

# Corporaties bouwen kleiner en rendabeler

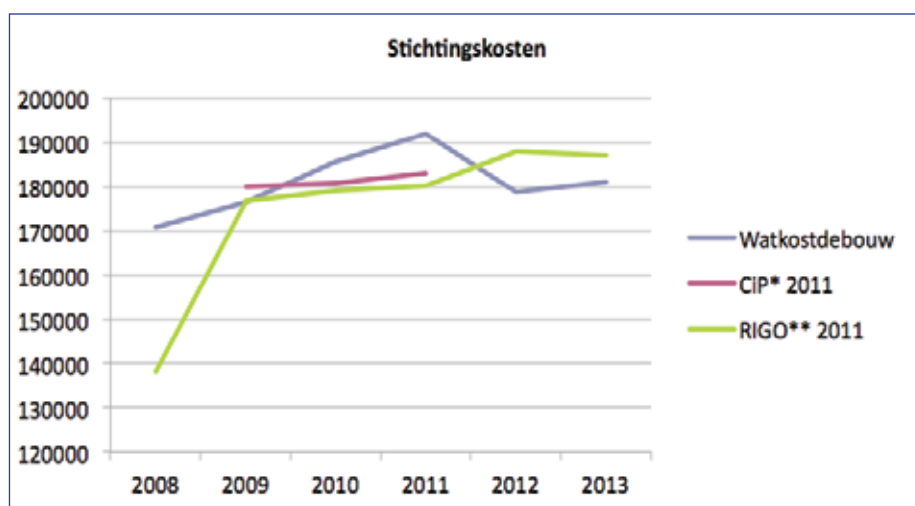
Door Thijs Luijckx

Zeven corporaties hebben in 2011 met Watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl het initiatief genomen voor een leer- en vergelijkings-instrument van nieuwbouwprojecten in de huursector. Inmiddels wisselen zestien corporaties op een slimme manier gegevens van hun projecten uit en bouwen ze samen een projectendatabase op.

Watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl bevat momenteel 404 projecten van de periode 2007 tot 2014. De 116 projecten met eengezinswoningen, 245 met meergezinswoningen en 43 combinatieprojecten zijn samen goed voor 15.250 woningen. De deelnemers bouwen zo'n 15% van de nieuwbouwproductie in Nederland<sup>1</sup>. De bedragen zijn inclusief 19% btw en het prijspeil van januari van het jaar van oplevering tenzij anders aangegeven.

## KLEINERE WONINGEN

Sinds 2009 bouwen corporaties kleinere huurwoningen. De gemiddelde oppervlakte van appartementen neemt sindsdien met 10% af tot gemiddeld 81 m<sup>2</sup> in 2013. Deze daling lijkt samen te hangen met de crisis, de toenemende druk op stichtingskosten en onrendabele investeringen in de sector. Daarom is de stijging van de oppervlakte van eengezinswoningen in 2013 erg opvallend. Vanaf 2009 daalde eerst de opper-



Gemiddelde stichtingskosten per woning 2008-2013<sup>3</sup>

vlakte van eengezinswoningen, maar sinds 2013 stijgt de oppervlakte van 105 tot 114 m<sup>2</sup> gemiddeld gebruiksoppervlakte (gbo).

## STICHTINGSKOSTEN DALEN

Ondanks de afnemende woninggrootte stegen de stichtingskosten per woning tot 2011. Deze stijging is vergelijkbaar met de ontwikkeling van de stichtingskosten sectorbreed. Uit Watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl blijkt dat de stichtingskosten van nieuwbouw door deelnemende corporaties in 2013 gemiddeld € 11.000 (6%) lager zijn dan op de top in 2011. Dit is een trendbreuk in de stijgende stichtingskosten sinds de brutering en een tegengestelde beweging aan de prognoses die in 2011 werden gemaakt<sup>2</sup>.

## SPREIDING

De verschillen in bouwkosten per m<sup>2</sup> gbo zijn groot. Het eerste spreidingsdiagram laat zien dat de bouwkosten voor eenge-

zinswoningen variëren van 100 m<sup>2</sup> gbo van ca. € 100.000 tot ca. € 150.000. Dat kan bijvoorbeeld komen door verschillen in stedenbouwkundige randvoorwaarden, esthetiek, afwerkingsniveau en conjuncturele verschillen. Bij appartementen, zie tweede spreidingsdiagram, zijn de verschillen nog groter.

De aanvangshuur van nieuwe huurwoningen stijgt van gemiddeld € 500 in 2008 tot € 623 in 2013, terwijl de gemiddelde woonoppervlakte kleiner werd. De aanvangshuren per m<sup>2</sup> gbo zijn met 29% gestegen tot € 7,10 in 2013.

## KENNISINSTRUMENT

De dalende stichtingskosten en gestabiliseerde bedrijfswaarden<sup>4</sup> leidden in 2011 voor het eerst sinds de brutering tot dalende onrendabele investeringen per woning<sup>5</sup>. De daling tussen 2011 en 2013 is € 20.000. Dit is grotendeels toe te schrijven aan de bouw van kleinere appartementen.

