

# Wielewaal Oost, Woonstad Rotterdam

Door Thijs Luijckx



Architect: KAW

Woonstad Rotterdam realiseert twee nagenoeg identieke woonblokken die een impuls geven aan de grootschalige vernieuwing van de wijk Wielewaal in Rotterdam Zuid. We benchmarken het project met Watkostdebouwwan-eenhuurwoning.

Het project Wielewaal Oost fase 1 en 2 is een uitbreiding van de wijk Wielewaal in Rotterdam Zuid. De wijk is als nooddorp gebouwd na de oorlog en nu bouwtechnisch op. In Wielewaal wonen veel ouderen voor wie weinig geschikte woningen beschikbaar zijn en die graag in de wijk willen blijven wonen.

De nieuwbouw van twee appartementenblokken is een eerste impuls van de grootschalige vernieuwing van de wijk. De woningen zijn geschikt voor ouderen. Daarmee brengt het project naar verwachting de doorstroming in de wijk op gang. Dit creëert ruimte voor de volgende vernieuwingsprojecten.

Het project wordt gebouwd op voormalige sportvelden die aan het Zuiderpark grenzen. De locatie ligt binnen de geluidscontour van de haven. Bij de bestemmingsplanwijziging is samen met de gemeente een stad- en milieuachtige benadering gehanteerd. De hoger dan gangbare geluidsbelasting wordt daarin gecompenseerd met extra woonkwaliteit, zoals ruime balkons van 10m<sup>2</sup> en de parkachtige setting. De hele planopzet is in dialoog met buurtbewoners tot stand gekomen.

## RATIONEEL

Het gebouw is rationeel opgezet. De gebruiksoppervlakte van de appartementen is gemiddeld 84 m<sup>2</sup>. De meeste appartementen hebben twee slaapkamers. De bergingen zitten in de plint van het gebouw en op het maaiveld wordt een parkeerplaats aangelegd. De epc van 0,48 is gehaald met stadsverwarming en PV-cellen.

Woonkeur is als leidraad gehanteerd bij de totstandkoming van de woningplattegronden, maar de ervaringen van Woonstad en de voorkeuren van de bewoners zijn ook van invloed geweest. Zo hebben de individuele bergingen een oplaadpunt voor scootmobiels, fietsen of brommers en in-pandige balkons.

De uitvoering van het project start in april 2015. De gebouwen worden mei 2016 opgeleverd.

## VERGELIJING REFERENTIEGROEP

	Wielewaal Oost	Referentieprojecten
Aantal projecten	1	34
Aantal huurwoningen	109	45
Woningoppervlakte (m <sup>2</sup> gbo)	84	85
Bruto vloeroppervlakte (m <sup>2</sup> )	110	112
Epc	0,48	0,64
Aanvangshuur (€/maand)	600	661
Stichtingskosten (€, inclusief BTW)	161.000	176.000
Genormeerde bedrijfswaarde (€)	145.000	127.000
<b>Resultaat (€)</b>	<b>-16.000</b>	<b>-49.000</b>

Woonstad heeft de grond aangekocht van de gemeente Rotterdam en zelf de grondexploitatie gevoerd. Deze grondexploitatie is niet kostendekkend door de verhuiskosten van de voetbalvereniging. In de benchmark zijn de opbrengsten van de grondexploitatie opgevoerd als grondkosten, zodat de grondkosten vergelijkbaar zijn met de situatie waarin bouwrijpe grond wordt aangekocht van de gemeente. De grondkosten zijn hierdoor laag ten opzichte van de benchmark.

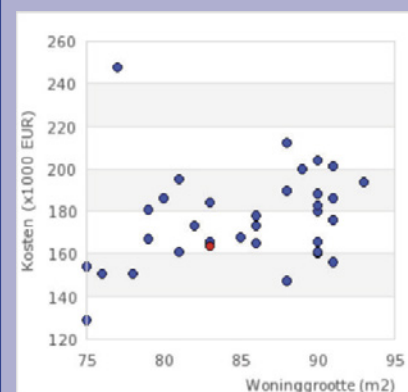
De bouwkosten zijn lager dan van de referentieprojecten, ondanks het hoge kwaliteitsniveau. Belangrijke factoren zijn het rationele ontwerp en herhaling. De twee blokken, één met 50 woningen en één blok met 59 woningen, zijn identiek qua opzet. De variatie in verschijningsvorm zit hem in verdraaiing van de blokken en het toepassen van een andere baksteen. Intern zijn de beukmaten overal gelijk en het aantal woningplattegronden is beperkt. Door de stad- en milieuachtige benadering was het mogelijk om woonkwaliteit toe te voegen in plaats van dure geluidswerende maatregelen. Wel is gekozen voor relatief dure gesloten bouwblokken en galerijontsluiting, met verhoudingsgewijs veel geveloppervlakte in verband met geluid. De woningen hebben relatief veel geveloppening door de deels inpandige balkons. De woningplattegronden zijn efficiënt, ondanks deze overmaat aan glas. Woonstad Rotterdam investeert in architectuur omdat het gebouw de wijk een impuls moet geven.

De bijkomende kosten zijn relatief hoog. Dit komt ten eerste doordat Woonstad Rotterdam algemene kosten, rente en risico toerekent aan de bijkomende kosten. Daarnaast is veel afstemming met de buurt geweest omdat de locatie midden in de stad ligt.

De aanvangshuur is lager dan de referentieprojecten. De onderhouds- en beheerlasten zijn lager dan in de referentieprojecten en lager dan de gemiddelde lasten bij Woonstad Rotterdam. In feite zijn dit de normbedragen voor de gehanteerde actuele waarde. In het ontwerp is gestuurd op lage onderhoudslasten, met name in de materialisatie. Het aantal woningen per lift is vijftig en alle ramen zijn bereikbaar zonder hoogwerker. De bedrijfswaarde van Wielewaal Oost is hoger dan in de referentieprojecten door enerzijds de gunstige onderhouds- en bedrijfslasten in de actuele waardeberekening en anderzijds het sturen op lage onderhoudslasten in het ontwerp.

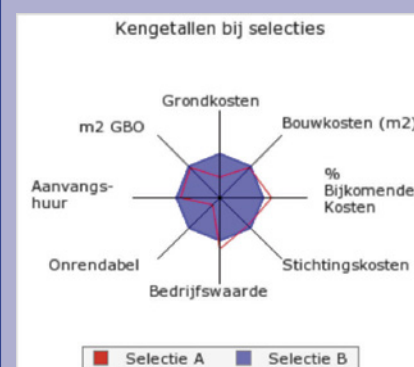
## DIAGRAM

Wielewaal en referentieprojecten afgezet op de assen woonoppervlakte (x-as, m<sup>2</sup> gbo) en bouw- en direct bijkomende kosten (y-as, € x 1.000 incl. btw).



## KENGETALLEN

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



## MEER ONLINE

Kijk voor meer voorbeeldprojecten en meer informatie op [www.corporatiebouw.nl](http://www.corporatiebouw.nl)