

Deelwonen & Woningdelen



02 november 2023

Bruno Otten en Naomie Vermeij



Deelwonen en woningdelen

bij Portaal en Talis



1. Korte toelichting achtergrond
2. Hoe zetten wij hem in?
3. Verhuur
4. Techniek
5. Voor en nadelen per concept

Aandacht voor doorstroming & flexibilisering om:

- Beschikbaarheid sociale doelgroep te vergroten
- Aansluiting op woonbehoeften te verbeteren
- Beter benutten bestaande voorraad

Door o.a.:

- Tijdelijke huurcontracten
- Tijdelijke woningen
- Instappen in middeldure huur
- **Splitsen grote woningen naar kleine eenheden**



Zeker niet alleen bij ons

Verhuur-aan-niet-geliefden

Hospitaverhuur

Onderverhuur

Community-based-living

Samenwonen-met-vrienden

Huurdelen Woongroep Kamerverhuur

Samen-in-een-woning

Woningdelen Inwoning Co-housing

Co-living



Van 1 naar meer

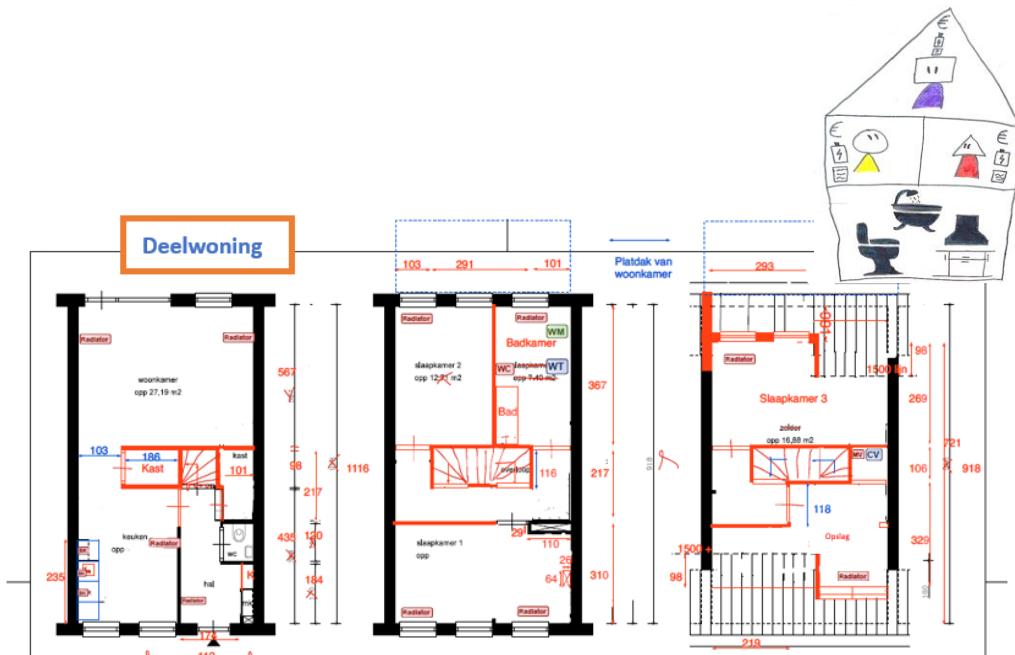
Met gedeelde én eigen voorzieningen

Maar... met aandacht voor flexibiliteit in de toekomst

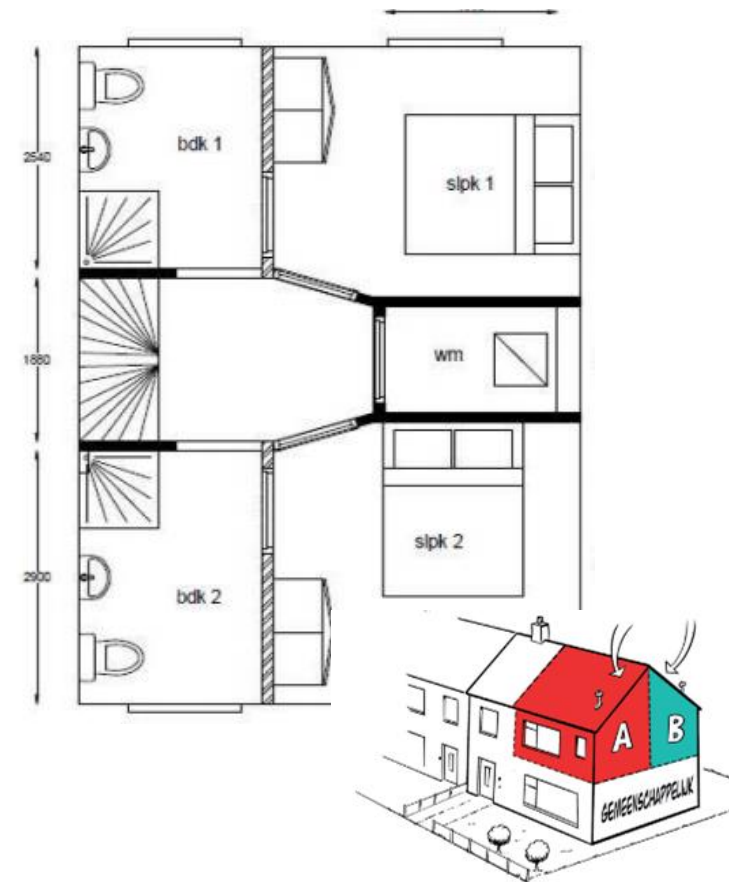
