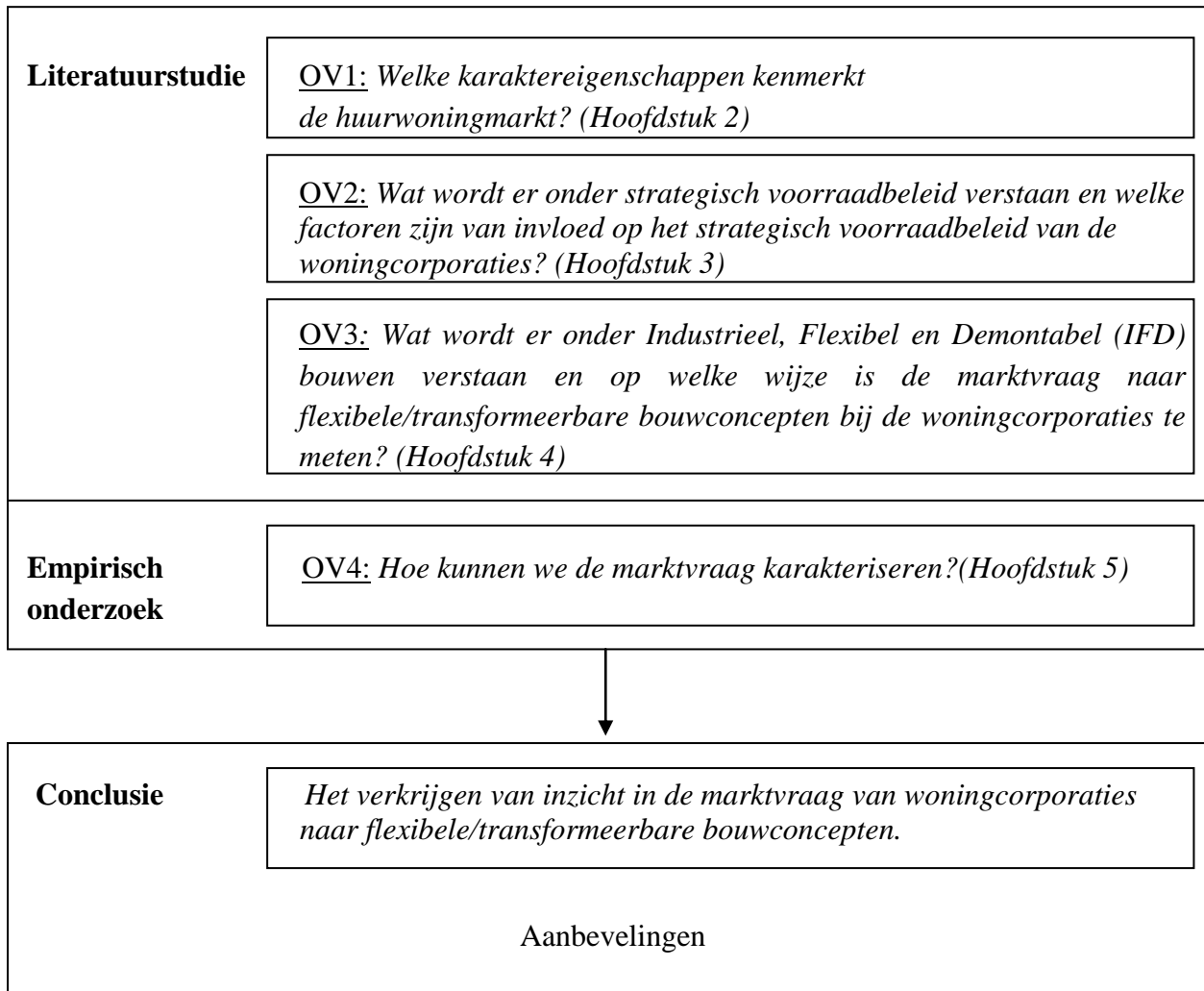


Inhoudsopgave bijlagen

| | | |
|------------------|------------------------------------|-------|
| Bijlage 1 | Onderzoeksopzet | III |
| Bijlage 2 | Begeleidende brief enquête | IV |
| Bijlage 3 | De enquête | V |
| Bijlage 4 | Relevante resultaten enquête | XVIII |

Bijlage 1 Onderzoeksopzet

In onderstaand figuur is de onderzoeksopzet weergegeven, zoals deze van toepassing is in dit onderzoek.



Bijlage 2 Begeleidende brief enquête

In deze bijlage is de begeleidende brief welke is meegestuurd met de enquête afgebeeld.

Groningen, juni 2009

Geachte heer Jansen,

Nederland krimpt en vergrijsst. Is uw woningcorporatie er klaar voor?

Als student aan de Rijksuniversiteit van Groningen zit ik in de laatste fase van de Master Vastgoedkunde. Ter afronding van mijn opleiding doe ik een afstudeeronderzoek waarbij het Industrieel, Flexibel en Demontabel bouwen (IFD) en het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties centraal staan. Via deze enquête wordt getracht de markt vraag naar flexibele en transformeerbare bouwconcepten bij woningcorporaties in Noord- en Oost Nederland in beeld te brengen. Bij deze wil ik u vragen om aan deze enquête mee te werken, zodat ik mijn afstudeeronderzoek met succes kan voltooien. Onder de deelnemers van de enquête worden drie dinerbonnen verloot.

