

Naar Energie Nota Nul

De vraag vanuit niaNesto

Arthur Lippus

Thema bijeenkomst SGVB
7 november 2013

PORTAAL

Gewaagd doel ondernemingsplan

Mensen wonen het liefst bij Portaal!



2



Klant centraal



Betaalbaar



Duurzaam

People

Planet

Profit

Passion

Proud

Pragmatism

Portaal

Preferred

Partner



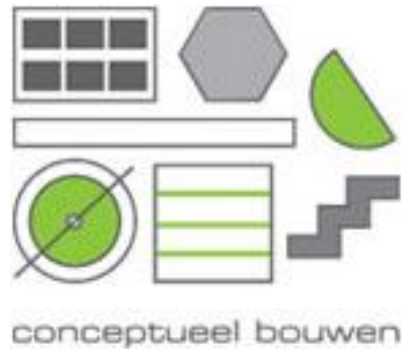
**OM
DENKEN**



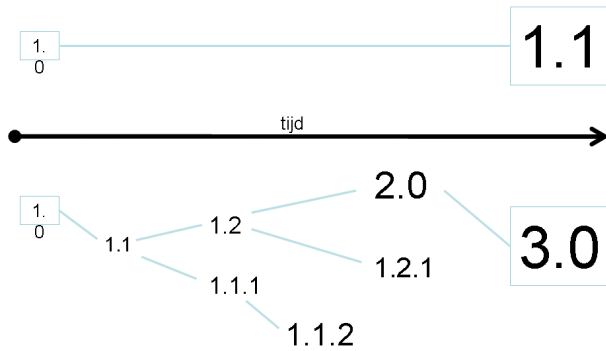
Een beperkt aantal goede produkt-markt combinaties:

Sneller, slimmer, duurzamer, goedkoper & klantgerichter!

Manifestatie De Voorsprong



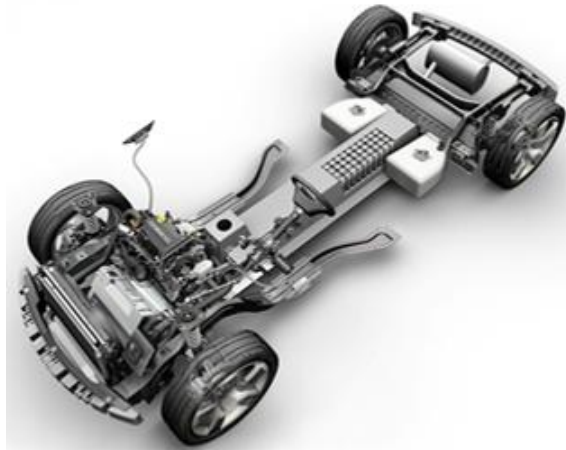
De kopgroep laten waaieren !



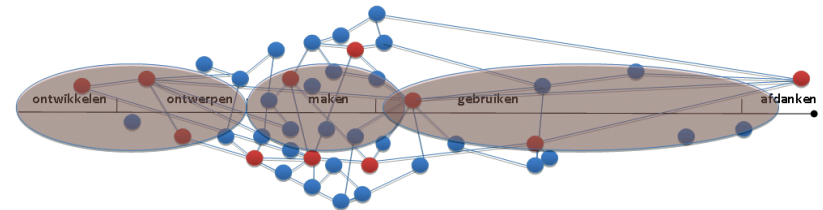
Elkaar versnellen !



Creative colatities !

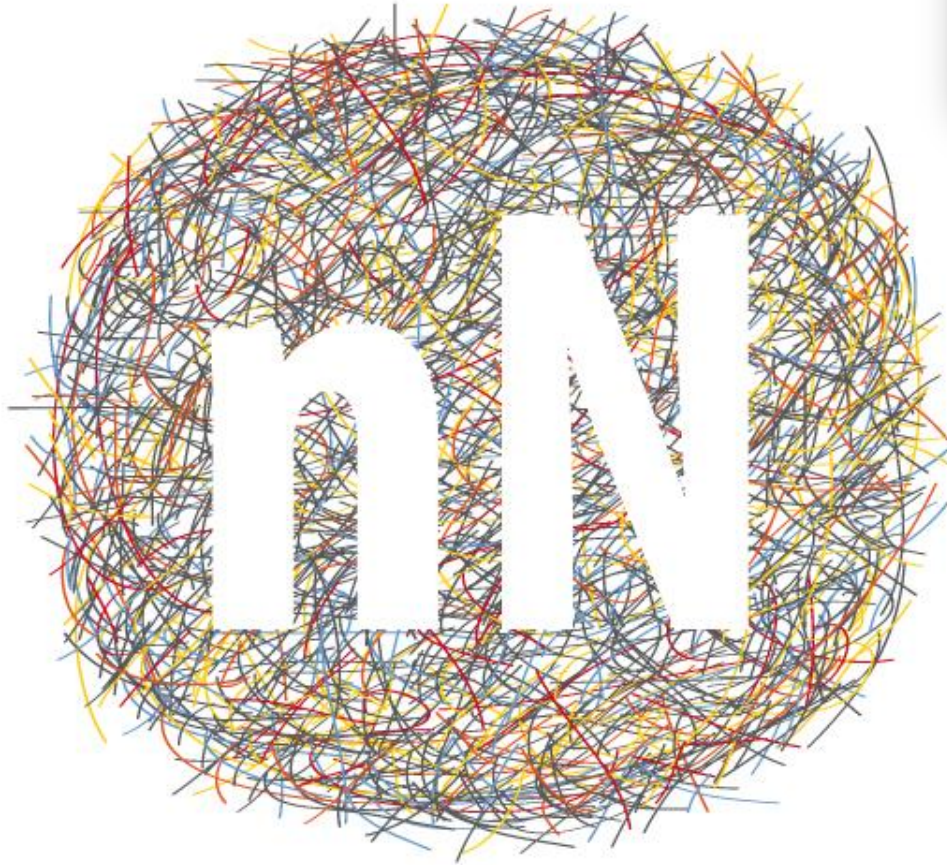


Krachten bundelen !



Het netwerk achter de ketens gebruiken!

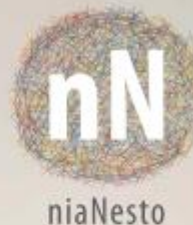
Het idee thuis op de bank



niaNesto

Bouw mee aan de toekomst van sociale woningbouw

Bouw mee aan niaNesto



Gemeente of corporatie?

Met niaNesto geeft u invulling aan duurzaamheid, de wensen van bewoners, snelheid en betaalbaarheid. De eerste 50 niaNesto-huizen staan al in de steigers. Bouwt u de volgende?



Een niaNesto-huis:

is uniek, duurzaam en betaalbaar

heeft geen energierekening

stellen bewoners zelf samen

is in 4 maanden bouwtijd klaar



Meebouwen aan niaNesto?
Kijk op www.nianesto.nl voor meer informatie

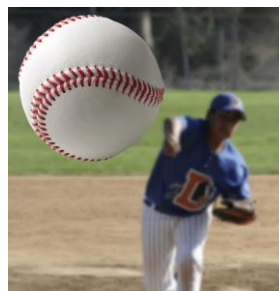


april

juni

september

november



Basis principes van het spel

10



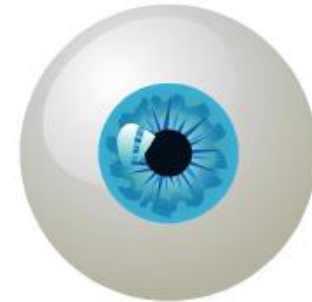
Versnelling



Competitie



Transparantie



De spelers



**Concept
aanbieder**



Huurder



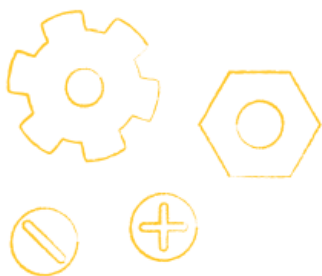
**Locatie aanbieder
En
Verhuurder**



	Basiseis	Wens	Toelichting
Kwaliteit			
<i>GPR hoofdcategorieën</i> Energie	≥ 7; gem. ≥ 8 100% duurzame energie; energiekosten-neutraal	Zoveel mogelijk woning gebonden gesloten energiebalans	De kosten van verwarming en elektra dienen bij door conceptaanbieder aan te geven regulier gebruik voor de huurder €0,- per maand te bedragen (incl. vastrecht). De CB-aanbieder staat hiervoor 15 jaar garant. Meer en minder verbruik dan regulier voor rekening huurder volgens niet meer dan anders principe.
<i>Milieu</i> Materialen en productieproces	FSC-keurmerk 100% pure	Aantoonbaar duurzaam; vrij van toxische materia- len; lifecycle-benadering Aantoonbare prestaties op binnenklimaat en comfort	Bijv. CO2 footprint, C2C prestatie; bij voorkeur genormeerde/gecertificeerde berekeningen zoals woningbouwtool van C2C labxx
<i>Gezondheid</i>			
<i>Gebruikskwaliteit</i> Functionaliteit	Basispakket woonkeur; politiekeurmerk veilig wonen	Keuzepakketten voor eerste bewoners onderhoudsarm	Voorbeeld Nieuw Leyden CD
Technische kwaliteit	SWK garantie (+termijnen); onderhoudsplan	Toekomstige aanpasbaar- heid van de woninggrootte en -indeling referentiebeelden	Zoveel mogelijk gebruik makend van eerdere projecten/vergunningen bijv. erfafscheidingen
<i>Toekomstwaarde</i> Flexibiliteit			
Beeldkwaliteit woning Inpassing in omgeving	Inrichting kavel volgens beeldkwaliteit directe omgeving		



	Basiseis	Wens	Toelichting
Informatie & Communicatie			
<i>Huurders</i>	Klantgericht	Onderscheidende bewonerscommunicatie voor & tijdens de bouw, bij ingebruikname en nazorg	Bij voorkeur gebruik van moderne communicatiemiddelen
<i>Gemeentes Corporaties</i>	Coöperatief Coöperatief	Moderne en effectieve gegevensoverdracht voor verhuur en exploitatie	Bijvoorbeeld informatie overdracht in BIM
<i>Andere conceptaanbieders</i>	Coöperatief		met name bij aangrenzende percelen; zo mogelijk samenwerking technisch (bijv. fundering), maar ook in bewonerscommunicatie
Tijd			
<i>doorlooptijd</i>	bouwvoorbereiding ≤ 3 maanden; uitvoering en turnkey oplevering ≤ maanden		conform aangegeven hoofdplanning





Geld (alle bedragen incl. BTW)

stichtingskosten EGW tussenwoning

EGW tussenwoning	≤ € 174.000
additioneel budget kopgevel	≤ € 16.000
residuele grondwaarde	≥ € 20.000
reservering voor individuele klantwens	1% budget
VON taxatiewaarde huurniveau's	≥ 107% stichtingskosten
maximale huurprijs	≤ € 652 en conform puntentelling woningwaardering
huur irt stichtingskosten	1:250

maximaal = hoeft niet op!

bijv. zeer specifieke wensen, inzet klusjesman etc.

prijspeil 2012; uitgangspunt woonlastenbenadering (incl. energie)

€1 huur staat gelijk aan €250 stichtingskosten; zie voorbeeld nieuw leyden CD; voor elke Euro lager huur dan €652 is de maximale investering dus €250 lager dan €174.000

Netto contante waarde benadering

exploitatiekosten

onderhoudslast ≤ € 700 per jaar, gemiddeld over exploitatie van 50 jaar; gestaafd door onderhoudsplan voor 50 en -offerte voor de eerste 20 jaar

financiering

ondersteunende voorstellen
BAR 5%

bijv. planoptimalisatie waardoor financieringsmiddelen en subsidies als groenfinanciering mogelijk worden; eventueel gebruik ESCO's onderbouwd onderbouwde berekening als renderend commercieel beleggersproduct boven minimaal bruto aanvangsrendement van 5%

alternatieve benadering



Gunstig voor huurders, leefbaarheid, milieu en werkgelegenheid

Groot winstpunt van deze deal is dat huurders van relatief slechte woningen met hoge energierekeningen een comfortabele en duurzame woning krijgen tegen dezelfde woonkosten. Daarnaast gebruiken corporaties de nieuwe geldstroom om te investeren in de waarde van hun vastgoed en de leefbaarheid van wijken, zonder overheidssubsidies. Neveneffect is dat deze deal de bouwsector veel werkgelegenheid brengt. Bovendien levert de Stroomversnelling een bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen.

Minister Blok zegt toe de regelgeving voor corporaties aan te passen: zij kunnen dan naast huur ook energiediensten (als onderdeel van woonkosten) in rekening brengen. Ook maakt hij zich er sterk voor dat corporaties lokale energie op het niveau van een woningcomplex kunnen salderen (is: verrekening van energie die teruggegeven wordt aan het net). Daarnaast wordt onderzocht of het revolverend fonds energiebesparing uit het Woonakkoord hierbij wordt ingezet.

Filter op:

- > [Woningbouw corporaties](#)
- > [Woningbouw particulieren](#)
- > [Kantoren](#)
- > [Retail](#)
- > [Zorg](#)
- > [Persberichten](#)

[Home](#) > [Nieuws](#) > Woningbouw particulieren

Extra lening mogelijk voor energiezuinig huis

Gepubliceerd op 5 november 2013

Consumenten met een inkomen vanaf 29.000 euro kunnen maximaal 13.500 euro extra lenen voor de financiering van een huis waarvan de energierekening te verwaarlozen is. Dat schrijft het kabinet aan de Tweede Kamer. Het gaat vooral om 'energie neutrale' huizen in bepaalde nieuwbouwprojecten en om huizen die zodanig gerenoveerd zijn, dat ze ook bijna geen energierekening meer opleveren.

En op verzoek van de Tweede Kamer is het bij noodzakelijke woningverbetering, ook aan de funderingen, mogelijk voor een lening af te wijken van de relatie tussen hypotheek en de woningwaarde. Deze afwijkingsmogelijkheid geldt voor gevallen waarin het risico van een restschuld voor de consument wordt ondervangen door gemeentelijke regelingen voor noodzakelijke woningverbetering, aldus de bewindslieden.

Woningbouw corporaties

Woningbouw particulieren

Kantoren

Retail

Zorg

NEEM DE
VOORSPRONG

Voorsprong 2013

- > [De Voorsprong 2013](#)
- > [Over de Voorsprong](#)
- > [Beoordeling](#)
- > [Prijzen](#)
- > [Aanmelden manifestatie](#)
- > [Aanmelden conceptenmarkt](#)

Documenten

- [Innovatiecoach excel 2003](#)
- [Innovatiecoach excel 2011](#)

Manifestatie&prijsvraag De Voorsprong 2013

Op 21 november is het weer zover, dan vindt de derde editie plaats van de nationale Manifestatie De Voorsprong. De voorrondes voor meest innovatieve woningconcepten heeft de volgende genomineerden opgeleverd. Voor renovatie : [HuisvanU](#) van Plegt-Vos en PlatformRenoveren van [VolkerWessels](#). Voor nieuwbouw zijn genomineerd: [Huybregts Systeembouw Blue Casco](#), [SMART Collectie](#) van BAM, [De Bongerd](#) van ERA Contour, PlatformBouwen van VolkerWessels en opnieuw [HuisvanU](#). Twee Wildcards werden gegeven aan: [Groene Vingers](#) en [WOODstacker](#). Deze genomineerden zijn geselecteerd uit 17 inzendingen.

De genomineerde opdrachtgevers: [HEEMwonen](#), [Stadlander](#), [QuaWonen](#), [De Alliantie](#), [Stichting Woningbeheer Betuwe](#) en [Woningstichting Bergh](#). Deze genomineerden zijn gekozen in Regiotafels van het Netwerk Conceptueel Bouwen op basis van de gezamenlijk geformuleerde [Leidraad](#). De [presentaties](#) van alle