

Zandleij in Tilburg

Door Thijs Luijckx



In de rubriek Watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl vergelijken we voorbeeldprojecten met referentiecijfers uit de database met ruim 400 nieuwbouwprojecten. In deze editie: Zandleij, een project van Wonen-Breburg met 41 appartementen. Het project is gebouwd op de plek van een voormalige basisschool aan de Thomas van Acquinostraat in Tilburg.



De woningen zijn levensloopbestendig zodat ze geschikt zijn voor ouderen uit de wijk en huishoudens die zorg aan huis nodig hebben. De eengezinswoningen die deze huishoudens achterlaten komen beschikbaar voor starters en gezinnen. Zandleij zorgt dus voor een doorstroom in de wijk.

Het gebouw heeft vijf woonlagen, één lift en een corridorontsluiting. In Zandleij zijn twee woningtypen te huur. Vijf driekamerappartementen van 86 m² gbo en 36 tweekamerappartementen van gemiddeld 74 m² gbo inclusief berging. Alle woningen hebben een buitenruimte en een inpandige berging op de begane grond. Bij de woningen is een afgesloten parkeerterrein aangelegd met 42 plaatsen.

Voor de levensloopbestendigheid van de woningen waren de eisen van Woonkeur het uitgangspunt. De woningen zijn onder meer dremelloos, hebben voldoende ruimte voor rolstoelen en er zijn voorbereidingen voor domotica getroffen.

VERGELIJKING REFERENTIEGROEP

	Zandleij	Referentieprojecten
Aantal projecten	1	26
Aantal huurwoningen	41	47
Woningoppervlakte (m ² gbo)	75	78
Bruto vloeroppervlakte (m ²)	103	108
Epc	0,60	0,67
Aanvangshuur (€/maand)	655	619
Stichtingskosten (€, inclusief btw)	129.000	173.000
Genormeerde bedrijfswaarde (€)	113.000	112.000
Resultaat (€)	-16.000	-61.000

De stichtingskosten van Zandleij zijn opvallend laag vergeleken met referentieprojecten. Het verschil zit niet in de grondkosten. Het bedrag aan grondkosten is vergelijkbaar met referentieprojecten. De grondkosten bestaan uit de aankoop en sloopkosten van het schoolgebouw en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de kavel.

De relatief lage bouwkosten zijn de belangrijkste reden voor de lage stichtingskosten. Dit hangt samen met het gunstige aanbestedingsklimaat, en zeker ook met efficiënte ontwerpkeuzes. Er is gestuurd op de verhouding gbo versus bvo, seriematigheid en de minimale daglichttoetreding was leidraad om de gevel betaalbaar te ontwerpen. De resulterende bouwkosten zijn 36% lager dan in de referentiegroep.

De bijkomende kosten zijn laag omdat het ontwerp eenvoudig is. Het project is gelijktijdig ontwikkeld met een vergelijkbaar project in de stad, door hetzelfde ontwikkelteam. Dat droeg ook bij aan de relatief lage bijkomende kosten.

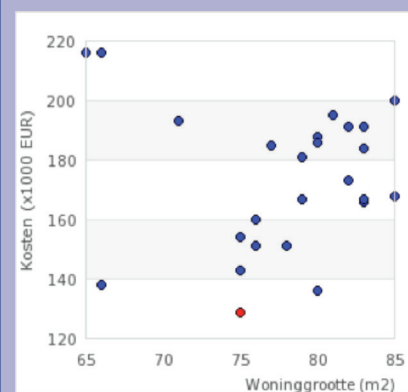
De netto aanvangshuur van de driekamerwoningen is € 650. Inclusief subsidiabele servicekosten vallen de woningen daarmee net onder de liberalisatiegrens. De tweekamerwoningen zijn circa € 15 per maand goedkoper. De genormeerde bedrijfswaarde van de woningen is ongeveer gelijk aan die van de referentieprojecten, omdat WonenBreborg met hogere onderhouds- en bedrijfslasten rekent.

Het resultaat op bedrijfswaarde bedraagt -€ 16.000 wanneer geen rekening wordt gehouden met de verhuurdersheffing en de voorgenomen bevrozing van de liberalisatiegrens. Dit is € 45.000 gunstiger dan in de referentiegroep. De relatief lage stichtingskosten zijn de belangrijkste oorzaak voor het gunstige financiële resultaat.

De bedrijfswaarde wordt € 19.000 lager door de verhuurdersheffing. Tegelijk zijn de (bruto)-aanvangshuren gelijk aan of net onder de liberalisatiegrens. Daardoor is compensatie van de heffing met extra huurverhoging niet mogelijk en loopt het tekort verder op.

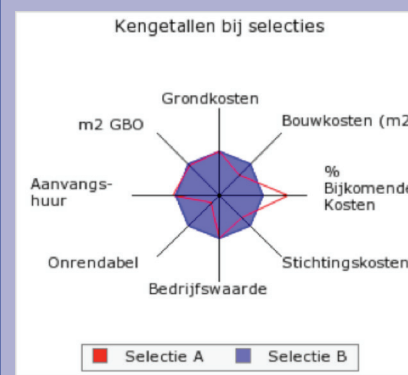
SCATTERDIAGRAM

Zandleij (rood) en referentieprojecten (blauw) afgezet op de assen woningoppervlakte (x-as, m² gbo) en stichtingskostenkosten inclusief btw (y-as, € 1.000)



KENGETALLEN

Kengetallen Zandleij (rood) en referentieprojecten (blauw)



MEER ONLINE

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