De enquête kan online worden ingevuld en zal circa vijftien minuten in beslag nemen. Door op de onderstaande link te klikken, kunt u direct starten met de enquête:

<http://www.enqueteviainternet.nl/pjdmj82d>

De gegevens zullen anoniem worden verwerkt en worden alleen voor onderzoeksdoeleinden gebruikt. Uiteraard zal ik u, indien gewenst, een persoonlijke terugkoppeling geven over de resultaten van het onderzoek. Voor vragen over de enquête kunt u contact opnemen met ondergetekende, via email B.J.Blikman@student.rug.nl of telefoon 06-34348698.

U alvast dankend voor uw aandacht en het invullen van de enquête.

Met vriendelijke groet,

B.J. Blikman

Bijlage 3 De enquête

In deze bijlage is de enquête weergegeven, zoals deze verstuurd is naar de 136 woningcorporaties in Noord- en Oost Nederland

DEEL A

Algemene gegevens

1. Wat is uw functie binnen uw woningcorporatie?

.....

2. Hoeveel fulltime medewerkers heeft uw woningcorporatie in dienst?

.....

3. In welke provincie is uw woningcorporatie hoofdzakelijk actief?

- Friesland
- Groningen
- Drenthe
- Overijssel
- Gelderland
- Flevoland
- Utrecht
- Noord-Holland
- Zuid-Holland
- Zeeland
- Noord-Brabant
- Limburg

4. In welke gemeente(n) is uw woningcorporatie hoofdzakelijk actief? Meerdere antwoorden mogelijk.

.....

5. Wat was op 31 december 2008 de stand van het eigen vermogen op basis van de bedrijfswaarde? (totaal in €)

- Weet niet/geen mening
- Negatief
- 0 – 50 miljoen
- 51 – 100 miljoen
- 101 – 200 miljoen
- 201 – 500 miljoen
- 501 – 1.000 miljoen
- > 1.001 miljoen

6. Wat was op 31 december 2008 de stand van de bedrijfswaarde van het woningbezit? (totaal in €)

- Weet niet/geen mening
- Negatief
- 0 – 50 miljoen
- 51 – 100 miljoen
- 101 – 200 miljoen
- 201 – 500 miljoen
- 501 – 1.000 miljoen
- > 1.001 miljoen

Strategisch voorraadbeleid

Strategisch voorraadbeleid: De visie van een woningcorporatie ten aanzien van de samenstelling en de omvang van de woningportefeuille voor de toekomst.

7. Heeft uw woningcorporatie het strategisch voorraadbeleid vastgelegd in de actuele voorraadbeleidsplannen?

- Weet niet/geen mening
- Ja
- Nee

8. Er bestaan verschillende vormen van beleidsplannen, van heel uitgebreid tot heel summier. Kunt u aangeven welke vorm van het beleidsplan binnen uw woningcorporatie van toepassing is? 5=heel uitgebreid, 4=uitgebreid, 3=niet uitgebreid/niet summier, 2=summier, 1=heel summier

- Weet niet/geen mening
- 5
- 4
- 3
- 2
- 1

9. Vormen de visie/missie en de doelstellingen van de woningcorporatie de basis voor het strategisch voorraadbeleid?

- Weet niet/geen mening
- Ja, voor een deel van het bezit
- Ja, voor het gehele bezit
- Nee

10. De visie van de woningcorporatie maakt onderdeel uit van de strategie en heeft betrekking op het hoofdoel van de woningcorporatie ten aanzien van de toevoeging/onttrekking van woningen aan de woningportefeuille. De visie van uw woningcorporatie behelst een periode van:

- Weet niet/geen mening
- tot 1 jaar→ korte termijn
- 1tot 5 jaar→ middellange termijn
- meer dan 5 jaar→ lange termijn

11. Op welk geografisch schaalniveau hebben de investering- en exploitatiekeuze binnen het strategisch voorraadbeleid betrekking? Meerdere antwoorden mogelijk.

- Type woning
- Woningcomplex
- Straat
- Wijk/Buurt
- Gehele portefeuille
- Weet niet/geen mening
- Anders, namelijk

Voorraad

12. Hoeveel woningen had uw woningcorporatie in 2008 in beheer?

.....

13. Hoeveel woningen had uw woningcorporatie in 2000 (±) in beheer?

.....

14. Is het verschil van het aantal woningen tussen 2000 en 2008 een gevolg van een fusie?

- Weet niet/geen mening
- Ja
- Nee

15. Hoe ziet deze verdeling van de woningportefeuille er nu uit? (in aantallen)

- Rijwoningen
.....
- 2-onder-1-kapwoningen
.....
- Appartementen
.....
- Overige woningen
.....

16. Hoe ziet de procentuele verdeling van de doelgroepen ten aanzien van de woningportefeuille er nu uit? (in aantallen)

- Gezinnen
.....
- Studenten
.....
- Senioren
.....
- Overige doelgroepen
.....

17. Hoe ziet de procentuele verdeling van de huurwoningen naar prijsklasse er nu uit (in aantallen)

- goedkope huurwoningen (minder dan € 343,49 netto huur)
.....
- middel dure huurwoningen (tussen € 343,49 en € 526,89 netto huur)
.....
- dure huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (tussen € 526,89 en € 621,78 netto huur)
.....
- dure huurwoningen boven de huurtoeslaggrens (meer dan € 621,78 netto huur)
.....

