit SocialeWoon®-concept op tafel. Hierdoor kan iedere stakeholder exact inzien en berekenen welke financiële belangen voor hen van belang zijn. Wij beperken ons nu tot het geven van de meest relevante financiële informatie in de hier onder staande matrix. We doen dit op basis van de exploitatie van 1.000 woningen omdat deze exploitatie het meest optimaal is. We hebben deze exploitatie gebaseerd op feitelijk slechts vrije sector huurwoningen door een huur te vragen van € 712,- per maand, zijnde € 1,32 boven de maximale sociale huurgrens van € 710,68. Bewust kiezen we dus voor geliberaliseerde huur, inclusief energie en Wifi en inclusief een bedrag van € 115,- die is geoormerkt als SocialeWoon-bijdrage (die iedere inwoner kan terugkrijgen als ze iets doen voor elkaar of de buurt).

Het genoemde rentepercentage is gebaseerd op de lening via het investeringsfonds dat via Guidance Profile Groep is geselecteerd. Indien gemeentes via de BNG lenen dan wel een woningcorporatie op basis van het waarborgfonds geldt ongetwijfeld een ander rentepercentage voor zo een commerciële lening (triple-A status). In geval een particuliere vastgoed ondernemer commercieel moet financieren, gaan we uit van een rentepercentage van maximaal 4,25% op jaarbasis.

Wat in de exploitatie van het SocialeWoon®-concept vanuit de beheerorganisatie niet vergeten mag worden, is de verhuurderheffing, dit is in 2015 0,449% van de WOZ-waarde van de huurwoningen en dan specifiek voor de sociale huurwoningen. Dit tarief loopt daarna verder op van 0,491% in 2016 tot 0,536% in 2017. De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de woningen, verminderd met 10 x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen.

Op basis van de SocialeWoon®-wijk exploitatie van 1.000 woningen gelden onderstaande financiële data zoals getoond in de volgende matrix 2 op de volgende pagina.

Matrix 2

Financiële data	vanaf 2017
Inkomsten eerste operationele jaar 2017	5.626.878
Jaarlijkse kosten en omzetstijging	2,5%
Ebitda in 2017	3.995.264
Actuele kasstroom in 2017	6.185.073
Fiscaal operationeel resultaat in 2017	1.444.364
Ratio: fiscaal resultaat vs kasstroom	20,0%
Eerste jaar positief resultaat	2022
Positieve kasstroom per	2017
Kapitaalslasten in 2017 (rente en aflossing)	0
Afschrijvingen in 2017	2.550.900
Afschrijvingsperiode	10 jaar
Pay-back period	20 years
Rentepercentage (gehele looptijd lening)	2,0%
Zuivere exploitatiekosten	1.631.614
Totale contante kasstroom 1e 10 jaar	75.459.859
Total contante kasstroom jaar 11-20	90.455.108
Positief fiscaal resultaat per:	2.017
Eerste jaar dat VPB betaald wordt	2.017
Eerste jaar van rentebetaling en aflossing	2.018
Totaal cumulatief fiscaal resultaat in 20 jaar	174.450.978
Intern rendement in de eerste 7 jaren	(neg)
Intern rendement in de eerste 20 jaren	128,7%
Interest coverage ratio (winst vs rentelast)	364,7%
Kapitaalslasten versus kasstroom ratio 2018	130,7%
Totale investeringsbedrag	135.556.000
Economische levenscyclus van de huizen	40 years
Technische levenscyclus van de huizen	80 years

Voor specifiek de sociale huurwoningen in de wijk geldt de zogenaamde verhuurderheffing op basis van de exploitatie van 600 woningen. Dit dient (naar rato van het aantal Sociale huurwoningen alleen) meegenomen te worden in de exploitatie.

Matrix 3

Verhuurdersheffing				
Wooneenheden	Waarde	10 x gem.WOZ	Verh.heffing	Totaal
600	114.000	1.140.000	0,536%	360.514

Bij serieuze interesse zal een uitgebreide toelichting worden gegeven op de financiële paragrafen onder het SocialeWoon®-concept.

b. Het financieringsmodel

Onderstaande matrix 4 toont een berekening van de te investeren bedragen in een woonwijk van 1.000 woningen. De genoemde bouwsommen zijn nog niet uit onderhandeld op basis van het totale

bouwwolume. Het is daarbij de verwachting dat de gemiddelde bouwsommen nog zullen worden aangescherpt.

Bij het Btw-regime van commerciële bedrijven dan wel organisaties die betaalde Btw kunnen verrekenen, gelden vanzelfsprekend de prijzen exclusief Btw. Bij de bouw van huurwoningen is de maandelijkse huur vrijgesteld van Btw. Dit betekent dat de Btw op de bouw van woningen niet teruggevorderd mag worden. Er moet in de financiering dus rekening gehouden worden dat de Btw op de te bouwen huizen meegefinancierd moet worden.

Het financieringsmodel waarbij de gemeentes c.q. woningcorporaties c.q. particuliere derden starten met het SocialeWoon®-concept, zal om bovenstaande redenen dus ook geen verschillen vertonen. De uiteindelijke huursom van minimaal € 712,- en maximaal € 1.219,- per maand voor de bewoners van deze wijk, is gebaseerd op een gemiddeld gewogen bouw prijs van maximaal all-in € 135.500,- (dus inclusief de btw, de grondprijs, leges, bouw-, afbouw- en ontwikkel kosten, bovenwijkse voorzieningen, Nul-op-de-meter voorzieningen, parkaanleg, etc.).

Matrix 4

Berekening investerings-totalen huizen								
			Bouw-	Add.	Prijs			Totaal
nr.	Huizenstijl:	Bouwaantal	som	Invest.	all-in	Totalen	BTW	incl BTW
1.	Woningtype A: "Hollandia"	82	69.400	25.000	94.400	7.740.800	1.625.568	9.366.368
	Woningtype A: "Hollandia"	58	63.100	19.000	82.100	4.761.800	999.978	5.761.778
2.	Woningtype B: "Riviera"	200	58.300	15.800	74.100	14.820.000	3.112.200	17.932.200
	Woningtype B: "Riviera"	172	54.200	21.650	75.850	13.046.200	2.739.702	15.785.902
3.	Woningtype C: "Veluws-hoog"	80	81.900	27.000	108.900	8.712.000	1.829.520	10.541.520
4.	Woningtype D: "Nieuw-Amsterdam"	88	88.300	27.000	115.300	10.146.400	2.130.744	12.277.144
5.	Woningtype E: Gestapeld en diverse	320	58.100	16.000	74.100	23.712.000	4.979.520	28.691.520
	Totaal:	1000				82.939.200	17.417.232	90.990.064

Ook de prijs voor de grond kan van gemeente tot gemeente variëren. Het is daarbij dus zaak te kiezen voor die gemeentes die qua grondprijs een 'sociale pet opzetten' en kiezen voor een diepte-investering omdat een extra woonwijk van 600 woningen of een veelvoud ervan ook jaarlijks het nodige aan lokale belastingen en leges oplevert.

Onderstaande genoemde grondprijzen (€ 155,- per m2 exclusief btw) dienen de resultante te zijn van onderhandelingen met gemeentebesturen die geïnteresseerd zijn hun grondposities voor dit doel te bestemmen. In de regel zijn de prijzen per m2 substantieel hoger maar deze kunnen in dit geval lager zijn omdat gemeentes sowieso voor sociale woningbouw lagere m2 prijzen hanteren en de marktwaarde van grondposities op dit moment sterk onder druk staan (marktwerking). Gemeentes kunnen overigens een hogere grondprijs ontvangen indien zij in het aanbestedingstraject de bouw prijzen

van de woningen omlaag kunnen krijgen dan wel de prijzen van de energievoorzieningen (NOM-norm) dan wel de bouw- en aanlegprijzen van de winkels, het buurtcentrum en de speelweides met alle groenvoorziening. De huurprijs van € 712,- per maand is een hard formule-uitgangspunt en daarmee taakstellend voor de dynamiek rond de prijsvorming van de grondaankoop. Genoemde grondprijzen zijn dan ook taakstellend opgenomen waarbij het verdienmodel onder het SocialeWoon®-concept van **alle partijen** een zeker 'offer' vraagt in het belang van de sociale huurder die al zo lang in de schaduw van de maatschappij heeft gestaan. Daarnaast dienen alle betrokken partijen zich te realiseren dat de nood op de (sociale) woningmarkt enorm is en dat de trend omlaag moet zoals ook de (koop) huizenprijzen omlaag (moeten) gaan omdat er al té lang sprake is van speculatie-effect door de relatieve en absolute krapte op de woningmarkt.

Matrix 5

Berekening van de Grondwaarden								
			Oppervlak	Prijs	Totaal	Totaal		Totaal
nr.	Huizenstijl:	Bouwaantal	huis	per m2	nodig m2	grond in €	BTW	incl BTW
1.	Woningtype A: "Hollandia"	82	70	155	5.740	889.700	186.837	1.076.537
	Woningtype A: "Hollandia"	58	70	155	4.060	629.300	132.153	761.453
2.	Woningtype B: "Riviera"	200	105	155	21.000	3.255.000	683.550	3.938.550
	Woningtype B: "Riviera"	172	105	155	18.060	2.799.300	587.853	3.387.153
3.	Woningtype C: "Veluws-hoog"	80	110	155	8.800	1.364.000	286.440	1.650.440
4.	Woningtype D: "Nieuw-Amsterdam"	88	110	155	9.680	1.500.400	315.084	1.815.484
5.	Woningtype E: Gestapeld en diverse	320	70	155	22.400	3.472.000	729.120	4.201.120
	Totaal:	1000			89.740	13.909.700	2.921.037	15.754.200

Met het SocialeWoon®-concept is er dan ook geen sprake van speculatiewinst voor de ontwikkelaar(s) en andere partijen die in de regel de prijzen van de woningen behoorlijk omhoog drijven.

Onderstaand een matrix waarin een financieringsmodel is weergegeven op basis van een commerciële financiering via Guidance Profile op basis van 1.000 huurwoningen in de vrije sector. Desgewenst (vaak een gemeentewens of eis) kunnen we een deel van de te bouwen woningen als koopwoning bouwen (ook al heeft dit beslist niet onze voorkeur vanuit de concept-gedachte bezien). Gemeentes en woningcorporaties hebben hun eigen financieringsstructuur en – protocol en daarom beperken we ons tot de particuliere derde die wenst te investeren in het SocialeWoon®-concept. De totale bouwsom per woning maximeren we op € 124.000,- all-in (inclusief alles conform het SocialeWoon®-concept). Diverse berekeningen hebben ons geleerd dat dit realistisch is.

Van invloed is het feit dat in 2016 de vraag naar bouwgrond nauwelijks aanwezig is. De m2-prijs die door de gemeenten wordt gehanteerd is op basis van hun grondexploitatie maar tevens op basis van ontwikkelingen in de markt (marktprijs).

Als rentepercentage hebben we 2,0% aangehouden met een looptijd van 28 jaren. Onderstaande financieringspropositie is gebaseerd op de zogenaamde Lux-Capital constructie (één van de denkbare financieringsconstructies).