PORTAAL



Concept Portaal



Concept Talis



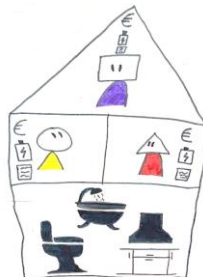
Van 1 naar meer

Met gedeelde én eigen voorzieningen

- Eigen afsluitbare slaapkamer

Gedeeld:

- Badkamer
- Woonkamer
- Keuken
- Tuin
- Berging



- Eigen afsluitbare slaapkamer

- Eigen badkamer

Gedeeld:

- Woonkamer
- Keuken
- Tuin
- Berging



Beeldimpressie Deelwonen



Filmpje woningdelen

MAAK KENNIS MET
WONINGDELEN



Van 1 naar meer

Techniek

Minimale werkzaamheden:

- Brandveiligheid;
 - door-gekoppelde rookmelders,
 - handbrandblusser
 - CO-meter
- Eigen slot
- *(Zolder geschikt voor verhuur);*
 - radiator,
 - dakvenster(s)
 - voorzetwand
 - Electrapunten+ wcd
 - behangklaar
 - gipsplafond
- €2500,- per woning excl. zolder
- €14.000,- incl. zolder



Niet constructieve werkzaamheden:

- Verplaatsen deuropening badkamer
- Eigen slot slaap/badkamercombi
- Realiseren tweede badkamer
- Aansluiten op installaties
- (Verwijderen/verplaatsen muren)
- (Realiseren van een washok)
- € 18.000 per woning