18. Hoeveel woningen heeft u in 2008 gesloopt?

- 0 – 100
- 101 – 200
- 201 – 300
- 301 – 400
- 401 – 500
- 501 – 600
- 601 – 700
- 701 – 800
- 801 – 900
- 901 – 1000
- 1001- 1250
- 1251 – 1500
- > 1501

19. Hoeveel woningen heeft u in 2008 verkocht?

- Weet niet/geen mening
- 0 - 100
- 101 - 200
- 201 - 300
- 301 - 400
- 401 - 500
- 501 - 600
- 601 - 700
- 701 - 800
- 801 - 900
- 901 - 1000
- 1001- 1250
- 1251 - 1500
- > 1501

20. Hoeveel woningen heeft u in 2008 nieuw gebouwd?

- Weet niet/geen mening
- 0 - 100
- 101 - 200
- 201 - 300
- 301 - 400
- 401 - 500
- 501 - 600
- 601 - 700
- 701 - 800
- 801 - 900
- 901 - 1000
- 1001 - 1250
- 1251 - 1500
- > 1501

21. Hoeveel procent van de in 2008 nieuw gebouwde woningen waren bestemd voor de sociale verhuur? (%)

- Weet niet/geen mening
- 0 - 10%
- 11 - 20%
- 21 - 30%
- 31 - 40%
- 41 - 50%
- 51 - 60%
- 61 - 70%
- 71 - 80%
- 81 - 90%
- 91 - 100%

Investerings

22. Hoeveel bedroeg de investering in het totale aantal nieuwbouwwoningen in 2008 (in €)?

.....

23. Hoeveel bedroeg de investering in het totale aantal nieuwbouwwoningen bestemd voor de sociale huursector in 2008 (in €)?

.....

24. De investeringskosten (koopsom) zijn alleen de kosten die een woningcorporatie kwijt is aan de bouw van een woning. Hoeveel was u in 2008 gemiddeld kwijt aan investeringskosten per wooneenheid voor de sociale huursector?

- 0 Weet niet/geen mening
- 0 < € 60.000,-
- 0 € 61.000 - € 80.000,-
- 0 € 81.000 - € 100.000,-
- 0 € 101.000 - € 120.000,-
- 0 € 121.000 - € 140.000,-
- 0 € 141.000 - € 160.000,-
- 0 € 161.000 - € 180.000,-
- 0 > € 181.000,-

25. De nieuwbouwdifferentiatie van sociale huurwoningen wordt door woningcorporaties bepaald door: (meerdere antwoorden mogelijk)

- 0 Signalen uit de markt en eigen interpretaties daaromtrent
- 0 Onderhandelingen tussen diverse partijen
- 0 Regionale woningbehoefte onderzoeken
- 0 WoonOnderzoek Nederland (voormalig WBO)
- 0 WoonOnderzoek Nederland, maar speelt een relatieve rol en op zijn hoogst een indicatieve rol
- 0 Weet niet/geen mening
- 0 Anders, namelijk.....

26. Kunt u over de volgende onderwerpen aangeven in welke mate zij de afgelopen jaren een rol hebben gespeeld bij het bepalen van de investeringen in nieuwbouw van woningen in de sociale huursector?

5=in zeer grote mate, 4=in grote mate, 3=in enige mate, 2=in geringe mate, 1=niet

| | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
|--|---|---|---|---|---|
| Bouwkosten van de woning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Onderhoudskosten van de woning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| De verwachte verhuurbaarheid van de woning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| De bouwperiode van de woning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bouwtechnische kwaliteit | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Woontechnische kwaliteit | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

27. Doet uw woningcorporatie aan projectontwikkeling? Zo ja, hoe is de projectontwikkeling binnen uw woningcorporatie georganiseerd?

.....

IFD bouwen

IFD

-Industrieel bouwen: “Bouwen wordt monteren”; Geprefabriceerde bouwelementen staan centraal. Het zwaartepunt van arbeid ligt in de fabriek, en niet op de bouwplaats. Eén van de voorwaarden van IFD is dat 80% van het systeem in de fabriek wordt gerealiseerd.

- Flexibel bouwen: “Verbouwen wordt verplaatsen”; Het tegemoetkomen aan de (veranderende) wensen en eisen van de gebruikers door keuzevrijheid te bieden aan een eerste gebruiker en aanpasbaarheid van de woning bij veranderende woonbehoeften’.

- Demontabel bouwen: “Slopen wordt demonteren”; De mogelijkheid bieden om gebouwelementen zonder te slopen, aan te passen, te verplaatsen of te verwijderen. Demonteren staat in dit kader in relatie tot het monteren, wat het eenvoudig, in korte

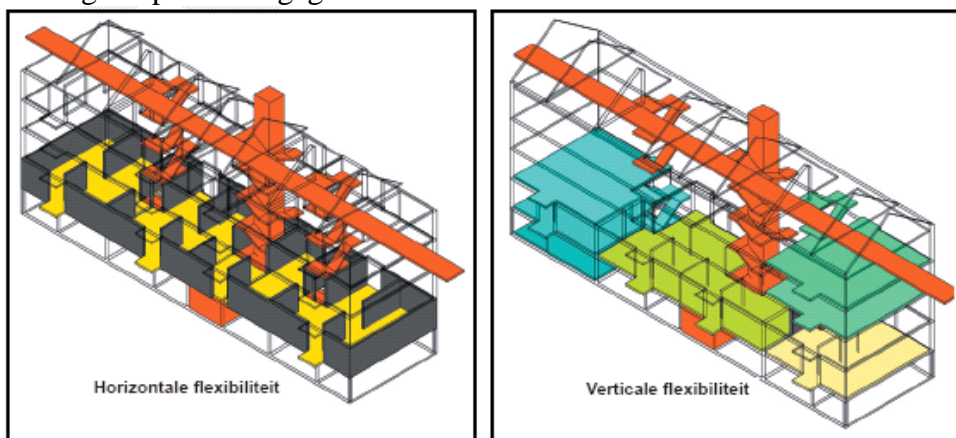
tijd koppelen van bouwelementen op de bouwplaats inhoudt'.