Matrix 6

	Financierings propositie	
1	Eigen inbreng	0
2	Vooruitbetaalde borg voor de huren	975200
3	Bancaire lening	0
4	Hypothecaire lening	0
5	Rekening Courant krediet	0
6	Obligatielening	150000000
7	Aandelenkapitaal (equity)	0
	Total investment-sum	150975200

c. Financiële data bij de keuze voor het SocialeWoon®-concept

Om goed te kunnen begrijpen wat de financiële data zijn die horen bij dit SocialeWoon®-concept, toon ik hier onder een rendementsberekening onder het SocialeWoon®-concept. De leesbaarheid van onderstaande matrix zal voor sommige lezers onvoldoende zijn. Iedere lezer kan een verzoek indienen via c.buys@guidanceprofilegroep.nl voor gratis toezending van een Pdf-file met onderstaande rendementsberekening. Iedere gemeente of anderszins zakelijke partner van Guidance Profile in dit verband ontvangt het gehele rekenprogramma waarvan onderstaande matrix het geconsolideerde overzicht toont.

Omdat op huurwoningen pas afgeschreven mag worden indien de WOZ-waarde kleiner of gelijk aan de stichtingskosten is, hebben we besloten, omdat we op dit moment niet weten welke de WOZ-waarde zal zijn, toch afschrijvingen op te nemen in de rendementsberekening. We zullen natuurlijk op voorhand met de geïnteresseerde gemeentes onderhandelen over de toekomstig te berekenen WOZ-waarden zodat we inderdaad kunnen afschrijven op de woningen. Investeringsvoordeel, zeker in deze volledig vastgelopen markt met grote maatschappelijke consequenties, moet ons binnen redelijkheid gegund en dus ook geboden worden.

Matrix 7 hieronder toont een rendementsberekening op basis van 1.000 woningen in een SocialeWoon®-wijk. Omdat huishuur is vrijgesteld van btw, is btw-verrekening op deze bouwactiviteiten niet mogelijk. Alle investeringen én exploitatielasten zijn in balans gebracht met de gecalculeerde maandhuur.

Omdat er rekening is gehouden met afschrijvingen op het vastgoed, is er vanaf het eerste exploitatie jaar sprake van een fiscaal verlies. Onderstaande rendementsberekening is een voorbeeld op basis van de voor dit project gunstige financieringsmethode via het uitgeven van een obligatielening. Dit geldt ook voor Matrix 6. Een andere financieringsvorm geeft vanzelfsprekend ook een andere rendementsberekening.

STANDAARD RENDEMENTSBEREKENING OVER 7 JAAR

Version 151030

03-04-17

21:39

Status: 1.000 SocialLiving-houses**Aannames***** Nieuwe situatie**

* Rente op de lening(en)	4,3%
* Overige kosten	3,4%
* Prijsindex	2,5%
* Jaarlijkse omzetaanpassing	2,5%
* Vermogenskostenvoet	
* Brutowinst huur-exploitatie	100,0%
* Brutowinst op de SocialeWoon-bijdragen	8,0%
* Brutowinst op de Sociale-exploitatie	100,0%
* Brutowinst op huur winkel en buurthuis	100,0%
* Brutowinst op overige omzet	85,0%
* Personeelskosten	4,9%
* Herinvestering na afschrijving	nee

LOCATION: SocialeWoon-concept**Scenario** Realistic scenario

Periode	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ontvangsten							
* Omzet huur woningen	5.361.600	10.441.716	10.702.759	10.970.328	11.244.586	11.525.701	11.813.843
* Gedeelte SocialeWoon-bijdrage	929.430	1.857.698	1.904.141	1.951.744	2.000.538	2.050.551	2.101.815
* Omzet uit Sociale Exploitatie	144.000	295.200	302.580	310.145	317.898	325.846	333.992
* Omzet huur winkels en buurthuis	130.500	267.525	274.213	281.068	288.095	295.298	302.680
* Overige omzet	40.500	83.025	85.101	87.228	89.409	91.644	93.935
* Effect kannibalisatie	0	0	0	0	0	0	0
Totaal omzet / inkomsten	6.606.030	12.945.164	13.268.793	13.600.513	13.940.526	14.289.039	14.646.265
Investeringsen							
(geen BTW-teruggave op de bouw van huurhuizen en gronsaankoop)							
* Investeringsen in het totale project	152.120.000						
* Investeringsen met 7 jaar afschrijven (15%)	0						
* Investeringsen met 5 jaar afschrijven (20%)	6.454.700			0			
* Investeringsen met 3 jaar afschrijven(33%)	15.000.000		0			0	
* Investeringsen met 20 jaar afschrijven (5%)	130.665.300						
Exploitatiekosten							
* Inslag op de huurinkomsten van de woningen	0	0	0	0	0	0	0
* Inslag op omzetdeel aan SocialeWoon-bijdragen	855.076	1.709.082	1.751.809	1.795.605	1.840.495	1.886.507	1.933.670
* Inslag op de Sociale Exploitatie	0	0	0	0	0	0	0
* Inslag op de huurinkomsten van winkels en buurthuis	0	0	0	0	0	0	0
* Inslag op de overige omzet	6.075	12.454	12.765	13.084	13.411	13.747	14.090
* Inslag op het kannibalisatie-effect	0	0	0	0	0	0	0
* Personeelskosten	396.923	629.990	651.249	670.787	690.910	711.638	732.987
* Overige kosten	360.804	443.789	454.884	466.256	477.912	489.860	502.107
* Afschrijvingen	9.986.905	5.415.425	5.415.425	5.415.425	5.415.425	5.410.225	5.410.225
* Rentelasten op de lening	3.187.500	6.375.000	6.375.000	6.375.000	6.375.000	6.375.000	6.375.000
* Verkoop en Marketing kosten	221.200	226.730	232.398	238.208	244.163	250.267	256.524
* Royalty-kosten op I.E.	0	0	304.240	304.240	304.240	304.240	304.240
* Huisvestingskosten	45.500	47.550	48.739	49.957	51.206	52.486	53.798
Totaal exploitatie uitgaven	15.059.982	14.860.020	15.246.510	15.328.562	15.412.763	15.493.970	15.582.641
Ebitda (zuivere operationele resultaat)	4.720.453	9.875.570	9.812.709	10.062.376	10.318.188	10.580.294	10.848.849
Aflossingsverplichting in 27 jaar	0	0	0	0	0	0	0
Totaal kapitaalslasten (rente en aflossingen)	3.187.500	6.375.000	6.375.000	6.375.000	6.375.000	6.375.000	6.375.000
Contante Cash flow (na VPB/tax)	6.833.941	10.354.283	10.307.138	10.494.388	10.686.247	10.881.527	11.082.943
Fiscale winst (voor VPB)	(8.453.952)	(1.914.855)	(1.977.716)	(1.728.049)	(1.472.237)	(1.204.931)	(936.376)
VPB / Winstbelasting	(2.113.488)	(478.714)	(494.429)	(432.012)	(368.059)	(301.233)	(234.094)
Netto winst na aflossing en rentebetaling	3.646.441	3.979.283	3.932.138	4.119.388	4.311.247	4.506.527	4.707.943
Totale lening (investering)	150.000.000	0	0	0	0	0	0
Totale uitgaven	152.120.000						

Onderstaande matrix 8 toont een financieel overzicht van realistisch haalbare financiële resultaten, gebaseerd op een andere financieringsvorm dan in Matrix 6 en 7 is getoond.

Matrix 8

Resultaten overzicht (voor VPB en Aflossingen)							
1	2019	€	-8.524.411	11	2029	€	225.332
2	2020	€	-2.055.885	12	2030	€	528.702
3	2021	€	-2.122.271	13	2031	€	1.143.896
4	2022	€	-1.876.218	14	2032	€	1.462.624
5	2023	€	-1.624.110	15	2033	€	1.789.320
6	2024	€	-1.360.601	16	2034	€	2.124.184
7	2025	€	-1.095.938	17	2035	€	2.467.419
8	2026	€	-821.100	18	2036	€	2.819.235
9	2027	€	-539.390	19	2037	€	3.179.847
10	2028	€	-250.639	20	2038	€	3.549.474

Indien gehandeld wordt conform het SocialeWoon®-concept is er sprake van een niet-aangepast aflossingsschema die vanaf 1 januari 2018, na oplevering van de huizen, start. De lening die de wijk mogelijk maakt conform het SocialeWoon®-concept wordt in 20 jaar afgelost.

Op het gehele project wordt afgeschreven waarbij de grootste post in het eerste jaar wordt geboekt. Deze afschrijvingskosten zijn weliswaar kosten maar, zoals bekend geen uitgaven, blijven in kas en vormen zo een financiële buffer die, met de geprognosticeerde resultaten en de genoemde aflossingen, zorgdragen voor een positieve liquiditeitspositie (kasstroom). We gaan er in dit rekenmodel van uit dat de WOZ-waarde lager of gelijk is aan de stichtingskosten, dan zal er sprake zijn van afschrijving op de huizen (bouwkosten excl. de grond) en zal er sprake zijn van een fiscaal verlies. De

Matrix 9

	Investeringskosten	Investeringskosten	Aantal	Totaal	Afschrijv.-%	Afschrijv./jaar
1	Bouwkosten SocialeWoon-huizen	85.050	1.000	85.050.000	0,0%	0
2	BTW op de huizenbouw	21%		17.860.500	0,0%	0
3	Bouwkosten Eco-applicaties overall	1.800.000	1	1.800.000	10,0%	180000
4	Bouwkosten overige projecten in de wijk	22.500	14	315.000	0,0%	0
5	Bouwkosten winkels & buurthuis	90.625	8	725.000	0,0%	0
6	Bouwkosten overige vastgoed	113.200	4	452.800	0,0%	0
7	Grondaankoop	155	120.000	18.600.000	0,0%	0
8	BTW op grondaankoop	21%		3.906.000	0,0%	0
9	Advieskosten en bouwmanagement	500.000	1	500.000	100,0%	500000
10	Overige kosten (gemeentelijk, etc.)	1	75.000	75.000	100,0%	75000
11	Sales and Marketing investeringen	175.000	1	175.000	100,0%	175000
12	Aanschaf Technische dienst auto's	5.000	1	5.000	20,0%	1000
13	Stickering van de serviceauto's	1.200	1	1.200	20,0%	240
14	Kantoor inrichting	19.800	1	19.800	20,0%	3960
15	Rentekosten gedurende de bouwphase	3.003.000	1	3.003.000	0,0%	0
16	Organisatie opbouw	505.000	1	505.000	100,0%	505000
17	Onvoorziene kosten	1.110.700	1	1.110.700	100,0%	1110700
	Totale financieringsbehoefte:			134104000		2550900

kasstroompositie zal daarbij iets beter worden omdat er in de komende jaren geen sprake zal zijn van het afdragen van vennootschapsbelasting (fiscaal verlies). De opbouw van de totale investering (excl. Btw) is getoond in volgende matrix op basis van 1.000 woningen.

Elders in het boek wordt de dynamiek tussen de bouwsom en de grondprijs behandeld. Evident duidelijk is dat naar mate de aanbesteding van de bouwsom per huis scherper wordt uitgevoerd (door de gemeente), er recht evenredig meer geld voor de grond kan worden betaald. Hier ligt een uitdaging voor iedere gemeente. Wij streven er echter permanent naar zo scherp als mogelijk te werken en daarbij de diverse prijzen zo laag als mogelijk te houden. Als we uitkunnen met minder investeringsgeld, betekent dit recht evenredig dat wij voor de genoemde investeringsom meer huizen kunnen bouwen en dat maakt het verdienmodel en daarmee het risicoprofiel substantieel beter.