Van 1 naar meer

Techniek

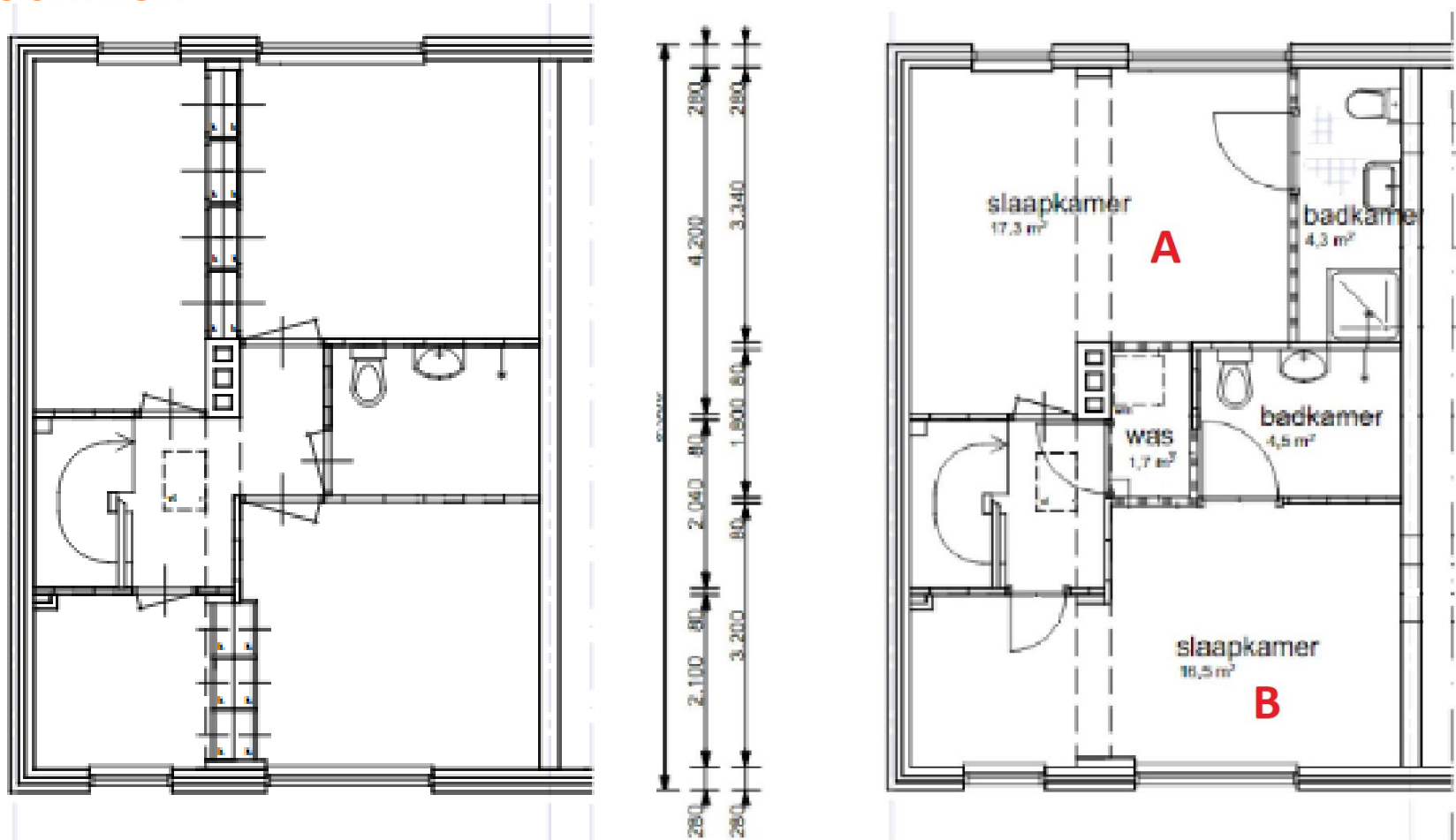
In samenwerking met RGS partner flexibel concept ontwikkeld:

- Doorlooptijd 4 weken (idealiter)
- Minder vakmensen nodig
- Weer relatief eenvoudig te verwijderen



Van 1 naar meer

Techniek



Geen constructieve werkzaamheden

Van 1 naar meer

Verhuurmethode

- Minimaal 3 personen
- Maximaal inkomen
- Tot 2024 geen; 2024< max 27 jaar
- Eigen huurcontract
- Voor bepaalde tijd (max 5j)
- 300 tot 360 euro per maand
- Huurprijs afhankelijk van WWS (100%)
- Inclusief gas en elektra (+/- €135 p.p)



- Minimaal 2 personen
- Minimaal én maximaal inkomen
- **Geen leeftijdsgrens**
- Eigen huurcontract
- Voor onbepaalde tijd
- 400 tot 500 euro per maand
- Huurprijs afhankelijk van WWS (95%)
- Samen verantwoordelijk voor G/W/E



Van 1 naar meer

Verhuur

- Ingeschreven bij Entree
- Aanmelden op website corporatie (dus niet via Entree)
- Gezamenlijk aanmelden / huisgenoot voordragen
- Coöptatierecht bij tussentijdse verhuizing
- Geen liefdesrelatie
- Intake onderdeel van toewijzing
- Samen verantwoordelijk voor verzekering, TV en internet



Van 1 naar meer

Verhuur

- 5 trio's geïnteresseerd
 - Interessepeiling woning per e-mail
 - Selectie doormiddel van loting
 - Familie, vrienden en collega's
 - Ook 9 individuen geïnteresseerd;
- Speeddate dag organiseren?



- +/- 440 individuen geïnteresseerd
 - Interessepeiling woning per e-mail
 - Minimaal aantal reacties
 - Selectie doormiddel van loting
 - Familie, vrienden en collega's
 - Veel mensen zonder huisgenoot;
- hoe hier mee om te gaan?



Woningdelen



Voordelen

- Meer woonruimte in bestaande bouw
- Flexibel, gemakkelijk terug naar huidige situatie
- Past in veel woningen
- Relatief lage investeringskosten



Nadelen

- Geen huurtoeslag
- Mutatiewerkzaamheden duren langer dan woningdelen
- Onbekendheid van het product
- Krappe terugverdiencapaciteit

Deelwonen



Voordelen

- Meer woonruimte in bestaande bouw
- Zeer betaalbare kale huur
- Relatief snelle 'verbouw'tijd
- Past in veel eengezinswoningen
- Minimale tot middel investeringskosten
- Meer diversiteit; extra product voor bepaalde doelgroep (bijvangst!)

Nadelen

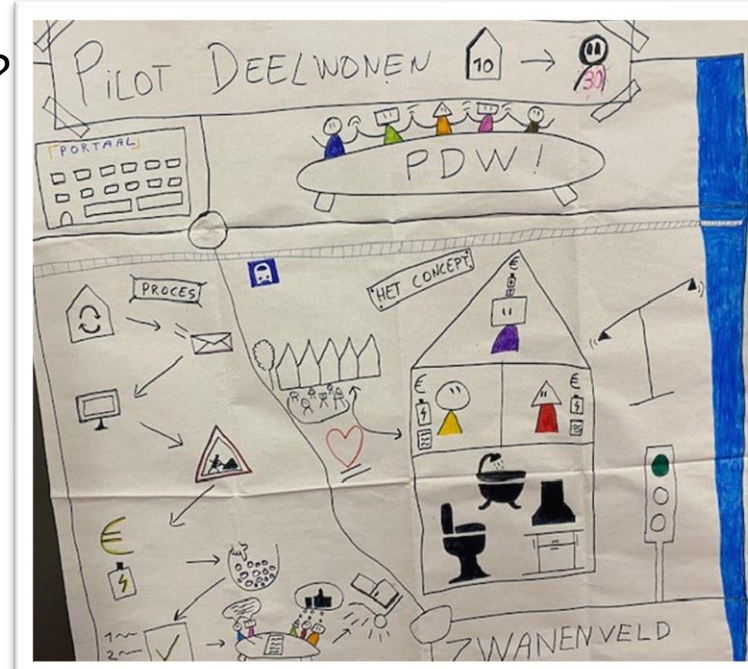
- Geen huurtoeslag
- Langere leegstand i.v.m. extra werkzaamheden
- Onbekendheid van het product
- Krappe terugverdien capaciteit
- Portaalbrede uitrol lastig vanwege verschillende huisvestingsverordeningen

Vragen?

Van 1 naar meer

Organisatie - Portaal

- 'Dynamic learning'
- Eerste drie woningen in zicht
- Van intern sceptisch naar enthousiast en trots
- Onbedoelde positieve bijvangst: casus Willemsskwartier
- Van Pilot in Nijmegen naar Portaalbrede aanpak?
(Arnhem, Amersfoort, Utrecht & Leiden)



Van 1 naar meer

Organisatie - Talis

- Organisch plan van aanpak → veel geschaafd en aangepast
- Apart projectteam
- 1^e jaar : 3 / 2^e jaar: 12 / 3^e jaar: 25 / 4^e jaar e.v.: 50 woningen realiseren?
- Apart proces legt flinke druk op standaard werkorganisatie
- Campagne voor werving en naamsbekendheid

