

Betaalbare nieuwbouw, doe je zo?!

Platform31

7 december 2017

Thijs Luijkx, t.luijkx@ijkx.nl

**Wat kost de bouw
van een huurwoning**

Inhoud

- Benchmark: Watkostdebouwvaneenhuurwoning
- Trends: nieuwbouw sociale huurwoningen

Benchmark

www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl



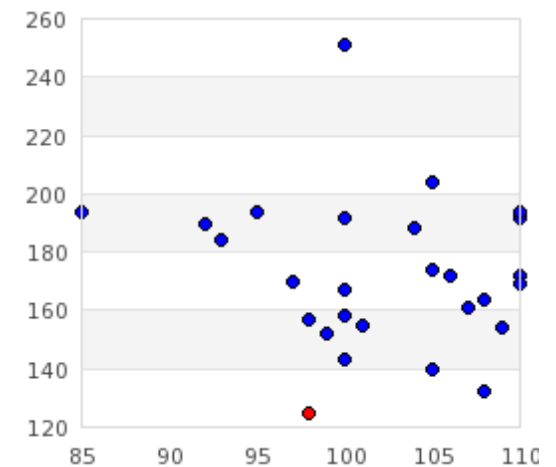
- Benchmark **nieuwbouw** en **woningverbeteringsprojecten**
- In verband met dat spreekwoordelijke wiel
- Bevat informatie over **651 projecten**
- 21 corporaties die ca **7% van de nieuwbouw** realiseren
- Kwaliteit, kosten, opbrengsten en proces
- **Uitwisselen van kennis:**
 - Webapplicatie benchmark
 - Website met (besloten) informatie
 - Bijeenkomsten
 - Onderling!

Projecten benchmarken

Robijnekamp: Accolade



	Robijnekamp	Benchmark
Aantal projecten	1	58
m2 gbo	98	98
Epc	0,57	0,6
Grondkosten		18.000
Bouwkosten		95.000
Direct bijkomende kosten		17.000
Indirect bijkomende kosten		3.000
Stichtingskosten (excl btw)	98.000	133.000



Referenties zoeken



Gunstige oppervlakte/prijs



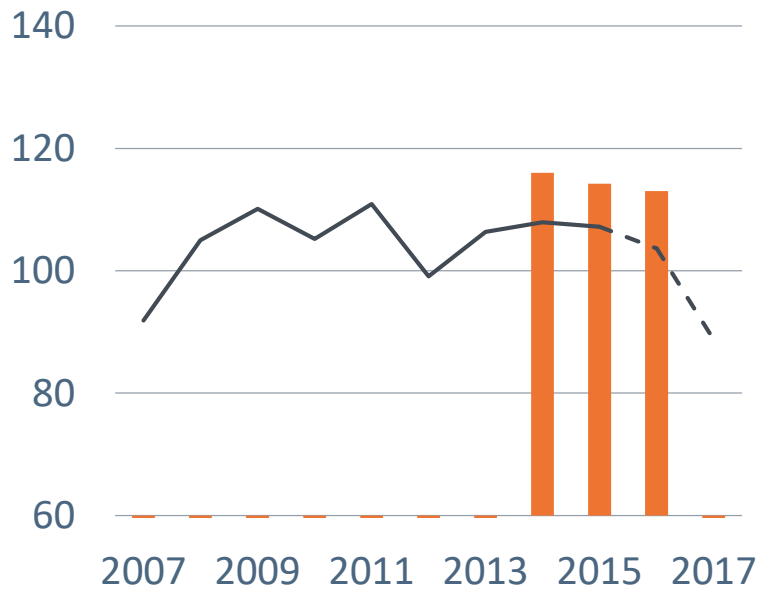
Lage epc
10% hogere kosten



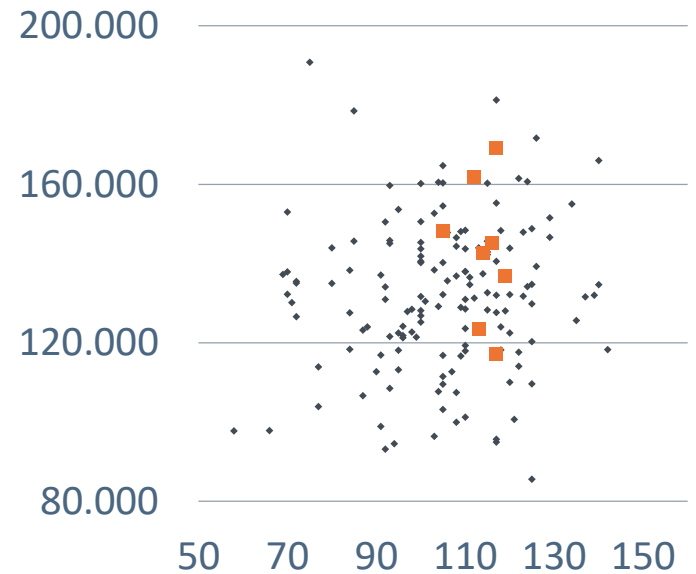
Zelfde bouwkosten
14% kleiner

Ontwikkelingen monitoren en portefeuille in perspectief plaatsen

Ontwikkeling gebruiksoppervlakte per woning



Spreading woninggrootte en stichtingskosten



Projectbeschrijvingen op de website



Pieter Vlamingstraat
De Key
45 m2 en rendabel



Nijlân
Elkien
Renovatie of
nieuwbouw?