2.1.4 Het beheertechnische deel

In dit hoofdstuk worden de onderstaande vier punten beschreven.

1. Het beheersingsmodel
2. Kruisjeslijst
3. Bestuur van de huurdervereniging
4. Puntensysteem op de SocialeWoon®-bijdragen

Ad. a: Het Beheersingsmodel

Het beheersingsmodel onder het SocialeWoon®-concept is gebaseerd op een actieve dynamiek tussen de partijen met hun eigen takenpakket:

1. De gemeente:

Als de gemeente opdrachtgever is en eigenaar van de grond en het vastgoed daarop, is de volgende situatie van kracht.

De gemeente financiert dan de investering (via bijvoorbeeld de BNG). Omdat de gemeente zelf geen beheerorganisatie is, zoekt de gemeente een geschikte woningcorporatie dan wel een andere beheerorganisatie. Een alternatief kan ook het nieuw stichten van een woningcorporatie met bijzondere beheerstaken en een bestuur dat rapporteert aan een Raad van Commissarissen (RvC) die de gemeente samenstelt. De gemeente heeft in deze de rol van 'aandeelhouder', de eigenaar van het vastgoed, en heeft daarbij alle belang bij een juiste exploitatie die bedrijfseconomisch solide is. De gemeente stelt hiertoe een bestuursreglement op waaraan het bestuur van de (nieuwe) woningcorporatie zich moet houden. Ook stelt de gemeente een RvC-reglement op waaraan de RvC zich moet houden. Guidance Profile levert de gemeente hiertoe de concept-reglementen aan. De gemeente stelt zich vervolgens op als 'stille vennoot' en delegeert haar controlerende en toezichhoudende rol aan de RvC die maandelijks conform een rapportageformat rapporteert aan de betrokken wethouder die volkshuisvesting in diens portefeuille heeft.

De gemeente incasseert dan de maandelijkse huren en de rendementen uit deze exploitatie vloeien in de gemeentekas. De incasso van de maandelijkse huren kan de gemeente uitbesteden aan bijvoorbeeld de beheersorganisatie dan wel door een andere derde (factoringbedrijf, etc.).

De rente en de aflossingen betaalt de gemeente één op één naar de rekening van de BNG conform de hier opgegeven bedragen c.q. de aangegane leenverplichting. Indien de beheerorganisatie geen deel uitmaakt van deze exploitatie, draagt de gemeente ook zorg voor de betalingen aan Guidance Profile de getotaliseerde maandelijkse Sociale Woon®-bijdragen t.b.v. de in dit boek bedoelde sociale en economische projecten.

Betreffende het uitvoeren van de technische instandhouding (conform de kruisjeslijst) voert de gemeente dit uit dan wel belegt zij dit bij Guidance Profile (die het verlegt naar de huurdervereniging voor het deel dat daar hoort).

2. De huurdervereniging

De huurdervereniging zal nooit eigenaar van de woningen zijn (hybride). Dit gremium draagt zorg voor de technische instandhouding van alle opstallen in de wijk én draagt de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de hier bedoelde wijk. Dit lijkt allemaal erg complex maar dat is het feitelijk niet. De huurdervereniging werkt op basis van een jaarprogramma waarbij zij zelf moet aangeven welke activiteiten zij zelf gaat uitvoeren en welke activiteiten zij delegeert aan mensen in de wijk, aan externe professionals of aan commissies met speciale taken. Guidance Profile Groep ondersteunt het bestuur van de huurder vereniging met het opstellen van het jaarprogramma en ondersteunt het bestuur daarnaast in het verder professionaliseren in haar rol als bestuur. Deze ondersteuning duurt maximaal 5 jaren en dan moet het bestuur voldoende ingewerkt zijn dat zij zelfstandig voort kan in de dan ontstane routine. Het jaarprogramma is vervolgens de leidraad waarlangs het bestuur haar voornamelijk regisserende en controlerende rol vervult. Het bestuur is autonoom in haar optreden en functioneren. Jaarlijks lopen er bestuurstermijnen af en ook jaarlijks kiezen de huurders opnieuw nieuwe of bestaande bestuursleden. Een bestuurslid kan maximaal 2 keer worden herkozen en het mag nooit voorkomen dat alle bestuursleden tegelijk worden vervangen (mede in verband met de opgebouwde kennis binnen het bestuur). Het bestuur documenteert alle besluiten die zij neemt in een systeem dat alles vindbaar is en draagt de administratie van de huurdervereniging op aan een extern administratiekantoor die maandelijks zorg draagt voor een adequate

financiële rapportage aan het bestuur van de huurdervereniging en tegelijkertijd ook aan de betrokken wethouder van de betrokken gemeente. De technische instandhouding van alle opstallen geschiedt conform de bij het SocialeWoon®-concept horende zogenaamde 'kruisjeslijst'. Zie in deze ook punt b.

3. De beheerorganisatie (de corporatie of een vergelijkbaar).

De beheerorganisatie kan, als zogenaamde 'toegelaten instelling', ook eigenaar van de grond en de woningen worden op het moment dat zij de vereiste financiering kan verkrijgen via het commerciële banksysteem met de garantie van de WSW. De beheersorganisatie heeft in deze situatie de verantwoordelijkheid voor het realiseren van het verdienmodel zoals dit is weergegeven in de rendementsberekening. Dit betekent dat de beheersorganisatie de huren en de SocialeWoon®-bijdragen maandelijks int en bedrijfseconomisch zorg draagt dat conform deze conceptbeschrijving en de financiële paragrafen wordt gehandeld. Het doel is dan dat er optimaal gepresteerd wordt en dat het gepresenteerde resultaat wordt gerealiseerd (maatschappelijk en economisch).

In het geval dat de gemeente eigenaar is van het vastgoed en de grond en de incasso heeft uitbesteed aan de beheersorganisatie, betaalt de beheersorganisatie maandelijks de geïncasseerde huren aan de betreffende gemeente minus het deel van de SocialeWoon®-bijdragen.

De beheerorganisatie draagt zorg voor de betalingen aan Guidance Profile én betaalt het gedeelte aan maandelijkse SocialeWoon®-bijdragen aan het fonds van de huurderparticipatie en de in dit boek bedoelde sociale en economische projecten. Als laatste zorgt de beheerorganisatie voor dat deel van de kruisjeslijst dat voor haar van toepassing is.

4. Guidance Profile

Vanuit deze organisatie worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

1. Het bewaken van de harde formule-uitgangspunten van het SocialeWoon®-concept waarbij zij de autoriteit heeft te sanctioneren richting de beheerorganisatie én het bestuur van de huurdervereniging. In de samenwerkingsovereenkomst wordt deze autoriteit en de bevoegdheid tot sanctioneren bindend vastgelegd en rechtsgeldig ondertekend. Guidance Profile stelt hiertoe de juridische documenten op;
2. Advisering en begeleiding van de wethouder van de gemeente en de leden van het bestuur van de huurdervereniging;

3. Amenderen en verder aanscherpen van het SocialeWoon®-concept op basis van ervaringen met het SocialeWoon®-concept in de praktijk;
4. Het voeden van alle partijen met die documenten die nodig zijn om de het SocialeWoon®-concept optimaal te laten functioneren;
5. Trainen van de leden van het bestuur van de huurdervereniging;
6. Ondersteunen van die huurders in het SocialeWoon®-concept die de ambitie hebben een eigen bedrijf(je) te starten. Deze ondersteuning gaat van het ordenen van de persoonlijke ondernemersambitie, het helpen schrijven van het bedrijfsplan met alle daarbij horende paragrafen, het helpen financieren van de bedrijven, het fourneren van (een deel van) het eigen vermogen conform de Guidance Profielcondities en na de opstart verder ondersteunen tot het moment dat het beoogde succes is gerealiseerd. Guidance Profile werkt hier nauw samen met de afdeling Sociaal Domein van de gemeente (als verlengstuk van en uitvoeringsscenario voor de Participatiewet);
7. Wat verder binnen redelijkheid en billijkheid aan de orde moet komen en noodzakelijk is om het SocialeWoon®-concept optimaal te laten verlopen.

Ad. b: De Kruisjeslijst

Onderstaande taakverdeling is van toepassing op het SocialeWoon®-concept en legitimeert de relatief scherpe maandelijkse huurtarieven.

De zg. 'kruisjeslijst' op de volgende pagina (Matrix 10) geeft aan welke activiteiten het huurderbelang inhouden en welke activiteiten het eigenaarbelang. Ook deze kruisjeslijst maakt een onverbreekelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst.

Kruisjeslijst bij SociaalWonen-concept						
1	Technische instandhoudingstaken	Huurders	Beheersorg.	1	Leefbaarheidstaken	Huurderver. Beheersorg.
2	Schilderwerk buiten	X		2	Huurderselectie	X
3	Schilderwerk binnen	X		3	Externe communicatie SW-concept	X
4	Daklekkage	X		4	Organisatie van buurt evenementen	X
5	Herstel beschadigingen riolering		X	5	Toewijzen van huurdertaken	X
6	Technisch ondersteunen bestuur		X	6	Terugbetalen SW-bijdragen	X
7	Tuinonderhoud	X		7	Financiering van de Leefbaarheid	X
8	Plantsoenonderhoud	X		8	Controleren juist handelen huurders	X
9	Schoonmaken speeltoestellen	X		9	Instellen leefbaarheidscommissies	X
10	Electra intern	X		10	Regisseren van buurtactiviteiten	X
11	Electra extern (in de straat)		X	11	Ronselen van huurders voor taken	X
12	Alle bekabeling en installaties binnen	X		12	Stimuleren van huurderparticipatie	X
13	Eco-infra (zonne/eind-energie)		X	13	Communiceren voortgang in wijk	X
14	Cai-bekabeling buiten de pui	X		14	Bestuursverkiezing organiseren	X
15	Waterleiding-infra binnen	X		15	Controleren inkomensstatus huurders	X
16	Waterleiding-infra buiten	X		16	Voordracht huurverhoging aan BO	X
17	Allesbranders binnen	X		17	Voordracht SW-bijdrage aan BO	X
18	Wijkverwarming (aardwarmte)		X	18	Toewijzen van woningen aan huurders	X
19	Alle loodgieters en sanitaire infra	X		19	Rapporteren aan BO en gemeente	X
20	Apparatuur in de keuken	X		20	Contacten onderhouden administrateur	X
21	Telefoon en wifi infra en apparatuur	X		21	Contacten onderhouden Beheersorg.	X
22	Verzakking van de woningen		X	22	Contacten onderhouden gemeente	X
23	Alle technische installaties binnen	X		23	Contacten onderhouden met huurders	X
24	Aanleg en onderhoud plantsoenen	X		24	Contacten onderhouden met biztoday	X
25	Schoonhouden van plantsoenen	X		25	Contacten onderhouden lokale pers	X
26	Glasschade	X		26	Contacten onderhouden andere besturen	X
27	Inbraakschade	X		27	Trainingsdagen organiseren	X
28	Brandschade	X		28	Huurders toerusten op hun participatie	X
29	Vloer-, plafond en dakonderhoud	X		29	Jaarprogramma conform uitvoeren	X
30	Herstel van beschadigingen binnen	X		30	Archiveren van bestuursbescheiden	X
31	Herstel van beschadigingen buiten	X		31	Initieren van leefbaarheidsprojecten	X
32	Onderhoud dakgoten en afvoeren	X		32	Inspireren van huurders op participatie	X
33	Vegen van rookafvoeren in huizen	X		33	Zorgdragen voor integrale participatie	X

Ad. c: Bestuur van de huurdervereniging

Het bestuur van de huurdervereniging bestaat uit de volgende functionarissen met daarbij ook hun takenpakket puntsgewijs weergegeven.