Deze projectendatabase biedt de mogelijkheid te leren van projecten die gunstig scoren. Bijvoorbeeld door projecten te analyseren met lage bouwkosten per m<sup>2</sup> gbo of projecten met een lage EPC-waarde. Enkele voorbeelden hiervan staan op [WatKostdeBouwVanEenHuurwoning.nl](http://WatKostdeBouwVanEenHuurwoning.nl).

Als kennisinstrument kan het de ontwikkeling van kwaliteit en kosten binnen de sector monitoren. Met kengetallen uit de database kan het effect van de beperking van de investeringsruimte op het woningbouwprogramma berekend worden. ■

<sup>1</sup> Op basis van cijfers CFV, 2012

<sup>2</sup> RIGO, Onrendabele nieuwbouw: investeringen in de sociale huursector, 2011

<sup>3</sup> Bronnen: Watkostdebouwvaneenhuurwoning 2013, CiP 2011 (CFV), RIGO 2011 gebaseerd op data dVi 2007, 2008, 2009 en dPi 2009

<sup>4</sup> Vooralsnog gaat Watkostdebouwvaneenhuurwoning uit van een genormeerde bedrijfswaarde-berekening en daarmee in veel gevallen een onrendabele top. De visie op waarderingsgrondslagen is echter in beweging. De genormeerde bedrijfswaarde is momenteel de enige eenduidige waarde en daarmee de enige hanteerbare waarde bij een onderlinge vergelijking.

<sup>5</sup> De onrendabele investering per woning is becijferd in: RIGO, Onrendabele nieuwbouw: investeringen in de sociale huursector, 2011

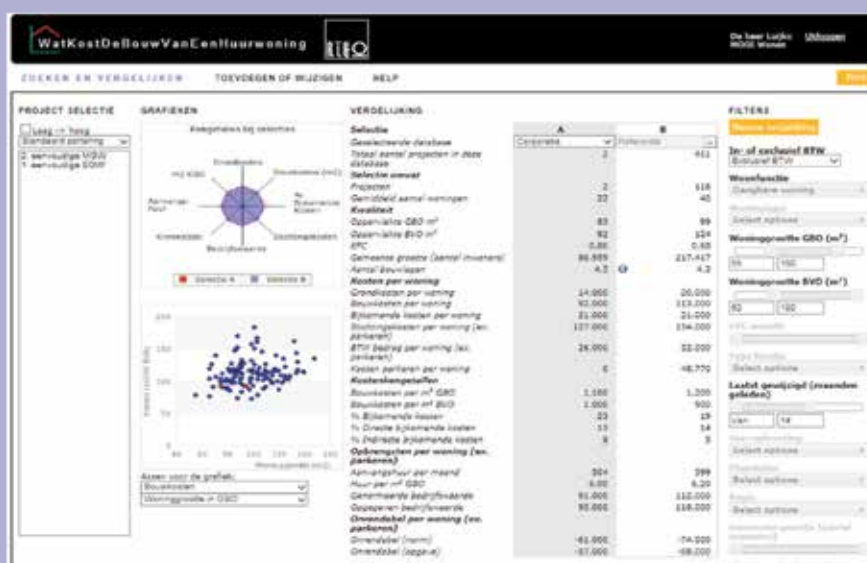
## WORDT VERVOLGD...

Dit is het eerste deel in deze serie. In de komende edities vergelijkt *Corporatiebouw voorbeeldprojecten* met de referentiecijfers uit de database.

## MEER ONLINE

Lees het complete artikel inclusief grafieken op [www.corporatiebouw.nl/watkostdebouwvaneenhuurwoning](http://www.corporatiebouw.nl/watkostdebouwvaneenhuurwoning).

## BENCHMARKEN, LEREN EN KENNIS DELEN



Watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl geldt als vergelijkings-, leer- en kennisinstrument. Met een webapplicatie kunnen deelnemers eigen projecten of selecties van eigen projecten afzetten tegen vergelijkbare projecten. De vergelijkingen en grafieken die de applicatie genereert, zijn inmiddels bij verschillende deelnemers een standaardonderdeel van investeringsvoorstellen voor nieuwbouw. Daarnaast wordt de applicatie gebruikt om de eigen nieuwbouwportefeuille tegen het licht te houden.

## NIEUWE FUNCTIE

In april 2013 is de 2.0-versie gelanceerd. Met als vernieuwing dat deelnemers eigen projecten kunnen vergelijken met voorbeeldprojecten uit andere databases (referenties). Momenteel wordt gewerkt aan de uitbreiding van de applicatie met renovatieprojecten. Veel corporaties verleggen de investeringen richting het in stand houden van de bestaande voorraad. Met de applicatie kunnen zij straks vergelijken met en gericht zoeken naar voorbeeldprojecten van andere deelnemers.

## UITNODIGING VOOR DEELNAME

De zestien deelnemende corporaties nodigen collega's uit om deel te nemen aan dit initiatief, om er profijt van te hebben en om de gezamenlijke kennis uit te bouwen. De zeggingskracht van het instrument neemt toe als het aantal projecten groeit. Watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl biedt de mogelijkheid voor *benchmarking* en het inzichtelijk maken van de ontwikkeling van de kwaliteit/prijsverhoudingen van nieuwbouw in de sector. Dit sluit aan bij de aanbevelingen van de commissie Hoekstra en is een volgende stap binnen het proces van professionalisering.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Thijs Luijckx, [t.luijckx@watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl](mailto:t.luijckx@watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl)