



PLAN VAN AANPAK & BUSINESS CASE

Defenitieve Selectie
Blok 10-09
Centrumeiland

DE WARREN

**Een Wooncoöperatie & Living Lab
voor Stedelijke Innovatie**

INHOUD

DEEL 1 PLAN VAN AANPAK

1. DOEL, DOELGROEP EN WOONWENSEN.....

1.1 DOEL.....

1.2 DOELGROEPEN.....

1.3 HUURNIVEAU'S.....

1.4 WONING TYPOLOGIE.....

2. VISIE OP LANGE TERMIJN.....

2.1 TOEKOMSTPERSPECTIE.....

2.2 TOETREDING BEWONERS.....

2.3 UITTREDING BEWONERS.....

3. ORGANISATIE VAN WOONCOÖPERATIE DE WARREN.....

3.1 ORGANISATIESTRUCTUUR.....

3.2 BESTUUR.....

3.3 ALGEMENE LEDENVERGADERING.....

3.4 COMMISSIES.....

3.5 PROFESSIONEEL BEHEER EN ONDERHOUD.....

3.6 VERANTWOORDELIJKHEID & AANSPRAKELIJKHEID VAN LEDEN.....

4. PROGRAMMA.....

5. ONTWIKKELPROCES.....

5.1 CONTRACTERING ARCHITECT, ADVISEURS DUURZAAMHEID, EN
BOUWBEGELEIDING.....

5.2 OPLEVEREN FUNCTIONEEL, VOORLOPIGE EN DEFINITIEF ONTWERP.....

5.3 CONTRACTERING AANNEMER EN BOUWVOORBEREIDING.....

5.4 BOUW.....

5.5 AFWERKING EN OPLEVERING WONINGEN.....

5.6 BETROKKENHEID BEWONERS TIJDENS HET ONTWIKKELPROCES.....

6. RISICO ANALYSE.....

6.1 RISICOANALYSE ONTWIKKELFASE.....

6.2 RISICOANALYSE WOON & BEHEERFASE.....

7. DUURZAAMHEID.....

7.1 ENERGIENEUTRAAL BOUWEN.....

7.2 RAINPROOF.....

7.3 OVERIGE DUURZAAMHEIDSMATREGELEN.....

DEEL 2 PLAN VAN AANPAK

1. FINANCIERINGSPLAN.....

1.1 INTRODUCTIE.....

1.2. FINANCIERINGSPLAN.....

1.3 FINANCIERING BOUWKOSTEN.....

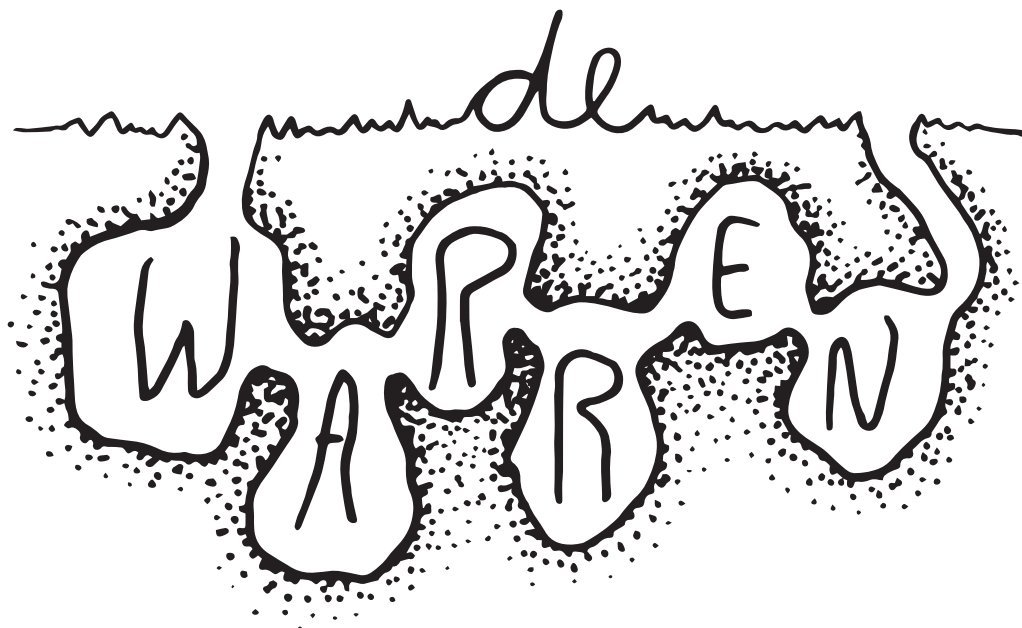
2.EXPLOITATIEBEREKENING.....

2.1 PROGNOSE RESULTATENREKENING

2.2. FINANCIERINGSKOSTEN

2.3 INSTANDHOUDINGSKOSTEN

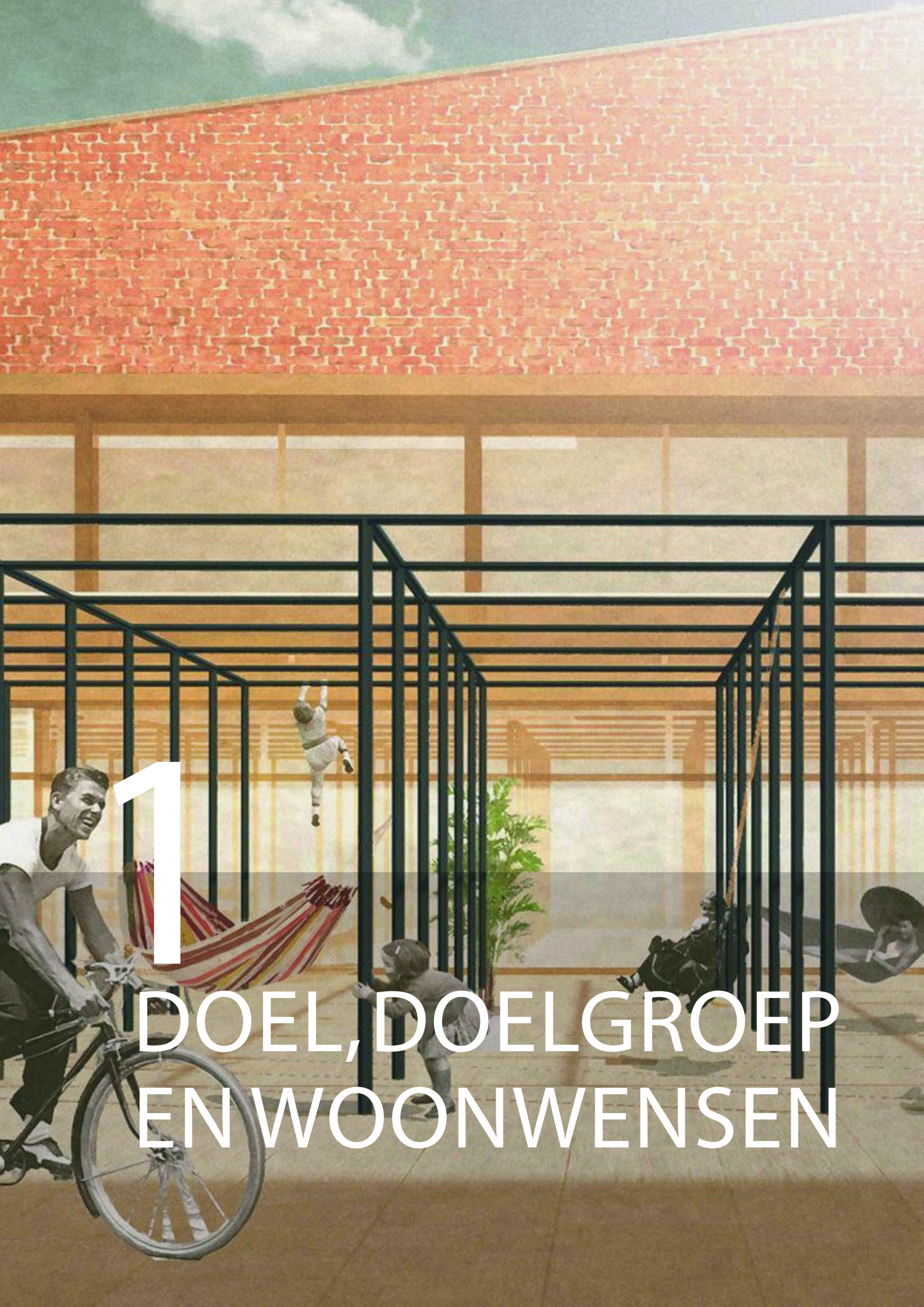
2.4 INKOMSTEN VAN HUURDERS





DEEL 1

PLAN VAN AANPAK



1

DOEL, DOELGROEP
EN WOONWENSEN

1.1 DOEL

Wooncoöperatie de Warren heeft als doel om 36 woningen te realiseren en te verhuren in het sociale- en middenhuursegment. Het unieke complex zal huisvesting bieden aan een diverse, sociale woongemeenschap, waarbij duurzaam bouwen, het delen van voorzieningen en gemeenschappelijk wonen centraal staan. De Warren wordt een Living Lab voor stedelijke innovatie waar men zal leren door te doen. Met de inzet van de kennis en expertise van de groep zal zij een toolbox ontwikkelen voor het wonen van de toekomst. Duurzaam, circulair en gemeenschappelijk. Deze toolbox zal vervolgens breed gedeeld worden zodat Amsterdam weer een stap verder kan zetten in de richting van een duurzame en inclusieve samenleving.



Figuur 1. Impressie van De Warren door: Thomas Janssen

1.2 DOELGROEPEN

De Warren richt zich op mensen die actief aan het werk zijn om de stad mooier te maken, zij die daarom kiezen voor werk dat vaak een lager inkomen oplevert. Denk hierbij aan creatieve beroepen, aan pionierswerk op het gebied van de duurzame en circulaire stad, of aan het realiseren van sociale cohesie voor wijk en buurt. Om deze groep, die de stad veel te bieden heeft te behouden voor Amsterdam, wordt een plek geboden die meer ademruimte biedt in financiële zin en waar tegelijkertijd een gemeenschap samengesteld wordt waarin de uitwisseling van ideeën gedijt. De Warren is idealistisch maar realistisch ingesteld, en een zekere maatschappelijke ambitie zal ook onderdeel vormen van het profiel voor toekomstige bewoners.

Bijzondere woonwensen

Een belangrijk aspect voor deze woongemeenschap zijn de bijzondere woonwensen rondom duurzaamheid, het delen van voorzieningen, samenleven en de bereidheid om daar tijd en energie in te steken. Hierdoor ontstaat er een dynamisch en uniek woonconcept wat een mooie voorbeeldfunctie zal zijn voor Amsterdam. Een derde van het gebruiksoppervlak van het wooncomplex (32%) zal uit gemeenschappelijke ruimtes bestaan. Naast de gebruikelijke gemeenschappelijke ruimtes als keukens en sanitair wordt er in het pand ruimte geschept voor samenkomst, co-creatie, kleinschalige werkplekken, ruimte voor spel en voor opvoeding van kinderen.



1.3 HUURNIVEAUS

De Warren biedt huisvesting aan leden in het sociale en middeldure huursegment. De inkomens voor sociale huur worden jaarlijks bepaald conform de grens die het Rijk hiervoor vaststelt (de Liberalisatiegrens) d.w.z. huishoudens met een inkomen tot € 36.165 euro, prijspeil 2017). De Warren verwacht dat de komende jaren veel van haar potentiële huishoudens zich in het middeninkomen zullen bevinden. Middeninkomens worden gedefinieerd als maximaal anderhalf keer modaal (in 2017 was een bruto jaarinkomen 1,5x modaal €52.367,-). Deze inkomensgrenzen zullen in de toekomst gehandhaafd blijven (oplopend in lijn met de definities van het Rijk).

1.4 WONING TYPOLOGIE

De volgende sub-doelgroepen en de daarbij behorende woningtypologie zullen worden gerealiseerd:

Vrij & Creatief onzelfstandige studio's (12 wooneenheden, sociale huur)

Individen in een dynamische levensfase: young professional, artist in residence, student, statushouder, etc. Dit zijn studio's van 20m², gericht op relatief intensief samenwonen en het delen van faciliteiten en activiteiten. De keuken en sanitaire voorzieningen worden gedeelt. In deze categorie zal veel doorstroom aanwezig zijn.

Start 1 (4 wooneenheden)

Individu in een gestabiliseerde levensfase, met gezamenlijk wonen als wens. Deze vorm biedt een grotere individuele ruimte met laagdrempelige toegang tot de gemeenschappelijke ruimtes. De eigen ruimte bedraagt 35m², er is voldoende ruimte om terug te kunnen trekken, maar gezamenlijke activiteiten en faciliteiten zullen gedeeld worden. Eigen sanitaire voorzieningen zijn optioneel.

Start 2 (4 wooneenheden, sociale huur)

Duo in een gestabiliseerde levensfase, met gezamenlijk wonen als wens. Deze appartementen bieden een grotere individuele ruimte van 40m². Deze ruimtes vallen binnen de sociale huurgrens.

Duo starter ruim (4 wooneenheden, middeldure huur)

Duo in een gestabiliseerde levensfase. Deze woonruimte zijn met 50 m² een stuk ruimer dan de Start 1 en Start 2. Het kan gaan om koppels of alleenstaande ouders. Eigen keuken en toilet/douche zijn inbegrepen.

Gezin 3 (8 wooneenheden, middeldure huur)

Gezin met één of twee kinderen, praktische ruimte met meer behoefte aan privé-ruimte / geborgenheid, maar met gezamenlijke woonwens. Gezinnen krijgen eigen keuken en sanitair. De oppervlakte van de wooneenheden voor dit woontype zijn 60 m².

Gezin 4 (4 wooneenheden, middeldure huur)

Gezin met twee (of soms drie) kinderen, meer behoefte aan privéruimte en geborgenheid, maar met gezamenlijke woonwens. Drie slaapkamers. Gezinnen krijgen eigen keuken en sanitair. Het oppervlak van de units voor dit woontype is 65 m².



2

VISIE OP LANGE
TERMIJN

2.1 TOEKOMSTPERSPECTIEF

Continuïteit doelgroep en bewoners

Om de continuïteit en duurzaamheid van de woongemeenschap de Warren te garanderen wordt een consequente selectieprocedure opgesteld (zie paragraaf 2.2). De mix van sociale- en middenhuur woningen die worden gebouwd zorgen voor flexibiliteit en doorstroombmogelijkheden. Zo kan een jonge creatieve ondernemer potentieel doorstromen naar een middenhuur woning wanneer een nieuwe levensfase aanbreekt. Zodra in een gezinswoning de kinderen het huis uitgaan wordt een ouder stel gestimuleerd door te stromen naar een kleinere woning. Zo wordt de Warren een wooncomplex waar mensen langere tijd kunnen wonen. Een duurzame gemeenschap die mee kan groeien met de behoefte van de bewoners.

Ook op lange termijn worden de selectiecriteria voor potentiële bewoners behouden. Doordat er naast de gezinswoningen ook een ruim aanbod aan studio's en onzelfstandige woningen wordt gerealiseerd blijft de doelgroep behouden: dit zijn de woningen die starters en jonge creatievelingen aantrekken. Hierdoor ontstaat een diverse mix van bewoners met verschillende leeftijden. Zo ontstaat op den duur een mooie dynamiek op gebied van diversiteit en biedt het de mogelijkheid tot intergenerationeel wonen. Er wordt geen interne voorrang gegeven aan partners of kinderen in de

selectieprocedure van nieuwe bewoners. Zo blijft de mogelijkheid open voor nieuwe huurders zich aan te melden. Dit zorgt ervoor dat de Warren een open en dynamische structuur behoudt.

Indien bewoners meer gaan verdienen wordt gemotiveerd om intern door te stromen. De woningen die worden gebouwd zijn relatief klein, wat mensen met een kleinere beurs aantrekt. In het ontwerp zitten bepaalde beperkingen qua ruimte. Indien mensen meer gaan verdienen, meer luxe willen of wanneer een gezinsuitbreidingen dit vereist en men zodoende groter wil wonen, zullen zij op zoek gaan naar andere woonruimte buiten de Warren. Wanneer bewoners niet langer aan de karakteristieken van de doelgroep voldoen, wordt hier binnen de Warren het gesprek over aangegaan.

2.2 TOETREDING BEWONERS

Selectiecriteria

De selectiecriteria worden gebaseerd op de in de statuten vastgelegde definitie van de doelgroepen. Hierin worden de inkomenseisen en bijbehorende kwaliteitseisen benoemd. Belangrijke uitgangspunten die centraal staan in de bewoners criteria:

- Inkomen passend bij sociale- of middenhuur woningen.
- Aansluitend bij de visie + doelstellingen van wooncoöperatie de Warren.
 - De wens voor gemeenschappelijk wonen.
 - Tijd, zin en energie om actief bij te dragen aan wooncoöperatie de Warren.
 - Delen van gemeenschappelijke ruimtes en goederen, en hier zorg voor dragen.

Daarnaast kijkt de selectiecommissie naar diversiteit binnen het huis. Zowel qua achtergrond, beroep en leeftijd.

Selectieprocedure

Het is belangrijk de sociale cohesie binnen de woongemeenschap te waarborgen. Daarom wordt er een zorgvuldige selectieprocedure ontwikkeld. Het selectieproces is driedelig: (1) de zeggenschap vanuit de verdieping, (2) de toetsing van de selectiecommissie en (3) het uiteindelijke besluit door het bestuur. Deze procedure zorgt ervoor dat nieuwe bewoners bij de woongemeenschap passen, én een goede match zijn op de verdieping waar ze gaan wonen. Indien iemand interesse heeft in wonen in de Warren, kan hij/ zij het online formulier voor 'geïnteresseerde wonen in de Warren' invullen. Men komt dan op de online lijst van 'geïnteresseerden'. In het formulier wordt gevraagd naar inkomensniveau, visie, verwachtingen, achtergrond, motivatie en gewenste wooneenheid. Op basis van deze formulieren wordt gekeken of er voldoende overeenstemming bestaat met doel en doelgroep (inkomenseis + selectiecriteria) van de Warren.

Zeggenschap per verdieping

Binnen de volledige woongemeenschap in het pand zullen er per verdieping kleinere vormen van samenleven ontstaan. Zodra er een woning vrijkomt krijgen huidige bewoners eerst de keuze om door te schuiven. Daarna krijgt de woongroep op de verdieping die vrijkomt de kans om uit de geïnteresseerden lijst een aantal personen te kiezen die zij willen uitnodigen om deel te nemen aan de selectieprocedure. De inschrijfformulieren van deze personen worden allereerst naar de vereniging toegestuurd. Dan krijgen alle huidige bewoners twee weken de tijd om hun veto uit te spreken. Een veto kan alleen worden

uitgesproken wanneer men zwaarwegende redenen heeft om iemand niet in het woonproject te willen. Dit veto wordt doorgegeven aan de selectiecommissie. In beginsel gaat de selectiecommissie mee met dit veto, echter zij beoordeelt of het veto echt zwaarwegend van aard is. Indien de termijn is verstreken wordt de persoon voorgedragen bij de selectiecommissie.

Toetsing door de selectiecommissie

De selectiecommissie toetst of de potentiële kandidaat voldoet aan de opgestelde criteria voor nieuwe bewoners. Hiervoor wordt een gesprek gepland met als doel de belangstellende te informeren over de stand van zaken binnen de vereniging en de criteria voor lidmaatschap te verduidelijken. Tevens dient dit tot nadere kennismaking. Dit houdt o.a. in: overeenkomstig met de visie en doelstellingen van de Warren, en gecommiteerd aan de verantwoordelijkheden die horen bij een woongemeenschap. Gelijktijdig wordt het inkomen getoetst bij de belastingdienst. De commissie bestaat uit één lid van elke verdieping. Zo wordt ervoor gezorgd dat de visie vanuit de gehele woongemeenschap gedragen wordt.

Besluit bestuur tot lidmaatschap

Indien men positief wordt beoordeeld door de selectiecommissie brengt zij een advies uit aan het bestuur. De potentiële bewoner wordt door ten minste een lid van het bestuur voor het definitieve gesprek uitgenodigd om lid te worden. Een huurovereenkomst wordt opgesteld en ondertekend. Lidmaatschap van de vereniging en het huren van een woning zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Lidmaatschap houdt in:

- Je neemt deel aan de ALV's.
- Je neemt deel aan ten minste één commissie.
- Je bouwt mee aan en bent deelgenoot van een woongemeenschap. Tijdens de bouwfase, en tijdens de woonfase. Dit houdt in dat je een actieve houding neemt ten opzichte van verantwoordelijkheden die horen bij collectief wonen. Voorbeelden zijn meedoen met klusdagen, initiatief nemen voor activiteiten en/ of verbeteringen aan het wooncomplex, zorg dragen voor de gemeenschappelijke ruimtes, deelnemen aan collectieve activiteiten, etc.
- Je betaalt contributie. De contributie bedraagt 120 euro per jaar. Dit wordt gebruikt voor onderhoud en investeringen in gemeenschappelijke ruimtes.



2.3 UITTREDDING BEWONERS

Leden kunnen uittreden door het opzeggen van hun huur, hier staat een maand opzegtermijn voor. Indien er sprake is van intern conflict binnen de gemeenschap is er een vastgelegd traject om te komen tot een oplossing. Indien iemand niet meer tot de doelgroep behoort, zich niet houdt aan datgene wat in de statuten is bepaald of niet meer actief deelneemt in de woongemeenschap zal ook gebruik worden gemaakt van dit traject. De trekkersgroep van de Warren heeft veel ervaring met verschillende vormen van gesprekstechnieken en een goed netwerk zodat extern mensen kunnen worden ingeschakeld indien nodig. De selectiecommissie zal een training volgen in mediation technieken. Zij zullen daarom als commissie ook als vertrouwenspersoon fungeren en interne conflicten behandelen. Indien er sprake is van intern conflict, zal allereerst een lid van de selectiecommissie in gesprek gaan met de bewoner(s). Indien hier geen oplossing wordt gevonden zal het naar het bestuur worden gecommuniceerd. Zij zullen een externe partij inschakelen die als mediator zal optreden. Hierbij wordt een professioneel mediationtraject aangegaan zodat er op open wijze tot een oplossing gekomen wordt. In het uiterste geval zal worden overgaan op arbitrage. Door dit proces te doorlopen wordt gegarandeerd dat er een duurzame gemeenschap ontstaat waarin bewoners ten alle tijden open staan om he





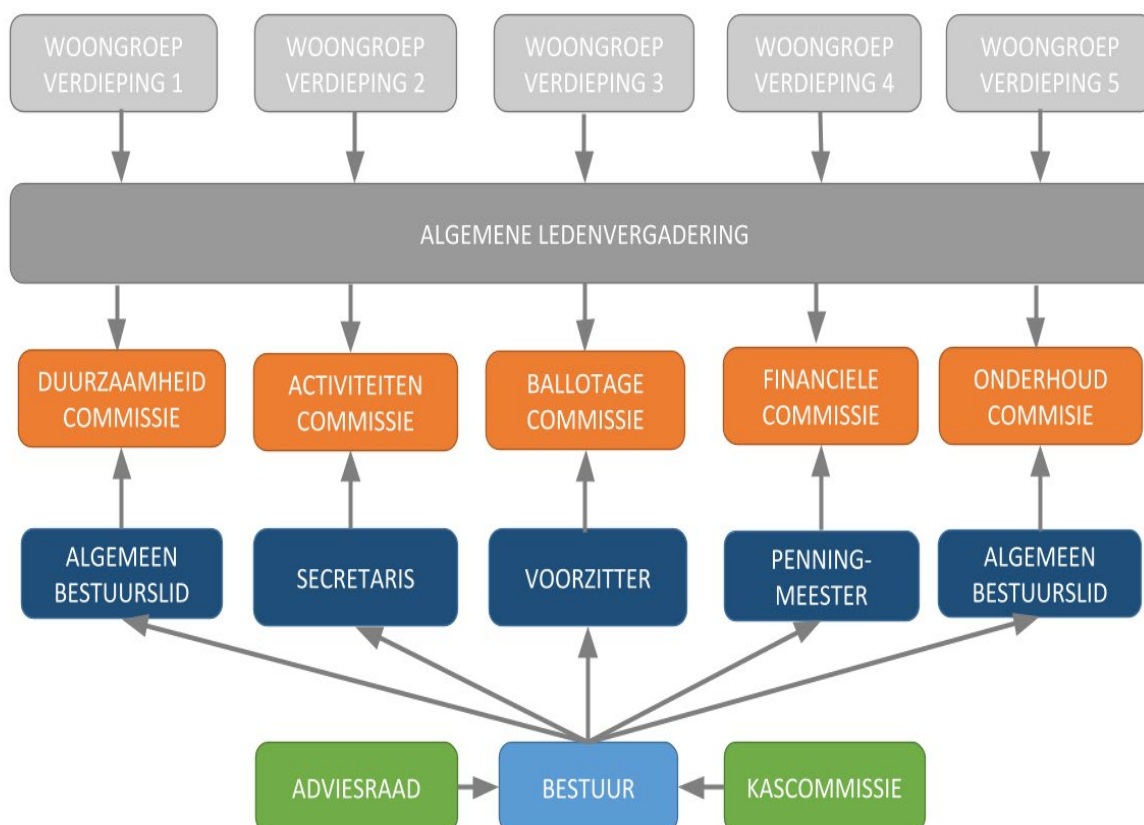
3

ORGANISATIE VAN
WOONCOÖPERATIE
DE WARREN

3.1 ORGANISATIESTRUCTUUR

De bewoners van de Warren organiseren zich in een vereniging, zie weergegeven in Figuur 1. Centraal orgaan in deze vereniging is de algemene ledenvergadering (ALV), waar alle bewoners van de verschillende verdiepingen in plaatsnemen. Vanuit de algemene ledenvergadering kunnen bewoners zich aansluiten bij één of meerdere commissies. Elke commissie is verantwoordelijk voor een samenhangend takenpakket, zoals de financiën, duurzaamheid of onderhoud.

De Warren heeft daarnaast een bestuur. Elk bestuurslid is contactpersoon voor één of meerdere commissies. Het bestuur wordt bijgestaan door een adviesraad met experts op het gebied van duurzaamheid, beheer, financiën en juridische zaken. De jaarlijkse begroting wordt gecontroleerd door een kascommissie van leden met ervaring in financieel beheer.



Figuur 2. Organogram de Warren

3.2 BESTUUR

Het bestuur van de wooncoöperatie bestaat uit minimaal 3 en maximaal 7 personen. Bestuursleden worden gekozen door middel van stemming in de algemene ledenvergadering, nadat zij zichzelf hebben voorgedragen door het insturen van een motivatiebrief aan de vereniging. In het bestuur nemen ten minste plaats: een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Daarnaast kunnen er een aantal algemene bestuursleden plaatsnemen in het bestuur die andere verantwoordelijkheden op zich nemen.

- Een voorzitter: deze leidt de algemene ledenvergadering en vergaderingen van het bestuur en vertegenwoordigt de wooncoöperatie naar binnen en buiten.
- Een secretaris: deze maakt verslagen van de ALV en bestuurs-vergadering, houdt de ledenlijst bij en schrijft brieven en anders stukken namens de wooncoöperatie.
- Een penningmeester: de penningmeester is verantwoordelijk voor het beheer van de financiën van de organisatie. Ondersteund door de financiële commissie, draagt hij zorg voor het bijhouden van de kas en het beheer van de bankrekeningen, het doen en ontvangen van betalingen en bijhouden van kas- en bankboek, het maken van het financieel jaarverslag en het bewaken van de plannen van het bestuur aan de hand van de begroting.

Daarnaast kunnen er een aantal algemene bestuursleden plaatshebben in het bestuur, die andere verantwoordelijkheden op zich nemen, zoals het onderhoud en beheer van het pand, duurzaamheid, activiteiten of groen.

3.3 ALGEMENE LEDENVERGADERING

De algemene ledenvergadering is het orgaan waarin alle leden van de wooncoöperatie vertegenwoordigd zijn. De algemene ledenvergadering komt ten minste twee keer per jaar bijeen. De besluiten die in de ALV worden in eerste instantie in consent genomen. Indien er geen besluit kan worden genomen op basis van consent kan de voorzitter van de ALV besluiten over te gaan op stemming. Hierbij wordt het principe aangehouden dat een volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen nodig is voor het nemen van een besluit.

De ALV stelt een huishoudelijk reglement vast, die binnen de kaders van de wet en de statuten van de vereniging regels kan opstellen voor de organisatie en besluitvorming van de wooncoöperatie.

3.4 COMMISSIES

Belangrijke verantwoordelijkheden binnen de wooncoöperatie worden uitgevoerd door commissies van 5-8 leden, die een afspiegeling zijn van de bewoners van de verschillende verdiepingen. Elke commissie heeft een contactpersoon in het bestuur, die op de hoogte wordt gehouden van de activiteiten van de commissie. Voorbeelden van mogelijke commissies zijn:

- De selectiecommissie: deze commissie beoordeelt door de woongroepen voorgestelde nieuwe bewoners en brengt daarover advies uit aan het bestuur.
- De financiële commissie: deze commissie ondersteunt de penningmeester in het beheer van de financiën en stelt jaarlijks de begroting op.
- De activiteitencommissie: deze commissie organiseert activiteiten in het pand: bijeenkomsten, filmavonden, cursussen en optredens.
- De onderhoud commissie: deze commissie overziet de uitvoering van taken rond schoonmaak, onderhoud en beheer. Waar mogelijk wordt klein onderhoud zelf uitgevoerd. Groot onderhoud wordt uitbesteed aan derden.
- De duurzaamheid commissie: deze commissie richt zich op continue verduurzamen van het pand en de woongemeenschap, zoals o.a. het opzetten van systemen voor carpooling, recycling, duurzaam inkopen etc.
- De groen/blauw commissie: deze commissie richt zich op het onderhouden van de tuin, het groen op het dakterras en binnenruimtes, het monitoren van het vasthouden, bergen en afvoeren van het regenwater.
- De sport commissie: deze commissie faciliteert de sportactiviteiten in het huis, en draagt zorg voor inrichting en onderhoud van de sportruimtes.
- De kinder commissie: deze commissie faciliteert activiteiten voor kinderen en zorgt dat binnen het gebouw voldoende faciliteiten voor kinderen zijn; kinderen in de Warren kunnen ook plaatsnemen in deze commissie.
- De buurt commissie: deze commissie organiseert activiteiten met en voor de buurt, om daarmee de verbinding tussen de Warren en de rest van de buurt te versterken.
- Communicatie commissie: Deze commissie schrijft maandelijks de interne nieuwsbrief voor alle leden van de wooncoöperatie. Daarnaast schrijft zij de externe nieuwsbrief die naar buurtbewoners en geïnteresseerden gaat. Ook houdt zij de website bij en zorgt dat de agenda met activiteiten up to date is.

Commissies kunnen in de algemene ledenvergadering voorstellen inbrengen, waar de andere bewoners op kunnen stemmen. Zo wordt verzekerd dat belangrijke keuzes die commissies maken ook breder in de woongemeenschap worden gedragen.



3.5 PROFESSIONEEL BEHEER EN ONDERHOUD

Om een zekere standaard van professionaliteit, hygiëne en veiligheid te garanderen, zal het grootste deel van de taken die onder schoonmaak, beheer en onderhoud van het pand vallen, worden uitbesteed:

- Het reinigen van trappen en gangen
- Het schilderen van muren en houtwerk
- Het wassen van ramen en reinigen van goten
- Het onderhoud aan installaties en elektra

De reiniging van de privé wooneenheden & gemeenschappelijke ruimtes op de verdieping is de verantwoordelijkheid van de bewoners, evenals als klein onderhoud zoals schilderen.

3.6 VERANTWOORDELIJKHEID & AANSPRAKELIJKHEID VAN LEDEN

Leden van de wooncoöperatie dienen zich te committeren aan de verantwoordelijkheden die passen binnen het leven in een woongemeenschap. Hierbij horen het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimtes en het beperken van overlast. Daarnaast wordt van leden van de wooncoöperatie een actieve bijdrage verwacht in ten minste een van de commissies van de wooncoöperatie. Ook dienen leden aanwezig te zijn tijdens de algemene leden vergaderingen, tenzij ze zich hiervoor tijdig hebben afgemeld met goede opgaaf van redenen. Wanneer een lid zich niet aan deze verantwoordelijkheden houdt, zal het gesprek worden aangegaan, en kan het bestuur uiteindelijk, binnen de kaders van het huurrecht, tot opzegging en ontzetting overgaan. Dit is enkel in uiterste geval.

De leden zijn niet persoonlijk aansprakelijk, de vereniging is hoofdelijk aansprakelijk. De Warren is verzekerd middels een CAR-verzekering.





4 PROGRAMMA

Op Centru-meiland wil wooncoöperatie De Warren een wooncomplex realiseren met 20 woningen in het sociale segment en 16 woningen in het middensegment. Het sociale huursegment kent een gemiddelde vloeroppervlakte van 27m² en het middensegment is gemiddeld 59m². Het gemiddelde huurniveau van de woningen onder de liberalisatiegrens is €524,- en voor de middeldure woningen geldt een gemiddelde huurprijs van €915,-. Er worden 14 parkeerplaatsen binnen het complex van De Warren gebouwd. Hier zullen de deel-auto's welke binnen het pand en met de buurt gedeeld worden, geplaatst kunnen worden.

Naast de hiervoor beschreven programmaonderdelen kiest De Warren ervoor om 32% van het GO in te richten voor gedeelde ruimtes en voorzieningen met verschillende functies. Onder deze functies zullen o.a. ruimtes zijn voor ontspanning, voor woonkeukens, ruimte voor de kinderen om te spelen en om thuis te kunnen werken. Effectief gezien zal de leefruimte van de bewoners in de Warren zodoende groter zijn dan de toeschijnt uit de gemiddelde prive m² GO.

TYPE	PRIVE M2 GO	AANTAL	HUUR
Vrij & Creatief	20	12.0	€450.00
Start 1	35	4.0	€650.00
Start 2	40	4.0	€710.00
Start 2 ruim	50	4.0	€850.00
Gezin 3	60	8.0	€920.00
Gezin 4	65	4.0	€970.00
Parkeerplaats voor varhuur		14.0	
GO prive 1480m ² = 68%			
GO gedeeld 687m ² = 32%			

Tabel 1. Woontypologieën en corresponderende huur

A complex architectural collage featuring a large, multi-level structure with a prominent wooden roof and a glass facade. The structure is set against a background of layered, semi-transparent geometric shapes in shades of pink, orange, and grey. Several human figures are integrated into the scene: one stands on a platform to the left, another is visible through the glass facade, and a third stands in the foreground on the left. The overall composition is layered and abstract, suggesting a process of development or construction.

5

ONTWIKKELPROCES

5.1 PLANNING

In geval van gunning heeft de Warren een ervaren team van adviseurs en deskundigen klaarstaan om de bewonersgroep te begeleiden in het ontwerpen en ontwikkelproces. In totaal zal de ontwikkelfase, gerekend vanaf de definitieve gunning op 10 april, 2 jaar en 3 maanden duren, met een beoogde einddatum in juli 2020. De tijdsplanning voor het ontwikkelproces is uiteengezet in tabel (XX). Hieronder worden de individuele fases in meer detail beschreven.

Fase	Begindatum	Einddatum	Product
Gunning	21 maart 2018	10 april 2018	Gunning
Sluiten optieovereenkomst	1 mei 2018	10 mei 2018	Optieovereenkomst
Contractering architect en contractering bouwbegeleiding	10 april 2018	10 juni 2018	
Ontwikkeling functioneel ontwerp	10 juni 2018	10 september 2018	Functioneel ontwerp
Ontwikkeling + indienen voorlopig ontwerp	10 september 2018	10 december 2018	Voorlopig ontwerp
Aanvraag omgevingsvergunning	10 december 2018		
Ontwikkeling + indienen definitief ontwerp	10 december 2018	10 maart 2019	Definitief ontwerp
Acceptatie erfpachtaanbieding	10 maart 2019		
Aanlevering gegevens tbv uitgiftebesluit	10 maart 2019		
Betaling waarborgsom 2	10 maart 2019		
Contractering aannemer	10 maart 2019	10 mei 2019	
Bouwvoorbereiding	10 mei 2019	10 juni 2019	
Bouwperiode	10 juni 2019	10 september 2020	
Oplevering woningen	10 september 2020		
Afwerking & intrek bewoners	10 september 2020	10 oktober 2020	

Tabel 2. Tijdsplanning de Warren

5.2 CONTRACTERING ARCHITECT, ADVISEURS DUURZAAMHEID, EN BOUWBEGELEIDING

De eerste stap in het ontwikkelproces is het inhuren van een architect om het functioneel-, voorlopig, en definitief ontwerp voor het project op te stellen. Naast een rol als ontwerper, zal de architect ook het bouwproces en de uitvoering van de werkzaamheden door de aannemer begeleiden.

Om de duurzaamheidsambities voor het project te borgen, wordt in ieder geval een architect met affiniteit op het gebied van duurzaam en circulair bouwen uitgekozen. Momenteel is wooncoöperatie de Warren in gesprek met Architectenbureau Space&Matter, een bureau dat vanwege hun ervaring met duurzame en coöperatieve bouw een goede kandidaat is voor het ontwerpen en begeleiden tijdens het bouwproces. Hierover zijn nog geen definitieve afspraken gemaakt. Daarnaast worden externe experts gevraagd mee te denken tijdens de ontwerpfase en bouwbegeleiding: met duurzaamheid adviesbureau Metabolic en duurzame energie adviesbureau Spectral lopen gesprekken om met betrekking tot respectievelijk duurzame en circulaire bouw, en de energievoorziening, deze rol te vervullen.

Gezien de nu al lopende gesprekken wordt verwacht dat er vlot een team gecontracteerd kan worden voor de bouwbegeleiding. Doel is om hier onmiddellijk na voorlopige gunning verder over te praten en uiterst op 10 juni definitieve afspraken over te hebben gemaakt.

5.3 OPLEVEREN FUNCTIONEEL, VOORLOPIG EN DEFINITIEF ONTWERP

Naast ecologische duurzaamheid is sociale duurzaamheid belangrijk in het ontwerp van het gebouw. Om een gebouw te ontwikkelen en realiseren waarin een diverse groep mensen met verschillende woonwensen zich thuis voelt, is de input van toekomstige bewoners van belang. Tijdens meerdere gezamenlijke ontwerpssessies in december en januari jl. is zijn hier de eerste stappen in gemaakt. Een brede groep toekomstige bewoners hebben tijdens deze interactieve ontwerpssessies input gegeven op het programma, initieel ontwerp- en materiaalkeuzes en de mate van gemeenschappelijkheid en delen van functies. Dit proces zorgt voor een passend ontwerp; aansluitend bij de beoogde doelgroep. Dit proces is daarnaast belangrijk voor de groepsvorming, en zal bijdragen aan de sociale cohesie. Ook vergroot dit het gevoel van eigenaarschap, en zodoende het verantwoordelijkheidsgevoel van de leden en hun en zorg voor het wooncomplex.

Tijdens de tweede fase, waarin het definitief ontwerp wordt vastgesteld, zullen onder professionele begeleiding van Bureau Viertel extensieve ontwerpssessies worden opgezet. Samen met de architect en externe duurzaamheid experts zullen de serie ontwerpssessies worden vormgegeven, zodat zij de nodige input van de bewonersgroep krijgt om een passend ontwerp te maken. Ook worden de plannen voor het bouwproces opgesteld en transparant gecommuniceerd met de groep toekomstige bewoners. Hierbij is het van belang om vanaf aanvang de duurzaamheidsambities en het ruimtelijk ontwerp integraal mee te nemen. In dit proces gaan de architect en duurzaamheidsadviseurs gezamenlijk aan de slag, zodat een holistisch ontwerp wordt ontwikkeld. Om tot een duurzaam ontwerp te komen wordt er ruim de tijd genomen voor het ontwerpproces en de bouwbegeleiding. Het ontwerpproces zal lopen van 10 juni 2018 tot en met 10 december 2018.

5.4 CONTRACTERING AANNEMER EN BOUWVOORBEREIDING

Wooncoöperatie de Warren vraagt dezelfde duurzaamheidsadvies bureau's [Metabolic en Spectral] die tijdens de ontwerpfase hebben bijgestaan om tijdens de contractering en bouwvoorbereiding te adviseren. Zo zal de wooncoöperatie tot een optimaal besluit komen over de contractering van de aannemer. Wanneer het definitief ontwerp gereed en geaccepteerd is wordt er een periode van 2 maanden ingecalculeerd waarin verschillende aannemers benaderd worden om een offerte voor de bouwwerkzaamheden op te maken. Hierna zal worden overgegaan tot contractering. In totaal wordt er voor de fase bestek/aanbesteding/gunning ruim zes maanden gerekend. De bouwvoorbereidingen zullen voor de aannemer nog een maand extra in beslag nemen. De offerte bevat één vast bedrag voor de werkzaamheden. Vertraging en onverwachte kosten zijn voor rekening van de aannemer.

5.5 BOUW

Tijdens de bouwwerkzaamheden ligt de begeleiding volledig in handen van de architect. Mochten zich onverwachte vertragingen of andere risico's voordoen, dan zal de architect in contact treden met het bestuur van wooncoöperatie De Warren. In eerste instantie handelt het bestuur namens de de wooncoöperatie. Indien er dermate belangrijke besluiten genomen moeten worden zal het bestuur de leden raadplegen. Indien er vertraging oploopt tijdens het bouwproces zijn de kosten hiervan voor de aannemer. Voor de bouw wordt er een periode van 1 jaar en 3 maanden voorzien, vanaf het einde van de bouwvoorbereiding.

5.6 AFWERKING EN OPLEVERING WONINGEN

Om kosten te besparen én om de Warren echt meteen een thuis te laten zijn in plaats van een huis, zullen de bewoners van de Warren zelf de laatste afwerking van de woningen verzorgen. De woningen worden door de aannemer casco opgeleverd, lucht en waterdicht inclusief afwerking van alle installaties. Het verven en inrichten van de binnenruimte doen de leden van de vereniging zelf. De investeringen die hiervoor gemaakt moeten worden, voor bijvoorbeeld vloerbedekking zijn reeds begroot in de bouwkosten. Hierbij worden individuele woningen door de op dat moment al geselecteerde toekomstige bewoners ingericht en afgewerkt. De gemeenschappelijke ruimtes worden gezamenlijk bewoonbaar gemaakt en ingericht.

Om dit te coördineren wordt een speciale commissie opgericht. Dit versterkt de sociale cohesie en zorgt voor een goede start van het wonen in de Warren. Voor het afwerken van de binnenruimten van De Warren zijn in totaal 1 maand gepland, na de oplevering in januari 2021. Daarna betrekken de bewoners het wooncomplex.

5.7 BETROKKENHEID BEWONERS TIJDENS HET ONTWIKKELPROCES

De leden van de wooncoöperatie worden actief betrokken bij het ontwerpproces. Zoals beschreven in paragraaf 5.2 worden meerdere ontwerpssessies georganiseerd, waarbij het team van architect en duurzaamheids deskundigen aanwezig zijn. Zij zullen de input meenemen in de ontwikkeling van een voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp wordt vervolgens voorgelegd aan de leden, waarop de mogelijkheid tot feedback wordt gegeven. Op deze wijze wordt het gebouw zo ontworpen dat het aansluit op de doelgroep en toekomstige bewoners.

Tijdens de ontwikkelfase zal de ontwikkelaar opkomende wijzigingen in ontwerp voorleggen aan het bestuur. Het bestuur zal beoordelen of er sprake is van een verandering met grote of beperkte impact. In het geval van beperkte impact zal het bestuur zelf een besluit nemen. Wanneer er sprake is van een grote impact zal zij de de leden van de wooncoöperatie de Warren consulteren. Het bestuur zorgt hiernaast voor een maandelijkse nieuwsbrief, zowel voor de leden als externe partijen. Tijdens de bouwfase is er geen betrokkenheid van de leden. Na oplevering van de woningen zullen de leden de afwerking zelf op zich nemen. Leden zijn niet aansprakelijk voor het ontwikkelproces, vertragingen of eventuele financiële problemen. Deze aansprakelijkheid ligt bij de wooncoöperatie de Warren.





6

RISICO ANALYSE

6.1 RISICOANALYSE ONTWIKKELFASE

In onderstaande tabel staan de belangrijkste risico's vermeld die kunnen voorvallen in de ontwikkelfase, met een beheersingsmaatregel om deze risico's zoveel mogelijk te ondervangen.

THEMA	RISICO	BEHEERSINGSMAATREGEL
Contractering architect en bouwbegeleiding	Beoogde partijen (S&M, Metabolic, Spectral) zijn te duur, of hebben niet de benodigde capaciteit.	Andere partijen parallel vragen en achter de hand hebben
Opleverendefinitief ontwerp	Traag en duur proces voor gezamenlijke beslissingen die door de bewonersgroep dienen te worden gemaakt	Kosten: interne begeleiding beslissingsproces door groep zelf (interne experts), om door externen gevraagde outputs te genereren. Traag: van te voren overeengekomen planning en deadlines voor maken beslissingen. / Structuur van beslissingen maken moet lock in voorkomen.
Contractering aannemer en ontwikkeling	Aannemer te duur door oververhitte markt. Aannemers kunnen pas laat beginnen door oververhitte markt. Aannemers niet in staan soms onconventionele duurzaamheidsmaatregelen in de werkzaamheden te integreren.	In de begroting heeft De Warren een trend toeslag opgenomen van 5% zodat zij om kan gaan met stijgingen in de bouw- en uitvoeringskosten. We starten al in vroege fase samen met de bouwbegeleider met het zoeken naar goede aannemers die ervaring hebben met duurzaam bouwen. Uit ervaring en op advies van Sascha Glasl worden hier snel stappen in genomen om een breed aanbod van mogelijke aannemers klaar te hebben staan. De expertise van De Warren op het gebied van duurzaamheid zal er toe leiden dat er uitsluitend gekozen zal worden voor onconventionele maatregelen waarvan zij weet dat in haar netwerk voldoende ervaring is om dit daadwerkelijk ook uit te voeren.
Bouw	Vertraging werkzaamheden door oververhitte markt leidt tot vertraging start huurinkomsten en financiële risico's. Stijgende bouwkosten (arbeid en materialen) vormen een financieel risico voor de business case. De aannemer kan failliet gaan gedurende de bouw. Dit zorgt meestal stijgende kosten bij het aantrekken van een vervangende aannemer.	De bank zal worden gevraagd om extra financiering, dit zal een relatief klein bedrag zijn op de lening die al loopt. In de exploitatiebegroting houden we reeds rekening met een stijging van de bouwkosten met 5%. De gunning aan een aannemer zal niet enkel zijn op prijs. Wij zullen er scherp op toe zien of de gangbare solvabiliteitscriteria worden gehaald.
Oplevering woningen	Bewoners lopen vertraging op met afwerking woningen, wat leidt tot derving van huurinkomsten.	De afwerking mag geen vertraging of derving van huurinkomsten betekenen, en bewoners zal dan ook een harde deadline worden gesteld voor het begin van de huurovereenkomst. Deze zal ingaan, ongeacht de mate waarin de binnenruimtes zijn afgewerkt tegen de afgesproken datum.

Tabel 3: risicobeheersing ontwikkelproces

6.2 RISICOANALYSE WOON- & BEHEERFASE

In onderstaande tabel staan de belangrijkste risico's vermeld die kunnen voorkomen in de woon- en beheerfase, met een beheersingsmaatregel om deze risico's zoveel mogelijk te ondervangen.

THEMA	RISICO	BEHEERSINGSMAATREGEL
Financieel beheer	Onrechtmatig gebruik van de verenigingskas	Een accountant doet jaarlijkse controle van de financiën. Een kascommissie van gekozen leden controleert de jaarlijks begroting De penningmeester wordt ondersteund door een financiële commissie, die de activiteiten van de penningmeester ondersteunt en zorgdraagt voor een zorgvuldige afhandeling van de financiën. De penningmeester presenteert jaarlijks de inkomsten en uitgaven aan de algemene ledenvergadering, hier worden wijzigingen t.a.v. de begroting besproken
Besluitvorming	Belangrijke besluiten worden buiten de leden om genomen	De leden hebben de mogelijkheid om zelf een ALV op te roepen. Hier kunnen de leden binnen statutaire kaders beslissingen nemen
Beheerskosten	Structurele kosten voor beheer en onderhoud vallen hoger uit dan verwacht	De vereniging heeft de mogelijkheid om, wanneer zij dat nodig acht, de jaarlijkse contributie aan de vereniging te verhogen.
Schoonmaak	Hygiëne in het huis laat te wensen over	Gangen, hallen en trappen worden schoongehouden door extern schoonmaakbedrijf Verantwoordelijkheid voor schoonmaak van eigen verdieping is opgenomen in statuten. Er vindt getrapte escalatie plaats om uiteindelijk tot een oplossing te komen. Ten eerste binnen de groep, dan met het bestuur als mediator, uiteindelijk kan gekozen worden om een schoonmaker in te stellen mocht het probleem aanhouden.
Oplevering woningen	Het noodzakelijke onderhoud van het gebouw laat te wensen over	Groot onderhoud wordt uitgevoerd door externe partijen; dit waarborgt een zekere continuïteit en professionaliteit Klein onderhoud wordt uitgevoerd door huurders. Een commissie van huurders is verantwoordelijk voor de organisatie hiervan; een van de bestuursleden overziet de activiteiten van deze commissie

THEMA	RISICO	BEHEERSINGSMAAATREGEL
Buurtbetrokkenheid	Bewoners van de Warren hebben onvoldoende betrokkenheid bij de buurt	Een buurt commissie organiseert activiteiten met en voor de buurt, om daarmee de verbinding tussen de Warren en de rest van de buurt te versterken
Duurzaamheid	Het gedrag van de bewoners is niet overeenkomstig de duurzame ambities van Centrumeland	Een duurzaamheid commissie ontfermt zich over het continue verduurzamen van het pand en de woongemeenschap
Communicatie	Er is onvoldoende communicatie richting gemeente, omwonenden en het bredere publiek over de wooncoöperatie	Een communicatie commissie draagt zorg voor het onderhouden van de website met een agenda van activiteiten; ook draagt het zorg voor een externe nieuwsbrief voor gemeente en omwonenden. Uiteindelijk is het bestuur verantwoordelijk voor het functioneren van de commissies en in het geval van nalatigheid zal het contactpersoon (vanuit het bestuur) er zorg voor dragen dat aan de verwachtingen wordt voldaan
Doelgroep	Na verloop van tijd gaat de bewoners-samenstelling uit de pas lopen met de doelgroep zoals geformuleerd in de statuten	Een selectiecommissie waarborgt dat de inkomende leden voldoen aan de gestelde inkomenseisen en het bewonersprofiel zoals vastgelegd in de statuten. De vereniging faciliteert actief het gesprek over het thema scheefwonen, en spoort leden daarin aan, om als zij meer gaan verdienen, te overwegen minder dagen in de week te werken, of een deel van hun werkweek aan maatschappelijk werk te besteden.
Huurderving	Leden kunnen huurachterstand oplopen. Ook kan er leegstand plaatsvinden omdat er geen geschikte kandidaat gevonden kan worden op korte termijn, of omdat de woongroep geen besluit kan nemen	Het bestuur van de Warren is geadviseerd om het innen van de huren uit te besteden. Het bestuur heeft er voor gekozen om deze mogelijkheid in detail verder te onderzoeken en de voor en nadelen goed af te wegen. Op dit moment is hier nog geen keuze over gemaakt, maar is het financiële risico in ieder geval in het exploitatie opgenomen (zie hieronder). Uiteindelijk kan een lid, na het veelvuldig niet nakomen van zijn of haar verplichtingen, volgens de regels van het huurrecht, uit gezet worden. De woongroep is verantwoordelijk om nieuwe huurders toe te laten. De vereniging geeft de woongroep hier twee maanden voor. Mochten zij hier niet uitkomen zal de selectiecommissie als mediator optreden, hierin is ook een rol voor het bestuur weggelegd. Wanneer men er dan nog steeds niet uitkomt wordt een bij het bestuur bekend mediationbureau ingeschakeld met ervaring met gemeenschapswonen. Mocht er leegstand langer dan twee maanden ontstaan. Dan wordt de woongroep van die verdieping verantwoordelijk om deze huurderving te compenseren. Deze risico's worden financieel afgedekt door vanaf het eerste jaar dat het gebouw is gerealiseerd een reservefonds op te bouwen. De jaarlijkse toevoeging aan deze reserve bedraagt 3% van de totale kosten voor financiering en instandhouding. Dit resulteert in een reservering van €10.000 in het eerste jaar. Na het eerste jaar stijgt deze jaarlijkse toevoeging aan de reserve mee met het prijsniveau van de instandhoudingskosten. Hiermee is deze reservering groot genoeg om gemiddeld permanent één van de 36 woningen leeg te hebben staan.

Tabel 4. Risico analyse woon en beheerfase

An architectural rendering of a modern building with a green roof. The building features a wooden lattice structure and large glass windows. A man in a plaid shirt and beanie stands on the left, looking out. A woman in a long dress stands near a table and chairs in the middle ground. A man in a striped shirt and sunglasses sits on the right. The roof is covered in green grass and small trees. A large white number '7' is overlaid on the left side.

7

DUURZAAMHEID

7.1 DE 7 PILAREN VAN DE CIRCULAIRE ECONOMIE

Op het gebied van duurzame ontwikkeling heeft de gemeente op Centrumeiland bij dit specifieke kavel gekozen voor twee prioriteiten: energieneutraal- en rainproof bouwen. Wooncoöperatie de Warren heeft de expertise en het netwerk (o.a. Metabolic, Space&Matter, Spectral) om wezenlijk bij te dragen aan beide ambities, en wil nog een stap verder gaan door zoveel mogelijk de principes van circulair ontwerpen toe te passen, waarbij rekening wordt gehouden met de 7 Pilaren van de Circulaire Economie (Gladek, 2016).

Er zal extra aandacht zijn voor slimme en duurzame materiaalkeuzes, het toepassen van slimme systemen om energiebesparend gedrag te stimuleren, het hoogwaardig ophalen van organische reststromen en het faciliteren van het delen van gereedschap en auto's.

Bij het toepassen van circulaire bouwprincipes worden, naast energie en waterhuishouding, ook de andere pilaren mee gewogen om een duurzame plek te ontwerpen voor mens en milieu. Dit gaat ook over de leefbaarheid van een plek en bijvoorbeeld over de sociale cohesie en governance (sociale duurzaamheid).

Hieronder volgt een eerste inschatting met betrekking tot het energieneutraal- en rainproof bouwen alsmede een uiteenzetting van overige duurzaamheidsmaatregelen.



Figuur 3. De 7 Pilaren van de Circulaire Economie

7.2 ENERGIENEUTRAAL BOUWEN

Om de ambitie van de gemeente Amsterdam te realiseren om Centrum-eiland energieneutraal te realiseren moet de energievraag duurzaam opgewekt worden op locatie. Hoewel het zonder definitief ontwerp en meer gedetailleerde modellen van de energiehuishouding nog niet te zeggen is wat vraag en aanbod van energie exact zullen zijn, laat een eerste inschatting en berekening zien dat deze ambitie haalbaar is.

Vraag naar de totale hoeveelheid op te wekken energie en elektriciteit

Om in te schatten hoeveel elektriciteit lokaal en op duurzame wijze dient te worden opgewekt wordt allereerst de elektriciteitsvraag berekend voor het pand. Hierbij wordt uitgegaan van een energievraag van 25 kWh/jaar/m² gebruiksoppervlakte(GO). Het totale energiegebruik is een optelsom van het primair energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren. Deze kentallen zijn in lijn met de BENG norm en dus wat aan de conservatieve kant. Aangezien er uiteindelijk een woning met een EPC van 0 gerealiseerd wordt is hiervoor ook voldoende geld gereserveerd (zie bouwkosten). De totale vraag naar elektriciteit zal met die aanname voor de Warren uitkomen op $25 \times 2167 = 54.167$ kWh per jaar.

Duurzame warmte via een centrale WKO en isolatie

De warmtevraag voor de te bouwen woningen bij de Warren zal volledig duurzaam worden ingevuld. Dit wordt gerealiseerd middels aansluiting op de centrale warmte koudeopslag (WKO) op Centrum-eiland, zoals ook door de gemeente zelf aangeboden en beschreven. Er wordt bij De Warren gekozen voor een collectieve warmtepomp met afleversets. Hiermee wordt rekening gehouden in het ontwerp, en ook de keuzes met betrekking tot verwarming zullen hier zoveel mogelijk op worden aangepast (bijvoorbeeld door voor lage temperatuur systemen te kiezen voor vloersystemen en/of een systeem met zijpanelen). Om de warmte uit de WKO optimaal te benutten kan het zijn dat er uiteindelijk voor een hogere isolatiewaarde wordt ontworpen dan wettelijk verplicht is. Wettelijk moeten de muren voorzien worden van een isolatie van minimaal 4,5 m².K/W, en de daken en vloeren van 3,5 en 6,0 m².K/W, daar de meeste warmteverlies

plaatsvindt via het plafond cq. dak. Bij het bouwen kan gekozen worden voor een Rc-waarde van 8,0 m².K/W of 10,0 m².K/W. Er is voldoende budget voor deze duurzaamheidsmaatregelen gereserveerd om deze range van isolatiewaarden te behalen. Uiteindelijk zal voor het definitieve ontwerp op basis van een extensief warmte model in samenwerking met Spectral berekend worden welke waarde noodzakelijk is. Middels dit model zal de toepasbaarheid en terugverdientijd berekend kunnen worden van verschillende warmte-terugwin douche installaties.

Voor de zomermaanden zal er zonnewering worden toegepast om de nood tot koeling te verminderen. Ook zullen er slimme ontwerpkeuzes gemaakt worden waardoor passieve vormen van ventilatie en koeling ontstaan wat de koudevraag in de zomer beperkt. Spectral zal advies geven over het reduceren van de energievraag en het verbeteren van de luchtkwaliteit, een optie is het plaatsen van een warmte terugwin systeem (wtw-unit). In het ontwerp wordt ook rekening gehouden met de oriëntatie van het gebouw, zo wordt er op het zuidelijk deel een groter oppervlakte glas geplaatst dan op het noordelijk deel. Op het kavel zelf zal door het nemen van bovenstaande maatregelen geen extra energie hoeven worden opgewekt om aan de warmtevraag te voldoen. Wel zal er voldoende elektriciteit moeten worden opgewekt voor het distribueren van warmte in het huis, verlichting, en het opwarmen van drinkwater voor verschillende doeleinden.



Opties voor het duurzaam opwekken van elektriciteit

Duurzame elektriciteit zal bij de Warren worden opgewekt door zonnepanelen. In onderstaande tabel staat aangegeven hoeveel plaats er is voor zonnepanelen op het pand.

OBJECT/BOUWLAAG	BESCHIKBAAR OPPERVLAK VOOR PV (M2)	AANNAME EFFICIENTIE PV (PERCENTAGE)	GEREALISEERDE ENERGIEPRODUCTIE (KWH / JAAR)
Dak	420	100%	67200
Bovenste gevel (geheel hellend)	19,8	70%	2079
Totale elektriciteitsproductie			69279

Tabel 5. Energieproductie

Zonnepanelen

De beschikbare oppervlakte voor zonnepanelen op het dak is 444 m² (het dakterras en de daktuin van 130 m² worden hierbij niet meegerekend, zie hieronder bij 7.2 rainproof). Er wordt uitgegaan dat 5% van het beschikbare oppervlakte verloren zal gaan doordat de zonnepanelen optimaal worden georiënteerd naar het zuiden, dit omdat het gebouw een zuid-west en zuid-oost oriëntatie heeft. Zo blijft er ruim 420 m² over. Met een efficiëntie van 150 kWh per m² zou het plaatsen van zonnepanelen met een optimale oriëntatie d al 63.000 kWh per jaar opleveren (uit navraag bij Spectral wordt deze efficiëntie realistisch geacht). Dit is ruim voldoende om aan de vraag van ruim 54.000 kWh op jaarbasis te voldoen.

Ook op de bovenste facade van het gebouw, waar schaduwwerking van aangrenzende gebouwen minimaal is, kunnen PV panelen geplaatst worden. De totale oppervlakte van de bovenste facade is zo'n 33x3 = 99m². Zelfs wanneer de gevel relatief veel ramen zal hebben (dit is uit energetisch oogpunt slim om instraling aan de zuidoost zijde, en netto-warmte winst te maximaliseren, en geeft een mooie lichte woning), en 40% van de gevel uit glas zou bestaan, geeft de gevel ruimte voor 99 x 60% = 19.8 m². Dit komt neer op 19.8*150 = 2970 kWh per jaar. Hier moet nog wel een opbrengstvermindering van 30% vanaf getrokken worden vanwege de verticale plaatsing van de panelen. Daarmee komt de opbrengst van de gevel op 2079 kWh per jaar.

Conclusie Energieneutraal Bouwen

De energievraag bij De Warren is 54.000 kWh op jaarbasis, met zonnepanelen blijkt dat er in totaal 67200 + 2.079 = 69279 kWh per jaar opgewekt kan worden. Dit laat een overproductie zien van zo'n 15000 kWh per jaar.

Zelfs met inachtneming van een zekere foutmarge en onverwacht efficiëntieverlies kunnen we met zekerheid stellen dat de Warren een energieneutraal wooncomplex zal zijn.



7.2 RAINPROOF

Om De Warren rainproof te maken, worden een aantal maatregelen getroffen. De verplichte water verwerkingscapaciteit bedraagt 60 mm gevallen regen binnen één uur. Voor het dakoppervlak houdt dit een belasting in van 34m³ en voor de tuin een belasting van 11m³. In onderstaand diagram zijn de waterstromen (m³/uur) weergegeven voor een piek regenval scenario waarin 60 mm regen valt binnen een uur.

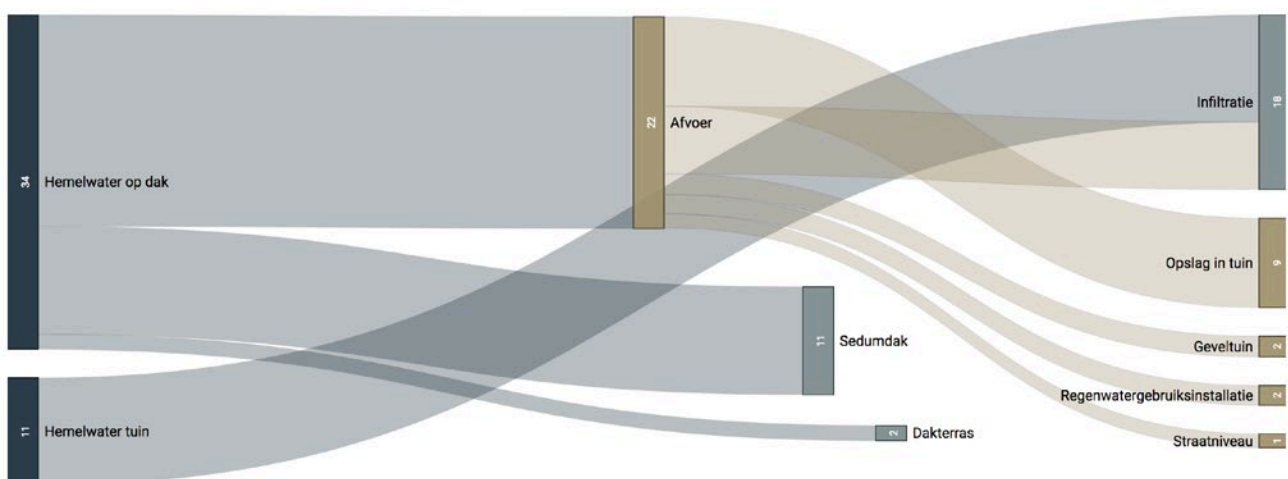
De gestelde regels hierbij zijn de volgende:

- Kavels (inclusief daken) dienen een waterverwerkingscapaciteit te hebben van minimaal 60 mm (60 L/m²). Deze norm kan gehaald worden door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie.
- Opgevangen regenwater wordt bij voorkeur in de ondergrond geïnfilteerd
- De maximale hoeveelheid hemelwater van 2,5 L/m² per uur mag vanaf daken direct worden afgevoerd op straatniveau, zonder dat deze lokaal wordt opgevangen of verwerkt. De afvoer dient vertraagd te worden gedaan met behulp van een geknepen afvoer, zodat voor een volgende bui weer genoeg opslagcapaciteit is.
- Indien er in 24 uur tijd meer dan 60 mm (60 L/m²) regenwater valt, geldt alles dat meer valt direct

op straatniveau mag worden aangeboden. De gemeente draagt in dat geval zorg voor de opvang en verwerking van dit overtollige regenwater.

- Het bouwpeil dient minimaal 2 cm hoger te zijn dan het aangrenzende maaiveld om wateroverlast in huis te voorkomen.
- De wijze van afvoeren van het regenwater van het dak op de openbare ruimte moet in nadere afstemming met de gemeente Amsterdam en Waternet.

Om De Warren rainproof te maken, worden een aantal maatregelen getroffen. De verplichte waterverwerkingscapaciteit bedraagt 60 mm gevallen regen binnen één uur. Voor het dakoppervlak houdt dit een belasting in van 34m³ en voor de tuin een belasting van 11m³. In onderstaand diagram zijn de waterstromen (m³/uur) weergegeven voor een piek regenval scenario waarin 60mm regen valt binnen een uur.



Figuur 4. Sankey diagram voor rainproof

Het dak heeft een oppervlakte van 574m². Daarvan wordt 444m² ingericht met een dunne substraatlaag en een sedum-begroeiing, aangevuld met kruiden en grassen. Naast een waterretentie van 50-60% en een wateropslag van ca. 25 liter/m² heeft een groen dak als bijkomstig voordeel dat het rendement van zonnepanelen die er op worden geplaatst toeneemt als gevolg van de lagere temperaturen op een groen dak ten opzichte van normale daken. In de schaduw van de zonnepanelen vestigen zich nieuwe plantensoorten, wat de biodiversiteit ten goede komt. Voor het dakterras is er gerekend met een afvoercoëfficiënt van 0,8 (retentie van 20%) en een oppervlakte van 130 m². Dit leidt ertoe dat 11 m³ in het sedumdak wordt opgeslagen en 2 m³ op het dakterras wordt vastgehouden.

Op het dak is dan een wateroverschot van 22 m³. Hiervan wordt 1,44 m³ vertraagd met een geknepen afvoer aangeboden op straatniveau, in lijn met de bepalingen van de gemeente. Maximaal 2m³ wordt opgeslagen in de tank van de regenwatergebruik installatie. Het overige water komt terecht in de tuinen. De tuin zelf heeft een oppervlakte van 184 m². Voor de tuin en de geveltuinen is gerekend met een infiltratiecapaciteit van 4000 mm/dag. Dit is een conservatieve middeling tussen de infiltratiecapaciteit van dekzand en fijn zand.

Het oppervlak waarover water geïnfilteerd wordt beslaat de gehele tuin exclusief terras en dat deel van de tuin boven de parkeergarage. Op basis van deze gegevens wordt de infiltratiecapaciteit 18m³ in de tuin.

Via de geveltuinen kan er in totaal, gecorrigeerd voor het hemelwater dat op deze tuinen zelf valt, 2 m³ infiltreren. De resterende 9m³ wordt opgeslagen in de tuin. Gezien de hoge infiltratiecapaciteit van de tuin zal dit water zich maar voor korte duur in de tuin bevinden voordat het infiltreert. Er worden echter wel maatregelen genomen om het verblijf van dit water zo goed mogelijk te laten verlopen. In de tuin zal reliëf worden aangebracht zodat water zonder hinder geborgen kan worden. Het diepste gedeelte van de tuin wordt op afstand van de woningen gerealiseerd om wateroverlast te vermijden. Ook zal er worden gewerkt met een verhoogd vloerpeil in de woningen. Ten slotte zal het terras van 30m² worden gerealiseerd met waterpasserende verharding, voor extra infiltratie van regenwater.

Conclusies rainproof

Uit het rekenmodel komt naar voren dat de Warren aan de eisen voor water verwerkingscapaciteit en maximale afvloeiing naar de openbare ruimte kan voldoen zonder daarbij schade te veroorzaken op eigen terrein. De Warren is zodoende Rainproof.

Om te garanderen dat deze eisen ook in de praktijk nageleefd kunnen worden, wordt er tijdens het ontwerpproces en bouw de modellen in overleg met experts en betrokkenen verder ontwikkeld en beheerst.

7.3 OVERIGE DUURZAAMHEID- MAATREGELEN

Materialen, Voedsel & Afval

Bij De Warren wordt het gebruik van nieuwe materialen geminimaliseerd. Hergebruik van materiaal wordt zoveel mogelijk toegepast op niet-essentiële of constructieve onderdelen, en op andere onderdelen worden zo duurzaam mogelijke materialen ingekocht. Afval dat wordt geproduceerd wordt op een zo hoogwaardig mogelijk niveau gecascadeerd (veilige compostering, reparatie en hergebruik binnen het pand of de buurt). Voor het maken van de juiste keuzes betreffende reductie en aankoop wordt gebruik gemaakt van de duurzame materialen richtlijn die ontwikkeld is voor het project Schoonschip (Metabolic, 2014). Voor reparatie en hergebruik zal een werkplaats worden ingericht waar workshops worden gegeven voor bewoners en de buurt. Ook zal De Warren zich aansluiten bij al werkende fora (de Deelkelder, Peerby, SnappCar) welke de deeleconomie faciliteren. Afvalstromen van bijvoorbeeld verpakkingen zullen worden geminimaliseerd door collectief (per woongroep) eten in te kopen bij plekken die niet langer werken met overvloedige hoeveelheden verpakkingsmateriaal. Door de aanwezigheid van de tuin en de verticale tuin die binnen de kas op het dak wordt gebouwd, wordt de mogelijkheid om organisch afval op hoogwaardig niveau her te gebruiken gecreeërd. Middels hygienische wormencompostering leren bewoners over het onderhouden van een ecosysteem in hun eigen tuin en worden nutriënten herwonnen voor voedselproductie in de kruidentuin.

Ecosystemen en Biodiversiteit

De Warren wenst met haar gebouw een positieve ecologische impact te creëren voor haar omgeving. De stad kent heden ten dagen een hogere biodiversiteit dan veel van het platteland, hier wil De Warren nog verder aan bijdragen door natuurinclusief te bouwen. Geveltuinen, een groen dak, heggen en nestjes voor vogels en bloemen voor bijen zullen een integraal deel zijn van het ontwerp van dit wooncomplex.

Gezondheid, Leefbaarheid en Gemeenschap

De Warren wenst een plek te zijn waar mensen zich fijn voelen en zich thuis voelen. Hierom wordt veel aandacht gespendeerd aan de input van de gemeenschap om te komen tot een omgeving waar mensen zich goed bij voelen. Voorkeur van de gemeenschap ligt bij het gebruik van natuurlijke materialen, voldoende ruimte, frisse lucht, publiek groen en mogelijkheden tot sociaal contact.

Er wordt bij de Warren gekozen voor een governance structuur waarbij leden veel eigen inspraak hebben en samen hun leefomgeving vormgeven. Dit gevoel van eigenaarschap, betrokkenheid en verantwoordelijkheid zorgt voor een gemeenschappelijkheid welke een positieve sociale waarde zal genereren. Hierin wil de Warren ook een verantwoordelijkheid nemen voor de buurt en de stad. De voorzieningen kunnen en zullen breder gedeeld worden dan alleen binnen het pand.

Ook zal de pioniersgeest van de gemeenschap binnen de Warren een rol spelen in de nu nog geldende tijdelijkheid van het Centrumeiland. Om te komen tot een gelijksoortig gevoel van gemeenschap zoals bij de zelfbouwers in Buiksloterham wil de Warren een trekkersrol op zich nemen om de buurt te betrekken via evenementen en placemaking gericht op alle doelgroepen in het gebied.





DEEL 2 BUSINESSCASE



FINANCIERINGSPLAN

1.1 INTRODUCTIE

Dit document zet de business case van woonproject de Warren uiteen. De business case bestaat uit twee elementen: (1) het financieringsplan en (2) de exploitatieberekening.

Het financieringsplan biedt een kostenplaatje van de bouwfase, met details per begrotingspost. Daarna worden de verschillende bronnen van financiering besproken, inclusief een tijdlijn met daarin de verschillende aflossing momenten en de ontwikkeling van het financiële plaatje over de komende 30 jaar. Tot slot wordt besproken welke reserveringen er worden gemaakt om hoger uitvallende kosten op te vangen en wordt beschreven wat er gebeurt na de

afbetalingsperiode, wanneer er naar verwachting een structureel financieel surplus ontstaat.

De exploitatieberekening laat zien dat een sluitende exploitatie van het wooncomplex mogelijk is op basis van het aangegeven programma. Ook de instandhoudingskosten en reserveringen in verband met onverwacht onderhoud, nadelige renteontwikkelingen en potentiële huurderwing komen aan bod.

1.2.FINANCIERINGSPLAN

Balans

Uit de beknopte balans in tabel 1 valt op te maken dat de totale investering €7.181 miljoen bedraagt en dat dit deels wordt gefinancierd met obligaties en deels met een banklening. Hoe de stichtingskosten specifiek tot stand komen wordt besproken in de exploitatieberekening. Daarna wordt het financieringsmodel besproken.

Activa (*1000)		Passiva (*1000)	
Gebouw:	€ 7.181	Obligaties:	€ 2.154
		Banklening:	€ 5.027
Totaal:	€ 7.181	Totaal:	€ 7.181

Tabel 1. Beknopte balans de Warren

Stichtingskosten

Onderstaande tabel specificeert alle kosten die samenhangen met de bouw. In deze paragraaf wordt elke kostensoort toegelicht.

Bouw woonfunctie sociaal	€1,100	949	€1,043,514
Bouw woonfunctie middenhuur	€1,375	1,651	€2,270,608
Toeslag EPC 0.0	€200	2,600	€520,000
Bouw parkeerfunctie half verdiept prijs per stuk (14 stuks 1 lift)	€26,500	14	€371,000
Trend toeslag +5%			€210,256
Bijkomende Kosten vast op 550000			€550,000
Btw 21% bouw en bijkomende kosten			€1,042,729
Grondprijs			€1,160,000
Sociale huur reductie grond (2/3e BVO)	-€361	527	-€190,257
Subtotaal grondprijs			€969,743
Btw 21% grond		758	€203,646
Totaal stichtingskosten			€7,181,496

Stichtingskosten per woonunit gem	36	€199,486
Bouwkosten per m2 BVO inclusief bijkomende kosten		€2,311
Stichtingskosten per m2 BVO totaal inclusief parkeerfunctie		€2,762

Tabel 2. Stichtingskosten

Bouwkosten sociale huur en middenhuur

Dit zijn de pure bouwkosten per gerealiseerde m2 sociale huur en middenhuur voor een standaard appartement conform het bouwbesluit. Hierbij wordt uitgegaan van een all service aanbesteding van de bouw, inclusief de bouwbegeleiding. Bouwkosten zijn vastgesteld op advies van architectenbureau Space and Matter. Om het momenteel hogere prijsniveau in de bouwsector te reflecteren, zijn de bouwkosten hoger ingeschat dan in eerdere prognoses (die gebaseerd waren op het Bouwkostenkompas).

Toeslag EPC 0.0

Dit zijn de extra kosten per m2 BVO benodigd om een gebouw met EPC 0.0 te realiseren. Volgens het Bouwkostenkompas is een toeslag van €100 per m2 BVO voldoende om EPC 0.0 te realiseren. Op advies van architectenbureau Space and Matter is deze toeslag verhoogd tot €200,-. De reden hiertoe is dat de bouwkosten flink zijn gestegen. Ook zijn de ambities voor de Warren hoger dan de gemiddelde duurzaamheidsambitie. Zie voor toelichting hierover de duurzaamheidsparagraaf.

Bouw parkeerfunctie half verdiept per stuk

Deze kosten komen voort uit de realisatie van een half verdiepte parkeergarage met een capaciteit van 14 auto's, waarbij de entree wordt verzorgd door middel van een parkeerlift. Deze kosten zijn in samenspraak met Space and Matter bepaald. De kosten hiervoor worden aan de gebruikers van de parkeerplekken

opgelegd. Zo hoeven de leden die niet gebruik maken van de parkeerplekken hier ook niet voor te betalen. Daarnaast wordt het gebruik van deelauto's gestimuleerd vanuit duurzaamheidsperspectief. Ook zullen deze deelauto's voor de buurt worden ingezet: via snappcar of andere middelen wordt zo optimaal gebruik gemaakt van de aanwezigheid van de auto's en parkeerplekken in de Warren.

Trendtoeslag

Hoewel er momenteel al sprake is van een overspannen bouwmarkt, is het goed mogelijk dat de bouwkosten in de aanloop naar het project nog verder zullen stijgen. Om deze eventuele stijging op te vangen wordt er uitgegaan van 5% extra bouwkosten.

Bijkomende kosten

Dit zijn alle kosten die gemaakt moeten worden in de aanloop naar de bouw en ter ontwerp en voorbereiding van de bouw. Tevens zitten hierin de kosten van een CAR-verzekering verwerkt.

Erfpacht

Dit is de totale kostenpost voor erfpacht, uitgaande van 0 huurwoningen onder de huurliberalisatiegrens.

Sociale huur reductie erfpacht

Het erfpachtcanon wordt verminderd met €361,- per vierkante meter gerealiseerde gebruiksoppervlakte. De totale gebruiksoppervlakte die voor deze reductie in aanmerking komt is 527 m2. Dit is de totale oppervlakte van de wooneenheden Start 1 en Start 2, inclusief de gemeenschappelijke ruimtes die voor deze wooneenheden worden gerealiseerd (32% van GO).



1.3 FINANCIERING BOUWKOSTEN

De financiering som wordt voor 70% geleverd door een bank en voor 30% aangetrokken uit obligaties.

Financiering door de bank

De GLS bank heeft een financieringsaanbod gedaan voor de Warren. De hypotheek bij de GLS is een annuïtaire hypotheek met een looptijd van 30 jaar en een rente die voor 10 jaar vast staat op 2.27% (zie bijlage GLS). Deze annuïteit is terug te vinden in tabel 3, onder de column annuïteit bank. Het aanbod van de GLS is voor drie maanden geldig, en staat desgewenst open voor wijzigingen en onderhandelingen (zie bijlage GLS). Ook Rabobank heeft een financieringsaanbod gedaan, voor een rente van 3,0-3,5%, maar de rente van GLS is beduidend gunstiger (zie bijlage Rabobank). Ook de Triodos bank heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn om dit project te financieren. Zij hebben nog geen concrete rente kunnen voorleggen zoals de GLS dat wel heeft gedaan. Dit maakt de kans dat de afspraken met de GLS bank worden vastgelegd groot.

Jaar	Instandhoudingskosten	Annuïteit bank	Rente Obligaties Tjaar	Rente Obligaties 15j	Rente Obligaties 20j	Rente Herfinancierings Obligaties
1	21,242	232,876	16,517	17,954	18,672	
2	21,667	232,876	16,517	17,954	18,672	
3	22,100	232,876	16,517	17,954	18,672	
4	22,542	232,876	16,517	17,954	18,672	
5	22,993	232,876	16,517	17,954	18,672	
6	23,453	232,876	16,517	17,954	18,672	
7	23,922	232,876	16,517	17,954	18,672	
8	24,400	232,876		17,954	18,672	7,064
9	24,888	232,876		17,954	18,672	7,064
10	25,386	232,876		17,954	18,672	7,064
11	25,919	232,876		17,954	18,672	7,064
12	26,464	232,876		17,954	18,672	7,064
13	27,019	232,876		17,954	18,672	7,064
14	27,587	232,876		17,954	18,672	7,064
15	28,166	232,876		17,954	18,672	7,064
16	28,758	232,876			18,672	
17	29,361	232,876			18,672	
18	29,978	232,876			18,672	
19	30,608	232,876			18,672	
20	31,250	232,876			18,672	
21	31,907	232,876				
22	32,577	232,876				
23	33,261	232,876				
24	33,959	232,876				
25	34,672	232,876				
26	35,400	232,876				
27	36,144	232,876				
28	36,903	232,876				
29	37,678	232,876				
30	38,469	232,876				
31	39,277					

Tabel 3: Instandhoudingskosten, annuïteit en rentekosten

Obligaties

De obligaties worden aangetrokken via crowdlending: het uitzetten van een aantal kleinere obligaties bij privépersonen en kleinere investeerders. Via een online campagne hebben inmiddels 71 personen hun steun voor het project laten zien, wat gezamenlijk neerkomt op een bedrag ter waarde van €519.000. De campagne is onlangs van start gegaan en heeft nu al een brede steun mogen ontvangen van een grote groep mensen. De verwachting is dat het bereik van de campagne door zal zetten en met huidige prognoses achten het realistisch om dit bedrag binnen twee maanden op te kunnen halen. De reacties van de 71 mensen zijn zeer positief. Het sociale en duurzame karakter van het project spreekt veel mensen aan en mensen willen graag investeren in een betaalbare stad voor de toekomst.

De obligaties hebben een looptijd van 7, 15 of 20 jaar en hebben respectievelijk rentes van 2.3, 2.5 en 2.6%. De rente en aflossings-reserveringen die samenhangen met de obligaties van een looptijd van 7, 15 en 20 jaar zijn te vinden in tabel 4. In tabel 4 is daarnaast te zien dat uit wordt gegaan van een herfinanciering na 7 jaar. Dit gaat om obligaties die een looptijd van 8 jaar hebben. De uitleg hiervan wordt verder behandeld in deze paragraaf, onder het stuk 'herfinanciering'.

Jaar	Reserve Aflossing Obligaties 7j	Reserve Rente opbouw Obligaties 7 j	Reserve Aflossing Herfinancierings-Obligatie 8j	Reserve Rente Opbouw Herfinanciering Obligaties 8j	Reserve Aflossing Obligaties 15j	Reserve Rente opbouw Obligaties 15j	Reserve Aflossing Obligaties 20j	Reserve Rente Opbouw Obligaties 20j
1	34,500	39,630						
2	41,500	46,736						
3	48,000	52,996						
4	55,000	59,301						
5	61,500	64,690						
6	69,000	70,806						
7	76,000	76,874						
8		411,032	36,500	41,927	55,000	64,441		
9			36,500	41,105	64,000	73,516		
10			36,500	40,299	70,000	78,831		
11			36,500	39,354	79,000	87,222		
12			36,500	38,393	87,000	93,803		
13			36,500	37,455	95,000	99,928		
14			36,500	36,920	104,000	106,722		
15			36,500	36,500	112,000	113,288		
16				311,953		717,751	182,000	200,943
17							191,000	205,935
18							200,000	210,374
19							30,000	30,785
20							200,000	202,300
21								850,337

Tabel 4: Reserveringen voor rente opbouw obligaties + opbouw van spaartegoed voor aflossing.

Andere investeerders

Om de mogelijke investeerders verder uit te breiden worden er naast de crowdlending ook gesprekken met woningbouwcorporatie De Key gevoerd. Zij hebben toegezegd positief tegenover het project de Warren. In het beperkte tijdsbestek van de selectieprocedure is er niet voldoende ruimte geweest om deze gesprekken al af te ronden. Eind februari wordt het gesprek met deze woningcorporatie verder gevoerd, om te kijken op welke wijze zij in een tijdelijke constructie (geen eigendom voor de corporatie) een financiële bijdrage kunnen leveren aan De Warren.

Daarnaast lopen er gesprekken met mogelijke andere investeerders. Het Participatiefonds Duurzame Energie heeft positief gereageerd: zij hebben interesse in het project de Warren. In de aankomende weken zullen de details hiervan verder uitgewerkt worden en zal er overleg plaatsvinden alvorens er concretere toezegging gemaakt kunnen worden. Ook is er contact met het BNG Duurzaamheidsfonds. Met hen worden op dit moment de mogelijkheden voor verdere samenwerking verkend.

Naast deze structurele financiering zullen alle leden van de vereniging €1000 bijdragen om de opstartkosten van het bouw- en ontwikkelingsproces te kunnen dragen. Dit bedrag wordt een jaar na vertrek van een lid terugbetaald. Nieuwe leden dienen dit bedrag dan weer in te brengen.



Variabele rente na 10 jaar

De hypotheek biedt 10 jaar een vaste rente aan. De rente staat momenteel historisch gezien laag. Volgens het CPB is daarom te verwachten dat de rente zal stijgen en over tien jaar hoger zal zijn. Om dit risico af te dekken wordt er een jaarlijkse reservering opgenomen in de begroting ter grootte van het verschil tussen 2.27% en 2.5% rente. Deze reservering wordt de eerste tien jaar opgespaard via spaardeposito's.

Deze reservering biedt bij een eventuele stijging van de rente voldoende vermogen om een rente van 3% gedurende acht jaar te kunnen dragen, zonder te hoeven interen op de algemene reserve. Hierna zijn de obligaties zo ver afgelost dat deze (en zo nodig zelfs een veel hogere) rente eenvoudig uit de lopende middelen betaald kan worden.

De reservering om deze rente variatie op te vangen is te vinden in tabel 5: de totale kosten, reserveringen, opbrengsten, overschot en kas.

Jaar	Kosten per jaar	Reservering Rente fluctuatie	Opbouw Rente fluctuatie Reserve	Algemene Reservering 3% van Totale kosten	Benodigde Inkomsten Totaal Per jaar	Totale Opbrengsten	Extra Overschot (ex reserves)	Totaal in Kas (Ex Reserves)
1	341,761	7,305	8,904	10,253	359,318	359,702	384	384
2	349,186	7,305	8,730	10,476	366,966	366,896	-70	314
3	356,119	7,305	8,559	10,684	374,107	374,234	127	441
4	363,561	7,305	8,391	10,907	381,773	381,719	-54	387
5	370,512	7,305	8,226	11,115	388,932	389,353	421	808
6	378,472	7,305	8,065	11,354	397,131	397,140	10	817
7	385,941	7,305	7,876	11,578	404,824	405,083	259	1,077
8	392,465	7,305	7,684	11,774	411,544	413,185	1,640	2,717
9	401,953	7,305	7,496	12,059	421,317	421,448	131	2,849
10	408,451	7,305	7,389	12,254	428,010	429,877	1,868	4,716
11	417,984	7,305	81,320	12,540	437,829	438,475	646	5,363
12	426,529	7,305		12,796	446,629	447,244	615	5,978
13	435,084	7,305		13,053	455,442	456,189	748	6,725
14	444,652	7,305		13,340	465,296	465,313	17	6,742
15	453,231	7,305		13,597	474,133	474,619	486	7,229
16	462,305	7,305		13,869	483,479	484,112	633	7,861
17	471,909	7,305		14,157	493,371	493,794	423	8,284
18	481,526	7,305		14,446	503,276	503,670	394	8,678
19	312,155	7,305		9,365	328,825	513,743	184,919	193,596
20	482,798	7,305		14,484	504,587	524,018	19,431	213,027
21	264,782	7,305		7,943	280,031	534,498	254,468	467,495
22	265,452	7,305		7,964	280,721	545,188	264,468	731,963
23	266,136	7,305		7,984	281,425	556,092	274,667	1,006,630
24	266,835	7,305		8,005	282,145	567,214	285,069	1,291,699
25	267,548	7,305		8,026	282,879	578,558	295,679	1,587,378
26	268,276	7,305		8,048	283,629	590,129	306,500	1,893,878
27	269,020	7,305		8,071	284,395	601,932	317,537	2,211,415
28	269,779	7,305		8,093	285,177	613,971	328,794	2,540,209
29	270,554	7,305		8,117	285,975	626,250	340,275	2,880,484
30	271,345	7,305		8,140	286,790	638,775	351,985	3,232,469
31	39,277			1,178	40,455	651,550	611,095	3,843,564

Tabel 5: totale kosten, reserveringen, opbrengsten, overschot en kas.

Herfinanciering

De financieringsstructuur van obligaties leidt de eerste jaren dat het pand is gerealiseerd tot relatief hogere kosten. Deze kosten zullen nadat een deel van de obligaties zijn afgelost snel teruglopen. Deze relatief hogere kosten in de startfase zorgen ervoor dat de obligaties die een looptijd van 7 jaar hebben niet volledig kunnen worden afgelost binnen de looptijd.

Om dit op te vangen is er aan het einde van jaar 7 een herfinanciering ingepland, ter grootte van €307.000. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de obligaties van 7 jaar wel volledig kunnen worden terugbetaald binnen de looptijd. Deze herfinanciering behelst de uitgifte van obligaties die een looptijd hebben van 8 jaar, aflopend aan het einde van jaar 15. Verwacht wordt dat de herfinanciering niet op problemen zal stuiten. Mensen die al een langere termijn obligatie hebben lopen

kunnen worden gevraagd om latere terugbetaling. Ook kunnen naar verwachting relatief makkelijk nieuwe particuliere investeerders gevonden worden, omdat het succes en de zekerheid van het project goed te bewijzen valt na al een looptijd van 7 jaar. Aan het einde van jaar 15 zijn door indexering van de huurhoogtes de opbrengsten voldoende gestegen om de jaarlijkse kosten eenvoudig te kunnen dragen. Hierdoor wordt het mogelijk om zowel de herfinanciering en de obligatie met een 15-jarige looptijd aan het einde van jaar 15 volledig terug te betalen. De specifieke berekeningen van de terugbetaling van de herfinanciering zijn terug te vinden in tabel 4.

Na jaar 15 blijft enkel de aflossing van de 20-jarige obligatie over. Gezien de te verwachten kasstromen kan deze obligatie vervolgens gemakkelijk worden afgelost aan het eind van de looptijd, of zelfs iets eerder.

Reserveringen

Alle kosten zijn op basis van onderzoek, advies van experts en adviesbureaus opgesteld. Er bestaat altijd de kans dat er incidenteel hogere kosten zullen voorkomen. Daarnaast is er het risico van huurderwing. Deze risico's worden afgedekt door vanaf het eerste jaar dat het gebouw is gerealiseerd een reservefonds op te bouwen. De jaarlijkse toevoeging aan deze reserve bedraagt 3% van de totale kosten voor financiering en instandhouding. Dit resulteert in een reservering van €10.000 in het eerste jaar. Na het eerste jaar stijgt deze jaarlijkse toevoeging aan de reserve mee met het prijsniveau van de instandhoudingskosten. Hiermee is deze reservering groot genoeg om gemiddeld permanent één van de 36 woningen leeg te hebben staan. Natuurlijk zal dat ten alle tijden worden voorkomen, doordat er een duidelijk proces in gang wordt gezet met strakke deadlines indien er een kamer vrij komt. Desalniettemin is het goed te weten dat het reservefonds mogelijke huurderwing kan opvangen. Deze post is te vinden in tabel 5 onder column 'algemene reservering 3% van totale kosten'.

Opbouw vermogen na aflossing obligaties

Na 18 jaar zijn de grootste kosten van de obligaties afbetaald. De inkomsten van de Warren zijn echter nog steeds voldoende om deze kosten volledig te dragen. Dit resulteert vanaf jaar 20 in een structureel surplus van €250.000 per jaar. Dit surplus loopt op naar circa €600.000 per jaar, zodra na 30 jaar ook de hypotheek is afgelost. Op dat moment heeft de vereniging circa €3.500.000 in kas, dat besteed kan worden binnen de statutaire doelstelling van de vereniging. De opbouw van het kasgeld/spaartegoed is te vinden in tabel 5 onder 'totaal in kas ex-reserves'.

De besteding van dit naar verwachting grote en groeiende overschot op de balans vereist een grondige juridische en praktische inkadering. Het gaat hier immers om (onder voorbehoud van groot onderhoud en andere financiële tegenvallers) meer dan een half miljoen euro per jaar, te besteden door een relatief kleine woonvereniging. In de afgelopen maanden is er intensief onderzoek gedaan, met hulp van o.a. Clemens Mol, om een passende constructie te vinden die de besteding van dit overschot reguleert. Inspirerende voorbeelden hierbij zijn o.a. De Vrijcoop, Kostgewonnen, en verschillende Duitse collectieven zoals het Mietshäuser Syndikat.

De keuze voor een constructie hieromtrent dient niet overhaast gemaakt te worden. Daarom wordt er hierover eerst verder in gesprek getreden met de ledengroep van De Warren, de gemeente en andere stakeholders zoals de bank. Er zijn namelijk verschillende mogelijkheden denkbaar. Het overschot zou kunnen worden ingezet voor huurverlaging of uitbreiding van de faciliteiten, voor nieuwe componenten of activiteiten binnen het woonproject.

Maar het is ook goed denkbaar om dit overschot (deels) in te zetten voor de financiering van vergelijkbare wooninitiatieven, of zelfs voor het steunen van projecten die sterk aan de kerndoelstellingen van de Warren gerelateerd zijn.

Daarnaast moeten de statuten zo worden ingericht dat eventueel misbruik van dit overschot wordt voorkomen. Bovendien moet de beslissings- en bestedingsprocedure zo in elkaar zitten dat zij maximaal draagvlak bij de leden van de Warren tot stand brengt. Nogmaals, het gaat hier om grote bedragen en die verworden maar al te vaak tot twistappels in gemeenschappelijke woonprojecten. Bovendien is het niet gezegd dat de bewonersgroep over de komende dertig jaar stabiel zal blijven; het kan dus goed zijn dat anderen moeten werken met het kader dat nu wordt opgezet.

Daarom is ervoor gekozen om omtrent dit punt binnen de statuten van de Warren de modelstatuten van de gemeente aan te houden, en wordt het komend jaar gebruikt om in gesprek te gaan met de leden, gemeente, bank en andere stakeholders over de vraag hoe dit overschot kan worden besteed, hoe de zeggenschap daarover geregeld wordt, en welke precieze formulering van de statuten dit vereist. We hopen dan ook op de medewerking van gemeente en bank bij een toekomstige statutaire wijziging voor dit doel, om een goede besteding van het overschot te verzekeren en toekomstige conflicten over dit geld te voorkomen.

An architectural rendering of a modern residential courtyard. The scene is framed by two-story white buildings with yellow and blue accents. In the center, a large green tree stands next to a flowering tree with pink blossoms. People are depicted in various activities: a woman walks a dog in the foreground, a person sits on a concrete bench, and another person is visible on a balcony. The sky is blue with soft white clouds.

2

EXPLOITATIE-
BEREKENING

2.1 PROGNOSE RESULTATENREKENING

De volgende tabel laat zien dat er volgens onze prognose sprake is van een sluitende exploitatieberekening in het eerste jaar. De jaarlijkse kosten (bestaande uit instandhoudingskosten, annuïteit, rentelasten en enkele reserveringen) staan gelijk aan de jaarlijkse huuropbrengsten: een bedrag van 359,702 euro per jaar.

Overzicht opbrengsten en kosten eerste jaar de Warren			
Kosten per jaar (euro)		Opbrengsten per jaar	
Instandhoudingskosten	21.242	Huuropbrengsten	359.702
Annuïteit	232.876		
Rentelasten obligaties	53.143		
Reservering ter aflossing obligaties	34.500		
Reservering ter opvang van rente stijging	7.305		
Reservering voor algemene reserve	10.253		
Toevoeging kasreserve	383		
Totaal	359.702	Totaal	359.702

Tabel 6. Prognose resultatenrekening

2.2 FINANCIERINGSKOSTEN

Het overgrote deel van de jaarlijkse kosten zijn financieringskosten. Hierbinnen is de grootste post de annuïteit: de annuïtaire hypotheek met een looptijd van 30 jaar en een jaarlijks bedrag van 232,876 euro (zie ook tabel 3 in paragraaf 2.3). Daarnaast zijn er de rentelasten voor de uitgegeven obligaties, a 53,143 euro per jaar. Dit is een optelling van de rentelasten van de obligaties van 7 jaar (16,517 euro), 15 jaar (17,954 euro) en 20 jaar (18,672 euro), zoals weergegeven in tabel 3.

Tot slot zijn er een aantal reserveringen. De belangrijkste is de reservering ter aflossing van de obligaties; dit is een jaarlijkse reservering van 34,500 euro per jaar, zoals weergegeven in tabel 4. Daarnaast is er een reservering opgenomen voor rente fluctuaties a 7,305 euro per jaar, zoals weergegeven in tabel 5. Tot slot is er een algemene reservering van 3 % van de totale kosten. Deze reservering bedraagt 10,253 euro voor het eerste jaar.

Nadat van de jaarlijkse huurinkomsten de jaarlijkse instandhoudings- en financieringskosten zijn afgetrokken, blijft er jaarlijks een kasreserve over, dat niet geoormerkt is voor een bepaald doel en in aanvulling op de reservering voor algemene reserve onvoorziene kosten kan dekken. Dit kasreserve bedraagt in het eerste jaar 383 euro.

2.3 INSTANDHOUDINGS- KOSTEN

De instandhoudingskosten zijn beschreven in tabel 7. Na de tabel volgt een uitleg over elk van de verschillende kostenposten.

Vaste Jaarlijkse kosten in euro's per m2 BVO in huur	Eerste jaar	inflatie jaar 1-10	inflatie jaar 10-20
Onderhoud	4	2%	2%
Verzekeringen	1,78	2%	3%
OZB	2,39	2%	2%
Totaal per m2 BVO voor in huur prijzen	8,17		
Totaal vaste jaarlijkse kosten 1e jaar voor in huurprijzen	21242		
Gemeenschappelijke kosten in euro's per m2 BVO in service kosten			
Schoonmaak	1	2%	2%
Andere belastingen	0,46	2%	2%
Rioolrecht	1,33	2%	2%
Waterschapslasten	0,69	2%	2%
Energie (alleen bij positieve balans)	0	3%	3%
Vastrecht energie	2,33	1%	1%
Beheer	0	2%	2%
Totaal service kosten per m2 BVO	5,81	2%	2,10%

Tabel 7: instandhoudings- en beheerkosten

De instandhoudings- en beheerskosten zijn gebaseerd op een model dat wij hebben gekregen van Kees Faes (SGS Search). Dit referentiemodel gaat uit van een energieneutraal appartementencomplex met private woningen met ongeveer eenzelfde BVO als in wooncomplex de Warren. Een verschil is dat de Warren een gemeenschappelijk beheermodel heeft, waardoor het enigszins afwijkt van het model van SGS Search.

Concreet betekent dit dat de schatting van onderhoudskosten voor de Warren iets lager is dan voor een commercieel geëxploiteerd complex. Anders dan een commercieel complex wordt bij de Warren zelfbeheer toegepast wanneer het klein binnenshuis onderhoud en eenvoudig buitenshuis onderhoud betreft; dit wordt zelf gedaan door bewoners van de Warren. Hierdoor zijn de onderhoudskosten bij de Warren relatief laag. De andere vaste kosten die binnen de huur vallen blijven wel op gelijke hoogte.

Naast kosten die onder de kale huur vallen is er de categorie servicekosten. Deze kosten zijn echter niet verder meegenomen in het model, aangezien deze kosten niet betaald hoeven te worden vanuit de kale huur. Deze kosten worden als servicekosten aan de huurders doorberekend.

2.4 INKOMSTEN VAN HUURDERS

De bouwkosten worden voornamelijk gefinancierd uit vreemd vermogen. De benodigde inkomsten om rente en aflossing op het vreemd vermogen te financieren komen voort uit de verhuur van appartementen, parkeerplaatsen en een toeslag die bovenop de huur wordt berekend voor het realiseren van EPC 0.0 woningen. In tabel 8 staat voor het eerste jaar uitgelegd waar de opbrengsten vandaan komen en wat de opbrengsten zijn tegenover de kosten.

Type	Aantal	Huurprijs	Epc bouwkosten opslag	Gebouw kosten per type	Huur + energie Inkomsten/ mnd	Huur+epc toeslag opbrengst /jaar
Vrij & Creatief = onzelfstandig	12	450	35	4552	5825	69905
Start 1 = zelfstandig sociaal	4	650	62	2655	2848	34178
Start 2 = zelfstandig sociaal	4	710	71	3035	3124	37483
Start 2 ruim = zelfstandig	4	850	89	3793	3755	45054
Gezin 3 =zelfstandig	8	920	106	9104	8211	98530
Gezin 4 =zelfstandig	4	970	115	4931	4341	52091
Parkeerplaats voor verhuur	14	134		1872	1872	22461
Totaal	36			29943	29975	359702

Overschot p/m	31.97 €
Overschot p/j	383.70 €
Algemene reservering p/j	€ 10,252.82
Rente fluctuatie reserve p/j	€ 7,304.76
Totaal eindresultaat	17,973.26 €

Tabel 8: Opbrengsten en kosten de Warren, jaar 1

In deze tabel is te zien dat er elke maand twee reserves worden opgenomen in de begroting. Zo wordt er een algemeen reservefonds opgebouwd, en een reservefonds voor rente fluctuatie. De kosten voor het gebouwd per maand komen uit op €29.943,00 dit is inclusief de hierboven benoemde reserves. De inkomsten per maand maand zijn berekend op €29.975,00 (dit is huur inclusief epc opslag gerekend naar m2). Dit toont aan dat de begroting per maand budget positief is. De tabel toont aan dat elke maandbudget positief uitkomt. Dit blijft ook in de jaren hierna het geval, aangezien huren elk jaar met de CPI verhoogd kunnen worden.

CONTACT

Wooncoöperatie de Warren

