

Portaal: NiaNesto

Door Thijs Luijkx



In de rubriek Watkostdebouw-vaneenhuurwoning.nl vergelijken we voorbeeldprojecten met referentiecijfers uit de database met ruim 400 nieuwbouwprojecten. In deze editie: zestien energienotaloze woningen van Portaal in Nijmegen. Dit zijn de eerste woningen die gebouwd zijn met het NiaNesto-concept. Kern van dit concept is dat een kwalitatief hoogwaardige woning gebouwd kan worden tegen lage kosten door standaardisering. De woonlasten voor huurders zijn laag doordat de energierekening maximaal nul euro is.

Energienotalozewoningen dragen bij aan het betaalbaar houden van wonen door de lage energierekening. Portaal daagde de markt uit om met concepten voor dergelijke woningen te komen middels een prijsvraag. De gedachte is dat de woningen gebouwd kunnen worden tegen beperkte bouwkosten door standaardisering. Het Ikea-principe in feite.

MARKT BEVRAGEN

Bij de uitvraag zijn prestatie-eisen beschreven aan de hand van de vijf thema's van GPR-gebouw: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Een andere prestatie-eis was maximale stichtingskosten van € 174.000 voor een rijwoning exclusief kopgevel. Door alleen de prestaties uit te vragen bleef zoveel mogelijk ruimte aan de markt om met innovatieve producten te komen. De aanbieders hebben verschillende oplossingen aangeboden om aan de prestatie-eisen te voldoen.

De jury van de prijsvraag koos 5 winnaars uit 35 conceptaanbieders. Twee van hen, KlaassenGroep en VolkerWessels Vastgoed, hebben inmiddels de eerste 16 woningen

op de uitleglocatie Waalsprong in Nijmegen opgeleverd. De projecten worden hieronder beschreven aan de hand van de GPR-thema's energiegebruik, gebruikswaarde en toekomstwaarde, omdat Portaal de nadruk legt op deze drie thema's. De woningen van de KlaassenGroep en VolkerWessels Vastgoed hebben een gemiddelde GPR-score van 8,4 respectievelijk 8,2.

EIGENSCHAPPEN

Beide aannemers voldoen aan de eis om een Energienotalozewoning te bouwen. De woningen hebben een epc van -0,2 respectievelijk -0,4. Met PV-panelen, luchtwaterwarmtepomp en een warmteterugwininstallatie wordt energie gewonnen en behouden. De temperatuur van de woningen van KlaassenGroep kan in twee zones ingesteld worden. De woningen van VolkerWessels Vastgoed hebben energiezuinige ledverlichting.

De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 112m², een beukmaat van 5,4 meter en drie slaapkamers. De KlaassenGroep heeft het casco gebouwd met het Masterwall-systeem, van kalkzandsteen. Het casco van VolkerWessels Vastgoed bestaat uit prefab beton. Technisch voldoen de woningen aan Woonkeur en het politiekeurmerk Veilig Wonen.

Toekomstwaarde komt tot uitdrukking in de flexibiliteit, beeldkwaliteit en inpassing in de omgeving. De flexibiliteit van de woningen is groot doordat ze eenvoudig uit te bouwen zijn. De woningen van KlaassenGroep zijn makkelijk opnieuw in te delen door het Masterwall-systeem. Met betrekking tot beeldkwaliteit zijn veel variaties mogelijk, waardoor de woning eenvoudig ingepast kan worden in de omgeving.

SCORES GPR-GEBOUW

	KlaassenGroep	VolkerWessels Vastgoed
Energie	9,3	9,2
Milieu	7,4	7,3
Gezondheid	8,1	8,1
Gebruikskwaliteit	8,6	8,5
Toekomstwaarde	8,5	7,8
Gemiddeld	8,4	8,2

VERGELIJKING REFERENTIEGROEP

Hieronder zijn de gemiddelde stichtingskosten en opbrengsten van de 16 gerealiseerde woningen in Nijmegen afgezet tegen de best vergelijkbare projecten in Watkostdebouw-vaneenhurwoning. De 16 woningen zijn zowel de woningen van KlaassenGroep als van VolkerWessels Vastgoed en zowel rij- als hoekwoningen.

	NiaNesto	Ref-groep
Aantal projecten	1	35
Aantal huurwoningen	16	28
Woonoppervlakte (m ² gbo)	109	110
Bruto vloeroppervlakte	154	142
Epc	-0,3	0,71
Aanvangshuur per maand	653	626
Stichtingskosten (€)	168.000	170.000
Genormeerde bedrijfswaarde (€)	147.000	124.000
Resultaat*	-22.000	-46.000

* verschillen door afronding

De grondkosten zijn vergelijkbaar met de eengezinsprojecten in de benchmark. De bouwkosten zijn 10% hoger dan de benchmark. Dit komt door investeringen in energie, duurzaamheid en onderhoudsarme woningen. Een andere oorzaak is dat de kosten voor adviseurs (architect, constructeur, installatie-adviseur) onderdeel zijn van de bouwkosten, omdat gewerkt is met conceptwoningen. De prijsvraag en daarmee samenhangende concurrentie heeft bijgedragen aan een gunstige prijs-kwaliteitverhouding. De aanbieders hebben een concept ingezet of ontwikkeld dat ze elders kunnen toepassen. Dat betekent standaardisering van het bouwproces, met vaste onderaannemers, wat leidt tot lagere bouwkosten. De bijkomende kosten bestaan uit eigen kosten van Portaal. Doordat gewerkt is met een conceptwoning is een deel van de traditionele bijkomende kosten onderdeel van de bouwkosten. De eigen kosten bestaan uit de eigen uren voor projectleiding en een vergoeding voor de investering van Portaal in het concept NiaNesto.

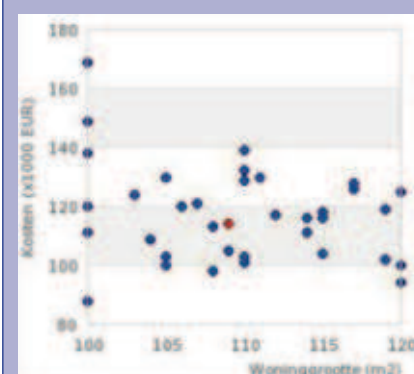
De stichtingskosten zijn met € 168.000 vergelijkbaar met de benchmark en liggen onder de prestatie-eis van € 174.000 (voor een rijwoning). Daar staat een woning tegenover met een energienota van 0 en een hoge kwaliteit in termen van energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (GPR-gebouw).

De genormeerde bedrijfswaarde van NiaNesto is 19% hoger dan de benchmark. Dit komt door hogere aanvangshuren en projectspecifieke lage onderhoudslasten. Dit laatste is één van de prestaties waar Portaal ook op heeft gestuurd bij de uitvraag. Inschrijvers werd gevraagd een onderhoudsbudget te rammen en het onderhoud ook 15 jaar voor dit bedrag uit te voeren als Portaal daartoe zou kiezen. Zowel in de opzet van de woning als bij de materialisering is daarom gekozen voor onderhoudsarme oplossingen.

NiaNesto vergt een onrendabele investering van € 22.000, uitgaande van de genormeerde bedrijfswaarde zonder verhuurdersheffing. Dat is een factor 2 lager dan de benchmark. Daarnaast hebben de huurders in het project NiaNesto geen energierekening en dus per saldo lagere woonlasten dan de huurders in de referentieprojecten.

DIAGRAM

NiaNesto en referentieprojecten afgezet op de assen woonoppervlakte (x-as, m² gbo) en bouw- en direct bijkomende kosten (y-as, € x 1.000 excl btw).



KENGETALLEN

Kengetallen woningen NiaNesto (rood) ten opzichte van de referentiegroep (blauw).



MEER ONLINE

Kijk voor meer voorbeeldprojecten en meer informatie op www.corporatiebouw.nl/watkostdebouwvaneenhurwoning.