1. Voorzitter met als takenpakket op hoofdlijnen:

- Contactpersoon naar de genoemde stakeholders;
- Voorzitten van de bestuursvergadering en kapitein op het schip;
- Woordvoeren namens de vereniging naar huurders en externe partijen;
- Draagt er zorg voor dat alle regels die zijn verwoord in het bestuursreglement worden nageleefd naar letter en geest;

- e. Bewaakt dat de harde formule-uitgangspunten van het SocialeWoon®-concept naar vermogen.
- f. Draagt er zorg voor dat het bestuur naar behoren functioneert.

2. Secretaris met als takenpakket op hoofdlijnen:

- a. Verantwoordelijk voor een adequate interne en externe communicatie (schriftelijk, website);
- b. Draagt zorg voor de juiste voorbereiding en afwikkeling van de momenten dat het bestuur haar bijeenkomsten (met elkaar) heeft;
- c. Draagt er zorg voor dat alle relevante bescheiden adequaat gearhiveerd worden;
- d. Bewaakt het puntensysteem van de huurders en zorgt voor een betrouwbare uitvoering ervan;
- e. Onderhoudt de contacten met de beheerorganisatie (woningcorporatie of vergelijkbaar) betreffende de juiste uitvoering van de Kruisjeslijst;
- f. Verantwoordelijk voor de adequate inkoop van zaken die het bestuur nodig heeft voor haar goede wijze van functioneren.

3. Penningmeester met als takenpakket op hoofdlijnen:

- a. Verantwoordelijk voor de juiste financiële verslaglegging van de wijkactiviteiten
- b. Verantwoordelijk voor het adequate gebruik van de ICT-systemen (van aanschaf tot en met implementatie, onderhoud en beheer)
- c. Draagt zorg voor de maandelijkse aangiftes ten behoeve van de belastingdienst en alle rapportages betreffende de operationele gang van zaken binnen de huurdervereniging
- d. Onderhoudt contacten met andere penningmeesters van andere SocialeWoon®-wijken alsmede met de bankrelatie
- e. Verantwoordelijk voor de uitbetalingen van de ingediende en door de secretaris goedgekeurde puntenlijsten (per huurder) alsmede alle overige betalingen
- f. Verantwoordelijk voor de facilitaire en overige vergelijkbare (ondersteunende) operationele taken

4. Bestuurslid Techniek met als takenpakket:

- a. Draagt zorg voor het opstellen, implementeren en onderhouden van het lange termijn huisvestingsplan (LTHP);
- b. Draagt zorg voor het opstellen, implementeren en onderhouden van het lange termijn onderhoudsplan (LTOP) inclusief de budgettaire kaders om de gehele wijk technisch optimaal in stand te houden;

- c. Onderhoudt contacten met de collegae technische bestuursleden in aanpalende c.q. vergelijkbare SocialeWoon®-wijken;
- d. Stelt op basis van het LTOP een activiteitenkalender op voor de huurders en plant ook de huurders in op specifieke onderhoudstaken (en deelt daarbij ook de punten uit die de huurders kunnen verdienen met deze aangekondigde activiteiten en deelt de info met de secretaris);
- e. Is de vraagbaak voor de huurders wat betreft technische zaken;
- f. Coördineert taken die moeten worden uitbesteed aan specialistische derden op technisch gebied.

5. Bestuurslid Leefbaarheid met als takenpakket:

- a. Stelt een Leefbaarheid plan op in samenwerking en met inspraak van de huurders (via afstemmingsavonden worden wensen van de huurders geïnventariseerd);
- b. Stelt op basis van het Leefbaarheid plan een activiteiten- en evenementenkalender op;
- c. Draagt zorg voor een evenredige huurderparticipatie op het thema leefbaarheid in de wijk (en deelt daarbij ook de punten uit die de huurders kunnen verdienen met deze aangekondigde activiteiten en deelt deze info met de secretaris);
- d. Is de vraagbaak voor de huurders wat betreft leefbaarheid zaken;
- e. Coördineert taken die moeten worden uitbesteed aan specialistische derden op gebied van de leefbaarheid;
- f. Houdt zicht op de huurders met betrekking tot woongenot (NB. vereenzaming, huiselijk geweld en andere huiselijke ontsporingen, persoonlijke behoefte aan hulpverlening, etc.).

6. Bestuurslid Communicatie met als takenpakket:

Dit bestuurslid kan worden toegevoegd aan de secretaris waarbij de secretaris enkele taken kan delegeren aan dit bestuurslid. Communicatie is daarbij een breed begrip.

7. Algemeen bestuurslid met als takenpakket:

Dit bestuurslid kan worden toegevoegd aan de overige bestuursleden (behalve aan de voorzitter) waarbij deze bestuursleden enkele taken kunnen delegeren aan dit bestuurslid. Er kunnen meerdere Algemene bestuursleden worden benoemd. Algemeen is daarbij een breed begrip.

Ad. d: Het SocialeWoon-puntensysteem

Teneinde een altijd objectieve berekening te kunnen maken, is het SocialeWoon®-puntensysteem opgezet. Dit systeem is in handen van Guidance Profile en deze draagt er zorg voor dat huurders die een SocialeWoon®-bijdrage willen ontvangen, dit ook krijgen.

De penningmeester van de huurdervereniging heeft tevens inzage in dit puntenspaarsysteem en adviseert Guidance Profile gevraagd en ongevraagd betreffende de huurders en hun gespaarde punten (of het akkoord is of dat er sprake is van verdenking van verkeerd handelen).

Voor iedere huurder is het puntensysteem gelijk. Dit betekent dat huurders die maandelijks huur betalen een SocialeWoon®-bijdrage kunnen 'verdienen'. Al eerder is gemeld dat zeer waarschijnlijk de meeste huurders nooit hun bijdrage in contanten willen ontvangen maar liever in natura (bijvoorbeeld een vakantiereis, een fiets, gratis autokilometers en soortgelijk).

De financieel beter bedeelden, zullen ons inziens sowieso niet zo snel claimen en op deze wijze dragen de rijkere financieel bij om de minder bedeelden (in financiële zin) te helpen en daarmee de complete leefbaarheid voor iedereen te verhogen.

Ook is het puntensysteem sterk stimulerend voor zakelijke ontwikkeling van diegenen in de wijk met een handelsgeest en ondernemerschap in zich. Deze mensen kunnen in deze wijk activiteiten starten waarmee ze bijvoorbeeld al hun vaste lasten kunnen dekken en daarnaast ook nog een inkomen. Te denken valt hier bijvoorbeeld over kinderopvang door werkloze en alleenstaande moeders die, ondersteund door Guidance Profile, een crèche kunnen beginnen (bij voorkeur met anderen in de wijk). Op deze wijze is dit ook weer een uitkomst voor alle tweeverdieners (in deze wijk) die hun kinderen op een verantwoorde wijze, en tegen gereduceerde tarieven, onder willen brengen als zij aan het werk zijn. Het spreekt daarbij voor zich dat de tarieven voor de kinderopvang daarmee lager zijn dan de reguliere kinderopvang. Ook hier is het volstrekt logisch dat bijvoorbeeld de oudere dames in de wijk, die zelf ook moeder zijn en hun kinderen ooit hebben opgevoed, ook een rol kunnen krijgen in dit verband. Op deze wijze dienen de huurders in deze wijk elkaars belangen. Ook, in zijn algemeenheid, de ouderen in de wijk, die dat ambiëren, kunnen in dit verband actief worden onder het mom: "It takes a village to raise a child".

Een andere activiteit is "koken voor de buurt" en daaraan gekoppeld ook het thuis bezorgen van maaltijden ('tafeltje-dek-je'). Het samen dagelijks de maaltijd eten, draagt ook nadrukkelijk bij aan de leefbaarheid. Niet alleen is dan te denken aan het diner maar zeker ook de ontbijten en, indien daar voldoende animo voor is, de lunches. In het centrale buurtcentrum is dan ook voorzien in

een drankenuitgifte en een compacte keukenfaciliteit met koel- en vriescel. In het Programma van Eisen voor het bouwkundige deel van het SocialeWoon®-concept zijn ook de specificaties opgenomen voor de winkels en het centrale buurtcentrum als ook de specificaties voor de energievoorzieningen die ervoor zorg dragen dat de huurders geen factuur krijgen voor elektra en verwarming.

Ook kent de wijk per 600 woningen de voorziening van minimaal vier winkels en ook deze winkels kunnen gehuurd worden door de bewoners van de wijk om daarmee de leefbaarheid te bevorderen. Het opstarten van deze winkelbedrijven kan geschieden met behulp van Guidance Profile. Met een inmiddels geselecteerd zeer innovatief bouwbedrijf, is het zelfs mogelijk voor ongeveer de zelfde investering een zogenaamde 'mini-mall' te realiseren met veel meer winkeltjes waardoor de huurders in deze wijk voor hun dagelijkse boodschappen in de wijk kunnen blijven. Omdat de huren van deze winkeltjes met deze investering ook navenant en relatief zeer laag zijn, kunnen de verkoopprijzen ook zeer aantrekkelijk zijn waardoor deze toekomstige MKB-ondernemers maximaal gebruik kunnen maken van de aanwezige marktpotentie in de wijk (600 tot 1.000 huishoudens).

Laat verder de ondernemerscreativiteit maar de vrije loop en snel zal blijken dat deze wijk een bron wordt van allerlei bedrijvigheid die de mensen die dit willen een kans geven in hun eigen onderhoud te voorzien.

Onderstaand een matrix met hoe het puntensysteem is opgebouwd.

Matrix 11

Het SociaalWonen-puntensysteem		Aantal punten te verdienen bij een bepaalde tijdsbesteding						
	Werzaamheden-categorieën	1 uur/wk	2-3 uur/wk	4-8 uur/wk	8-12 uur/wk	12-20 uur/wk	20-30 uur/wk	30-40 uur/wk
1	Enkelvoudige werkzaamheden voor de buurt	1	1,5	2	2,5	3	3,5	3,5
2	Meervoudige werkzaamheden voor de buurt	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4
3	Werzaamheden waarvoor een opleiding is vereist	2	2,5	3	3,5	3,5	3	3
4	Werzaamheden waarvoor een HBO- of WO-studie is vereist	2,5	3	3,5	4	4	3,5	3
5	Bestuurlijke werkzaamheden	2,5	2,5	3	3	2	1	0

Het puntensysteem is verdeeld over vijf categorieën van werkzaamheden die per werkzaamheid een andere zwaarte hebben. Dit is ter stimulering dat mensen meer gaan doen voor de wijk waarbij ze dan navenant worden erkend. Deze erkenning uit zich in de maandelijkse uitkomst van de punten. Hoe meer je hebt gedaan voor de buurtgemeenschap, hoe meer dit wordt gewaardeerd en ook de zwaarte en complexiteit van de werkzaamheden wordt extra beloond.

Onderstaand een matrix met enkele voorbeelden van genoemde werkzaamheden die gewogen worden en voorzien van de zwaarteweging op basis van het gewerkte aantal uren. Een zevental activiteiten is hier als

voorbeeld gebruikt. Iedere overige activiteit in matrix 9 kan zo worden gekozen en op basis van de ingezette uren zelf kan worden berekend welk bedrag maandelijks teruggevraagd kan worden.

Een uitbetaling kan alleen worden gedaan met bijsluiting van een formele bevestiging van de geholpen buur c.q. kopie van het betreffende weekrooster met een handtekening ter bevestiging van de leidinggevende indien er werk is verricht voor de gemeenschap. De penningmeester fiatteert.

Het bestuur van de huurdervereniging heeft daarbij het recht te controleren of na te gaan of er integer is gehandeld.

Matrix 12

Voorbeeld						
	Naam werkzaamheden die gratis voor de buurt wordt gedaan:	categorie	aantal uren/wk	totaal punten	Ranking	punten/mnd
A	Mantelzorg	1	8	64	2	128
B	Hovenierswerk (bijhouden van de perken en tuinen)	1	2	12	1	12
C	Administratieve ondersteuning van ouderen	4	14	224	2	448
D	Bestuurswerk voor de huurdervereniging	5	6	72	2	144
E	Kinderopvang + eten maken voor de kids en schoonmaak	2	16	224	1	224
F	Koken voor de buurt en thuisbezorgen (incl. inkoop, etc.)	2	20	280	1	280
G	Verpleegkundige die tevens BHV-taken uitvoert bij calamiteiten	4	6	84	4	336

Het in de onderstaande matrix getoonde puntentotaal per maand kan worden ingediend bij de secretaris van het bestuur (of gedelegeerde) met daarbij ook aangegeven welk bedrag uitbetaald dient te worden of anderszins.

Matrix 13

Terugbetalingsregeling				
	punten/mnd	terugbetaling/mnd	bij SW-bijdrage	Plus/Min*
1	128	€ 85,33	115	€ -29,67
2	12	€ 8,00	165	€ -157,00
3	448	€ 298,67	395	€ -96,33
4	144	€ 96,00	505	€ -409,00
5	224	€ 149,33	115	€ 34,33
6	280	€ 186,67	165	€ 21,67
7	336	€ 224,00	266	€ -42,00

*) tov maandelijks SocialeWoon®-bijdrage

De betalingsnorm is dat 150 punten per maand goed zijn voor terugbetaling van € 115,- per maand.

Het is vervolgens aan het bestuur van de huurdervereniging de hier getoonde dynamiek te reguleren om de volgende redenen:

1. Evenredige verdeling van de buurtwerkzaamheden onder de zich aanbiedende huurders;
2. Zorgdragen dat het beschikbare budget wordt gerespecteerd (niet meer uitgeven dan er budget is);
3. Zorgdragen dat er een balans ontstaat tussen de uitgaven voor de leefbaarheid én die van de technische instandhouding van de opstallen in deze wijk;
4. De verantwoordelijkheid dragen voor de meest kwetsbare mensen in de wijk (degenen dus die het grootste belang hebben bij het ontvangen van een deel van de SocialeWoon®-bijdrage).

Het bestuur van de huurdervereniging heeft altijd het laatste woord.

Matrix 14

Nuttige activiteiten door huurders met zogenaamde "Ranking":					
	Naam van de activiteit:	Punten/uur:		Naam van de activiteit:	Punten/uur:
1	Hulp in de huishouding	1	20	Kinderopvang	1
2	Plantsoenen-onderhoud	1	21	Fiscale hulp	2
3	Sociale hulp van ouderen	1,5	22	Schuldhulpverlening	1,5
4	Mantelzorg voor zieken	2	23	Zakelijke ondersteuning	2
5	Tafeltje-dekje (thuis)	1	24	Juridische hulp	2,5
6	Maaltijdvoorziening (centraal)	1	25	Schoonhouden kinderspeelplaatsen	1
7	Centraal verzamelen van plastics	1,5	26	Schoonhouden parken en bossages	1
8	Wijk-beveiliging	1,5	27	Verpleegkundige acties (bij calamiteiten)	4
9	Beleidsondersteuning	2	28	Bestuursfuncties	2
10	Schilderwerken (instandhouding)	2,5	29	Bijles geven	1,5
11	Loodgieterswerk (instandhouding)	2,5	30	Ondersteuning bij opvoeding	1,5
12	Voorlezen (kranten, etc.)	1,5	31	Computercursus	1,5
13	Tuinonderhoud	1	32	Bezoeken (eenzame) mensen	1,5
14	Handwerken	1	33	Spellen-uitleen	1
15	Boeken- en video-uitleen	1	34	Thuis-bezorgdienst (tafeltje-dekje)	1
16	Puber-opvang / -activiteiten	1	35	Boodschappendienst	1
17	Technische hulp (kleine klusjes)	2	36	IT-onderhoud	2
18	Chaufeurs-hulp	1	37	Volkstuin-activiteiten	1
19	Boodschappenhulp	1	38	Auto-onderhoud	1,5

Werken aan een gezonde huurdermix:

De bestuursleden mogen binnen redelijkheid en billijkheid afwijken van de in dit hoofdstuk genoemde uitgangspunten mits deze afwijking het leefbaarheidbelang van de huurders dient. Zo kan zij bijvoorbeeld besluiten het vrij toe te kennen deel van de huizen toe te wijzen aan vluchtelingen voordat ze 'de molen' in gaan een verblijfsstatus kunnen verkrijgen. Het bestuur moet altijd evenwichtige besluiten nemen waardoor er een gezonde huurdermix is en blijft.

Regels goed bestuur:

Aan goed bestuur ligt een gezonde geest, helder denken en pragmatisch en open met elkaar communiceren ten grondslag. Houdt hierbij altijd als bestuur voor ogen dat je handelt namens de huurders in die wijk en hun belangen (ze zijn zelf namelijk ook huurders en dus direct belanghebbend). Regelmatig afstemmen met de huurders (vertegenwoordigers die het bestuur kan instellen) in een democratisch proces is cruciaal voor het goed functioneren van het bestuur en daarmee ook de wijk.

Daarnaast is het noodzakelijk dat er een formeel bestuursreglement komt (vanuit de gemeente aangedragen op aangeven van Guidance Profile Groep) waaraan het bestuur van de huurdervereniging zich formeel conformeert door persoonlijke rechtsgeldige ondertekening. Dit is belangrijk met betrekking tot de bestuurlijke aansprakelijkheid van ieder lid van het bestuur.

Een bestuurslid werkt onbezoldigd met dien verstande dat het lidmaatschap van het bestuur betekent dat deze leden allen sowieso per maand € 115,- aan onkostenvergoeding ontvangen (verder is het vrijwilligerswerk). Daarnaast is het zo dat ieder lid van het bestuur maandelijks diens werkelijk voor de huurdervereniging gemaakte kosten kan declareren (geen uren declaratie!) in de regel uit het beschikbaar gestelde jaarbudget.

De rol van de gemeente:

Reeds eerder is de rol van de gemeente beschreven. De gemeente is de eindverantwoordelijke instantie in de wijk en dat is normaal in iedere gemeente (uitvoering en toezichthoudend door de wijkagent of anderszins). Dit moet ook zo blijven en zal ook zo blijven omdat de wijk nu eenmaal een integraal onderdeel vormt van die gemeente en al haar voorzieningen. De gemeente kan dan ook naar believen regels opstellen in de wijk, deze regels handhaven en wat meer bij de taken van een gemeente hoort.

In iedere gemeente is een gemeenteraad actief als exponent van het democratische proces. De gemeenteraad besluit derhalve ook over de komst en het toepassen van een SocialeWoon®-concept op een gewenste grondpositie in die gemeente.

De rol van de woningcorporatie c.q. de beheerorganisatie:

De woningcorporatie of anderszins beheerorganisatie heeft een ondersteunende en faciliterende rol en is daarmee de verlengde arm van het bestuur van de huurdervereniging. Daar waar de huurdervereniging tekort schiet, schiet de beheerorganisatie te hulp. Dit geldt in de meest brede zin van het woord.

De rol van Guidance Profile Groep:

De bewaker van de harde formule-uitgangspunten en de Haarlemmer olie in de SocialeWoon®-machine. Dé vraagbaak voor alle stakeholders en degene die partijen in hun eigen routine moet krijgen.

2.2 Toelatingscriteria en selectie systeem

2.2.1 Het bestaande sociale huurconcept:

Woningcorporaties dienen conform Wet- en regelgeving 90% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een, zoals dat heet: gezamenlijk verzamelinkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015). Het vermogen in deze huishoudens is hierin niet rechtstreeks van belang, het zou alleen van belang zijn via de vermogensrendement-heffing. 10% mag men toewijzen aan de huishouders met een hoger inkomen, waarbij urgent woningzoekenden vanzelfsprekend voorrang krijgen. We bedoelen dan een bevolkingsgroep die bijvoorbeeld een fysieke beperking hebben dan wel die mensen die bijvoorbeeld door herstructurering van hun eigen woonwijk geherhuisvest moeten worden. Het *Besluit beheer sociale-huursector* dicteert de woningcorporaties hoe te handelen.

Europese wetgeving schrijft voor dat er alleen staatssteun mogelijk is voor sociale huisvesting in geval van, zoals het er staat: “the socially disadvantaged people”.

Daarbij mag een woningcorporatie nooit meer staatssteun ontvangen dan ze strikt noodzakelijk nodig heeft. Blijkt achteraf dat er té veel is betaald, moet de corporatie dit surplus terugbetalen (de z.g. “overcompensatie”). Een corporatie moet dan wel een toegelaten instelling zijn. Dit is dus officieel toegelaten als woningcorporatie (instelling) van een Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting). Dit laatste betreft een wijziging van de Woningwet.

Naast de landelijke/Europese regels kan er per gemeente ook een huisvesting-verordening zijn. Deze regels gelden aanvullend voor woningcorporaties, en ook voor andere eigenaren. Ze kunnen daarbij ook betrekking hebben op woningen met een huur boven de € 664,66 per maand dan wel betrekking hebben op de inkomensgrenzen van boven de € 34.229.

2.2.2 Toelatingscriteria bij het SocialeWoon concept

Bij het SocialeWoon®-concept gelden genuanceerd andere toelatingscriteria dan die op dit moment vigeren. De naam verradt echter dat het sociale

huurelement aanwezig is. Het betreft echter in wettelijk opzicht geen sociale huur situatie zoals in hoofdstuk 2.2.1 is beschreven.

Guidance Profile is geen corporatie maar een besloten vennootschap en ook geen zogenaamde 'toegelaten instelling'. Het SocialeWoon-bedrijf heeft in die zin ook een aandeelhouder waarbij zij als maatschappelijk verantwoorde organisatie strategisch en ook statutair wel de belangen dient van de doelgroep van een woningcorporatie.

Een belangrijk kenmerk van het SocialeWoon®-concept is de geïnstitutionaliseerde huurderparticipatie. Dit betekent dat de toelatingscriteria naast een inkomenscheck ook op competenties, ervaring, opleiding en talenten is gebaseerd. De 'inkomenscheck' wordt vooraf uitgevoerd. Bovenmatig wordt echter gekeken naar de ambitie en de potentie van de geïnteresseerde aspirant huurders. Aspirant huurders die bewust kiezen voor het gedachtegoed achter het SocialeWoon-concept en ook mensen die graag een carrière, gezin en eigen leven willen starten van achter hun eigen voordeur, hebben onze nadrukkelijke voorkeur. Met de nodige hulpmiddelen (rationeel én emotioneel en dus op objectieve maar zeker ook subjectieve selectiecriteria worden huurders toegelaten (al dan niet aangeboden vanuit de gemeentes). Een aspirant huurder die bijvoorbeeld elders al diverse keren is uitgezet voor asociaal gedrag, geweld, drugsgebruik of drankmisbruik dient haar of zijn probleem eerst op te lossen bij een daartoe gespecialiseerde instantie om vervolgens met een overtuigende verklaring van deze instantie wederom een poging te wagen. Op voorhand willen we alleen die mensen toelaten met een achterstand die zichzelf prima kunnen helpen maar net even een steuntje in de rug nodig hebben om weer op te krabbelen uit de tijdelijke financiële malaise waarin ze terecht zijn gekomen. Mensen met een zg. WSNP-vonnis zijn daarbij een goed voorbeeld daar de rechter heeft uitgezocht en bepaald dat er geen sprake is van 'eigen schuld', malversaties en soortgelijk (het is hen overkomen en die mensen moet je helpen!).

Iedereen betaalt een afgesproken huursom per maand, afhankelijk van de initiële hoogte van hun inkomen (in combinatie met de overige gezinsleden). Wijzigt de gezinssamenstelling en ontstaat de behoefte aan een grotere huurwoning in de wijk, dan wordt alsdan een nieuwe huurovereenkomst afgesloten op basis van de alsdan geldende inkomenssituatie.

De direct hier onderstaande matrix toont de dynamiek van de maandelijkse kostenopbouw. Van 'scheefhuren' is geen sprake omdat ik stel dat deze situatie slechts opgelost kan worden door meer goedkope(re) huurwoningen te bouwen.

Huurders met een hoger salarisoniveau dan het genoemde verzamelinkomen van bruto € 34.911,- per jaar (peildatum 2015), betalen dus niet alleen in absolute zin meer dan de minima maar ook relatief meer (progressief). Onderstaande matrix laat alleen de minimale huur zien voor de huurders met een kleine portemonnee. De genoemde huur is overigens net boven de grens van de Huurtoeslag dus daarop kunnen de huurders geen aanspraak maken. Dit is feitelijk ook geen enkel probleem omdat die huurders met een kleine portemonnee een beroep kunnen doen op het werkgelegenheidsfonds om zo

een normaal betalende job te verkrijgen waardoor ze sowieso op basis van hun inkomen al geen recht (meer) hebben op huurtoeslag. Op deze wijze worden de minima structureel geholpen met een stuk onafhankelijkheid in hun leefsituatie.

Matrix 15

Overzicht huren vs SocialeWoon-bijdrage						1000 woningen	
Prijsniveau 2017		Deel aan	Resteert voor	Inschatting %	Totaal huur/	Calculatie SW-	Ttl SW-bijdr.
Bruto salarisniveaus (totaal per gezin):	Netto huur	SW-bijdrage	exploitatie	vd huurders	jaar/ gezin	bijdrage/mnd	per year
tot € 34.911,-	712,00	115,00	597,00	56,0%	8544	64400	772800
van € 34.912,- tot € 39.500,-	762,00	155,00	607,00	21,0%	9144	32550	390600
van € 39.501,- tot € 45.000,-	812,00	185,00	627,00	9,0%	9744	16650	199800
van € 45.001,- tot € 51.100,-	912,00	245,00	667,00	7,0%	10944	17150	205800
van € 51.101,- tot € 56.000,-	1025,00	295,00	730,00	4,0%	12300	11800	141600
boven € 56.001,-	1219,00	350,00	869,00	3,0%	14628	10500	126000
							1836600

Mensen die meer verdienen en in deze wijk willen wonen, kunnen ook meer betalen en moeten ook meer willen betalen. Het zijn in de regel mensen die als ondernemer of anderszins als professional klanten krijgen vanuit de huurdermix (en daarmee meer omzet en dus verdienen). Gewogen gemiddeld is het gedeelte in de huur dat geormerkt wordt door ons voor SocialeWoon®-bijdrage: € 153,- Zie de hieronder staande matrix

Matrix 16

Berekening gemiddelde SocialeWoon-bijdrage					
Prijsniveau 2017		Totaal aantal	SW-bijdrage	Ttl SW-bijdr.	Gemiddeld per
Bruto salarisniveaus (totaal per gezin):	%-huurders	huurders	per gezin	per sal.nivo	huurder
tot € 34.911,-	56%	560,00	115,00	64.400	
van € 34.912,- tot € 39.500,-	21%	210,00	155,00	32.550	
van € 39.501,- tot € 45.000,-	9%	90,00	185,00	16.650	
van € 45.001,- tot € 51.100,-	7%	70,00	245,00	17.150	
van € 51.101,- tot € 56.000,-	4%	40,00	295,00	11.800	
boven € 56.001,-	3%	30,00	350,00	10.500	
				153.050	153

Onderstaand eerst een overzicht van de indicatieve huurverdeling zoals deze bij dit concept past via de getoonde matrix. In totaal onderkennen we 477 professionals van de in totaal circa 1.100 huurders (mix van volwassenen en kinderen). We gaan in onderstaande matrixen uit van het minimum aantal van 600 woningen.

Ook tonen we een matrix 18 met o.a. de doelgroepen waarop we ons primair zullen richten. Beide matrices zijn van belang en dienen ook samen gerespecteerd te worden in de selectie en toewijzing van toekomstige huurders.

Matrix 17

Huurders verdeling		per 600 woningen	
Specificatie	aantal	Specificatie	aantal
Schilder	8	Beveiligingsbeambte	20
Loodgieter	9	Hovenier	10
Klusjesman	16	Winkelier	12
Aannemer	1	Schoonmaker	12
Stratenmaker	4	Creche-medewerker	18
Horeca-medewerker	18	Gediplomeerd kindopvang	4
Horeca-manager	4	Zakelijk en financieel adviseur	10
Kok / kokkie	12	Administrateur	20
Keukenhulp	12	Dierenarts	1
BHV'er	24	Maatschappelijk werker	16
EHBO'er	24	Ondernemer	35
Bakker	3	Ambtenaar	20
Verpleegkundige	18	Automonteur	4
Jurist	1	Timmerman	5
Huisarts	1	ICT-specialist	8
Electricien	8	Overige beroepen (vrije keuze)	42

Teneinde de juiste mix van huurders te krijgen, hebben we onderstaande matrices toegevoegd die het nodige aan handvatten bieden om gelegitimeerd te handelen conform de harde formule-uitgangspunten. Het totaal aan huurders in de mix van diverse categorieën als indicatie voor wie straks in de wijk wonen, is weergegeven in de eerste hieronder weergegeven matrix.

Matrix 18

Doelgroepmix	Benodigde	
	aantal	huizen
65+ bewoners	170	100
Statushouders	50	30
Studenten en jonge starters	745	500
Samenwonende volwassenen	340	170
Alleenstaande volwassenen	120	120
Bewoners met een handicap	30	20
Kinderen tot 12 jaar	260	
Kinderen van 12 - 18 jaar	175	
Jong volwassenen van 18 - 21 jaar	160	
Tijdelijke huisvesting	70	40
Gemeubileerde verhuur	60	20
	2180	1000
Werkenden	43,0%	
Werkzoekenden	22,0%	
Gepensioneerden	8,0%	
Kinderen	27,0%	

Bovenstaande overzicht (17 en 18) betreffen een indicatie die zoveel als mogelijk gevolgd moet worden teneinde een optimale huurderparticipatie te realiseren waarbij de kosten van onderhoud en technische instandhouding voor

de woningcorporatie (de beheerorganisatie) minimaal gehouden kunnen worden.

Onderstaande matrix toont een overzicht van grootte van de woningen ten opzichte van de huurder-doelgroepen (van 1-persoons huishoudens tot en met meer-persoons huishoudens).

Matrix 19

Verdeling van grootte van de woningen						
	1-pers	2-pers	3-pers	4-pers	>-pers	Totaal
65+ bewoners	50	50	0	0	0	100
Statushouders	8	10	6	6	0	30
Studenten en jonge starters	380	117	3	0	0	500
Samenwonende volwassenen	0	15	85	65	5	170
Alleenstaande volwassenen	55	35	20	10	0	120
Bewoners met een handicap	15	5	0	0	0	20
Kinderen tot 12 jaar						
Kinderen van 12 - 18 jaar						
Jong volwassenen van 18 - 21 jaar						
Tijdelijke huisvesting	17	6	6	8	3	40
Overige huurders (vrije invulling)	7	5	3	4	1	20
Totalen:	532	243	123	93	9	1000

Matrix 20 geeft indicatief het aantal kinderen in de wijk.

Matrix 20

Indicatieve kinderverdeling	Kids
Kids van alleenstaande ouders	155
Kids van werkenden: 3-pers huish.	109
Kids van werkenden: 4-pers huish.	170
Kids van werkenden: >-pers huish.	45
Kids van mensen in schuldsanering	55
Kids van asielzoekers: 3-pers huish.	12
Kids van asielzoekers: 4-pers huish.	18
Kids in tijdelijke huisvesting	31
	595

In hoofdstuk 2.1 is het SocialeWoon[®]-concept beschreven.

Onderstaande matrix toont voor welke activiteiten de huurderparticipatie geldt. Eventuele aanvullende werkzaamheden kunnen worden voorgelegd aan het bestuur van de huurdervereniging i.v.m. de puntentoekenning. Het takenpakket kan worden uitgebreid bijvoorbeeld in geval van vluchtelingen met een verblijfstatus met hun inburgering, bij hulpbehoevende 18+-jongeren en ook bij de integratie van mensen met een thuisloze achtergrond. De 40 woningen die gemeubileerd zijn, kunnen vrij worden toegewezen aan

bijvoorbeeld vluchtelingen of andere mensen die dringend onderdak nodig hebben (bijvoorbeeld daklozen in tijd van grote vrieskoude of acute situaties van uitzetting bij bijvoorbeeld vastgelopen familiesituaties waar ook kinderen in de knel dreigen te komen of al zijn gekomen).

Matrix 21

Nuttige activiteiten door huurders:			
	Naam van de activiteit:		Naam van de activiteit:
1	Hulp in de huishouding	20	Kinderopvang
2	Plantsoenen-onderhoud	21	Fiscale hulp
3	Sociale hulp van ouderen	22	Schuldhulpverlening
4	Mantelzorg voor zieken	23	Zakelijke ondersteuning
5	Tafeltje-dekje (thuis)	24	Juridische hulp
6	Maaltijdvoorziening (centraal)	25	Schoonhouden kinderspeelplaatsen
7	Centraal verzamelen van plastics	26	Schoonhouden parken en bossages
8	Wijk-beveiliging	27	Intake-activiteiten (
9	Beleidsondersteuning	28	Bestuursfuncties
10	Schilderwerken (instandhouding)	29	Bijles geven
11	Loodgieterswerk (instandhouding)	30	Ondersteuning bij opvoeding
12	Voorlezen (kranten, etc.)	31	Computercursus
13	Tuinonderhoud	32	Bezoeken (eenzame) mensen
14	Handwerken	33	Spellen-uitleen
15	Boeken- en video-uitleen	34	Thuis-bezorgdienst (tafeltje-dekje)
16	Puber-opvang / -activiteiten	35	Boodschappendienst
17	Technische hulp (kleine klusjes)	36	IT-onderhoud
18	Chauffeurs-hulp	37	Volkstuin-activiteiten
19	Boodschappenhulp	38	Auto-onderhoud

Hoofdstuk 3 De uitvoering

3.1 De Ontwikkelingsfase

Gedurende de ontwikkelingsfase moeten de volgende activiteiten worden uitgevoerd en afgerond waarna de plan- en bouwphase kan starten.

We hebben het dan over de navolgende activiteiten:

1. Begroting maken op basis van een bedrijfsplan voor de gehele woonwijk (vanaf bij voorkeur 600 woningen en meer);
2. Investerings- en financieringsplan opstellen;
3. Formeel accorderen van de eerste twee plannen;
4. Formeel accorderen van het Programma van Eisen dat is gebaseerd op maximaal prefab- en innovatief bouwen conform de inhoud van het meest recente Bouwbesluit;
5. Contact opnemen met de betreffende gemeente (het Grondbedrijf via verwijzing van de betreffende wethouder) voor het verwerven van de juiste grondpositie en het contracteren van alle werkzaamheden die door de gemeente uitgevoerd moeten worden dan wel door de opdrachtgever met daarbij onderhandeld welke kosten door wie worden betaald. Dit alles met de grondexploitatie van de gemeente als uitgangspunt;
6. Contact opnemen met de betreffende gemeente voor het verwerven van alle benodigde vergunningen, WABO, etc., etc.;
7. Het stedenbouwkundig plan wordt gemaakt zodat iedere betrokkene zich kan vergewissen hoe het aangekochte stuk grond bebouwd gaat worden;
8. Financiering organiseren en vergaren conform het opgestelde financieringsplan. Indien de gemeente de initiërende partij is, kan het best gefinancierd worden via de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) in Den Haag;
9. Tenderen onder capabele aannemers om daarmee te komen tot een juiste opdrachtverstrekking (optimale prijs-kwaliteitverhouding). De in dit boek getoonde afbeeldingen van de woningtypen zijn dan ook het intellectueel eigendom van BAM en de andere genoemde bouwbedrijven. Ik heb daarbij toestemming verkregen deze afbeeldingen te gebruiken. Zou het zo zijn dat uiteindelijk andere bouwers de bouwopdracht gegund wordt, dan is het noodzakelijk dat zij conform dan wel zo dicht als mogelijk daarbij komend, het Programma van Eisen van het SocialeWoon®-concept toepassen en uitvoeren;
10. Formeel de bouwopdracht verstrekken aan het geselecteerde bouwbedrijf met daarbij verkrijgen van voldoende zekerheden bij het bouwbedrijf tot aan de oplevering van het aangenomen bouwwerk;
11. Afspraken maken over de voortgang van de bouw en de controle op de voortgang;

12. De 'bestelling wordt gedaan voor de levering van de woningen conform het programma van eisen en de afgegeven vergunningen.

Guidance Profile Groep ondersteunt hier de genoemde processen.

3.2 De plan- en bouwfase

In deze fase is het bouwbedrijf actief met de voorbereidingen voor de bouw.

1. De gemeente en de provincie en het bouwbedrijf worden nu actief met het bouwrijp maken van de verkochte grondposities, het maken van een stratenplan en het verder inrichten van zaken die onder de verantwoording van de lokale overheid vallen (rioleringssysteem, waterhuishouding, smart/grid en waterleiding systemen, glasvezelbekabeling en CAI-aansluiting, bestrating conform stratenplan, groenvoorziening, straatverlichting, straatnamen aanbrengen en alle overige noodzakelijke infrastructuur).
2. Zodra de gemeente zover is met haar activiteiten dat het bouwbedrijf kan starten, vangt zij aan met het leggen van de heiwerkzaamheden en het leggen van alle funderingen en infrastructuur zodat deze kunnen worden aangesloten aan de gemeentelijke en provinciale voorzieningen.
3. Zodra de gemeente vertrokken is van de aangekochte grondpositie start de aanlevering van de bestelde bouwdelen van de (prefab-) woningen en worden deze gemonteerd op de gelegde fundamente. Op de volgende pagina treft u een aantal foto's zoals Think-wonen haar geprefabriceerde woningen op de 'definitieve' plek plaatst.
4. Nadat de woningen kaal gemonteerd zijn, start de afwerking van de woningen conform het gecontracteerde Programma van Eisen.
5. Zodra de eerste huizen gereed zijn, start de fase van vooroplevering.

3.3 De oplevering- en inhuizingfase

Het gedetailleerde Programma van Eisen is separaat beschikbaar en wordt, in verband met de omvang, niet in dit boekwerk getoond. Eveneens zullen we de juridische documenten (aanbesteding, opdrachtverstrekking, garantiebepalingen, etc., etc.) niet in dit boek bijvoegen alsmede het bestuursreglement.

Zodra de woningen zijn gebouwd en ook de straten zijn inclusief alle reguliere infrastructuur aangelegd, vindt na verloop van drie maanden de officiële oplevering plaats. De inhuizing heeft dan al plaatsgevonden.

Na de inhuizing kunnen alle huurders nog aangeven welke bouwkundige tekortkomingen er zijn. Het bestuurslid dat is belast met de technische zaken

verzamelt alle vermeende herstelpunten en beoordeelt deze op redelijkheid en billijkheid. Bij afwezigheid van een technisch bestuurslid neemt een ambtenaar binnen het gemeentelijke grondbedrijf deze rol op zich in samenwerking met een technisch specialist van Guidance Profile.

Zodra de officiële oplevering is geweest en alle herstelpunten zijn door de bouwmaatschappij erkend én formeel geaccepteerd en geaccordeerd, dient het betreffende bouwbedrijf de overeengekomen herstelpunten als nog te herstellen of aan te brengen en zodra dit feitelijk is gebeurd, kan het formele opleverings-document rechtsgeldig worden getekend en kan ook de laatste deelbetaling worden voldaan aan de bouwmaatschappij.

De oplevering is feitelijk het startmoment van het SocialeWoon©-concept.

Foto's uit het archief van Think-wonen hoe een geprefabriceerde woning 'op zijn plaats' in de wijk wordt gezet.



© www.hermanvanommenfotografie.nl

Herman van Ommen fotografie

CS LF0926TW Think Wonen Tilburg

© www.hermanvanommenfotografie.nl
fotoman@xs4all.nl

Karhuizerstraat 25, 6824 KA Amhem, 06-23429710

3.4 Facilitering van de sociale en economische vitaliteit in de wijk

Twee strategisch belangrijke doelstellingen van het SocialeWoon©-concept zijn het sociaal en economisch vitaal maken van de SocialeWoon©-wijk en het stimuleren van de leefbaarheid.

In Nederland geldt al sinds jaar en dag het, vaak niet uitgesproken, paradigma dat een sociale woon wijk ook altijd een wijk moet blijven voor de sociaal zwakkeren. De steeds weer terugkomende discussie over het zogenaamde 'scheefhuren' bewijst dit.

Het SocialeWoon©-concept gaat echter van een geheel ander principe uit en dat is de sociaal en economisch zwakkeren in de samenleving structureel helpen aan een betaalde baan en ze zo verder in hun kracht zetten waardoor ze (weer) een toekomstperspectief krijgen en hun leven ook weer zal stabiliseren. Wij gaan ervan uit dat vrijwel iedereen deze intrinsieke behoefte heeft. Niemand wil namelijk blijvend financieel en dus ook sociaal 'op hun rug blijven liggen' dan wel afhankelijk zijn (en blijven) van een uitkeringsinstantie. Het devies is dus: helpen en faciliteren om deze doelgroep daadwerkelijk en effectief weer 'overeind' te helpen.

Vaak krijgen we dan de opmerking van critici en soms ook cynici dat economisch sterkere huurders plaats moeten maken voor de economisch zwakkeren. In onze beleving zou dit een afstraffen van goed gedrag zijn van deze sterkeren die ooit ook economisch (en vaak ook sociaal) zwak waren. Wij stellen dan gewoon: Bouw extra woningen. Dit zou ons inziens het vigerende paradigma en ook beleid moeten zijn voor de volkshuisvesting en de politiek. Iedereen sociaal en economisch sterker!

Om dit te realiseren zijn drie partijen nodig die deze intenties hebben: de huurder in de SocialeWoon©-wijk, de gemeente als financier van de gevolgen van de participatiewet en het SocialeWoon©-bedrijf bv.

Onderstaand beschrijf ik in het kort het proces om te komen tot effectiviteit in dit verband.

De gemeente:

Iedere werkzoekende huurder die een uitkering van welke aard dan ook ontvangt, heeft de plicht vanuit de Participatiewet om naar werk te zoeken. De gemeente heeft daarbij gepaste autoriteit om dit te stimuleren. Velen in dit systeem blijven vaak langjarig op zoek naar werk. Iedere gemeente heeft daarbij ook stimuleringsfondsen om hun doelstellingen in deze te realiseren (o.a. BBZ-regeling en meer). Wat een gemeente c.q. UWV niet heeft is de macht om ondernemers te 'dwingen' werkloze burger een betaalde job te geven. Dit gaat te allen tijde op basis van marktwerking (vraag en aanbod).

Het SocialeWoon©-bedrijf

Het SocialeWoon©-bedrijf als verhuurder van de woningen heeft slechts één sanctiemiddel richting de huurders van haar woningen wanneer de automatisch maandelijkse huurbetalingen storneren. Alsdan komen wij in actie met twee keuzes:

1. Uitzetting indien de maandelijkse huurbetalingen vaker dan drie maanden achtereenvolgens storneren of
2. Verplicht meewerken aan een werkgelegenheidsprogramma van ons.

Wij kunnen dit programma aanbieden vanuit de bedrijven die wij zelf in bezit hebben en waarin we dus medewerkers kunnen plaatsen die afkomstig zijn vanuit onze eigen SocialeWoon©-wijk(en) dan wel werkzoekende ondernemers in onze wijken faciliteren met het vereiste eigen vermogen om een eigen bedrijf op te starten. Ook de bouw van meerdere SocialeWoon©-wijken betekent een enorme werkgelegenheid.

Via de reguliere doorstroom blijft natuurlijk te allen tijde een mogelijkheid om aan een betaalde job te komen. Wij kijken daarbij niet zozeer naar leeftijd, achtergrond of CV maar primair naar talenten, ambities en naar 'glimmende ogen' (passie!). In het laatste geval van opstart van nieuwe bedrijven voor de ondernemende huurders zullen we voor onze financiële en ondersteunende inbreng (planordening, bedrijfsplannen maken, financiering en opstart) een aandeel in dit bedrijf eisen waarmee we tevens gelegitimeerd na de opstart de (vaak jongere) ondernemer kunnen adviseren, coachen en ook controleren (middels een commissariaat waarin ervaren ouderen worden ingezet). Alle bedrijven moeten de potentie hebben van winstgevendheid en ook aantoonbaar bestaansrecht hebben. Op dit werkgebied hebben we veel expertise opgebouwd.

De huurder:

De werkzoekende huurder moet weten dat wij een substantieel deel van de maandelijks geïncasseerde huur (het geormerkte deel van de SocialeWoon©-bijdragen) dus € 115.000,- (per maand) als oorlogskas voor onder andere dit doel beschikbaar hebben. Iedereen in die wijk heeft namelijk baat bij het steeds vitaler worden van hun wijk (economisch en sociaal) en het prikkelt elkaar ook dezelfde weg te gaan. De buurman die eerst onzichtbaar was uit schaamte over diens economisch zwakke positie en op enig moment een 'nieuw gebruikte' auto voor de deur heeft, wekt voorzeker de aandacht van diens buurtgenoten. Laat iedereen zich vervolgens ook aansporen een stap voorwaarts te doen in deze richting als je op zo'n moment die drang voelt. Huurders met ambitie (werk of bedrijf) moeten zichzelf melden omdat wij slechts faciliteren en helpen op hun aangeven. De huurders komen met de vaak lumineuze ideeën en ook heel vaak met briljante plannen. Wij helpen ordenen en uitwerken (samen met) om bij de juiste setting daadwerkelijk van start te gaan.

Enkele voorbeelden van projecten wil ik ook benoemen ter illustratie waarbij ik daarbij direct wil aangeven dat de mogelijkheden schier onbeperkt zijn.

Project 1:

De alleenstaande werkloze moeders in de wijk vormen een groep mensen die relatief gemakkelijk met elkaar en onder leiding van een gediplomeerde 'kinderverzorger' in het buurthuis in de Het SocialeWoon©-wijk een kinderopvang kunnen starten. Alle tweeverdienende ouders hebben hierbij direct een opvang in de wijk en tegen een gereduceerd maandbedrag ten opzichte van de reguliere kinderopvangcentra. Op deze wijze kunnen deze moeders in de wijk met dit initiatief deels of zelfs geheel financieel zelfstandig worden.

Project 2:

Het eigen bouwbedrijf gaat in de komende jaren meer en meer actief worden met het realiseren van meerdere SocialeWoon©-wijken elders in Nederland. De werkzaamheden om daartoe te komen zullen met voorrang belegd worden bij de werkzoekende huurders in onze wijk(en). Het spreekt daarbij voor zich dat deze werkzaamheden zich niet zullen beperken tot bouwkundige werkzaamheden alleen. Het SocialeWoon©-bedrijf vormt namelijk met haar eigen ambitie een steeds grotere bron van werkgelegenheid.

Project 3:

Mobiliteit in de wijk is belangrijk waarom dus niet een autoverhuurbedrijf starten met een gemotiveerde en op auto's gepassioneerde woninghuurder die een handelsgeest heeft en ondernemer is. Het startaantal zou dan bijvoorbeeld twintig elektrische auto's zijn en tien benzine auto's, twee bakwagens (voor zelfverhuizing) en bijvoorbeeld drie 9-persoons bussen. Met deze investering maken we de SocialeWoon©-wijk in één klap mobiel en ook dat bevordert de leefbaarheid. Iedereen kan er zo, eventueel met hulp van medebuurtgenoten, op uit en is niet meer aan huis gekluisterd vanwege gebrek aan mobiliteit. Het is dan aan de creativiteit van de buurtbewoners wat ze willen organiseren, al dan niet gestimuleerd door het bestuur (via de activiteitenkalender). Deze bewoner creëert zo een eigen inkomen waardoor zij/hij de huur op tijd kan betalen.

Project 4:

Het restaurant in het buurtcentrum kan worden geëxploiteerd voor de velen die bijvoorbeeld een 1-persoonshuishouden vormen. We weten allemaal dat het niet gezellig is in je eentje te koken en te eten. Zo een restaurant is dan een recept voor sociaal samenzijn en dus tegen vereenzaming en zo komt de ouderwetse 'kroegfunctie' in een andere uitdossing weer terug als plaats in de buurt waar het goed toeven is en waar je mensen kunt ontmoeten.

Project 5:

De geprojecteerde winkels in de wijk zijn beschikbaar (te huur) voor de aanwezige

winkeliers in de wijk. Goed lopende winkels hebben ook medewerkers nodig en ook dit zijn kansen voor werkzoekende bewoners in onze wijk(en).

Al deze genoemde projecten kunnen in vele varianten worden ingevuld. Primair moet de huurder met ambitie aan de slag om diens ideeën te ordenen en zich bij ons te melden als zij of hij wil opstarten. Iedereen is daarbij van harte welkom!

In sommige situaties kan het mogelijk zijn dat de huurders van een woning in één van onze SocialeWoon©-wijken een koopoptie wensen. Wij realiseren ons terdege dat het werken naar een eigen woning die begint als goedkope(re) huurwoning een wens van velen is of kan worden.

Voor deze toekomstige huurders hebben we ook nagedacht over een vorm van huurkoop waarover we in de toekomst zeker met die betreffende huurders graag in gesprek gaan zodra ze hun huurwoning van ons gaan of inmiddels hebben betrokken.

De wens toe te werken naar een eigen woning begint al vroeg en dat wordt vaak ook ingegeven door de leefbaarheid van de wijk, sociale contacten en het comfort van de woning. Jonge huurders hebben vaak een eerste prioriteit en dat is een stabiele economische huishouding creëren. Daarin past ook de goedkope(re) huurwoning. We helpen huurders in dat proces ook graag verder omdat een economisch sterke(re) huurder voor ons de ideale huurder is. Tegemoet komen aan de wens op enig moment daadwerkelijk de eigenaar van die betrokken woning te worden, moet dan ook tot de mogelijkheden behoren, zij het dat dit niet vanaf aanvang mogelijk is (maar wel op termijn, inclusief een eventueel innovatieve financieringsvorm). Hierover in persoonlijk gesprek meer.

Nawoord

Volkshuisvesting is een zeer belangrijk Nederlands erfgoed waar we trots en ook zuinig op moeten zijn.

Met dit SocialeWoon©-concept heb ik getracht een aanzet te geven voor een andere manier van denken in een inmiddels ontstaan oerwoud van regelgeving en even zoveel misstanden. De gevolgen zijn dramatisch als we nu niet collectief de handen in een slaan en door de ontstane impasse heen gaan drukken.

De in dit boek gepresenteerde denk- en werkwijze is ontleend uit de wereld van de 'franchising' waarbij de formule-eigenaar de regels van het spel bepaalt en de gebruikers van deze formule zich daaraan dient te conformeren. Ik heb het dan over bijvoorbeeld de bekende horeca formules als McDonalds, PizzaHut, Burgerking en zo meer.

Wat dit concept betreft liggen de harde formules uitgangspunten in deze zelfde lijn maar om een andere reden. Vigerende Wet- en regelgeving rondom de sociale woningbouw is in de meest recente Woningwet eveneens maat- en richtinggevend bepaald maar laat wel veel vrijheden en rechten aan vooral gemeenten en huurders. Binnen dit werkveld heb ik dit concept ontwikkeld waarbij de politiekgevoelige en ook de Wettelijk-gevoelige onderwerpen gemakkelijk weggenomen kunnen worden.

Met alle ervaringen straks met deze eerste pilot kan vervolgens gemakkelijk de vigerende Wet- en regelgeving op de ervaringen, leermomenten en ook het voortschrijdende inzicht en op basis van harde ervaringen en overtuigingen worden aangescherpt. Dit zal dan vervolgens ook de bestaande woningcorporaties porren dit concept ook toe te gaan passen (bij voorkeur in samenwerking met Guidance Profile).

Ik hoop dan ook dat dit SocialeWoon©-concept breed omarmd gaat worden en dat velen het gaan gebruiken om de volkshuisvesting weer in een nieuwe glorie te revitaliseren.

Passend bij het sociale karakter van het SocialeWoon©-concept is de besteding van de royaltyvergoedingen. Naast de kosten voor conceptbegeleiding wil ik het resterende deel storten in een fonds waarmee we jonge(re) ondernemerstalenten van het nodige eigen vermogen gaan voorzien nadat ze geholpen zijn met een adequaat bedrijfsplan. Met zo vele nu inactieve handelsgeesten en ook zo veel inactieve maar zeer ervaren seniore managementprofessionals moet dit een zeer succesvolle combinatie worden waar ook hier alleen maar sprake van een all-win situatie zal zijn.

Dank voor uw aandacht en ook actie!

Cees Buys.

Bijlagen: Achtergrondinformatie, literatuur en interessante links

Literatuur

1. Amsterdam huilt, bijlage bij Nul20, Hansje Galensloot, Egbert Ottens en Johan van der Tol, Dienst Wonen, maart 2008.
2. Van Amsterdamse Huize, ontwikkeling en identiteit van het Woningbedrijf Amsterdam, Frank Smit, Woningbedrijf Amsterdam, 1993.
3. Volkshuisvesting: een zaak van beleid, J. van der Schaar, M.M.A. Hereijers, Aula, Het Spectrum, Utrecht 1991.
4. Voorschriften Volkshuisvesting, Kluwer, 2006.
5. Werken aan Wonen, 75 jaar Nationale Woningraad, B. van Kempen, N. van Velzen, Almere, 1988.
6. Wij Wonen 100 jaar Woningwet, Stedelijke Woningdienst Amsterdam, 2001.
7. Woningcorporaties in Nederland, Flip ten Cate, Nesta Communicatie, Weesp, 1998.

Internet

Website van het ministerie van VROM/WWI (Wijken, Wonen, Integratie): Dossier Wetten en regels.

<http://www.helpt-elkander.nl/nieuws/artikelen/2016/12/12/wat-verandert-er-voor-huurders-in-2017>

https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/32271_huisvestingswet_2014

<http://energiespaarwoning.nl/duurzaam-goedkoop-en-snel-bouwen-binnen-1-maand>,

<http://www.rowecobouw.nl/collectief-bouwen/>

<http://www.ikbouwbetaalbaar.nl>

<http://nl.ortec-finance.com/nl-nl/landingpages/dkm>

<http://nieuwbouw.bam.nl/>

<http://bestaandebouw.bam.nl/>

<http://www.bamwoningbouw.nl/nl-nl/news/1/1/470/bam-woningbouw-lanceert-de-bam-wooncollectie.aspx>

<http://www.gb4all.com>

<http://thinkwonen.nl/thinkbouwsysteem>

<http://plegt-vos.nl/oplossingen>

<http://www.cq-living.nl/site/index.php/8-xpert/21-anderen-over-cq-living-2>

<http://www.allurebouw.nl/pages/bouwsysteem.php>

<http://www.hermanvanommenfotografie.nl>

-oOo-