Zijdevlinder
Kleurrijk Wonen
DBM, onderhoud mee
aanbesteed



Parkflat
Qua Wonen
Duurzaam en
levensloopbestendig



Perspectiefwoning
Acantus
Grondgebonden voor
€93.000 inclusief BTW



Wielewaal Oost
Woonstad
Impuls voor de
wijkvernieuwing

Platform voor kennis over nieuwbouw



Circulair bouwen met
verplaatsbare woningen
Minicongres



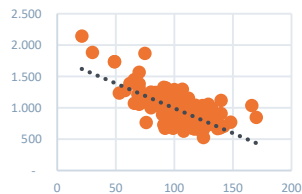
Woningcorporatiedag
IVVD en WoningmarktNL
**Presentatie over
conceptueel bouwen**



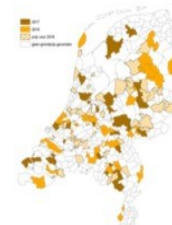
Bijeenkomst
Betaalbare nieuwbouw
Verslag



Experiment: Van
aanbesteden naar afnemen
**Presentatie over de wijze
van aanbesteden**



Analyse
Relatie bouwkosten en
oppervlakte
Publicatie



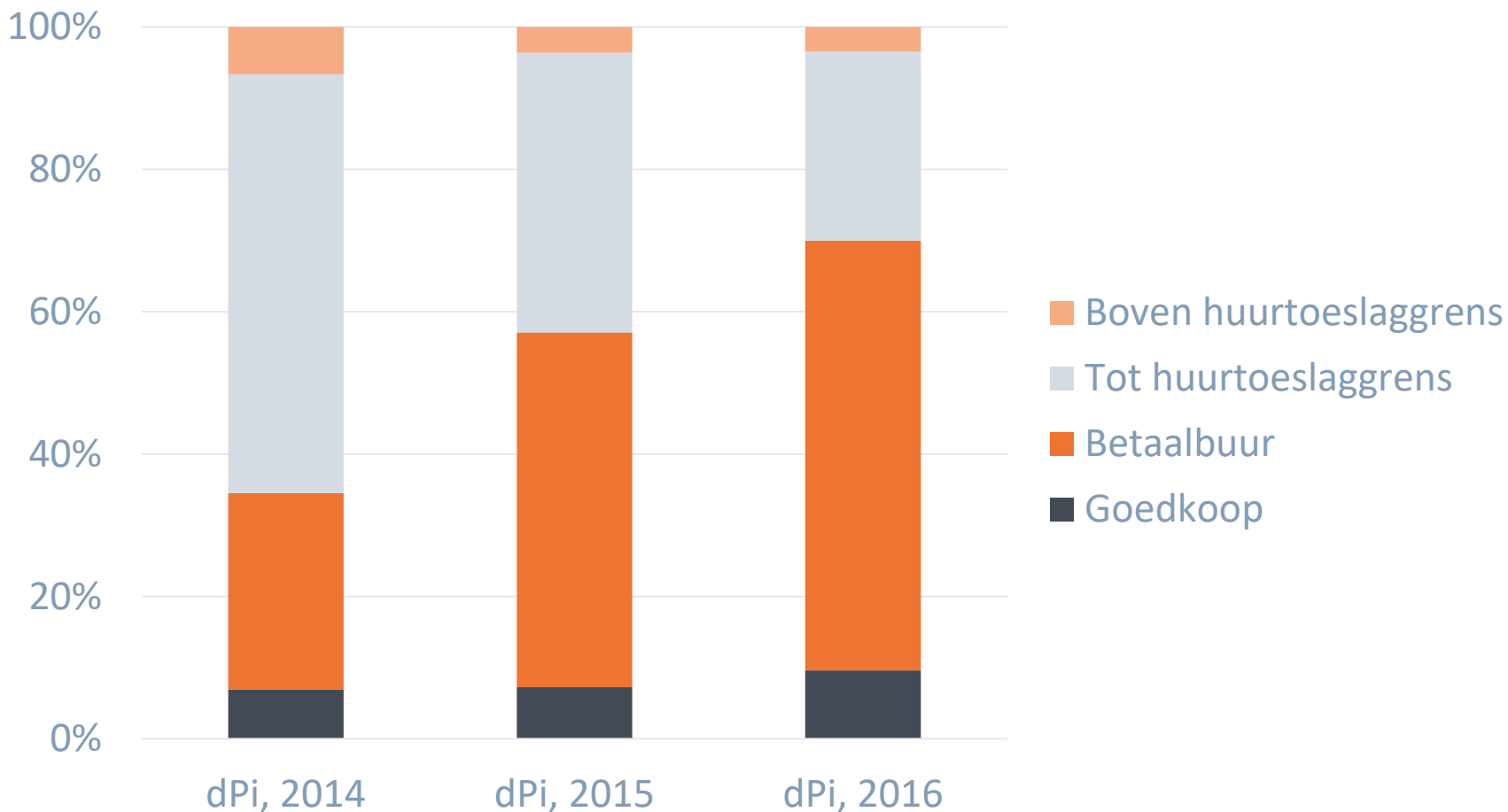
Benchmark
Gemeentelijke grondprijzen
Publicatie

Trends



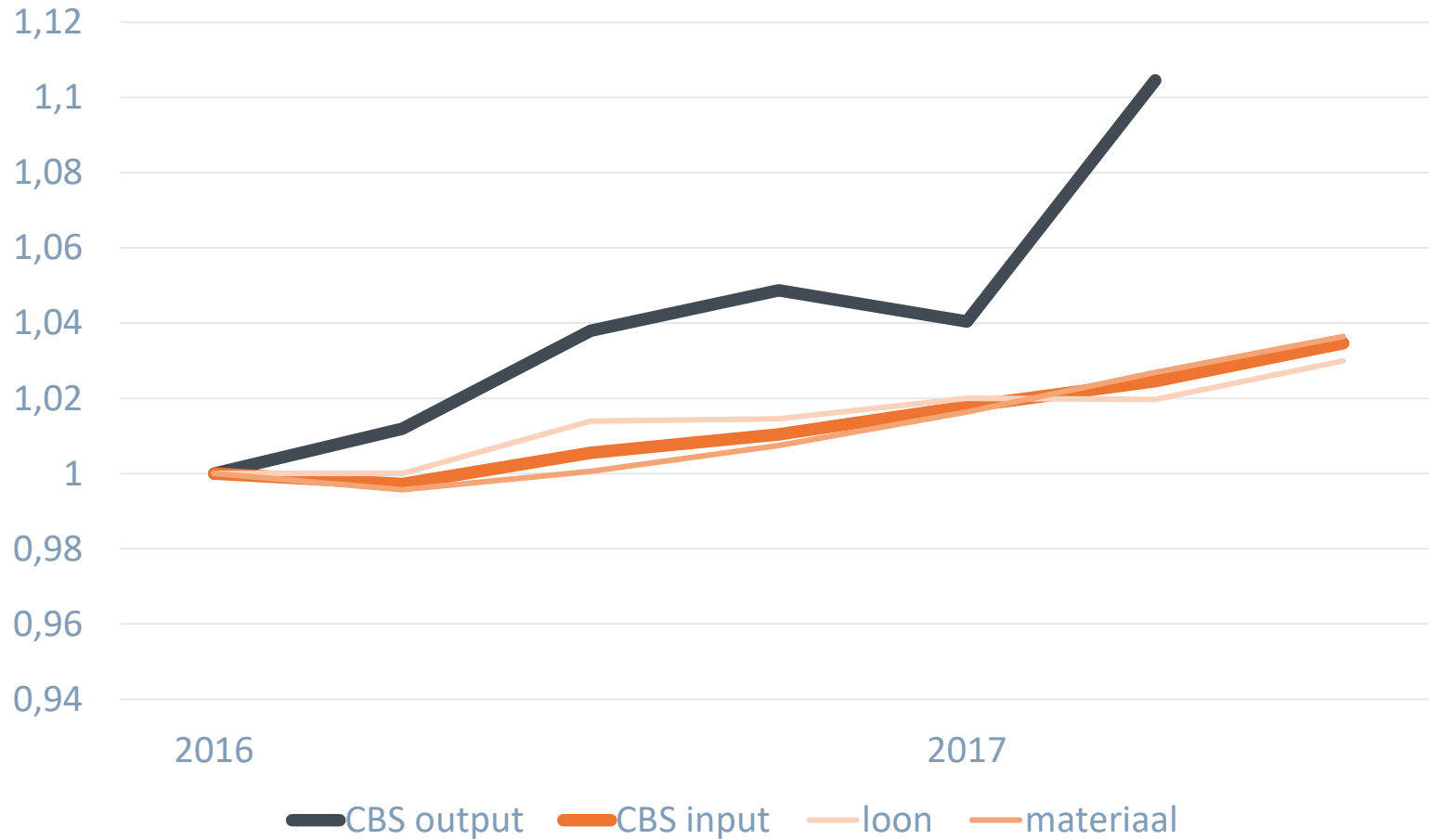
De productie slaat om naar de huurprijscategorie betaalbaar

De opbrengsten van nieuwbouwwoningen worden lager

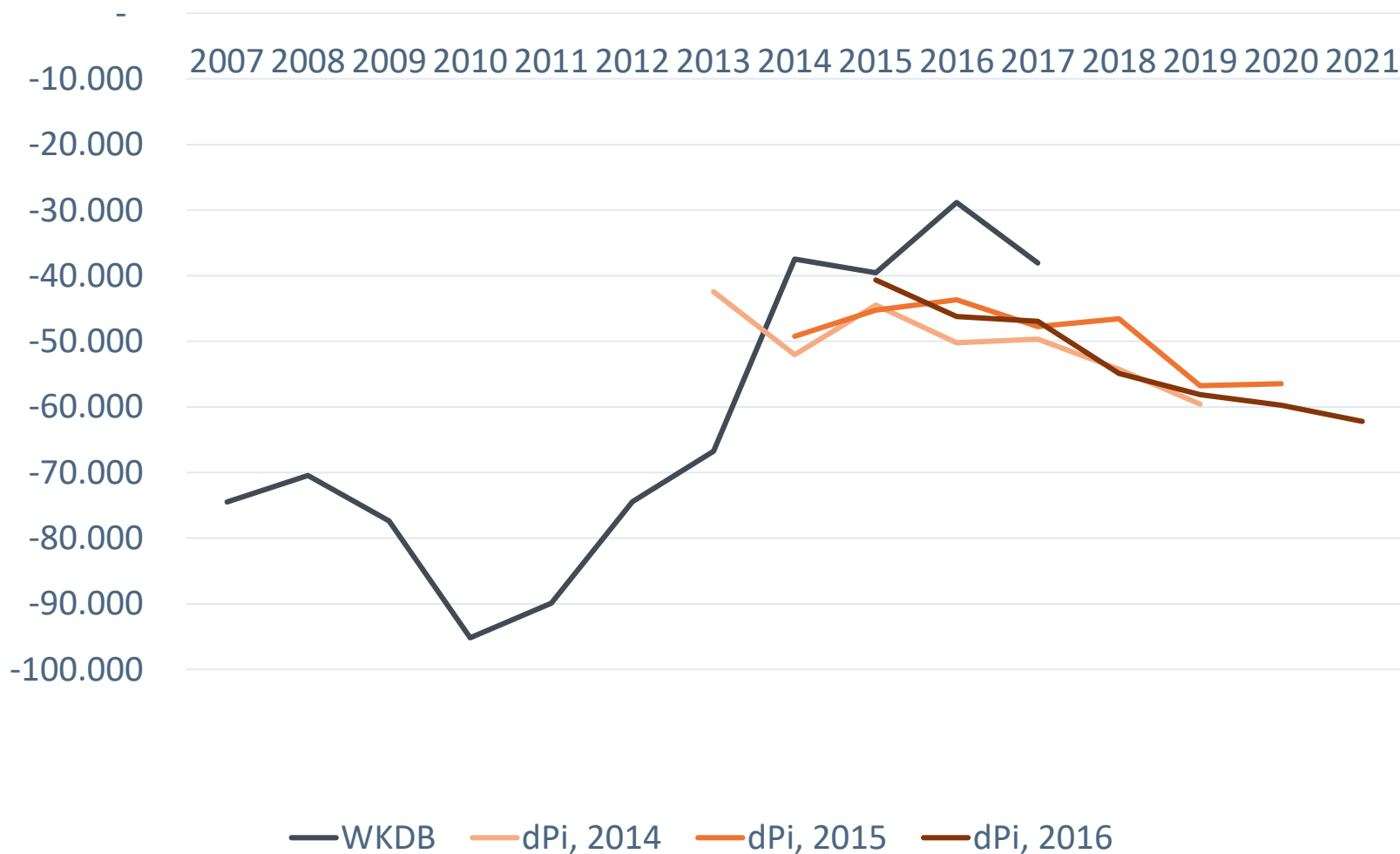


De bouwkosten stijgen

Deze stijging wordt veroorzaakt door stijgende arbeidskosten?



De rentabiliteit van nieuwbouw daalt Corporaties zoeken naar betaalbare alternatieven

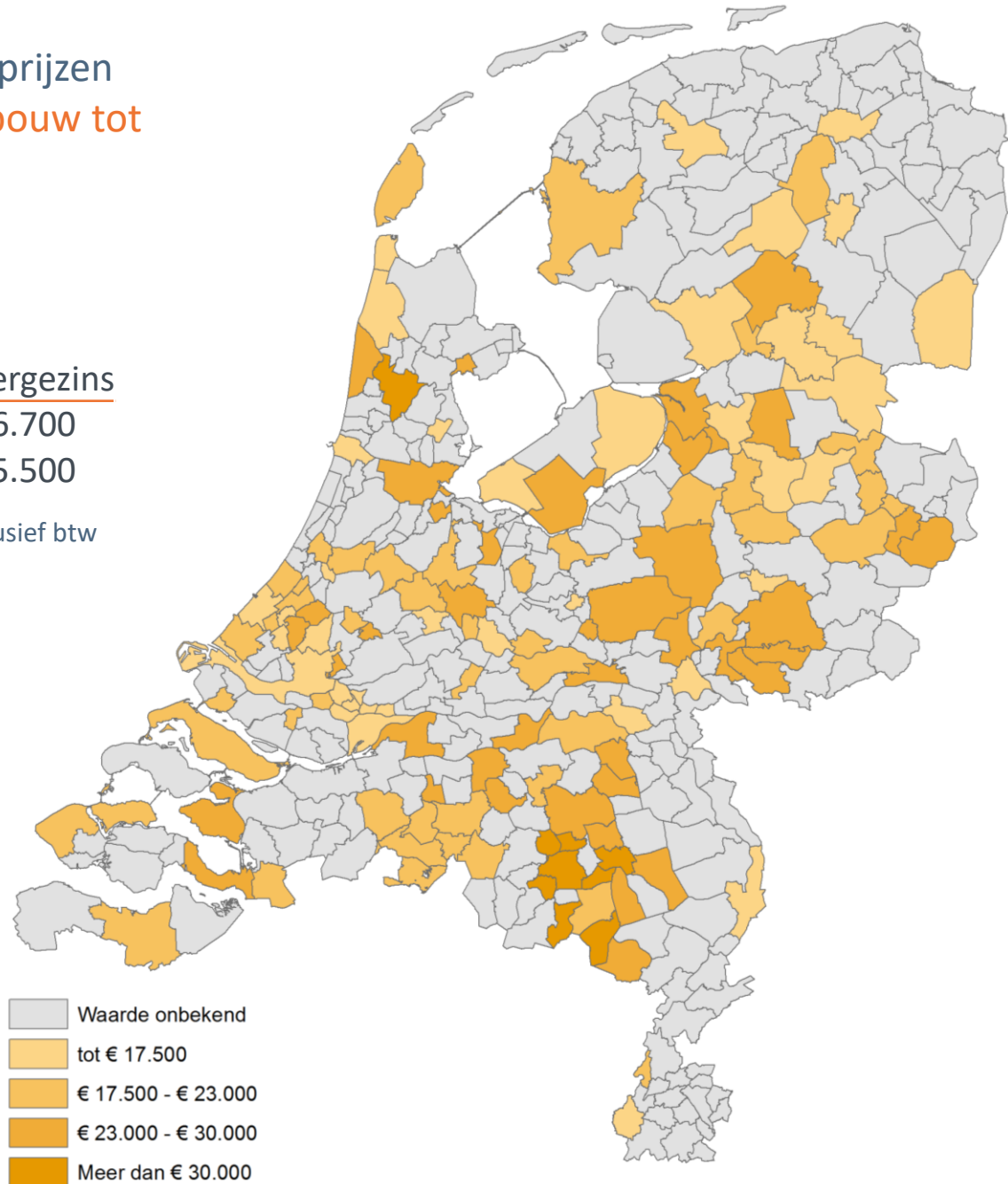


Benchmark gemeentelijke grondprijzen

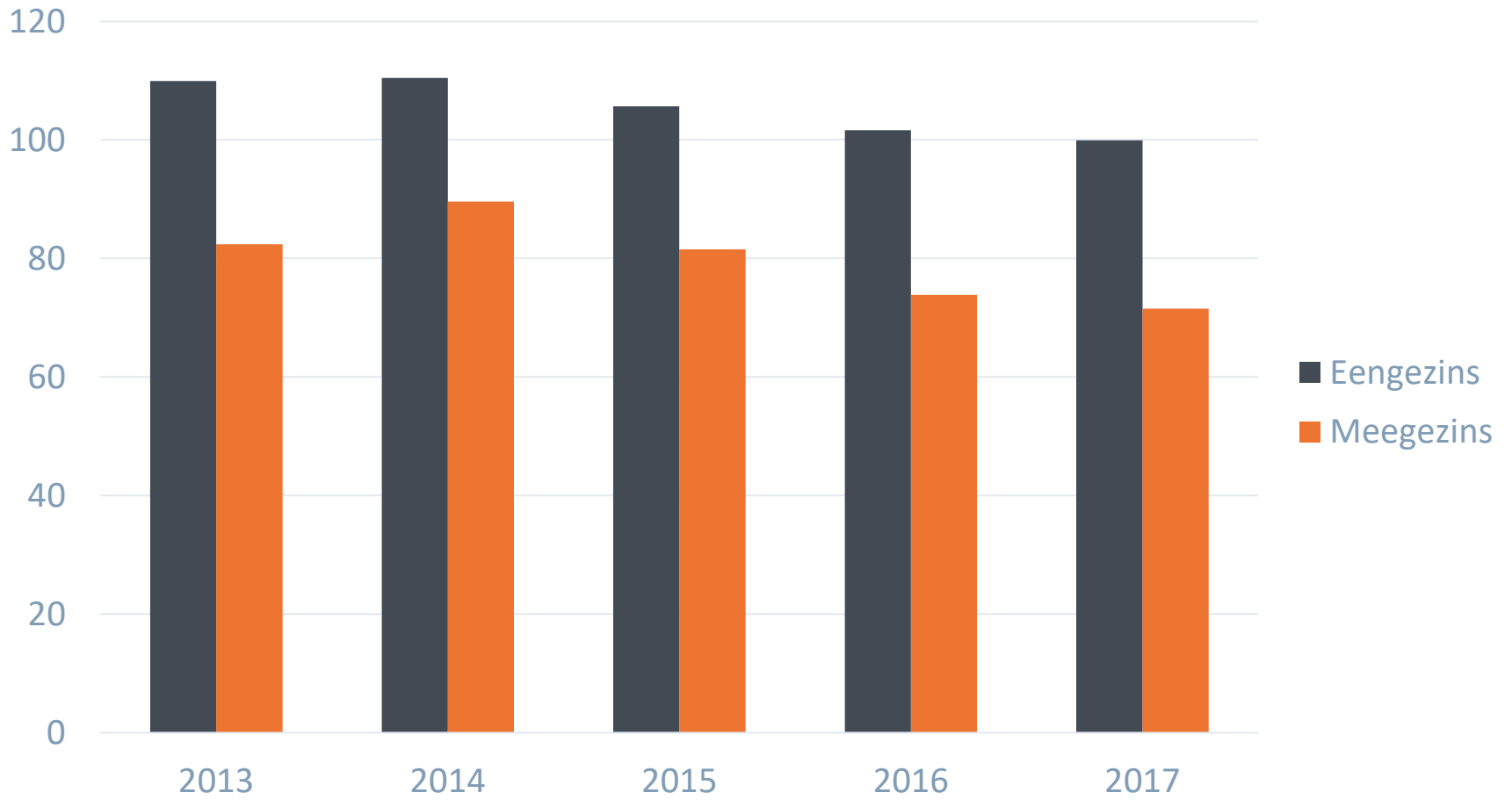
Lagere grondprijzen voor nieuwbouw tot de aftoppingsgrens

Mediaan	Eengezins	Meergezins
Sociale huur	21.200	16.700
Tot aftop grens	17.100	15.500

