

Elkien: Nijlân-appartementen

Door Thijs Luijckx

Nijlân is één van de 6 wijken waarvoor Leeuwarden, Elkien en WoonFriesland een wijkactieplan hebben opgesteld. Als onderdeel van dit plan heeft Elkien 48 beneden-bovenwoningen met bouwjaar 1953 vervangen door 60 appartementen. Dit had de voorkeur boven het samenvoegen en/of renoveren van de woningen. We benchmarken het project met Watkostdebouwvan-eenhuurwoning.

De beneden-bovenwoningen waren kleine woningen met één slaapkamer. De bouwkundige opname wees uit dat de casco's redelijk waren, de funderingen licht, de kozijnen, ramen en deuren slecht en de installaties sterk verouderd. De keukens en het sanitair waren gedateerd, de woningen hadden problemen met ventilatie en waren slecht geïsoleerd.

RENOVATIE OF NIEUWBOUW

Elkien heeft, samen met de bewoners, verschillende scenario's overwogen voor deze woningen. De scenario's samenvoegen en liften plaatsen bleken al snel niet haalbaar. Twee scenario's resteerden: sloop-nieuwbouw en het renoveren van de bestaande inclusief herindeling en isolatie. De woonlasten van beide scenario's zijn voorgelegd aan de bewoners. De woonlasten inclusief huurtoeslag bleken bij nieuwbouw lager dan in de oude situatie.

Beide scenario's zijn met alle bewoners individueel besproken. Elkien heeft daarbij een voorkeur aangegeven voor sloop-nieuwbouw, omdat de kwaliteit van nieuwbouw



	Huidige situatie	Renovatie	Nieuwbouw (en sloop)
Aantal woningen	48	48	60
Woninggrootte	50 en 42 m ²	50 en 42 m ²	86 m ²
Energielabel	F	D	A+ (EPC 0,5)
Huur (€)	275	355	515
Energierkening	115	95	69
Woonlasten*	390	450	575
Investering		90.000	165.000
Levensduur		25 jaar	50 jaar

hoger is, deze langer meegaan en beter verhuurbaar zijn. Renovatie is ook duur en de energielabels blijven laag. Meer dan 70% van de bewoners heeft ingestemd met sloop-nieuwbouw.

PLAN VOOR NIEUWBOUW

De nieuwbouw is een s-vormig blok met een centrale entree. Binnen de S zijn parkeerplaatsen gerealiseerd op het maaiveld. De appartementen zijn ontsloten met een lift, trappen en galerijen. Het gebouw bevat twee typen appartementen van 80 m² en 90

m² gebruiksoppervlakte, met twee slaapkamers. Alle appartementen hebben een berging en een tuintje, een terras of een balkon. De appartementen zijn in 100 dagen gebouwd, terwijl een bouwperiode van een jaar gebruikelijk is. Een belangrijke factor was het gebruik van het bouw-informatieprogramma (BIM) Tekla waar de aannemer en onderaannemers mee werkten. Hiermee worden complicaties van het ontwerp in een vroeg stadium duidelijk en opgelost. Ook is waar mogelijk gewerkt met prefab onderdelen.

BENCHMARK

	Nijlân	Benchmark
Aantal projecten	1	49
Aantal huurwoningen	60	46
Woningoppervlakte (m ² gbo)	86	84
Bruto vloeroppervlakte (m ²)	110	111
Epc	0,5	0,66
Aanvangshuur (€/maand)	533	635
Stichtingskosten (€, inclusief btw)	173.000	175.000
Genormeerde bedrijfswaarde (€)	86.000	118.000
Resultaat (€)	-87.000	-57.000

De totale stichtingskosten zijn vergelijkbaar met de benchmark. De grondkosten zijn lager dan de benchmark. De grond is eigendom van Elkien en de kosten voor het slopen van 48 woningen en het bouw- en woonrijp maken zijn verdeeld over 60 nieuwe woningen.

De bouwkosten zijn hoger dan gemiddeld, ondanks het gebruik van veel prefab en lage bouwplaatskosten door de korte bouwtijd. De hogere kosten hangen samen met de relatief ongunstige verhouding gevel en inhoud en de architectonische kwaliteit. Daarnaast is geïnvesteerd in duurzame woningen met een epc van 0,5, terwijl ten tijde van de aanvraag epc 0,8 volstond. Belangrijker is dat een deel van de traditionele bijkomende kosten in de bouwsom zitten, waaronder de architect, de constructeur en andere adviseurs.

De hogere bouwkosten worden daarom ook nagenoeg gecompenseerd door lage bijkomende kosten. Elkien heeft vooral kosten gemaakt in de voorbereidingsfase en de afstemming met de buurt. De rentekosten zijn laag door de korte bouwtijd.

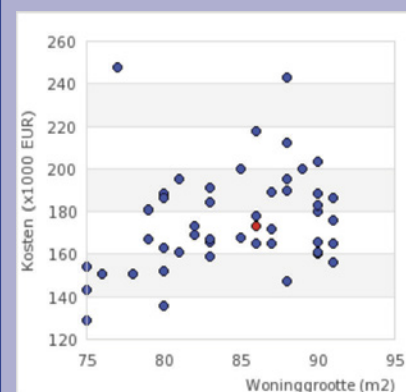
De bedrijfswaarde van de appartementen is lager dan de benchmark. Daarmee is ook het resultaat onder de streep lager. Dit komt doordat de aanvangshuren circa € 100 lager zijn dan de benchmark.

Het onrendabel van €87.000 is €30.000 hoger dan het renovatiescenario. Daar staan kwalitatief veel betere woningen tegenover met een verwachte exploitatieduur van 50 in plaats van 25 jaar. Een bewuste investering van Elkien in het kader van het wijkactieplan.

SCATTERDIAGRAM

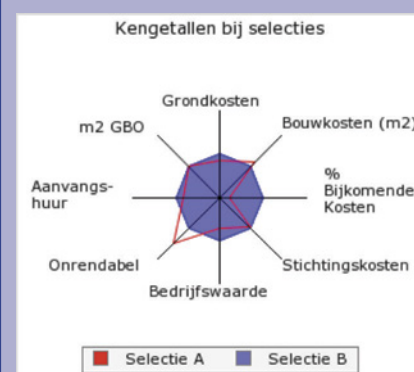
x-as: Woninggrootte (m² gbo)

y-as: Stichtingskosten inclusief btw



KENGETALLEN

Kengetallen Nijlân appartementen (rood) en referentieprojecten (blauw)



MEER ONLINE

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