- Transformeerbaarheid: Bepaalde elementen in een woning, zoals een muur of balkon, zijn los te koppelen en zijn te vervangen door een ander type. Zelfs een hele woning kan worden gedemonteerd en getransformeerd naar een ander soort woning.

- Kangoeroewoning: Conceptwoning gebaseerd op de mantelzorg, waarbij de ouders en de (klein)kinderen onder hetzelfde dak wonen, maar wel apart. De privacy blijft gewaarborgd.

Horizontale flexibiliteit

De horizontale flexibiliteit heeft betrekking op de woningscheidende wanden op dezelfde verdieping. Doordat er de mogelijkheid bestaat dat woningscheidende wanden door middel van doorbraken kunnen worden samengevoegd of kunnen worden gescheiden, zijn de mogelijkheden tot verkaveling van de woningen toegenomen. In onderstaand figuur (links) is de horizontale flexibiliteit van een woningcomplex weergegeven.

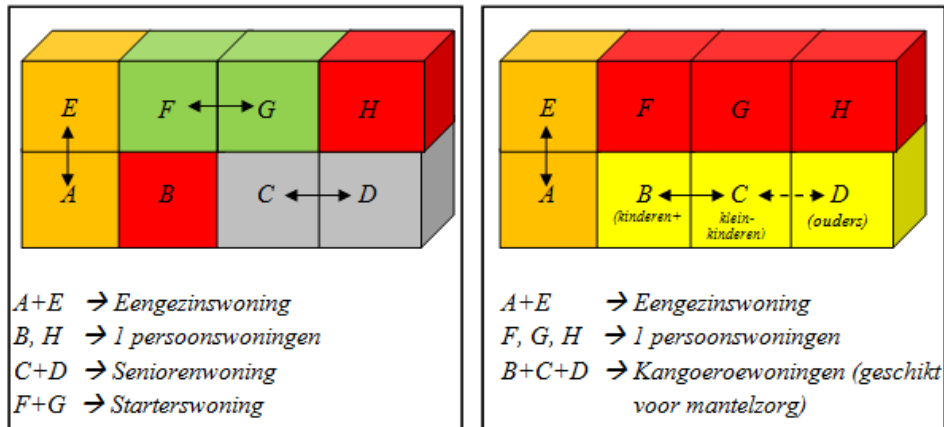


Verticale flexibiliteit

De verticale flexibiliteit heeft betrekking op de verdiepingen in een woningcomplex. Door de verticale flexibiliteit is het mogelijk verdiepingen aan een woningcomplex toe te voegen of door verdiepingen met elkaar samen te voegen, zodat er een nieuw soort woning ontstaat. In bovenstaand figuur (rechts) is de verticale flexibiliteit van een woningcomplex weergegeven.

Aanpasbaarheid aan doelgroepen

Een van de IFD bouwconcepten maakt het mogelijk om woningen aan te passen aan de vraag die er op dat moment geldt. Woningen kunnen verticaal en/of horizontaal worden gesplitst of samengevoegd, zodat woningen op een relatief makkelijke wijze kunnen worden getransformeerd van bijvoorbeeld een starterswoning naar twee eenpersoonshuishoudens. Zie onderstaande twee figuren.



28. Heeft u wel eens nagedacht over het splitsen en samenvoegen (transformeren) van woningen, om zo in te spelen op de vraag vanuit de markt?

- Weet niet/geen mening
- Ja
- Nee

29. Heeft u als woningcorporatie wel eens woningen samengevoegd en/of gesplitst? Zo ja, wat waren de kosten voor het samenvoegen en/of splitsen per woning?

.....

30. Kunt u over de volgende onderwerpen aangeven in welke mate zij de komende jaren mogelijk een rol gaan spelen bij het bepalen van de investeringen in nieuwbouw van woningen in de sociale huursector?

5=in zeer grote mate, 4=in grote mate, 3=in enige mate, 2=in geringe mate, 1=niet

| | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|
| De hoogte van de bouwkosten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| De Life Cycle Costs (De kosten die de levensduur van een woning met zich meebrengt en bestaat uit de investerings-, onderhouds-, verbeterings- energie- en de bedrijfskosten) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verhuurbaarheid van wooneenheden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| De bouwperiode van een woning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Het financiële rendement op de investeringen in nieuwbouwwoningen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flexibele indeling (wanden e.d. zijn vrij indeelbaar voor bewoners) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Demontabele woningen (niet slopen, maar demonteren en elders plaatsen) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Samenvoegen en splitsen van wooneenheden (transformatie) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liftoegankelijkheid | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rolstoeltoegankelijkheid | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

DEEL B

U bent bijna aan het einde van de enquête gekomen, dit is het laatste gedeelte. U krijgt nu een aantal keuzesets voor gelegd met de vraag die van een rapportcijfer te voorzien. De woning die voor uw organisatie het meest interessantst is geeft u het hoogste rapportcijfer van de voorgelegde keuzesets. U krijgt per type woningen drie keuzesets gepresenteerd. In de tabel hieronder vindt u de uitleg van de eigenschappen van de woning.

Tabel 1 Eigenschappen van de woning

| | |
|--|--|
| <p><i>1. De woning</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Type woning</u><ul style="list-style-type: none">▪ Woning met lage gootlijn▪ Woning met hoge gootlijn▪ Seniorenwoningen• <u>De koopsom</u> De investering voor de woningcorporatie worden hier weergegeven als de koopsom van de woning (inclusief BTW, exclusief grond)• <u>De inhoud van de woning</u> De inhoud van de woning wordt weergegeven d.m.v. de Bruto Vloer Oppervlakte (BVO)• <u>Aantal slaapkamers</u> Het totale aantal slaapkamers in een woning <p><i>2. Bouwwijze</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>IFD bouwsysteem</u> Industrieel, flexibel en demontabel bouwen, transformatie van woningen is mogelijk• <u>Traditionele bouw</u> De woning wordt ter plekke gemetseld. De woning is niet flexibel en demontabel en kan niet worden getransformeerd <p><i>3. Bouwperiode</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Aantal weken</u> Het aantal weken van de fundering t/m de oplevering, exclusief het bouwrijp maken | <p><i>4. Soort flexibiliteit bij IFD</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Horizontale flexibiliteit</u> Mogelijkheid bestaat dat ruimten d.m.v. doorbraken in woningscheidende wanden kunnen worden samengevoegd en later weer kunnen worden gescheiden• <u>Verticale flexibiliteit</u> Mogelijkheid bestaat om verdiepingen aan een woningcomplex toe te voegen of verdiepingen met elkaar samen te voegen <p><i>5. De transformatiekosten voor IFD woning</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Kosten voor verticale transformatie</u> Wat kost het om woningen verticaal te splitsen of samen te voegen?• <u>Kosten voor horizontale transformatie</u> Wat kost het om woningen horizontaal te splitsen of samen te voegen? (Door transformatie van woningen kan de woningcorporatie inspelen op de marktvraag, waardoor mogelijk optimale verhuurbaarheid ontstaat) <p><i>6. Verhuurbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Verwachte verhuurbaarheid</u> Wat is de verwachte verhuurbaarheid van de woning over de gehele levensduur? (Levensduur van ± 60 jaar, inclusief eventuele transformatie van de IFD woning, verwachte verhuurbaarheid uitgedrukt in percentage 0 t/m 100%) |
|--|--|

Korte uitleg/voorbeeld (transformatie)kosten:

- Basis rijwoning (niet transformeerbaar):

Totale koopsom over de gehele levensduur

(Deze woning zal altijd als een rijwoning fungeren)

| Koopsom | Koopsom (%) |
|------------|-------------|
| € 90.000,- | (100%) |
| € 90.000,- | (100%) |

- Transformeerbare rijwoning:

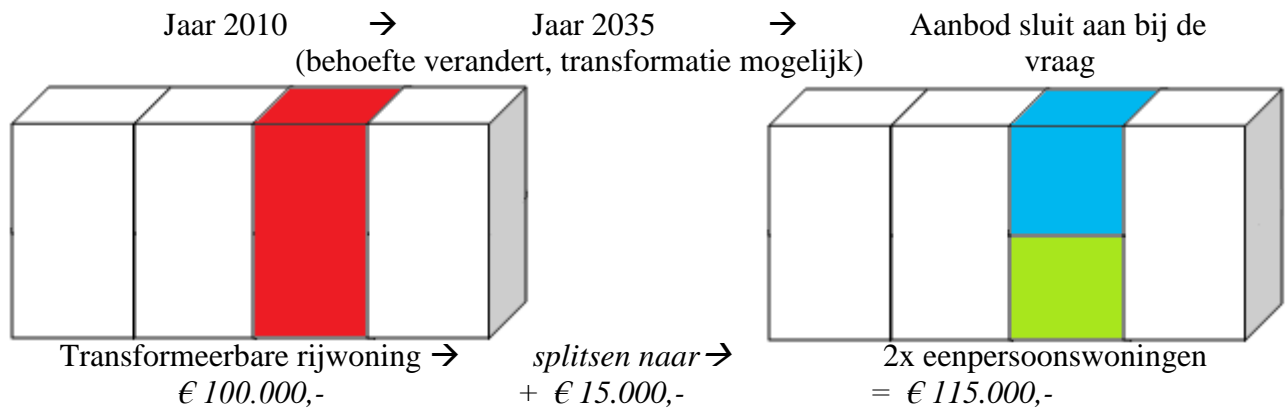
Transformatiekosten van rijwoning naar beneden- en bovenwoning

Toevoeging badkamer, slaapkamer en/of installaties

Totale koopsom over de gehele levensduur, inclusief transformatie

(Deze flexibele woning kan op elk moment worden getransformeerd naar een woning waar op dat moment behoefte aan is)

| | |
|-------------|----------|
| € 100.000,- | (110%) |
| € 7.500,- | (+ 7,5%) |
| € 7.500,- | (+ 7,5%) |
| € 115.000,- | (125%) |



NB: verondersteld wordt dat de investering die u doet in de woning voor een nieuwbouwwoning is, bestemd voor de verhuur in de sociale huursector.

Wilt u de volgende woningen van een rapportcijfer voorzien, van tussen de 1 en de 10.

Woning 1, 2 en 3 zijn middel dure huurwoningen, tussen de € 343,39 3 en € 526,89 netto huur, afhankelijk van de locatie, uitgaande van een gehele woning.

Basis, niet transformeerbaar, lage gootlijn

Overige kenmerken:

- Koopsom: € 90.000,-
- Vloeroppervlakte: 110 m²
- 3 slaapkamers
- Traditioneel bouwsysteem
- Bouwperiode: 32 weken
- Flexibiliteit: n.v.t.

Transformatie:

- Totale verwachte transformatiekosten: n.v.t.
- Verwachte verhuurbaarheid over de gehele levensduur: 60%

1.



Transformeerbaar, lage gootlijn

Overige kenmerken:

- Koopsom: € 100.000,-
- Vloeroppervlakte: 110 m²
- 3 slaapkamers
- IFD bouwsysteem
- Bouwperiode: 6 weken
- Verticale flexibiliteit

Transformatie:

- Totale verwachte transformatiekosten van de woning naar 2 eenpersoonswoningen á 55 m²: ± € 15.000,-
- Verwachte verhuurbaarheid over de gehele levensduur: 80%

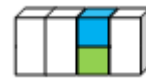
2.



Mogelijke transformatie met IFD bouwsysteem:



= Transformeerbare woning → splitsen naar →



2x

eenpersoonswoningen

Transformeerbaar, 1^e verdieping, lage gootlijn, schuine kanten met dakkapel

Overige kenmerken:

- Koopsom: € 100.000,-
- Vloeroppervlakte: 120 m²
- 4 slaapkamers
- IFD bouwsysteem
- Bouwperiode: 6 weken
- Horizontale flexibiliteit

Transformatie:

- Totale verwachte transformatiekosten van de woning naar 2 eenpersoonswoningen á 60m²: ± € 20.000,-
- Verwachte verhuurbaarheid over de gehele levensduur: 75%

3.



Mogelijke transformatie met IFD bouwsysteem:



= Transformeerbare woning → splitsen naar →



2x eenpersoonswoningen

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|----------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| Woning 1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| Woning 2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| Woning 3 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

Woning 4, 5 en 6 zijn middel dure huurwoningen, tussen de € 343,39 3n € 526,89 netto huur, afhankelijk van de locatie, uitgaande van een gehele woning.

Basis, niet transformeerbaar, 1^e en 2^e verdieping, hoge gootlijn, doorlopend plafond

Overige kenmerken:

- Koopsom: € 100.000,-
- Vloeroppervlakte: 120 m²
- 3 slaapkamers
- Traditioneel bouwsysteem
- Bouwperiode: 30 weken
- Flexibiliteit: n.v.t.

Transformatie:

- Totale verwachte transformatiekosten: n.v.t.
- Verwachte verhuurbaarheid over de gehele levensduur: 65%

4.



Transformeerbaar, hoge gootlijn

Overige kenmerken:

- Koopsom: € 115.000,-
- Vloeroppervlakte: 125 m²
- 4 slaapkamers
- IFD bouwsysteem
- Bouwperiode: 6 weken
- Verticale flexibiliteit

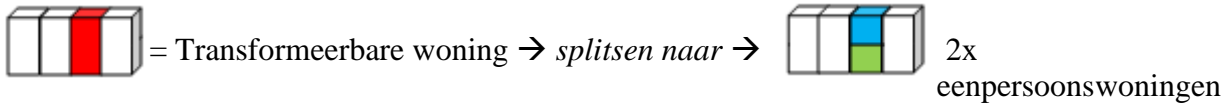
Transformatie:

- Totale verwachte transformatiekosten van de woning naar 2 eenpersoonswoningen á 62,5 m²: ± € 15.000,-
- Verwachte verhuurbaarheid over de gehele levensduur: 90%

5.



Mogelijke transformatie met IFD bouwsysteem:



Transformeerbaar, 1^e verdieping, hoge gootlijn, doorlopend plafond

Overige kenmerken:

- Koopsom: € 110.000,-
- Vloeroppervlakte: 110 m²
- 4 slaapkamers
- IFD bouwsysteem
- Bouwperiode: 6 weken
- Horizontale flexibiliteit

Transformatie:

- Totale verwachte transformatiekosten van de woning naar 2 eenpersoonswoningen á 55 m²: ± € 20.000,-
- Verwachte verhuurbaarheid over de gehele levensduur: 85%

6.



Mogelijke transformatie met IFD bouwsysteem:



| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|----------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| Woning 4 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| Woning 5 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| Woning 6 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

Woning 7, 8 en 9 zijn dure huurwoningen, tussen de € 526,89 en € 621,78 netto huur, afhankelijk van de locatie, uitgaande van een gehele woning.

Basis seniorenwoning, begane grond en 1^e verdieping, rolstoeltoegankelijk, gelijkvloers

Overige kenmerken:

- Koopsom: € 110.000,-
- Vloeroppervlakte: 100 m²
- 2 slaapkamers
- Traditioneel bouwsysteem
- Bouwperiode: 36 weken
- Flexibiliteit: n.v.t.

Transformatie:

- Totale verwachte transformatiekosten: n.v.t.
- Verwachte verhuurbaarheid over de gehele levensduur: 70%

7.



Transformeerbare seniorenwoning, begane grond, gelijkvloers

Overige kenmerken:

- Koopsom: € 120.000,-
- Vloeroppervlakte: 110 m²
- 2 slaapkamers
- IFD bouwsysteem
- Bouwperiode: 6 weken
- Horizontale flexibiliteit

Transformatie:

- Totale verwachte transformatiekosten van de woning naar 2 eenpersoonswoningen á 55 m²: ± € 20.000,-
- Verwachte verhuurbaarheid over de gehele levensduur: 85%

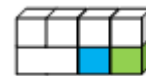
8.



Mogelijke transformatie met IFD bouwsysteem:



= Transformeerbare seniorenwoning → splitsen naar →



2x

eenpersoonswoningen

Transformeerbare seniorenwoning, begane grond, gelijkvloers, rolstoeltoegankelijk

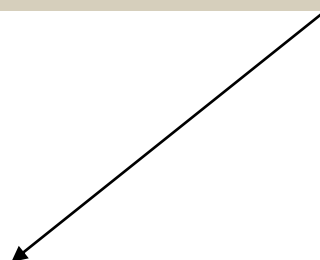
Overige kenmerken:

- Koopsom: € 130.000,-
- Vloeroppervlakte: 120 m²
- 3 slaapkamers
- IFD bouwsysteem
- Bouwperiode: 6 weken
- Horizontale flexibiliteit

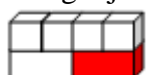
Transformatie:

- Totale verwachte transformatiekosten van de woning naar 2 seniorenwoningen á 60 m²: ± € 22.500,-
- Verwachte verhuurbaarheid over de gehele levensduur: 90%

9.



Mogelijke transformatie met IFD bouwsysteem:



= Transformeerbare seniorenwoning → splitsen naar →



2x seniorenwoningen

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Woning 7 | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Woning 8 | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Woning 9 | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

U bent aan het einde van de enquête gekomen. Wilt u als blijk van dank voor uw medewerking een samenvatting van het onderzoek ontvangen, dan verzoeken we u uw adresgegevens in te vullen.

Naam woningcorporatie

Naam contactpersoon

Adres

Postcode

Plaats

Hartelijk dank voor uw deelname aan het onderzoek.

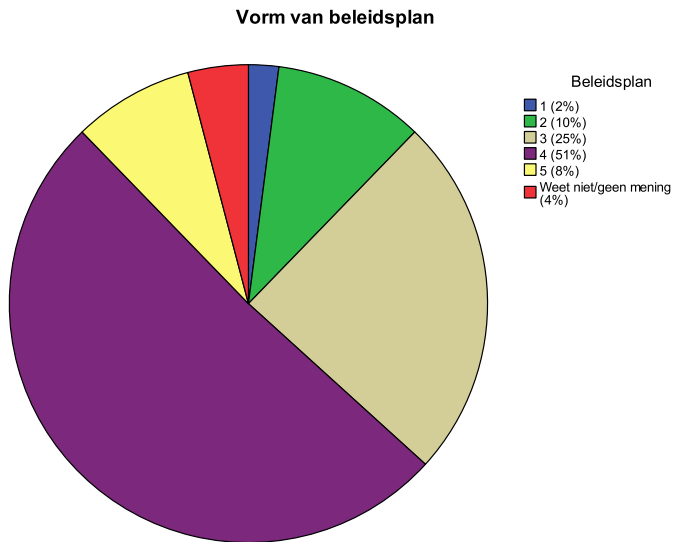
Met vriendelijke groet,

B.J. Blikman

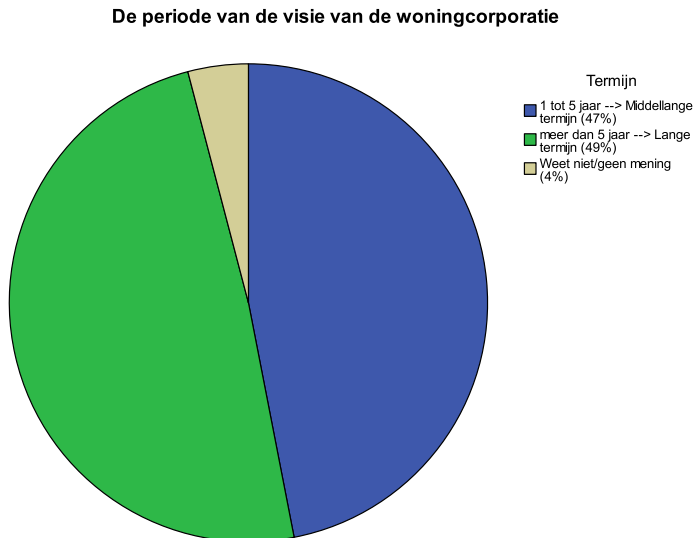
Bijlage 4 Relevante resultaten enquête

In deze bijlage worden de relevante resultaten van het onderzoek weergegeven.

Vraag 8: Er bestaan verschillende vormen van beleidsplannen, van heel uitgebreid tot heel summier. Kunt u aangeven welke vorm van het beleidsplan binnen uw woningcorporatie van toepassing is? 5=heel uitgebreid, 4=uitgebreid, 3=niet uitgebreid/niet summier, 2=summier, 1=heel summier

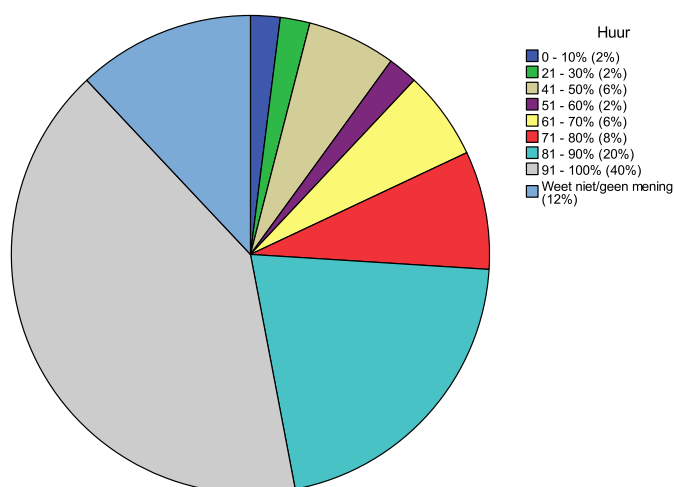


Vraag 10: De visie van de woningcorporatie maakt onderdeel uit van de strategie en heeft betrekking op het hoofddoel van de woningcorporatie ten aanzien van de toevoeging/onttrekking van woningen aan de woningportefeuille. De visie van uw woningcorporatie behelst een periode van:



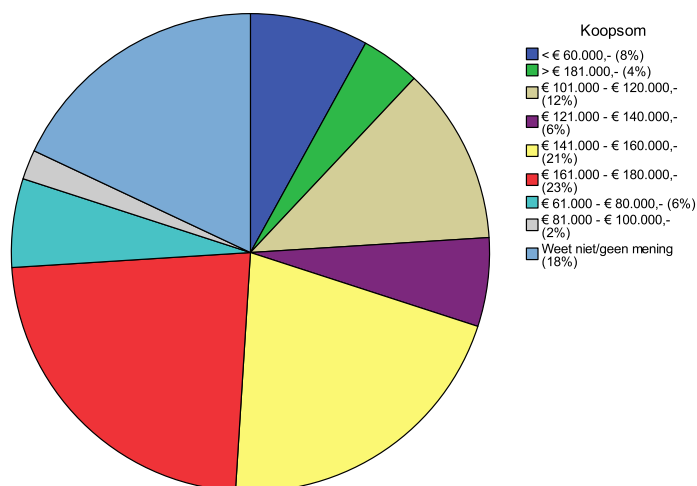
Vraag 21: Hoeveel procent van de in 2008 nieuw gebouwde woningen waren bestemd voor de sociale verhuur? (%)

Aantal % van de nieuw gebouwde woningen bestemd voor sociale huur in 2008



Vraag 24: De investeringskosten (koopsom) zijn alleen de kosten die een woningcorporatie kwijt is aan de bouw van een woning. Hoeveel was u in 2008 gemiddeld kwijt aan investeringskosten per wooneenheid voor de sociale huursector?

Gemiddelde investeringskosten per wooneenheid voor de sociale huursector in 2008



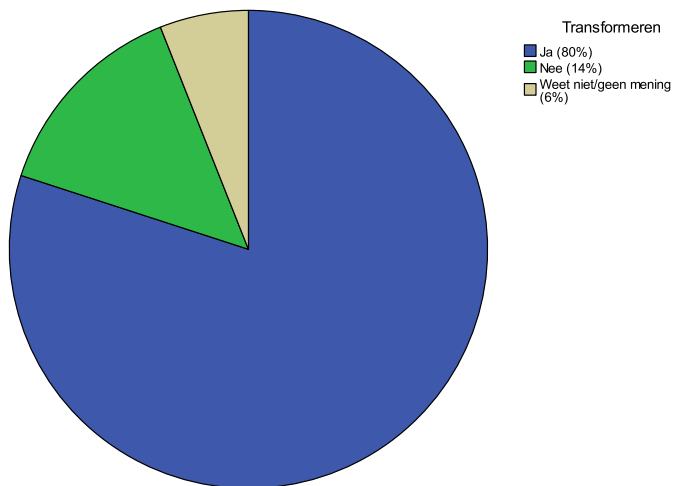
Vraag 25: De nieuwbouwdifferentiatie van sociale huurwoningen wordt door woningcorporaties bepaald door: (meerdere antwoorden mogelijk)

| | |
|--|---------|
| Signalen uit de markt en eigen interpretaties daaromtrent | 79,6% |
| Regionale woningbehoefte onderzoeken | 69,4% |
| Onderhandelingen tussen diverse partijen | 40,8% |
| WoonOnderzoek Nederland (voormalig WBO) | 16,3% |
| WoonOnderzoek Nederland, maar speelt een relatieve rol en op zijn hoogst een indicatieve rol | 4,1% |
| Weet niet/geen mening | 2,0% |
| Anders, namelijk..... | 26,0% |
| - Eigen onderzoek | (10,0%) |
| - Overheidsbeleid | (6,0%) |

- Bouwmogelijkheden (2,0%)
- Locatie afhankelijk (2,0%)
- Lokaal marktonderzoek (2,0%)
- Rapport KAW (2,0%)
- WOBOF (2,0%)
- Woonbehoefte onderzoek 2007 Hgz-Sap (2,0%)

Vraag 28: Heeft u wel eens nagedacht over het splitsen en samenvoegen (transformeren) van woningen, om zo in te spelen op de vraag vanuit de markt?

Nagedacht over samenvoegen en/of splitsen (transformeren) van woningen



Vraag 29: Heeft u als woningcorporatie wel eens woningen samengevoegd en/of gesplitst? Zo ja, wat waren de kosten voor het samenvoegen en/of splitsen per woning?

- Ja, de kosten hiervoor bedragen (N=7)
- € 10.000,-
 - € 30.000,-
 - € 40.000,-
 - € 72.000,-
 - € 80.000,-
 - € 92.000,-
 - € 200.000,-

Gemiddelde kosten per woning: - € 74.857,-