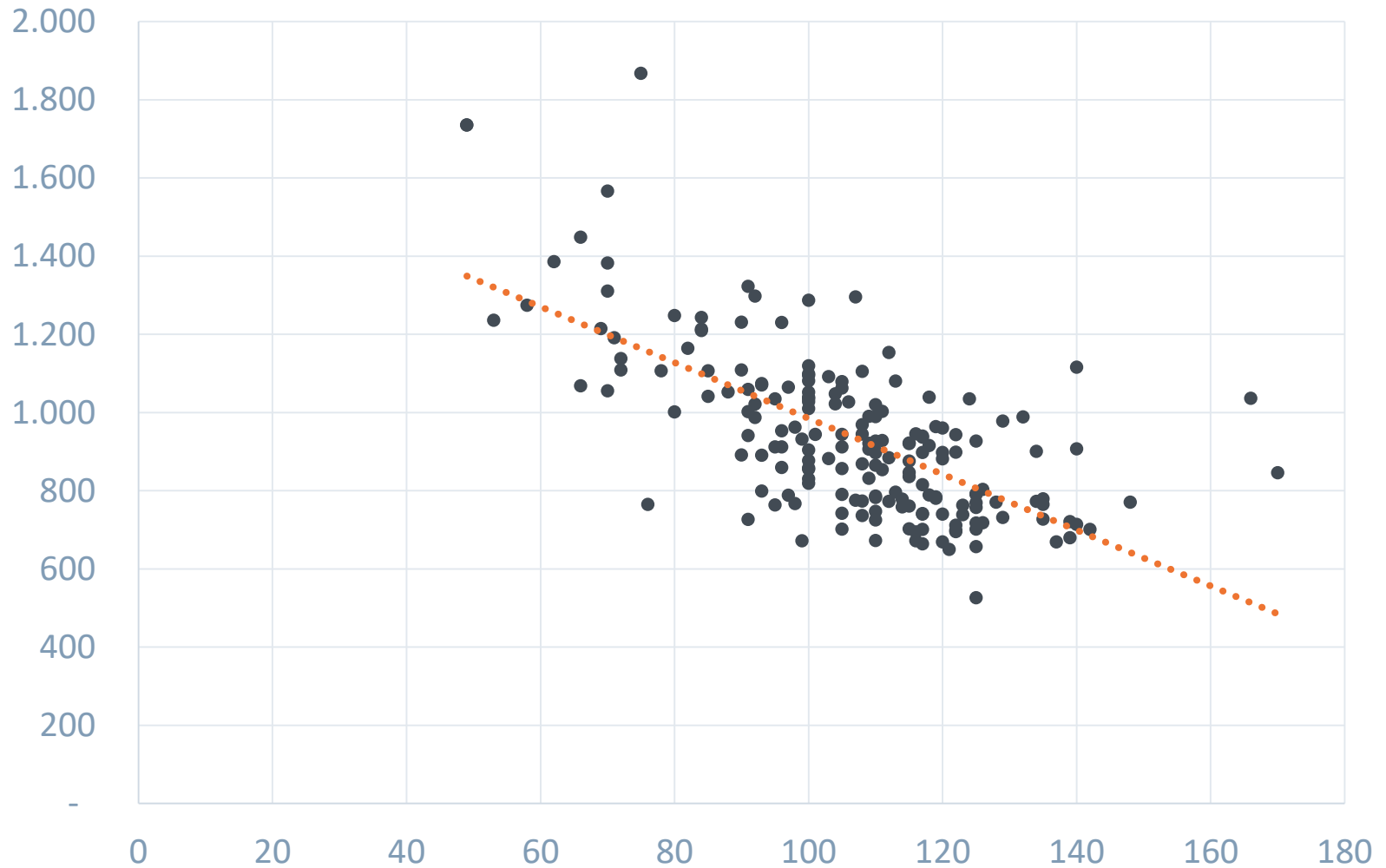
Bedragen exclusief btw



Kleiner bouwen



Kleinere woningen hebben een hogere kostprijs per vierkante meter
Dit effect wordt versterkt door milieuwetgeving per vierkante meter



Voorbeelden van nieuwbouw met kleine woningen

Acantus



Gebruiksoppervlakte 76 m²
Huur €568
Exploitatieduur 20 jaar
Stichtingskosten incl. €90.000

Accolade



Bouwbesluit
Gebruiksoppervlakte 65 m²
NOM ready

Acantus



Gebruiksoppervlakte 70 m²
Twee slaapkamers
Keuken en sanitair bg
Zeer energiezuinig

Wonen Breburg



Gebruiksoppervlakte 75 m²
Traditioneel ontwikkeld
Lage stichtingskosten
Rendabel nieuwe parameters

Onbekend



Gebruiksoppervlakte 75 m²
1 laag met een kap
Bouwbesluit

Irenehof: Wonen Limburg



Gebruiksoppervlakte 30 m²
10 jaar exploitatie
Demontabel gebouwd
Restwaarde door hergebruik

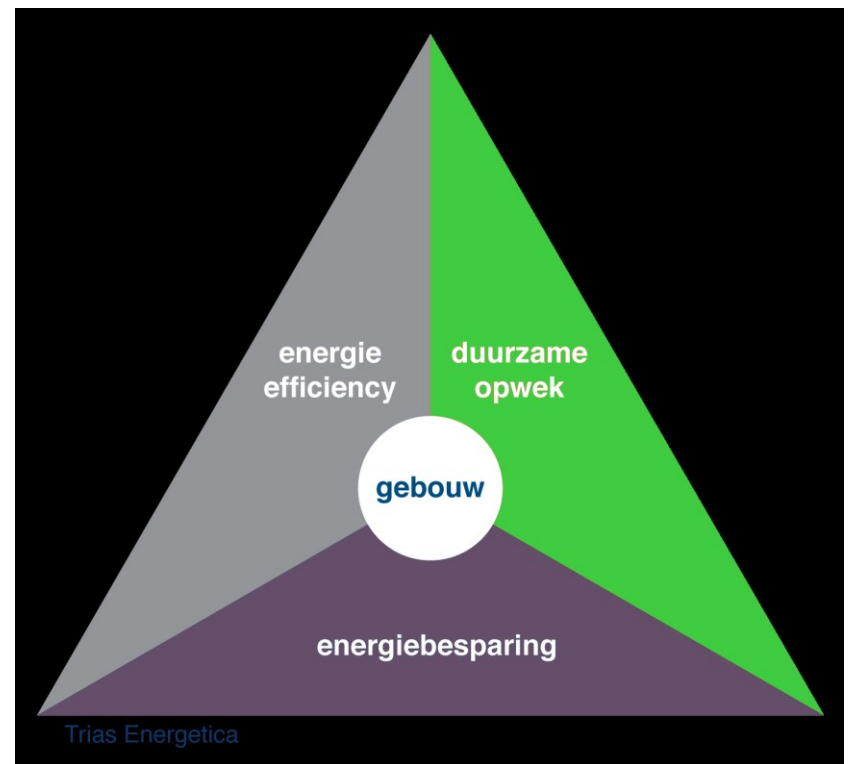
Fabrieksmatig bouwen is minder afhankelijk van schaarse bouwvakkers



De bouwkosten bestaan voor een steeds groter deel uit installaties

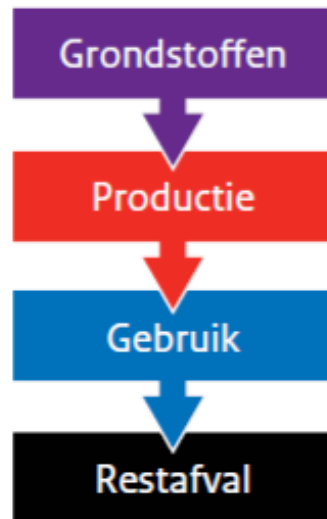


“Kijk naar het aandeel van de technische installatiequote in de bouwsom. Dat aandeel is in een paar jaar tijd van 25 naar 35 procent gegaan en dat neemt alleen maar verder toe”



Waarde behouden met circulaire concepten

Lineaire economie



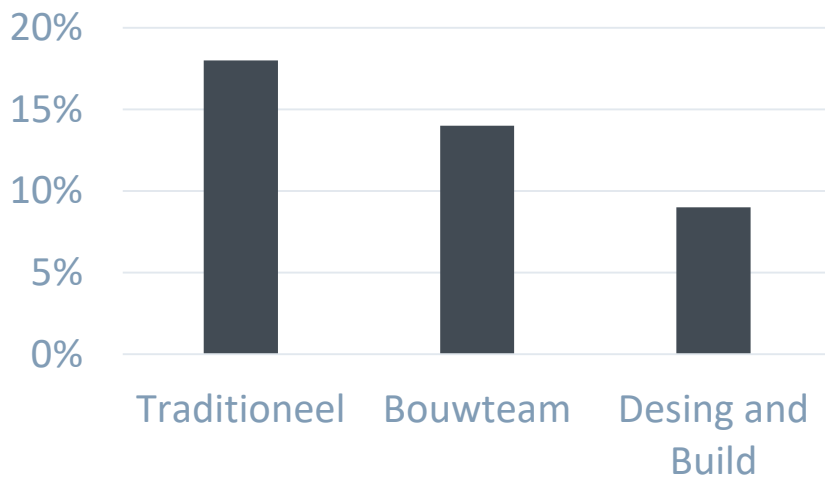
Circulaire economie



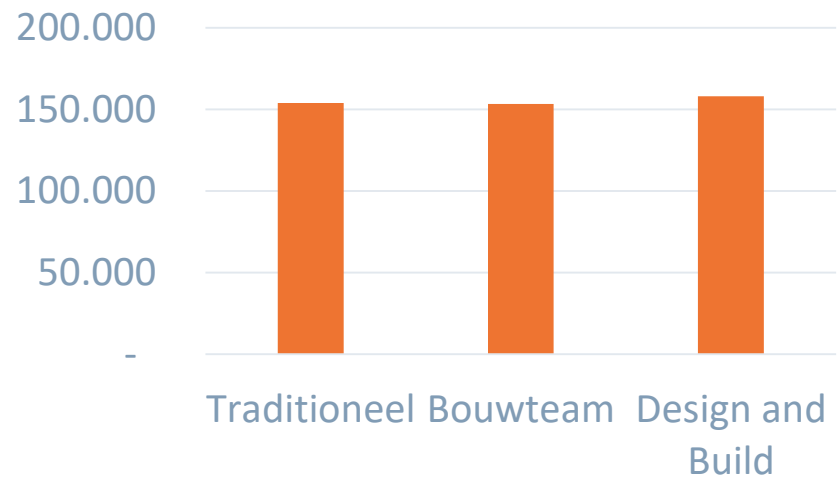
De bijkomende kosten zijn lager als de bouwer eerder in het proces betrokken wordt
Maar de totale stichtingskosten zijn gelijk



Bijkomende kosten



Stichtingskosten



Suggesties om betaalbaar(der) te bouwen

- **Grondprijzen:** spreek lagere grondprijzen af voor nieuwe huurwoningen tot de aftoppingsgrens
- **Bouw kleinere woningen:** ook omdat huishoudens kleiner worden
- **Trias energetica:** isoleren heeft de voorkeur boven dure (onderhoudsintensieve) installaties
- **Fabrieksmatig bouwen:** zoek aanbieders die minder afhankelijk zijn van bouwvakkers
- **Circulair businessmodel:** onderzoek het nieuwe businessmodel van verplaatsbare woningen
- **Prestatiegericht aanbesteden:** niet voor lagere kostprijs. Wel om het risico daar te leggen waar de kennis zit, dus vooral bij complexe vragen

www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl

woningverbetering.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl