

Woonbron: Prachthuizen Oudeland

Door Thijs Luijckx en Jiri Anton

In deze serie artikelen beschrijven we voorbeeldprojecten aan de hand van een vergelijking met projectendatabase Watkostdebouwvaneenhurwoning. Die bevat inmiddels ruim 400 nieuwbouwprojecten. In deze editie het eerste project van Woonbron met het concept Prachthuizen: 33 eengezinswoningen in Oudeland, Hoogvliet.



Woonbron heeft de ambitie om tot 2023 ruim 400 sociale huurwoningen te bouwen. De financiële mogelijkheden daartoe zijn beperkt. Daarom ontwikkelde Woonbron het concept Prachthuis, een eenvoudige woning die rendabel gebouwd wordt. Een Prachthuis voldoet aan een aantal uitgangspunten en is door Woonbron niet verder uitgedetailleerd. De woningen hebben twee bouwlagen en een zadeldak. De breedte van de woning is 5,4 meter hart op hart, de diepte om en nabij 9 meter. De oppervlakte van de woning is minimaal 105 m² gebruiksoppervlakte (gbo). Naast de woonkamer, keuken en sanitaire ruimte worden drie slaapkamers gerealiseerd en een vrij in te delen ruimte op zolder. Materiaalgebruik van de woning straalt naast eenvoud ook een solide en niet aan mode onderhevige kwaliteit uit. De woning moet in de toekomst ook uitgebreid en aange-

past kunnen worden. Op de kavel is één parkeerplek. Buiten het bouwbesluit worden geen aanvullende duurzaamheidseisen gesteld.

De financiële uitgangspunten zijn de maximale DAEB huur, verhuurderheffing tot einde exploitatieperiode en stichtingskosten van maximaal € 130.000 inclusief btw. Naast lage stichtingskosten dragen ook lage onderhoudslasten bij aan een hogere rentabiliteit van woningen. De hoogte van de onderhoudslasten was daarom één van de toetsingscriteria voor inschrijvingen. Om te zorgen voor een reëel kostenniveau moeten de aannemers het onderhoud ook daadwerkelijk voor 15 jaar aanbieden.

Met deze uitgangspunten is een aanbesteding gedaan met als criterium de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI). De top 5 van de door Woonbron opgestelde *longlist* van aanbieders van sys-

teemwoningen heeft ingeschreven op het project. Het aannemersbedrijf Waal won de aanbesteding.

De aangeboden woningen voldoen aan de uitgangspunten van Woonbron voor Prachthuizen. De winnende aannemer biedt woningen aan die met een gebruiksoppervlakte van 118 m² groter zijn dan gevraagd. Ook de epc van 0,4 is lager dan de door Woonbron gevraagde 0,6.

VERGELIJKING

De 33 Prachthuizen zijn afgezet tegen de 25 best vergelijkbare projecten in de database. Dit zijn eengezinsprojecten tussen de 110 en 125 m² gebruiksoppervlakte, opgeleverd in de periode 2010 tot en met 2014 met planstatus 'start bouw' of 'nacalculatie' (database d.d. 24 februari 2014). De weergegeven kosten van de Prachthuizen zijn aanbestede bedragen.

VERGELIJKING REFERENTIEGROEP

Kwaliteit	Prachtwoning	WKDBV
Aantal projecten	1	25
Aantal huurwoningen	33	29
Woonoppervlakte (m ² gbo)	118	117
Bruto vloeroppervlakte (m ² bvo)	155	150
Epc	0,4	0,69
Aantal bouwlagen	2,5	2,5
Aanvangshuur per maand (€)	681	634
Stichtingskosten (€)	125.000	174.000
Genormeerde bedrijfswaarde (€)	143.000	127.000
Resultaat (€)	18.000	-47.000

De Prachthuizen voldoen aan het bouwbesluit en hebben een gemiddelde vormfactor van 0,77. Voor de Prachthuizen wordt gebruik gemaakt van systeemwoningen, zodat de ruwbouw in enkele weken geassembleerd kan worden. Lage bouwkosten verklaren het grootste deel van het verschil in stichtingskosten met de referentieprojecten (-28%).

De grond is voor de sociale grondprijs aangekocht van de gemeente. De grondkosten van de Prachthuizen zijn daardoor 41% lager dan gemiddeld in de projectendatabase. Bij verkoop moet Woonbron het verschil tussen de sociale en marktgrondprijs aan de gemeente weer bijbetalen.

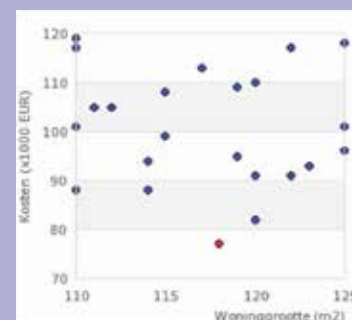
De bouwkosten zijn 25% lager dan in de referentiegroep. Dat bedrag is inclusief de kosten voor de uitwerking van het programma van eisen. De marktomstandigheden spelen daarbij een rol. De lage bouwkosten hangen vooral samen met de keuze voor systeembouw, eenvoudige materialen en een solide ontwerp.

De bijkomende kosten zijn 28% lager dan de referentiegroep. Dat is des te opvallender, omdat Woonbron rente, risico en algemene kosten hierin meetelt, terwijl dat voor veel projecten in de database niet geldt. In de bijkomende kosten zitten geen kosten voor adviseurs die het plan uitwerken, zoals architect en constructeur, omdat de aannemer het plan heeft uitgewerkt. Door deze werkwijze zijn ook de kosten voor het eigen apparaat beperkt. De totale bouwtijd is 4,5 maanden, waardoor de rentekosten laag zijn.

De aanvangshuur van de woningen is € 681 per maand, de liberalisatiegrens in 2013. Dat is 7% hoger dan gemiddeld in de referentiegroep. De genormeerde bedrijfswaarden, exclusief verhuurderheffing, zijn 13% hoger dan de referentiegroep. Het projectresultaat is positief: € 23.000. Dat is € 65.000 gunstiger dan de referentiegroep. Het Prachthuis laat zien dat de rendabele sociale huurwoning in het vizier is.

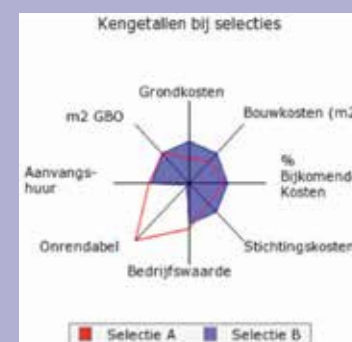
DIAGRAM

Prachthuizen 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 Prachthuizen (rood) ten opzichte van de referentiegroep (blauw).



MEER ONLINE

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