

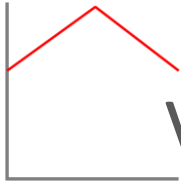


Rendabel sociaal bouwen

Opdrachtgever: Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Kennis en Verkenningen
Contactpersoon: Martin Bottema

Versie: definitief
10 juli 2014

Thijs Luijkx, 06 44219940, t.luijkx@ijkx.nl



Voorwoord

Nieuwsuur berichtte in de uitzending 9 juli 2013 dat corporaties twee keer zo duur bouwen als de gemeente Assen. In een shot met een corporatiedirecteur in een nieuw appartementencomplex werd gevraagd wat de woning had gekost. Waarop de directeur antwoordde met €178.000. In het ander shot in een eengezinswoning in aanbouw werd aan een aannemer gevraagd wat de bouw van deze woning kost. Antwoord: €67.000.

Wat nieuwsuur vergat te vermelden is dat de corporatiedirecteur doelde op een totaalbedrag inclusief grondkosten, bijkomende kosten en btw. Terwijl de aannemer doelde op de kale aanneemsom (bouwkosten) exclusief btw. Daarnaast ging het om twee verschillende producten (een appartement en een eengezinswoning).

Veronderstelling van ondergetekende is dat de geïnterviewde aannemer dezelfde prijs zou offreren aan de gemeente als aan de corporatie bij hetzelfde programma van eisen. Interessanter is daarom te kijken naar de keuzes van corporaties die resulteren in onrendabele investeringen. Dit onderzoek biedt de aanknopingspunten daartoe.

Thijs Luijkx



Opbouw van het rapport

Voorwoord

Inhoud

1. Vraagstelling (sheet 4)

De vraag is om de factoren te identificeren die leiden tot lagere onrendabele toppen bij nieuwbouw van sociale huurwoningen met de projectendatabase van Watkostdebouwvaneenhuurwoning.

2. Analyse projectendatabase (sheet 5 t/m 20)

De analyse van de projectendatabase laat de ontwikkeling van de kwaliteit, kosten en opbrengsten van nieuwbouwprojecten zien tussen 2007 en 2015.

3. Projectbeschrijvingen en beleidswijzigingen (sheet 21 t/m 43)

De projectbeschrijvingen illustreren de kwaliteit, kosten en opbrengsten van actuele projecten met lage onrendabele toppen. De beleidswijzigingen bij corporaties ten aanzien van nieuwbouw laten zien welke keuzes hieraan ten grondslag liggen.

4. Effecten van het Rijksbeleid en de rekenmethode (sheet 44 en 45)

De effecten van het Rijksbeleid op het onrendabel worden in beeld gebracht. Daarnaast een korte reflectie op de berekeningsmethode van de onrendabele top.

5. Conclusies en vervolgvragen (sheet 46 t/m 51)

Uit de conclusies blijkt welke keuzes ten grondslag liggen aan de daling van de onrendabele top van €100.000 in 2010 tot €71.000 in 2013.

Bijlage

1. Lijst geïnterviewde personen

1. Vraagstelling

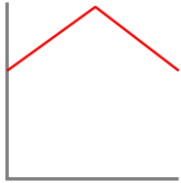


De vraag is om de factoren te identificeren die leiden tot lagere onrendabele toppen bij nieuwbouw van sociale huurwoningen

De laatste tijd verschijnen er steeds vaker berichten van corporaties die sociale huurwoningen bouwen (bijna) zonder onrendabele top. De vraag is: wat is er veranderd? Er zijn verschillende redenen denkbaar waarom de onrendabele top afneemt:

- Er wordt nu goedkoper gebouwd door woningen neer te zetten die iets kleiner zijn of van iets minder kwaliteit.
- Externe ontwikkelingen bijvoorbeeld gemeenten hebben de grondprijs naar beneden bijgesteld en aannemers offeren voor een lagere prijs.
- Het huurbeleid is aangepast.
- De parameters waarmee de bedrijfswaarde wordt bepaald zijn aangepast.

Het onderzoek verschaft inzicht in de ontwikkeling van de onrendabele top en de verklarende factoren voor die ontwikkeling aan de hand van een analyse van de projectendatabase Watkostdebouw van een huurwoning en een aantal recente nieuwbouwprojecten.



De analyse is als volgt opgezet:

- Afbakening onrendabel en beschrijving projectendatabase
- Kwaliteit woningen
- Stichtingskosten
 - Grondkosten
 - Bouwkosten
 - Directe bijkomende kosten
 - Indirecte bijkomende kosten
- Bedrijfswaarden
- (On)rendabel

De analyse gaat alleen over sociale huurwoningen.

Ondanks verschillende uitgangspunten geeft de ontwikkeling van het onrendabel goed weer wat er gaande is in de nieuwbouw bij corporaties

Het ene onrendabel is het andere niet

Corporaties gaan verschillend om met uitgangspunten voor de stichtingskosten en bedrijfswaarden van nieuwe woningen.

Waar beginnen de stichtingskosten

Door dalende groei van het aantal huishoudens verschuift de nieuwbouwbehoefte naar sloop-nieuwbouw. Voor een inschatting van het resultaat van nieuwbouw, vooral in vergelijking met renovatie, is het daarom relevant waar de exploitatie (financieel) ophoudt en waar hij begint. Corporaties gaan hier verschillend mee om, waardoor 'onrendabels' onvergelijkbaar zijn.

Bij sommige projecten wordt een aparte grondexploitatie gehanteerd., met een normgrondprijs. Het resultaat op de grondexploitatie is dan niet zichtbaar in het projectresultaat.

De werkelijke grondkosten van verworven locaties zijn anders opgebouwd dan eigen (sloop-nieuwbouw)locaties. Bij verwerving kunnen de grondkosten bestaan uit de transactieprijs. De transactieprijs kan ook (deels) wordt afgeboekt.

Bij sloop-nieuwbouw of eigen locaties met opstallen worden tussen het slooppbesluit en start bouwrijp maken kosten gemaakt die soms wel en soms niet worden toegerekend aan projecten, te weten:

- Restwaarde bestaand vastgoed (inbrengen of afboeken, geen btw)
- Verhuiskostenvergoeding (geen btw)
- Tijdelijke huisvesting (geen btw)
- Communicatie/afstemming met de buurt
- Sloopkosten

Los van de restwaarde levert dit in de praktijk verschillen op van circa €10.000 per nieuwe woning. Uitzonderingen is als veel minder woningen worden teruggebouwd dan gesloopt.

Gebouwd parkeren zit niet in de stichtingskosten

De kosten voor gebouwd parkeren zijn geen onderdeel van de stichtingskosten. Wel kunnen beperkte kosten voor parkeervoorzieningen op maaiveld onderdeel zijn van de stichtingskosten. Dit zijn bedragen tot circa €5.000.

En waar eindigen de stichtingskosten

De toerekening van bijkomende kosten is niet uniform in de sector. In ieder geval worden de externe kosten (architect, constructeur, adviseurs, leges en aansluitkosten) als (directe) bijkomende kosten gerekend. Met bouwrente, risico en eigen uren (projectleiding, communicatie, algemeen management (indirecte bijkomende kosten) wordt verschillend omgegaan binnen de sector.

Het wel of niet toerekenen van indirecte bijkomende kosten levert in de praktijk verschillen op in de orde van €5.000 tot €15.000 per woning.

Wat zijn de uitgangspunten voor de (bedrijfs)waarde?

Deelnemers aan Watkostdebouw vaneenhuurwoning geven de bedrijfswaarde op bij elk project. Daarnaast wordt bij elke project een genormeerde bedrijfswaarde berekend met de opgegeven huur, onderhoudslasten en overige bedrijfslasten.

De genormeerde berekening is uitgangspunt voor dit onderzoek, gezien de vergelijkbaarheid. Corporaties gaan verschillend om met de hoogte van onderhouds- en bedrijfslasten in de bedrijfswaareberekening, wat tot verschillen leidt in de genormeerde bedrijfswaarde. Bij 25% lagere onderhouds- en bedrijfslasten is de bedrijfswaarde circa €15.000 tot €25.000 hoger.

De ontwikkeling van het onrendabel is een goede weerslag van de ontwikkeling met betrekking tot nieuwbouw in de sector

De berekeningswijze van het onrendabel wijzigt beperkt en bij veel corporaties niet. Hogere of lagere kosten en opbrengsten zijn daarom meestal effect van keuzes bij nieuwbouw. Ondanks de verschillen in opbouw is de ontwikkeling van het onrendabel daarom een goede weerslag van de ontwikkelingen met betrekking tot nieuwbouw in de sector.

2. Analyse projectendatabase

De projectendatabase is representatief voor nieuwbouw van sociale huurwoningen en geeft inzicht in kosten en baten

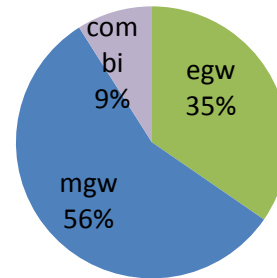
De database bevat 446 unieke projecten, waarvan 360 meegenomen worden in de analyse (versie 15 april 2014), selectiecriteria:

- Planstatus VO, start bouw en nacalculatie
- Gangbare woningen (geen zorg/studenten)
- Sociale huurwoningen (aanvangshuur onder liberalisatiegrens)
- Groter dan 60 m², omdat kleinere woningen vaak specifieke kenmerken hebben (studenten, zorg), die de kosten en opbrengsten vertekenen.
- Geen uitbijters

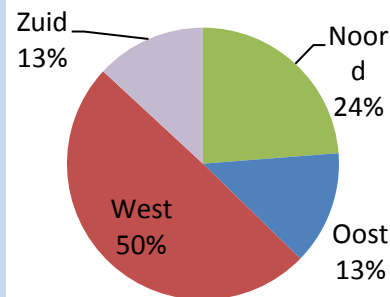
Betrouwbaar gemiddelde omdat corporaties tenminste de basiskkenmerken van alle nieuwbouwprojecten invoeren:

- Voorwaarde voor deelname is de invoer van alle nieuwbouwprojecten
- Jaarlijks wordt de invoer gecontroleerd op uitbijters en eventueel gecorrigeerd. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met openbare CFV-data over nieuwbouw.
- De invoer bestaat grotendeels uit verplichte velden. De data per project zijn daardoor 100% dekkend.

Woningtypen



Landsdelen



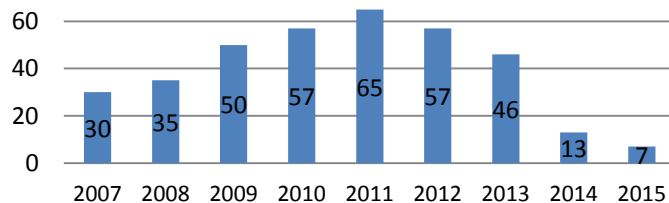
Projecten in alle soorten en maten

- Spreiding een- en meergezinsprojecten
- Gecombineerde projecten, in veel analyses buiten beschouwing gelaten omdat verschil gemaakt wordt tussen een- en meergezinsprojecten.
- Uitleglocaties en binnenstedelijke projecten
- Grote en middelgrote corporaties (deelnemers, deelnemers onderzoek en inmiddels afgefallen deelnemers)
- Spreiding over landsdelen en gemeentegrootte

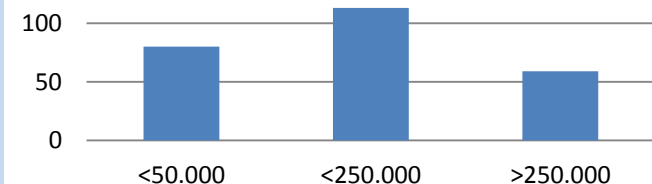
Per project zijn gegevens over:

- De kwaliteit van woningen
- De stichtingskosten
- De bedrijfswaarden (genormeerd)
- Het resultaat (onrendabel)

360 projecten in de periode 2007 - 2015



Aantal projecten per gemeentegrootteklasse (aantal inwoners)



Kwaliteit (1 van 3)

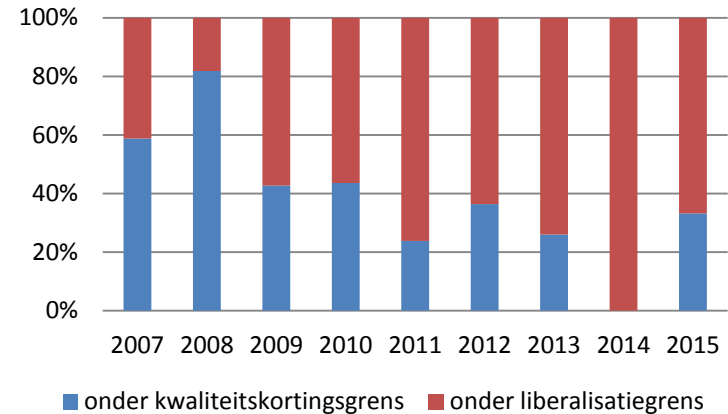
Het aandeel nieuwbouw onder de aftoppingsgrens neemt af

- Het aandeel huurwoningen onder de hoge aftoppingsgrens was 59% van alle nieuwe sociale huurwoning in 2007.
- Vanaf 2009 is een duidelijke stap gemaakt om meer boven de aftoppingsgrens in de markt te zetten.
- In 2015 was 33% van de nieuwbouw sociale huur onder de aftoppingsgrens.
- Mogelijk vallen woningen onder de huurtoeslaggrens buiten het onderzoek omdat kleine woningen (< 60m² gbo) niet zijn meegenomen.
- Nieuwbouw boven de liberalisatiegrens is buiten beschouwing gelaten.

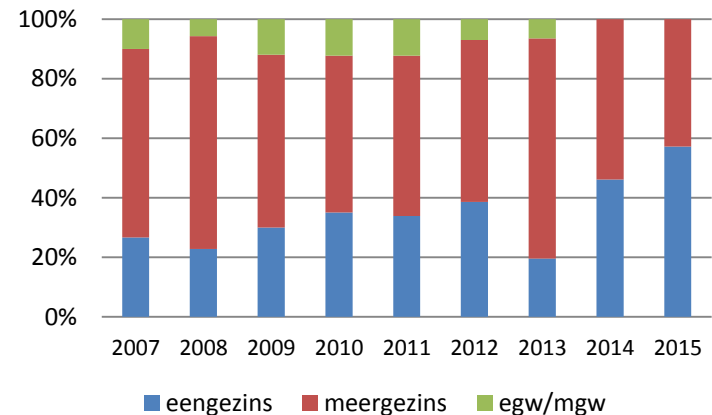
Het aandeel eengezinswoningen neemt toe

- Het aandeel projecten met eengezinswoningen neemt geleidelijk toe.
- In 2013 is het aandeel appartementen zeer hoog. Dit is tevens het laatste jaar met combinatieprojecten met een- en meergezinswoningen in de projectendatabase.

Nieuwbouw onder de liberalisatiegrens



Het aandeel woningtypen in projecten

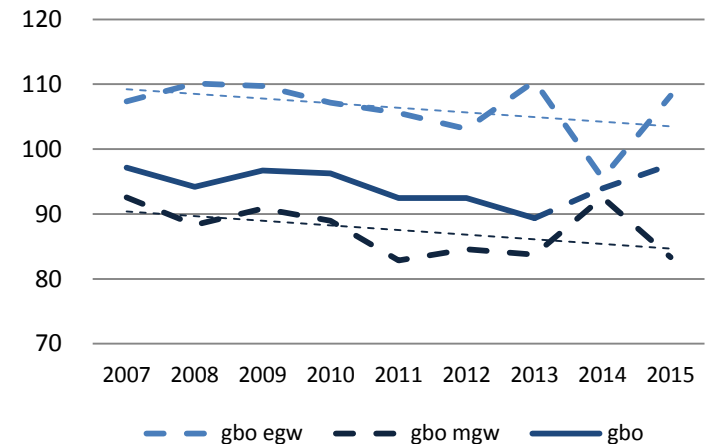


Kwaliteit 2 van 3

De woninggrootte daalt

- De daling van de gemiddelde woonoppervlakte van een- en meergezinsprojecten van 2007 tot en met 2015 is 5,9% respectievelijk 7,1% (trendlijnen).
- De stijging van de woninggrootte in 2014 en 2015 komt door:
 - de verschuiving van meergezins- naar eengezinsprojecten van gemiddeld 30% in de periode 2007 tot en met 2013 naar 50% in 2014 en 2015.
 - De fluctuatie in de woninggrootte van meergezinsprojecten in 2014.

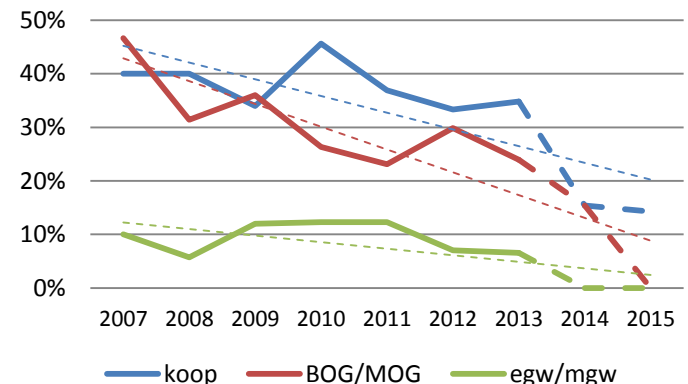
De ontwikkeling van de woninggrootte (m2 gbo)



Projecten worden eenvoudiger

- Het aandeel projecten gecombineerd met koopwoningen daalde van circa 45% in 2007 tot circa 20% in 2015.
- Het aandeel projecten waarin ook bog/mog was circa 45% in 2007. In 2015 worden geen projecten voorzien met bedrijfs- en/of maatschappelijk onroerend goed (bog/mog).
- Het aandeel projecten met zowel een- als meergezinswoningen daalde van circa 10% in 2007 tot geen enkel project in 2015.
- Het algemene beeld dat de complexiteit van projecten afneemt is duidelijk. Een andere afbakening van projecten (opknippen in deelprojecten) kan de cijfers mogelijk vertekenen.

Aandeel verschillende type combinatieprojecten



Kwaliteit 3 van 3

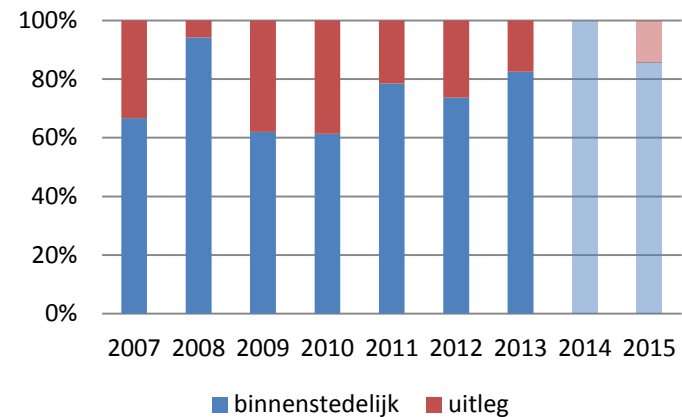
Het aandeel binnenstedelijke projecten neemt toe

- In de periode 2007 tot en met 2010 lag het aandeel binnenstedelijk op circa 60% van de totale productie (aantal projecten), met een uitschieter in 2008.
- Tussen 2013 en 2015 is het aandeel binnenstedelijk opgetrokken naar circa 90% van de productie.
- Dit sluit aan bij het ruimtelijk beleid van de overheid om meer binnenstedelijk te bouwen. Maar ook bij de dalende woningbehoefte als gevolg van de crisis (tijdelijk) of bevolkingskrimp (structureel).

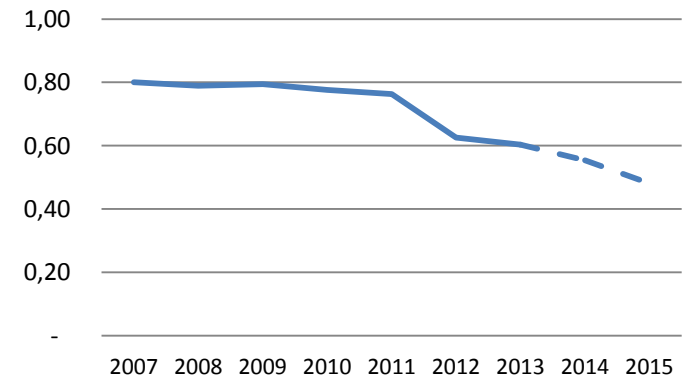
De epc neemt af conform bouwbesluit

- De energieprestatiecoëfficiënt (epc) daalt van 0,8 in 2007 tot 0,48 in 2015. De aanpassingen volgen de verhogingen van de epc-norm in het bouwbesluit.

Aandeel uitleg en binnenstedelijke projecten



De ontwikkeling van de epc

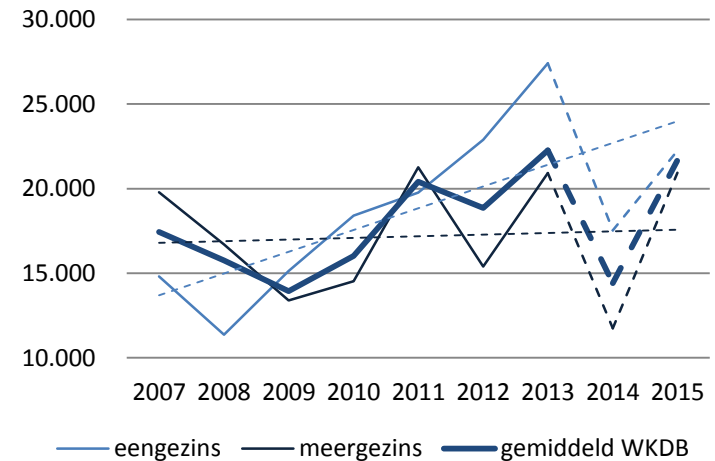


Stichtingskosten, grondkosten (1 van 2):

De grondkosten stegen alleen voor eengezinswoningen

- De grondkosten voor eengezinswoningen stegen van 2007 tot en met 2015 met 11%. De grondkosten voor meergezinswoningen bleven gelijk.

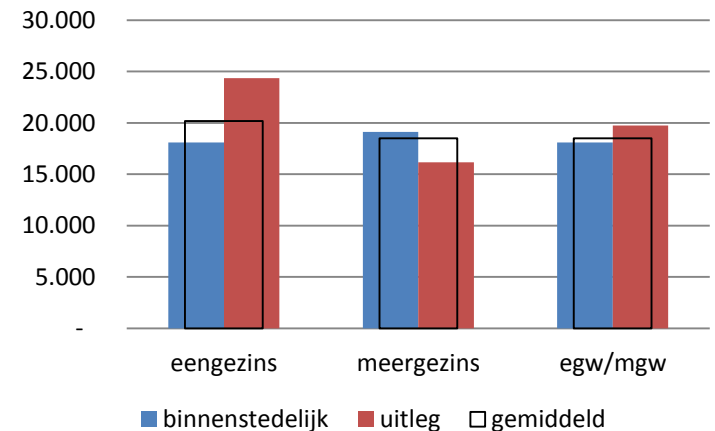
De ontwikkeling van de grondkosten, exclusief BTW



De gemiddelde grondkosten naar woningtype en locatietype variëren tussen de 16.000 en 24.000

- De gemiddelde grondkosten zijn 20.000 voor eengezinswoningen en 18.000 voor meergezinswoningen (prijspeil 1-1-2013).
- Bij eengezinswoningen zijn de grondkosten op uitleglocaties hoger dan binnenstedelijk, terwijl dit bij meergezinswoningen andersom is.
- De gemiddelde grondkosten op uitleglocaties en binnenstedelijk zijn respectievelijk 20.000 en 19.000

De grondkosten per type grondslag

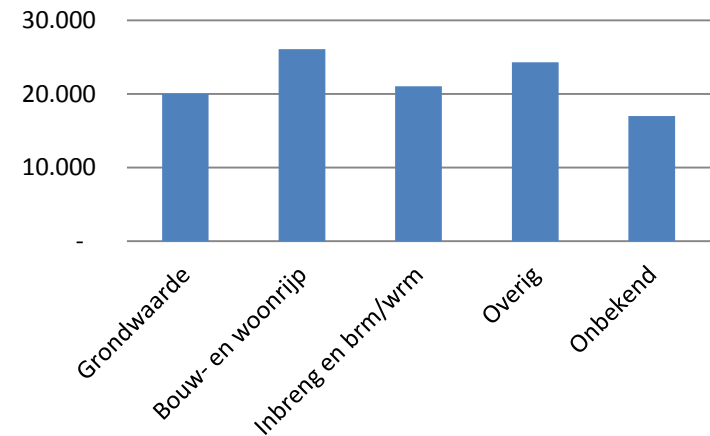


Stichtingskosten, grondkosten (2 van 2):

Verschillen grondkosten zijn beperkt ondanks verschillende grondslagen

- De grondkosten met verschillende grondslagen leveren gemiddeld geen grote verschillen op. De bandbreedte varieert tussen 17.000 en 26.000 euro (prijspeil 1-1-2013).
- De opbouw van grondkosten verschilt per corporatie. De grondkosten kunnen een (normatieve) grondwaarde zijn. Dat betekent een apart resultaat voor het gereed maken van een locatie. Er zijn ook verschillen wanneer de grondkosten zijn opgebouwd uit werkelijke kosten. Dit zijn: inbrengwaarde bestaand vastgoed (vaak te slopen woningen), verhuiskostenvergoeding, tijdelijke huisvesting, huurdering door leegstand, sloopkosten, kosten voor het bouw- en woonrijp maken en historische plankosten in geval van herontwikkeling van de plannen. Verschillende corporaties rekenen verschillende van de genoemde kosten toe aan de grondkosten.
- De grondkosten zijn exclusief BTW. Bij het berekenen van de totale stichtingskosten inclusief BTW is consistent gerekend met 21% BTW. Bij sloop-nieuwbouw is voor enkele posten (inbrengwaarde, verhuiskostenvergoeding) geen btw verschuldigd, waardoor de stichtingskosten van deze projecten enigszins overschat worden. Als de inbrengwaarde plus verhuiskosten €15.000 zijn, dan scheelt dat €900 op de kosten inclusief BTW.

De grondkosten per type grondslag



Er is geen relatie gevonden tussen grondkosten en:
-gemeentegrootte
-m2 gbo

Stichtingskosten, bouwkosten (1 van 2):

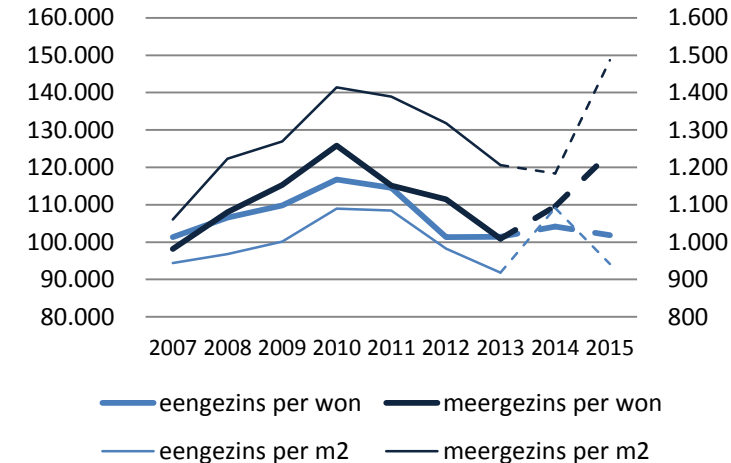
De bouwkosten per woning zijn sterk gedaald tussen 2010 en 2013

- De bouwkosten piekten in 2010 en kwamen in 2013 terug op het niveau van 2007/2008.
- In 2014 en 2015 lijken de bouwkosten te gaan stijgen. De verwachting is echter dat de kosten naar beneden bijgesteld worden omdat de cijfers gebaseerd zijn op plannen met marge in de verwachte stichtingskosten.
- De slechte marktsituatie op de bouwmarkt is een belangrijke oorzaak van de lagere kosten. Dit is een duurzame trend als aannemers tegen lagere kosten bouwen. Werken aannemen onder kostprijs is van tijdelijke aard.
- De kosten van meergezinswoningen per m2 gbo daalde tussen 2010 en 2013 minder dan de kosten per woning. Dit hangt waarschijnlijk samen met het bouwen van kleinere woningen in dezelfde periode. Dit is een beperkt effect omdat een deel van de kosten niet gerelateerd is aan de woninggrootte (keuken, sanitair, bouwplaatskosten, ontsluiting van appartementen). Bij eengezinswoningen is dit effect niet zichtbaar, omdat de gemiddelde woninggrootte in 2013 naar boven uitschoot.

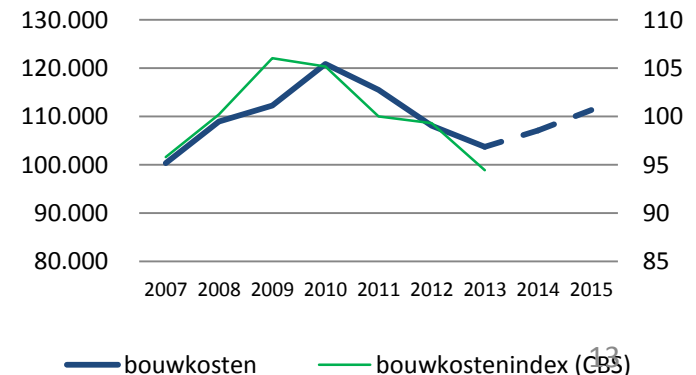
De hoogte en ontwikkeling van bouwkosten sluiten aan bij CBS index

- De ontwikkeling van de bouwkosten in de projectendatabase loopt redelijk gelijk aan de bouwkostenindex van het CBS (outputindex).

De ontwikkeling van de bouwkosten per woning en per m2 gbo, exclusief BTW



De ontwikkeling van bouwkosten in de database en volgens CBS

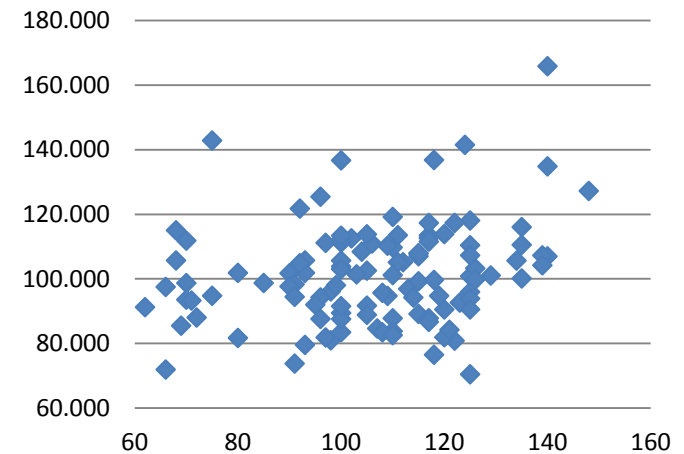


Stichtingskosten, bouwkosten (2 van 2):

Eengezins tussen de €80.000 en €120.000

- Er is geen significante relatie tussen bouwkosten en woninggrootte
- Andere kwaliteiten verklaren de verschillen tussen projecten

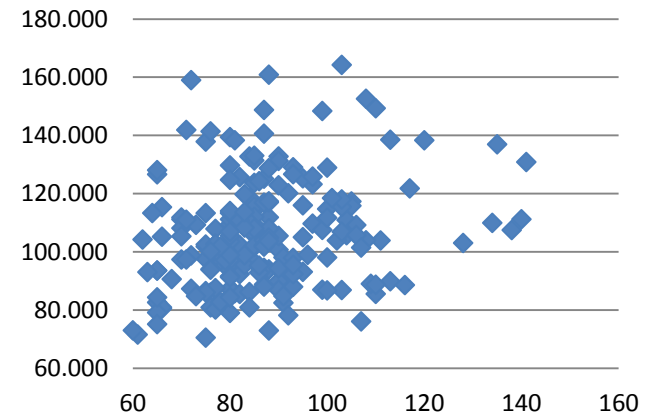
Eengezins: spreiding bouwkosten en m2 gbo*



Meergezins tussen de €80.000 en €140.000

- Er is geen significante relatie tussen bouwkosten en woninggrootte
- Andere kwaliteiten verklaren de verschillen tussen projecten

Meergezins: spreiding bouwkosten en m2 gbo*



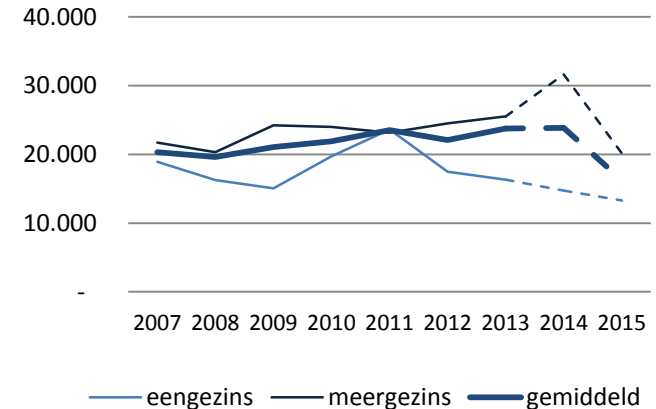
Er is geen relatie gevonden tussen bouwkosten en:
-gemeentegrootte
-m2 gbo

Stichtingskosten, bijkomende kosten:

De bijkomende kosten

- De gemiddelde bijkomende kosten stijgen licht van 2007 tot en met 2014 (17%). De bijkomende kosten bij meergezinswoningen zijn gemiddeld 42% hoger dan bij eengezinswoningen. De bijkomende kosten bij eengezinswoningen dalen geleidelijk. De bijkomende kosten van appartementen stijgen licht. Een mogelijke verklaring voor het oplopende verschil tussen een- en meergezinswoningen is de standaardisering van het bouwproces, die bij eengezinsprojecten meer toegepast wordt dan bij meergezinsprojecten.

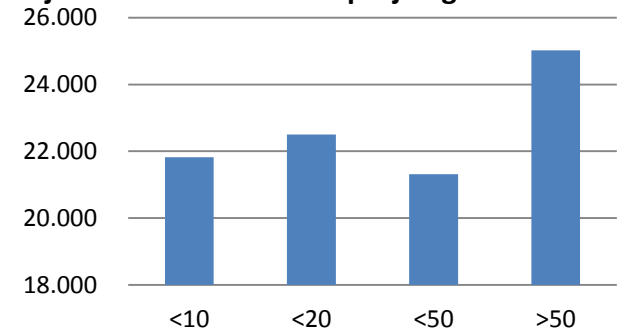
De ontwikkeling van de bijkomende kosten, exclusief BTW



Grote projecten hebben geen lagere bijkomende kosten

- De gemiddelde bijkomende kosten variëren tussen de €21.000 en €23.000 per woning (prijspeil 1-1-2013).
- Opvallende is dat de gemiddelde bijkomende kosten van de projecten met meer dan 50 woningen hoger liggen dan het gemiddelde, op €25.000 per woning. Grotere plannen lijken niet te leiden tot schaalvoordelen, waarschijnlijk door de complexiteit van de meeste grote plannen.

Bijkomende kosten naar projectgrootte



Stichtingskosten

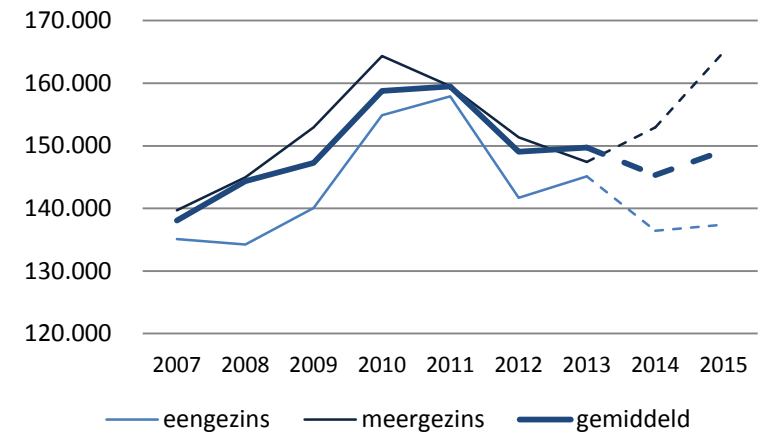
De stichtingskosten per woning dalen sinds 2011

- De stichtingskosten piekte in 2010 en 2011 op 160.000 per woning. Sindsdien zijn de stichtingskosten gedaald tot 150.000 per woning.
- Deze daling hangt samen met de daling van de bouwkosten in deze periode (markt) en met de bouw van kleinere woningen (kwaliteit).
- De daling bij eengezinswoningen is sterker dan bij meergezinswoningen. Zeker gezien de prognoses. Dit verschil hangt mogelijk samen met de sterkere standaardisering bij de ontwikkeling van eengezinswoningen.

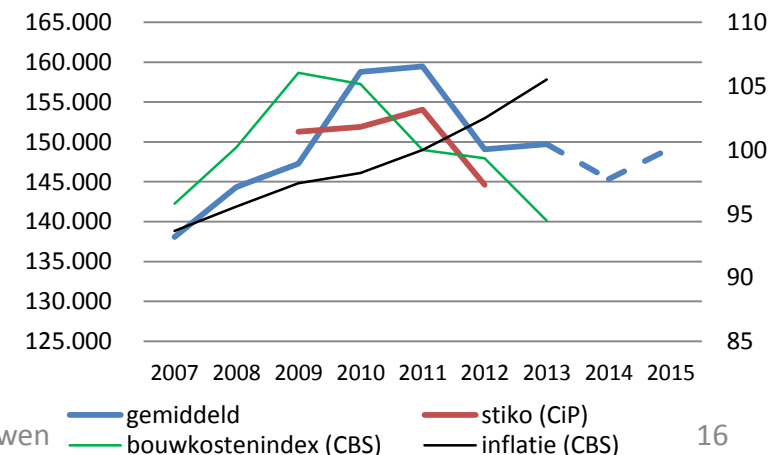
Trendbreuk: de stichtingskosten dalen ten opzichte van inflatie

- De ontwikkeling van de stichtingskosten loopt redelijk gelijk met de bouwkostenindex.
- Van 1997 tot 2010 zijn de stichtingskosten sterker gestegen dan inflatie.* Deze sterkere stijging is omgeslagen in een daling, terwijl de inflatie positief bleef. Dit kan een trendbreuk genoemd worden.
- De stichtingskosten zijn vergelijkbaar met de bruto stichtingskosten (exclusief btw) in CiP. Het lijkt aannemelijk dat de gevonden verschillen in grond-, bouw- en bijkomende kosten veroorzaakt worden door verschillen in de toerekening van kosten.

Ontwikkeling van stichtingskosten, exclusief BTW



Stichtingskosten in de database, CiP en de bouwkostenindex



* Onrendabele nieuwbouw, 2011, RIGO

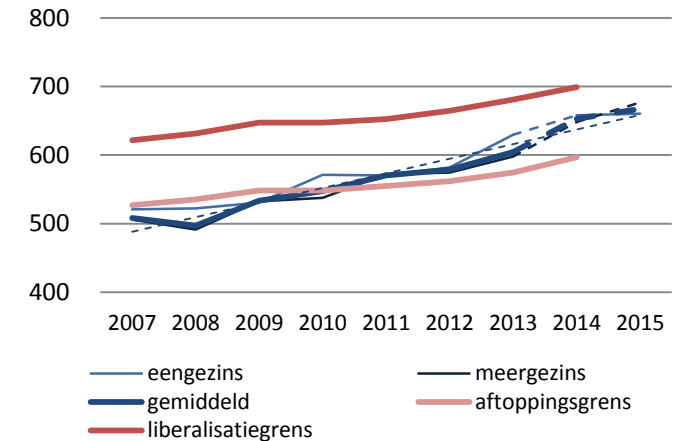


Bedrijfswaarde

De bovengrens voor de aanvangshuur verschuift richting de liberalisatiegrens

- De gemiddelde aanvangshuur steeg van 2007 tot en met 2015 van €488 tot €659 (35%). Tot 2013 was de stijging 19%.
- De bovengrens voor de aanvangshuur verschoof in de periode 2007 tot en met 2015 geleidelijk van de tweede aftoppingsgrens richting de liberalisatiegrens.
- De huurprijsgrenzen zijn tot en met 2014 verhoogd met inflatie. De aanvangshuren zijn dus sterker gestegen dan inflatie (13% tussen 2007 en 2013).

Ontwikkeling van de aanvangshuur

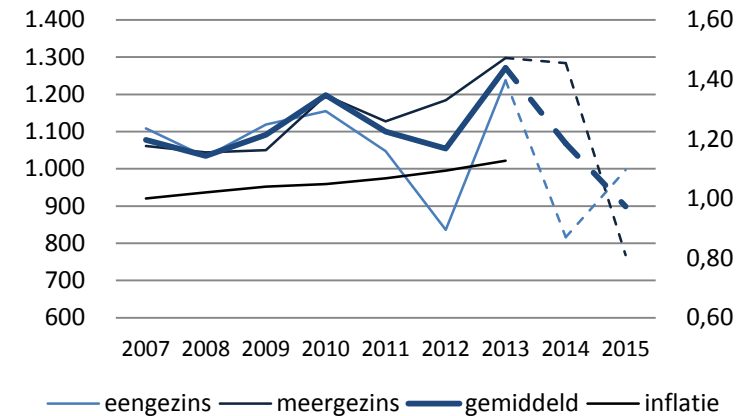


Bedrijfswaarde

Onderhoud

- De onderhoudslasten stijgen met inflatie tot 2013.
- De opgegeven waarden zijn meestal bedrijfsgemiddelden en niet projectspecifiek. Wanneer in projecten geïnvesteerd wordt in lage onderhoudslasten dan komt dit niet tot uitdrukking in de bedrijfswaarde.
- De onderlasten voor een- en meergezinswoningen lijken sinds 2010 uit elkaar te lopen. Dit komt waarschijnlijk doordat corporaties binnen de onderhoudslasten bij nieuwbouwprojecten verschil zijn gaan maken tussen een- en meergezinswoningen.

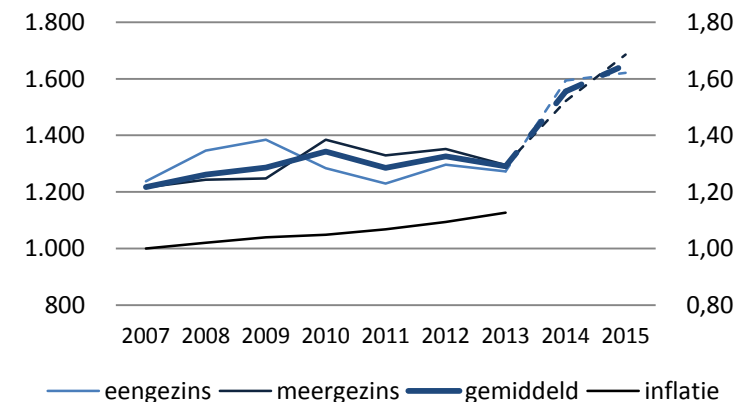
Onderhoudslasten



Overige exploitatielasten

- De overige exploitatielasten lopen licht op in de periode 2007 tot en met 2013. De stijging is beneden inflatie.
- In 2014 en 2015 is een sterke stijging door de verhuurdersheffing. De heffing is niet in alle projecten ingerekend. Uit de database kan niet worden afgeleid welk deel van de overige exploitatielasten uit verhuurdersheffing bestaat.
- Het effect van de mogelijke bevrozing van de liberalisatiegrens is niet zichtbaar in de cijfers.
- Veel corporaties reorganiseren momenteel. Het effect van de actuele reorganisaties is waarschijnlijk niet ingerekend in de hoogte van de exploitatielasten.

Overige exploitatielasten

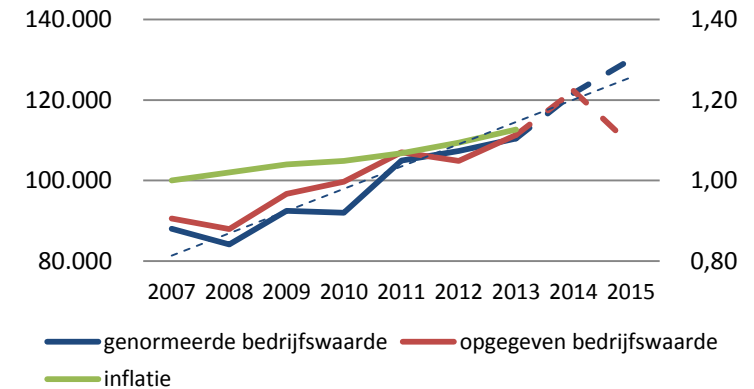


Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde steeg meer dan inflatie

- De bedrijfswaarde steeg van 2007 tot en met 2013 met 41% (trendlijn). De ontwikkeling van de genormeerde berekening (bedrijfswaardeberekening met opgegeven huur, onderhouds- en exploitatielasten) en de opgegeven bedrijfswaarde liep gelijk op. De waarden zijn steeds ongeveer even groot.
- In dezelfde periode was de inflatie 13%.
- De belangrijkste factor voor de stijging boven inflatie is de gestegen aanvangshuur. Maar ook de onderhouds- en exploitatielasten stegen minder dan inflatie waardoor de stijging ten opzichte van inflatie werd versterkt.
- De stijging van de bedrijfswaarde zet door in 2014 en met de genormeerde berekening ook in 2015. De opgegeven bedrijfswaarden voor 2015 zijn beduidend lager en vertonen een daling ten opzichte van 2014. Dit komt naar verwachting met name door de verhuurdersheffing.

Bedrijfswaarde



Onrendabele top

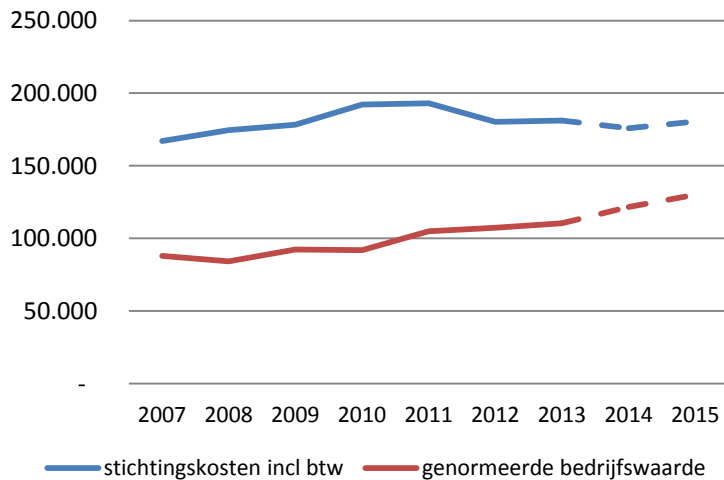
De onrendabele top daalde tussen 2010 en 2013 met 29% tot €71.000

- Op de piek in 2010 was een onrendabele top van €100.000 per woning.
- In 2010 en 2011 zijn de stichtingskosten per woning gestabiliseerd om daarna te gaan dalen.
- De stijging van aanvangshuren en daarmee de bedrijfswaarden was al eerder ingezet, rond 2008.
- De gemiddelde onrendabele top was € 71.000 in 2013.
- Het onrendabel blijft naar verwachting dalen. Niet meegenomen in deze cijfers zijn de verhuurdersheffing en de effecten van de huidige reorganisaties en bezuinigingen op de onderhouds- en vooral overige bedrijfslasten.
- De gemiddelde onrendabele top daalt ook door een verschuiving in de nieuwbouw van de meer onrendabele appartementen naar de minder onrendabele eengezinswoningen.

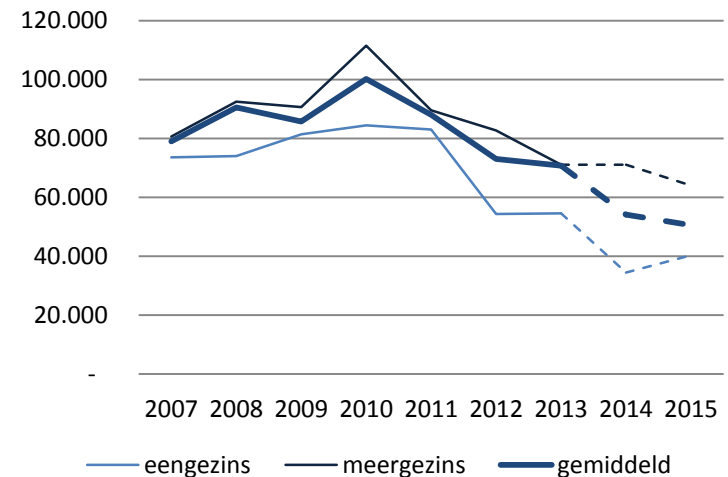
Sterkere daling bij eengezinswoningen door standaardisering

- De onrendabele top van eengezinswoningen is gemiddeld 7,6% lager dan van meergezinswoningen over de periode 2007 -2015.
- Het verschil loopt op vanaf 2011. Dit komt waarschijnlijk door lagere bouwkosten, die samenhangen met standaardisering die bij meergezinswoningen niet plaatsvindt.

Stichtingskosten (inclusief 21% btw) en bedrijfswaarden 2007-2015



Onrendabele top 2007 - 2015





Projectbeschrijvingen en beleidswijzigingen

DRU laan	Wonion
Rietzangerweg	De Goede Woning Apeldoorn
Prachthuizen Oudeland	Woonbron
Lauwers appartementen	Accolade
Wielewaal Oost fase 1 en 2	Woonstad
Oranjeboomstraat	Woonstad
Vogelenzang	WonenBreborg
Struyckenplein	WonenBreborg

De projectbeschrijvingen bestaan uit drie delen:

1. Projectbeschrijving
2. Toelichting op de vergelijking met de referentieprojecten uit Watkostdebouwvaneenhuurwoning
3. Corporatiebeleid ten aanzien van nieuwbouw, stichtingskosten en onrendabel en wijzigingen daarin van de afgelopen jaren

ad.2 Dit onderzoek gaat over de ontwikkeling van het absolute bedrag aan onrendabel. De bedragen zijn daarom op prijspeil van het jaar van oplevering. De vergelijking van de actuele projecten (oplevering en dus prijspeil 2013 t/m 2016) is met de hele database en dus het gemiddelde prijspeil, meestal 2011. In de scatterdiagrammen zijn de bedragen exclusief btw op prijspeil 1-1-2013, in verband met de vergelijkbaarheid van projecten.

Selectie van projecten:

- Gezocht naar rendabele projecten
- Differentiatie naar type, regio en gemeentegrootte, lage kosten

DRU laan in Ulft, Wonion

Hoge energieprestatie met gemiddelde stichtingskosten

Wonion bouwt 32 woningen aan de DRU laan in bouwteam met aannemer Klaassen. Het definitief ontwerp is vastgesteld en de bouw start in november 2014. Het plan omvat 20 eengezins-, 4 nulredenwoningen en 8 maisonnettes van gemiddeld 100 m2 gbo. De woningen zijn afgezet tegen 49 projecten met eengezinswoningen van 90 tot 100 m2 gbo.

De aannemer, Klaassen, heeft het niaNesto-concept toegepast met per saldo een energienota voor huurders van 0 euro. De woningen zijn all electric en hebben geen gasaansluiting. De epc van de woningen is -0,3 (voorlopige berekening). De totale woonlasten voor de bewoners zijn lager dan in een vergelijkbare woning op niveau bouwbesluit. Voor een gezin met 2 kinderen en een inkomen van 33.000 euro is het verschil 57 euro per maand (690 – 747).

Selectie referentiegroep: eengezinsprojecten; gbo 90 – 100 m2 > 49 projecten

Kenmerken DRU laan en referentieprojecten

	DRU laan	Ref –proj
aantal woningen	32	29
oplevering	2015	2011
gbo	100	100
bvo	130	127
epc	-0,30	0,69

Woonlasten gezin met 2 kinderen, inkomen 33.000 euro

	E nota nul	Bouwbesluit
Netto huur	640	610
Gasverbruik	0	57
Electriciteit/vastrecht	50	80
Totale woonlast	690	747



3. Projectbeschrijvingen en beleidswijzigingen

DRU laan, Wonion

Bepalende factoren voor het (financiële) resultaat

De grond wordt afgenomen van de gemeente tegen de geldende grondprijzen voor sociale huur.

De bouwkosten zijn scherp omdat de aannemer de standaardwoning heeft gebruikt die in een consortium met onderaannemers was ontwikkeld voor de niaNesto-prijsvraag. De investeringen in energiemaatregelen (zonnepanelen, warmtepomp en warmteterugwin-installatie) verklaren grotendeels het verschil met de gemiddelde bouwkosten van de referentieprojecten.

De bijkomende kosten zijn lager dan bij de referentieprojecten doordat gewerkt is met een concept. De ontwikkeling is meer aan de markt overgelaten wat zich vertaalt in lagere bijkomende kosten. De kosten voor de architect en constructeur zijn laag doordat gebruik is gemaakt van het niaNesto-concept. Naast de directe bijkomende kosten zijn de eigen uren en een risico-opslag toegerekend aan de bijkomende kosten. Wonion rekent geen rente toe aan projecten.

Wonion heeft dit project en de aannemer overgenomen van de gemeente, maar ziet bouwteam niet als een samenwerkingsvorm die leidt tot de beste prijs-kwaliteitverhouding. De voorkeur gaat uit naar prestatiegericht aanbesteden om tot een gunstige prijs-kwaliteitverhouding te komen.

De aanvangshuur is hoger dan de aanvangshuur van de referentieprojecten. Daarnaast betalen huurders een vast bedrag om gebruik te maken van de zonnepanelen. De huurprijs is 71% van de maximaal redelijke huur en ligt toch bijna op de liberalisatiegrens door de hoge energieprestaties. De huren van de referentieprojecten liggen ruim onder de liberalisatiegrens van €653 euro in 2011.

Wonion heeft gestuurd op onderhoudslasten (planmatig), bijvoorbeeld door te kiezen voor epdm dakbedekking en kunststof kozijnen. De onderhoudslasten planmatig zijn relatief hoog omdat installaties onderhoud vergen. Dit drukt de bedrijfswaarde flink.

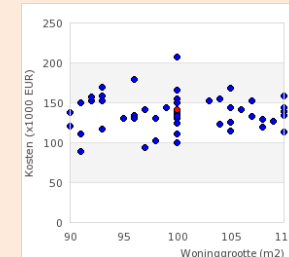
De onrendabele investering in project DRU laan is circa €45.000 per woning (prijsspeil 2015), €18.000 minder dan in de referentieprojecten (prijsspeil 2011). Daarbij is geen rekening gehouden met de verhuurdersheffing (bedrijfswaarde DRU laan wordt ca €23.000 lager door de verhuurdersheffing). De subsidie van de provincie voor de energiemaatregelen (€13.000 per woning) is buiten beschouwing gelaten.

Rendabel Sociaal Bouwen

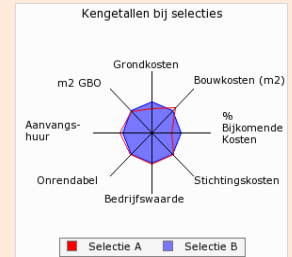
Vergelijking met Watkostdebouwvaneenhuurwoning

	DRU laan	Ref –proj
prijsspeil	2015	2011
aanvangshuur	716	580
stichtingskosten incl btw	181.000	171.000
bedrijfswaarde	136.000	108.000
resultaat	-45.000	-63.000

Stichtingskosten en m2 gbo



Kengetallen



DRUlaan met bouwbesluit en met E nota nul concept

prijsspeil 2014	E nota nul	Bouwbesl
stichtingskosten	176.000	151.000
bedrijfswaarde incl heffing	96.000	89.000
resultaat	-80.000	-62.000
irr (incl heffing)	2,7%	2,7%
planmatig onderhoud/jaar	1123	655
Energie label	A++++	A
gemiddelde aanvangshuur	690	23 610



Wonion is gaan sturen op rendement en handhaaft een hoog ambitieniveau op het gebied van energieprestaties

Wonion stuurt op rendement

Wonion stuurt sinds 2 jaar op rendement (irr) en dus op de prijs-kwaliteitverhouding. Daarvoor was kwaliteit leidend bij veel keuzes in de nieuwbouw.

Wonion kiest voor lage woonlasten door hoge energieprestaties

Hoge energieprestaties dragen bij aan lagere woonlasten voor huurders. De maatregelen om tot hogere energieprestaties te komen zijn (nog) niet kostendekkend. Deze stap kan alleen gemaakt worden als er blijvend geïnvesteerd wordt in innovaties. Wonion draagt daar aan bij door energetisch gunstige woningen te bouwen.

Wonion bouwt soberder

Vanuit prijs-kwaliteitoverweging worden kleinere woningen gebouwd. De 3 kamerwoningen zijn nu 72 m² groot in het standaard pve. Enkele jaren geleden was dit 85m². Daarnaast wordt een sobere architectuur gebouwd.

Huurders krijgen niet meer de mogelijkheid om luxe keukens en sanitair te kiezen (tegen hogere huur).

Complexe projecten, met BOG/MOG, worden niet meer ontwikkeld. Upgrades zoals het centrumplan van Terborg komen daardoor niet meer van de grond. Commerciële partijen pakken dit niet op.

Wonion stuurt bij de nieuwbouw op onderhoudslasten

Bij de materiaalkeuze wordt meer dan voorheen rekening gehouden met onderhoud. Dat betekent bijvoorbeeld kunststof kozijnen in plaats van houten kozijnen.

Rietzangerweg in Apeldoorn, De Goede Woning Sober en doelmatig bouwen

Op de Rietzangerweg worden 12 verouderde appartementen vervangen door 6 rijwoningen. Voor het plan zijn 4 inschrijvingen geweest op basis van een programma van eisen op hoofdlijnen. Het project wordt nu verder ontwikkeld in bouwteam. De aannemer is het familiebedrijf Nikkels (137 medewerkers). Het definitief ontwerp is afgerond. De bestaande opstallen worden in juni gesloopt. Na de bouwvak start de bouw. De oplevering is eind 2014.

De woningen zijn 122 m² groot en hebben een beukmaat van 5,4 meter. Het ambitieniveau is bouwbesluit. Daar komen enkele eisen van De Goede Woning bij, deels om de onderhoudslasten laag te houden. Bovenop deze standaard dienen de woningen te voldoen aan eisen van de gemeente (boven bouwbesluit) vanuit welstand. Het bestemmingsplan moest gewijzigd worden omdat de rooilijnen zijn opgeschoven en om laagbouw toe te staan.

Kenmerken Rietzangerweg en referentieprojecten

	Rietzanger	Ref –proj
aantal woningen	6	27
oplevering	2015	2011
gbo	122	120
bvo	161	149
epc	0,60	0,71

Selectie referentiegroep: eengezinsprojecten; gbo 110-135 m² > 49 projecten



Eisen boven bouwbesluit

Wie	Maatregelen
De Goede Woning en VAC*	Overstekken, hoogwaardige verflaag hout, hoge kwaliteit kunststof riolering, Verbod op dunne gipswanden, berging trapkast, hangende toiletten, ingefreesde leidingen, opsluitbanden bestrating, extra aansluitpunten elektra, fontein in toiletten
Gemeente (welstand)	beukmaat (5,4 ipv 5,1 meter), zijingangen in de hoekwoningen, zijramen in de kopgevels en erfafscheidingen (voorkant haag, achterkant schutting, zijkant metselwerk)
Gemeente	Wijziging bestemmingsplan en jaar rond ecologisch onderzoek ivm theoretische kans op vleermuizen

*VAC Volkshuisvestelijke Advies Commissie (adviseert over gebruiksvriendelijkheid van bouwplannen)

3. Projectbeschrijvingen en beleidswijzigingen

Rietzangerweg, De Goede Woning Lage bouwkosten en aanvangshuur op liberalisatiegrens

De grondkosten bestaan uit de inbreng van de 12 appartementen, sloop, verhuiskosten-vergoeding, tijdelijke huisvesting, huurdering en bouw- en woonrijp maken. Het aantal woningen halveert, waardoor de kosten gerelateerd aan de inbreng en sloop van de bestaande woningen relatief zwaar doorwerken.

Het bouwbesluit is het uitgangspunt voor de kwaliteit van de woningen, waardoor de bouwkosten relatief laag zijn. De extra eisen van De Goede Woning en de gemeente Apeldoorn kosten naar schatting respectievelijk 5.000 en 6.000 euro per woning. De bouwkosten zijn inclusief adviseurskosten (constructeur en architect).

Voor het plan zijn 4 offertes aangevraagd. Familiebedrijf Nikkels had de scherpste aanbieding. Het bouwteam met dit bedrijf werkt het plan uit. De aannemer en aanneemsom worden definitief vastgesteld bij het DO. De bieding van de 2^e aanbieder was 11% hoger, de 2^e, 3^e en 4^e aannemer hebben gemiddeld 26% hoger geboden. Nikkels had ook het scherpste bod op het onderhoud. Uit de aanbiedingen blijkt een meerprijs van €2.800 tot €5.100 voor een epc van 0,4. Hier is niet op ingegaan om het onrendabel te beperken.

De indirecte bijkomende kosten bestaan uit ak en risico. De bijkomende kosten zijn relatief hoog, zeker omdat een deel van de gebruikelijke adviseurskosten (architect en constructeur) in de aanneemsom /bouwkosten zitten. De relatief hoge bijkomende kosten hangen samen met het kleine aantal woningen, de historische plankosten van voor de herontwikkeling van het plan en de risicoreservering. Een grote post, circa €3.000 per woning, komt door de verplichte bestemmingsplanwijziging. Nu moest een volledige bestemmingsplanprocedure worden gevoerd voor het plan met 6 woningen. De leges voor deze procedure zijn hoog vergeleken met de voormalige artikel 19 procedure.

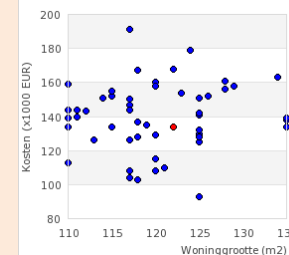
De bedrijfswaarde, exclusief verhuurdersheffing, is hoger dan in de referentieprojecten. Dit komt vooral door een hogere aanvangshuur. De bedrijfswaarde is 13.000 lager als de verhuurdersheffing voorzichtig wordt ingerekend met het gemiddelde bedrag per woning van De Goede Woning.

De parameters van de bedrijfswaardeberekening zijn conform WSW. Bedrijfslasten, mutatie- en dagelijks onderhoud zijn bedrijfsgemiddelden. Planmatig onderhoud is projectspecifiek. Ontwerpkeuzes gerelateerd aan onderhoudslasten zijn: overstekken en de eis dat verflagen 8 jaar goed blijven. Als het ontwerp definitief is wordt een onderhoudsraming gemaakt.

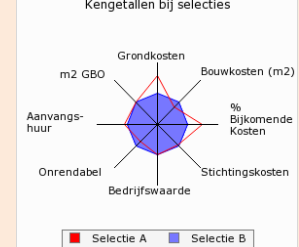
Vergelijking met Watkostdebouwvaneenhuurwoning

<i>prijspeil oplevering</i>	Rietzanger	Ref –proj
aanvangshuur	707	571
stichtingskosten incl btw	170.000	177.000
bedrijfswaarde	140.000	105.000
resultaat	-30.000	-72.000

Stichtingskosten en m2 gbo



Kengetallen



Inschrijvingen ten opzichte van winnende aannemer

	2e Bieding	Bieding 2, 3 en 4
Sloopkosten	132%	110%
Bouwkosten	109%	122%
Bijkomende kosten	122%	215%
Totaal	111%	126%
onderhoudskosten	159%	149%



Soberder bouwen, efficiënter ontwikkelen en hogere aanvangshuur

De Goede Woning bouwt kleinere woningen met minder luxe, die efficiënter zijn ingedeeld

De esthetische kwaliteit en het afwerkingsniveau van de nieuwbouw is sinds 2009 drastisch naar beneden bijgesteld. De Goede Woning bouwde eerder eengezinswoningen van maximaal 160 m² gbo, beukmaat 5,7 meter en een plat dak. De woningplattegronden waren inefficiënt. In appartementen zaten grote gemeenschappelijke ruimten. Nu worden eengezinswoningen gebouwd van 120 m² met een ruime beukmaat van 5,4 meter. De uitvoering is soberder, maar niet helemaal uitgekleeft (bijvoorbeeld houten kozijnen en hangend toilet). De reden om de woningen niet helemaal uit te kleden is deze als eerste door het ijs zakken in een neergaande markt.

De Goede Woning bouwt sinds 2010 alleen op eigen locaties. Appartementen en projecten met BOG/MOG worden momenteel niet voorzien. Het niet bouwen van appartementen is ingegeven vanuit het voorraadbeleid en niet financieel. De Goede Woning neemt geen extra maatregelen in het kader van energieprestatie of duurzaamheid boven het bouwbesluit, wanneer de extra investering niet rendabel is. Dus geen WKO's en geen balansventilatie.

Het ontwikkelproces is efficiënter

De Goede Woning had een afdeling projectontwikkeling van 14 medewerkers bouwde circa 150 woningen in 2009. Momenteel bestaat de afdeling uit een medewerker en een manager die ook onderhoud aanstuurt. De verwachte productie in 2013 en 2014 is 6 respectievelijk 48 woningen.

Eerder schreef een architect een uitgewerkt bestek op basis van een moederbestek. Dit werd aanbesteed aan enkele vaste aannemers. Na indiening prijzen bleken regelmatig herontwikkeling/grote bijstellingen noodzakelijk te zijn.

Momenteel wordt gewerkt met design & build. Bij elk project wordt bekeken welke partijen (ook buiten vaste aannemers) geschikt zijn om in te schrijven. Projecten worden niet meer herontwikkeld. De Goede Woning gaat toe naar in 1 keer ontwikkelen. De post historische plankosten wordt daardoor lager.

De Goede Woning stuurt sinds 2012 jaar op de irr, en toetst de onrendabele top. In het opgestelde investeringsstatuut is vastgelegd dat De Goede Woning niet inteert op het eigen vermogen. Voor die tijd werd gestuurd op de onrendabele top.

Het aandeel kosten dat samenhangt met (gemeentelijk) beleid wordt groter

De gemeente stelt dezelfde hoge eisen aan architectuur (Welstand), onderzoek (ecologie, archeologie) en de leges zijn verhoogd. Waar eerder voor kleine plannen een goedkope artikel 19 procedure kon worden gevoerd, moet nu een volledige bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Daarnaast stelt de gemeente hoge eisen aan de inrichting van de openbare ruimte. Momenteel laat De Goede Woning in een pilot de bouwplantoetsing uitvoeren door een extern bureau en levert deze toets aan bij de gemeente. De leges worden daardoor gehalveerd.

Doordat de andere stichtingskosten dalen wordt de post gerelateerd aan gemeentelijk beleid steeds groter.

De aanvangshuur wordt afgetopt op de liberalisatiegrens door de nieuwbouwkwaliteit en het huurbeleid van de Goede Woning

De Goede Woning hanteert een streefhuur van 85%. Dat was enige jaren geleden 80%. De kwaliteit van de nieuwbouw is zodanig hoog dat de huurprijzen daardoor altijd wordt afgetopt op de liberalisatiegrens. Met andere woorden, de aanvangshuren zijn lager dan 85% van de maximaal redelijke huur.

De Goede Woning ziet mogelijkheden om rendabel te gaan bouwen

De stichtingskosten kunnen lager, met minder gemeentelijke eisen en als aannemers verder zijn met standaardisering. De bedrijfswaarden gaan omhoog als gevolg van de reorganisatie en daarmee samenhangende lagere bedrijfslasten. Voorwaarde is dat de huren omhoog kunnen (geen bevrozing liberalisatiegrens) en de verhuurdersheffing moet vervallen.

3. Projectbeschrijvingen en beleidswijzigingen

Prachthuizen in Hoogvliet Rotterdam, Woonbron Selecteren van de economisch meest voordelige cataloguswoning (EMVI)

Woonbron bouwt de eerste 33 prachthuizen in Oudeland, Hoogvliet. Aannemer Waal heeft de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) gedaan op de uitvraag van Woonbron voor cataloguswoningen, en gaat de woningen bouwen. De uitvraag bestond uit de gewenste prestaties (eenvoudig en solide) en een pve (oa minimaal 105 m2 gbo). Voor de locatie was al een bouwvergunning verleend. Een eis bij de uitvraag was om binnen deze vergunning te bouwen. Het budget was 80.000 bouwkosten en 130.000 stichtingskosten.

Uit een longlist van 18 aannemers met cataloguswoningen zijn de 5 goedkoopste aangeschreven om een concept aan te bieden conform uitvraag. De kwaliteit van de aangeboden woningen liep niet ver uiteen.

De aangeboden woningen zijn met 118 m2 gbo, groter dan de gevraagde 105 m2. Ook de aangeboden epc van 0,4 is gunstiger dan de gevraagde 0,6 conform het bouwbesluit.

Binnen de bouwvergunning zijn ook 18 koopgarantwoningen gebouwd, door een andere aannemer. Deze woningen voldoen aan vergelijkbare eisen, maar zijn 1-op-1 met een aannemer ontwikkeld. In de toelichting wordt een vergelijking gemaakt met deze markt woningen om de prijs-kwaliteitverhouding in perspectief te plaatsen.

Kenmerken Prachthuizen en referentieprojecten

	Prachthuizen	Ref –proj
aantal woningen	33	28
oplevering	2014	2011
gbo	118	116
bvo	155	146
epc	0,4	0,7

Selectie referentiegroep: eengezinsproject en; gbo 105-130m2 gbo > 55 projecten



3. Projectbeschrijvingen en beleidswijzigingen

Prachthuizen, Woonbron

De bouw- en bijkomende kosten zijn laag door standaardisering

De grondkosten voor de Prachthuizen in Oudeland zijn lager dan het gemiddelde van de referentieprojecten. De grond is aangekocht van de gemeente en het opgenomen bedrag is de gemeentelijke grondprijs voor sociale huurwoningen. De gemeente wil de meerwaarde van de grond voor koopwoningen ontvangen bij de verkoop van de woningen in de toekomst. Woonbron heeft dit bedrag vooruit betaald, omdat zelf financieren goedkoper was. Dit bedrag valt buiten de grondkosten.

De bouwkosten zijn 27% lager dan gemiddeld. De belangrijkste factor is het werken met een cataloguswoning. Dit scheelt in bouwkosten doordat standaardisering leidt tot minder faalkosten. Minstens zo belangrijk is de besparing op bijkomende kosten omdat maatwerk van specifieke ontwerpen voor elk project apart niet nodig is. Kwaliteiten die niet gerealiseerd zijn ten opzichte van de vergelijkbare koopgarantwoningen zijn: de schuifpui in de achtergevel ipv een draaideur en luxere keukens en sanitair. De woningen kregen echter geen dakraam of dakkapel.

De gunstige marktsituatie speelt ook rol bij de lage bouwkosten. De tweede bieding was 5% hoger en het gemiddelde van de overige 4 biedingen was 14% hoger dan Waal. Waal heeft een variant op de woning aangeboden met epc 0 voor €5.000 euro extra.

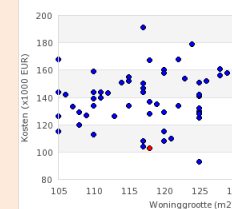
Het verschil in bijkomende kosten met de referentiegroep lijkt beperkt. Een oorzaak is dat Woonbron eigen uren, risico en rente toerekent aan de bijkomende kosten, terwijl dat niet in alle referentieprojecten gebeurt. De bijkomende kosten zijn veel lager dan in traditioneel ontwikkelde projecten en de vergelijkbare koopgarantwoningen van Woonbron. De ak van Woonbron zijn 1% en waren 5%. De kosten voor architect, constructeur en overige adviseurs zitten nu in de aanneemsom.

De (genormeerde) bedrijfswaarde is hoger dan bij de referentieprojecten. De hogere huur is de belangrijkste oorzaak. Deze ligt op de liberalisatiegrens terwijl de referentieprojecten daar 12% onder lagen (2011). Daarnaast spelen lagere onderhoudslasten een rol. De onderhoudslasten van de referentieprojecten is €70 per jaar minder. Woonbron rekent voor nieuwbouw met €1.000 per woning (tegen €1.300 voor bestaande bouw), terwijl in referentieprojecten ook gerekend wordt met het gemiddelde van de bestaande bouw. Woonbron overweegt het onderhoud bij de aannemer onder te brengen, omdat dit mogelijk goedkoop is.

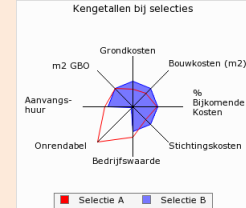
Vergelijking Prachthuizen met Watkostdebouwvaneenhuurwoning

<i>prijspeil oplevering</i>	Prachthuis	Ref –proj
aanvangshuur	709	574
stichtingskosten incl btw	128.000	175.000
bedrijfswaarde	150.000	107.000
resultaat	22.000	-68.000

Stichtingskosten en m2 gbo



Kengetallen



Uitpondvariant om de verhuurdersheffing te compenseren

Woonbron kon de Prachthuizen rendabel bouwen met de eigen bedrijfswaarde (+€7.000). Door de verhuurdersheffing werd het resultaat - € 22.000. Woonbron rekent nu met een uitpondvariant, waarin de woningen na 10 tot 15 jaar worden verkocht, om het project rendabel te krijgen.

	(On)rendabel
Zonder heffing,	+ 7.000
Verhuurdersheffing	-22.000
Uitpondvariant	+ 20.000



Van maatwerk herstructurering naar catalogusbouw op een locatie Ook voor meergezinsbouw?

Woonbron bouwt komende 10 jaar 450 in plaats van 1.000 nieuwe woningen op zichzelf staande locaties en geen integrale herstructurering van aandachtswijken

De wens van Woonbron om 1.000 nieuwe woningen te bouwen kan niet gerealiseerd worden bij gebrek aan betaalbare locaties. Besluiten om te slopen worden niet meer genomen, tenzij renoveren minder rendabel is. De investeringen verschuiven van nieuwbouw naar renovatie.

De komende 10 jaar worden 450 woningen gebouwd. Het betreft op zichzelf staande projecten, geen integrale herstructurering gericht op verbeteren van wijken omdat dit financieel onmogelijk is.

Woonbron bouwt kleinere eengezinswoningen met hogere huren

Woonbron zet in op het rendabel bouwen van nieuwe woningen, daar waar eerder genoeg werd genomen met flinke onrendabele toppen. Dit wordt bereikt door kleiner en soberder te bouwen. De inzet is op standaardproducten en geen unieke projecten meer met dure architectuur. Ook staan er geen meergezinsprojecten op de planning. De aanvangshuur van nieuwbouw is €699 of zo hoog als het puntensysteem toestaat, daar waar eerder aanvangshuren onder de liberalisatiegrens werden gevraagd.

Hoe kan het concept van Prachthuizen worden vertaald naar meergezinsprojecten?

Woonbron onderzoekt nu hoe het Prachthuisconcept toegepast kan worden op meergezinsprojecten. De catalogus-meergezinswoning bestaat echter niet in Nederland. Dura Vermeer en Van Wijnen zijn hier bijvoorbeeld wel mee bezig. De wens is om tot een lijst te komen met typen meergezinsgebouwen met portiek- of galerijontsluiting, verschillende woninggrootte en bijbehorende kostprijs. Dit wordt interessant voor aannemers als er voldoende vraag komt naar een dergelijk product.

Effect bevroren liberalisatiegrens

Het bevroren van de liberalisatiegrens heeft een negatief effect op de bedrijfswaarde van €8.000 voor de Prachtwoning.

Het effect van de op reorganisatie is (nog) niet zichtbaar in de bedrijfswaardeberekeningen van nieuw te bouwen woningen

Woonbron reorganiseert. Dit zal leiden tot minder personeelslasten en daarmee lagere exploitatielasten. Hoeveel lager is niet bekend. Woonbron rekent met deze lagere lasten in de bedrijfswaarde van nieuw woningen als de reorganisatie geëffectueerd is en de lasten daadwerkelijk lager zijn.

Een nationale vergunning voor een nieuwbouwconcept leidt tot lagere kosten voor het toetsen aan regelgeving

De leges in Rotterdam zijn sterk verhoogd. Voor Oudeland was een bestaande vergunning van kracht. Bij een nieuwe vergunningen waren de leges per woningen van €1.000 naar €3.000 gegaan als Woonbron een nieuwe bouwvergunning had aangevraagd.

Woonbron doet een pilot om de bouwleges te verlagen. Omdat gewerkt gaat worden met standaardproducten is het dubbel werk om deze steeds te toetsen aan nationale regelgeving (bouwbesluit). Een standaardproduct dat blijkens een keurmerk voldoet aan regelgeving hoeft niet steeds opnieuw getoetst te worden waardoor gemeenten lagere leges nodig hebben om kosten te dekken.

Lauwers appartementen in Drachten, Accolade

Ruime woningen met een hoog afwerkingsniveau

Het project Lauwers appartementen is gebouwd in Drachten op een onbebouwde locatie nabij het centrum. Het project bestaat uit drie woonblokken met totaal 50 woningen. De blokken zijn met hetzelfde ontwerp gebouwd.

De gemeente (beeldkwaliteitsplan) en Accolade hebben beide extra eisen gesteld aan het project. Esthetisch is kwaliteit toegevoegd ten opzichte van bouwbesluit. De gevels zijn deels uitgevoerd in glas, de balkons zijn ruim (35-40m²) en hebben een glazen hekwerk, de entree is ruim, bergingen op de begane grond en het afwerkingsniveau is hoog (zoals apart hangtoilet en schuifdeur tussen slaap- en woonkamer). Parkeren is op maaiveld.

Accolade heeft het project nationaal aanbesteed. Eerst zijn aannemers geselecteerd via een selectieleidraad op de aanbestedingskalender. Door deze wijze van aanbesteden komen grote aannemers in aanmerking. Van de 20 aannemers zijn de beste 5 gevraagd in te schrijven op basis van bestekstekeningen.

Kenmerken Lauwers en referentieprojecten

	Lauwers	Ref –proj
aantal woningen	50	39
oplevering	2013	2011
gbo	91	87
bvo	98	115
epc	0,60	0,72

Selectie referentiegroep: meergezinsprojecten; gbo 80-100m² gbo > 122 projecten



3. Projectbeschrijvingen en beleidswijzigingen

Lauwers appartementen in Drachten, Accolade Beperkte bouw- en bijkomende kosten door repetitie en markt

De koopovereenkomst voor de aankoop van de locatie met een oud schoolgebouw van de gemeente is in 2007 getekend. De grondwaarde is hoog ten opzichte van de referentieprojecten en zou anno 2014 te hoog zijn voor Accolade (norm van €30.000 naar €20.000). De gemeente hanteert geen grondprijsbeleid voor sociale huurwoningen.

De bouwkosten per woning zijn scherp vergeleken met de referentieprojecten. Het project is op een ruime locatie gerealiseerd., waardoor de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals geluidsnormen en stedenbouwkundige inpassing niet kostenverhogend waren. Het vierkante bouwblok is de meest economische vorm voor een bouwwerk en de repetitie is groot. Het blok is 3 keer gebouwd en er zitten 2 woningplattegronden in.

De marktsituatie was ook een oorzaak van de lage bouwkosten. De inschrijvingen van de tweede inschrijver en het gemiddelde van de 4 partijen die niet gewonnen hebben zijn respectievelijk 2% en 12% hoger dan de scherpste inschrijver, Koopmans. De aannemer heeft rente en bouwplaatskosten bespaard door een half jaar eerder op te leveren dan gepland.

De bijkomende kosten van het project zijn relatief laag. Een oorzaak is dat de rentekosten niet zijn opgenomen, terwijl dit in verschillende referentieprojecten wel is toegerekend aan de bijkomende kosten. Daarnaast zijn de kosten verdeeld over 50 woningen, waarbij het ontwerp 3 keer is gebruikt.

De bedrijfswaarde van Lauwers (prijsspeil 2013) is hoger dan gemiddeld in de referentieprojecten (prijsspeil 2011). De aanvangshuur verklaart dit verschil. Kanttekening is dat de helft van het verschil komt door inflatie. Accolade hanteert WSW parameters voor de bedrijfswaareberekening. De onderhoudslasten voor nieuwbouw liggen onder het gemiddelde van de corporatie, maar is ongeveer gelijk aan het gemiddelde van de referentieprojecten.

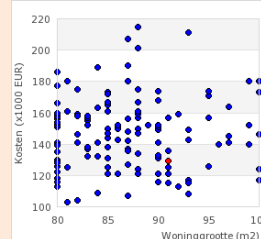
De onrendabele top is veranderd door de jaren door de steeds wijzigende bedrijfswaarde door beleidswijzigingen van het WSW en het Rijk en aangepaste uitgangspunten van Accolade. Dit illustreert dat de uitgangspunten onder de bedrijfswaarde veel invloed hebben op het resultaat. Beleid op nieuwbouw wordt bemoeilijkt door steeds wijzigende uitgangspunten en onrendabels zeggen weinig zonder inzicht in deze uitgangspunten.

Rendabel Sociaal Bouwen

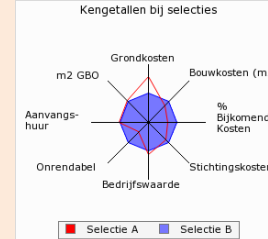
Vergelijking Lauwers met Watkostdebouw vaneenhuurwoning

prijsspeil oplevering	Lauwers	Ref –proj
aanvangshuur	610	561
stichtingskosten incl btw	156.000	185.000
bedrijfswaarde	121.000	98.000
resultaat	-35.000	-87.000

Stichtingskosten en m2 gbo



Kengetallen



Onrendabel bij verschillende uitgangspunten bedrijfswaarde

	2008	2014 inc heffing	
huurprijs	548	593	593
disconto	6%	5,25%	5,25%
% stijging variabele lasten	2,25%	3%	3%
norm onderhoud	1.100	1.421	1.421
norm beheer	1.150	1.549	1.549
verhuurdersheffing		0	579
bw/won	87.985	88.276	71.277
resultaat/won	-29.945	-45.254	-62.252



De verhuurdersheffing doet het hogere rendement en de productie teniet

(Reken)regels doen de efficiëntere projectontwikkeling teniet

Het rendement van de nieuwbouw is sterk verbeterd, los van rekenregels en rijksbeleid. Ter illustratie: De norm voor stichtingskosten van nieuwbouw tot de tweede aftoppingsgrens is bijgesteld van €191.000 naar €155.000 per woning. Het voordeel van ca € 36.000 wordt voor de helft teniet gedaan door de verhuurdersheffing (ca € 17.000), ongunstiger parameters van het WSW (kostenstijging 1% boven huurstijging over 50 jaar, €12.000) en de (intern) verhoogde normen voor onderhoud en overige exploitatielasten.

De verhuurdersheffing leidt tot halvering nieuwbouwproductie

Uit het voorraadbeleid van Accolade blijkt een behoefte om 2.000 woningen te bouwen tot 2020. Tot de verhuurdersheffing kon Accolade dit financieren. De heffing, die op last van de accountant voor 50 jaar moet worden ingerekend, heeft bij Accolade geleid tot een afwaardering van €100 mln. Daarnaast neemt het onrendabel deel toe met €17.000 per woning. Door de beperktere investeringsruimte en lagere rendementen is het nieuwbouwprogramma gehalveerd. De komende jaren worden louter eengezinswoningen gebouwd. Dit komt voort uit het voorraadbeleid en is geen kostenoverweging.

Accolade bouwt kleiner en maakt gebruik van standaardconcepten

De woninggrootte in het pve van Accolade is kleiner dan enkele jaren geleden. Een eengezinswoning is nu tussen de 80 en 90 m² gbo. Dit was groter dan 100 m². Nieuwbouw wordt bij voorkeur aanbesteed op basis van prestatie en niet met uitgewerkte bestekken. De aannemers bieden hierop met standaardconcepten. Dit leidt tot lagere stichtingskosten.

Nieuwbouw richt zich op wijkvernieuwing

Accolade verwerft momenteel geen grond, omdat vanuit het voorraadbeleid vooral behoefte is aan wijkvernieuwing.

Gunstige marktprijzen voor nieuwbouw zijn tijdelijk

De gunstige aanbestedingen van dit moment zijn van tijdelijke aard. De bouwkosten worden hoger als de nieuwbouw aantrekt.

De aanvangshuren liggen dichterbij de maximaal redelijke huur

De streefhuur van Accolade is 68% van de maximaal redelijke huur. Dat is voor nieuwbouw nu ook de ondergrens. De aanvangshuur van Lauwers was 82% van maximaal redelijk. Eerder werden woningen met hogere kwaliteit gebouwd met huren onder de streefhuur (52% van maximaal redelijk).

Sturen op onderhoud

De afdeling onderhoud is actief betrokken bij het technisch pve en het aanbestedingstraject. De bedrijfswaardeberekening is met een standaardnorm voor onderhoud, waardoor lagere onderhoudslasten niet tot uitdrukking komen in hogere bedrijfswaarden.

De reorganisatie leidt tot lagere bedrijfslasten

Accolade reorganiseert wat moet gaan leiden tot lagere bedrijfslasten. Op zakelijke lasten kan niet bespaard worden. Het effect is nog niet zichtbaar.

De gunstigste aanbestedingsvorm is afhankelijk van het project

Accolade heeft ervaring opgedaan met nationaal openbaar aanbesteden in verschillende projecten (op bestek). Recent worden ook projecten prestatiegericht aanbesteed. Dit werkt vooral goed bij eengezinsprojecten waarbij standaardproducten kunnen worden aangeboden.

Wielewaal Oost fase 1 en 2, Rotterdam Zuid, Woonstad Rotterdam Geeft een impuls aan de wijk

Wielewaal Oost fase 1 en 2 is het laatste appartementenblok binnen de planvoorraad van Woonstad Rotterdam. Het project ligt in de wijk Wielewaal in Rotterdam Zuid. Het project is een uitbreiding van de wijk Wielewaal. Deze wijk is als nooddorp gebouwd en nu bouwtechnisch op. Wielewaal Oost fase 1 en 2 is een eerste impuls van een grootschalige vernieuwing.

Het project wordt gebouwd op voormalige sportvelden die aan het Zuiderpark grenzen. De locatie ligt binnen de geluids- en havencontour van de zeehaven. Samen met de gemeente is een stad- en milieuachtige benadering gehanteerd waarin de negatieve aspecten van de locatie (geluid) gecompenseerd worden door woonkwaliteit (o.a. ruime balkons van 10m² en de parkachtige setting). Parkeren is op maaiveld.

Het definitief ontwerp is bijna af. Het ontwerp is generationaliseerd bij de ontwikkeling van VO naar DO, omdat het VO te duur was. Twee appartementen op de bovenste etage zijn komen te vervallen, omdat de bouwkosten van deze twee woningen verhoudingsgewijs erg hoog waren. Tot slot zijn ook de kozijnindeling en balkonvorm versimpeld om bouwkosten te besparen.

Kenmerken Wielewaal en referentieprojecten

	Wielewaal	Ref –proj
aantal woningen	109	37
oplevering	2015	2011
gbo	83	83
bvo	110	110
epc	0,46	0,71

Selectie
referentiegroep:
meergezinsprojec
ten; gbo 75-90
m² gbo > 118
projecten



Wielewaal Oost fase 1 en 2, Rotterdam Zuid, Woonstad Rotterdam Investeren in kwaliteit om een impuls te geven

De grond is eigendom van de gemeente. Woonstad Rotterdam voert een aparte grondexploitatie en maakt de locatie zelf bouw- en woonrijp. De uitverhuiskosten van de voetbalvereniging zijn ook onderdeel van de grondkosten. Het resultaat van de grex is -€18.000 per woning.

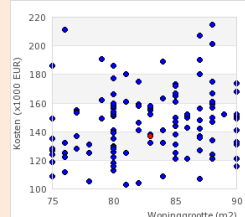
De bouwkosten zijn lager dan van de referentieprojecten, ondanks het hoge kwaliteitsniveau. De opzet is rationeel en hetzelfde ontwerp is 2 maal gebruikt. De bergingen zijn op de begane grond. De getrapte bouwhoogten zijn een dure eis van de gemeente. Er is gewerkt met relatief dure gesloten bouwblokken in verband met geluid. Er is relatief veel gevelopening, waardoor efficiënte woningplattegronden mogelijk zijn. 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 ak, rente en risico toerekent aan de bijkomende kosten. Daarnaast is het een binnenstedelijke locatie waardoor afstemming met omwonenden en de gemeente relatief veel inspanning vergt.

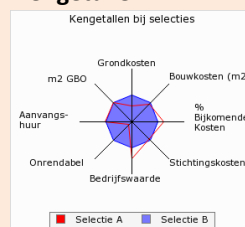
De aanvangshuur is lager dan de referentieprojecten, gecorrigeerd voor inflatie. De hogere bedrijfswaarde komt door onderhouds- en beheerlasten die lager zijn dan in de referentieprojecten en lager dan de gemiddelde lasten bij Woonstad Rotterdam (volgens het CiP). In feite zijn dit de normbedragen voor de gehanteerde actuele waarde.

In het ontwerp is gestuurd op lage onderhoudslasten, met name in de materialisatie. Een meerjarenraming onderhoud wordt gemaakt als het definitief ontwerp gereed is. Het aantal woningen per lift is 50, alle ramen zijn bereikbaar zonder hoogwerker.

Stichtingskosten en m2 gbo



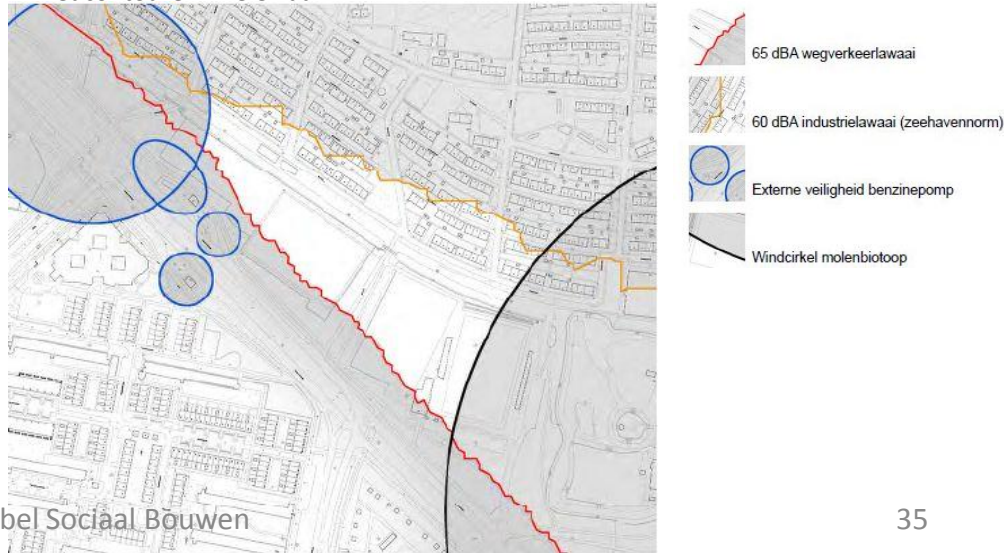
Kengetallen



Vergelijking Wielewaal met Watkostdebouwvaneenhuurwoning

<i>prijspeil oplevering</i>	Wielewaal	Ref –proj
aanvangshuur	600	584
stichtingskosten incl btw	174.000	183.000
bedrijfswaarde	165.000	97.000
resultaat	-9.000	-86.000

Milieucontouren Wielewaal



Oranjeboomstraat, Rotterdam-Zuid, Woonstad Rotterdam Bouwen met lastige stedenbouwkundige randvoorwaarden

De Oranjeboomstraat ligt in Feyenoord. Het is een sloop-nieuwbouwlocatie waar circa 70 oude portiekwoningen vervangen worden door 42 beneden-bovenwoningen. De twee blokken worden aan weerszijden van een monumentaal schoolgebouw gebouwd. De achterkant van het perceel grenst aan de verdiepte spoortunnel en het project staat in een buitendijksgebied. Dit stelt eisen aan het ontwerp en het bouwen, te weten: trillingsvrij bouwen en een opgetilde begane grond van 0,8 meter i.v.m. kans op buiten de oevers treden van de rivier.

Woonstad Rotterdam koos voor grote woningen omdat in de wijk veel grote gezinnen wonen. De woningen voor hen zijn nodig voor de herhuisvesting in het kader van andere geplande projecten in de wijk. De keuze voor beneden-bovenwoningen is het gevolg van de gemeentelijke eis om 4 lagen te bouwen. Dit is te hoog voor een eengezinswoning.

Het project is aanbesteed op bestek en wordt momenteel gebouwd.

Kenmerken Oranjeboomstraat en referentieprojecten

	Oranjeboom	Ref –proj
aantal woningen	44	42
oplevering	2014	2010
gbo	105	103
bvo	129	131
epc	0,60	0,75

Selectie referentiegroep: meergezinsprojecten; gbo 95-115 m2 gbo > 42 projecten



Oranjeboomstraat Rotterdam-Zuid, Woonstad Rotterdam Het marktvoordeel uitgeven aan hogere kwaliteit

De grondkosten zijn normatief. In de aparte grond-exploitatie zijn de oude woningen en de historische plankosten afgeboekt (circa €50.000 per woning).

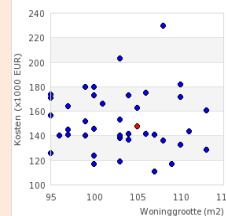
Woonstad Rotterdam heeft het voordeel van de huidige lage bouwkosten (marktvoordeel) uitgegeven aan hogere kwaliteit. Bepalende factoren voor de bouwkosten zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden, gemeentelijke eisen en eigen keuzes van Woonstad.

Het bouwblok is niet efficiënt. Om parkeren op eigen terrein te realiseren moest een doorgang gemaakt worden naar de achterkant. De ontsluiting van beneden-bovenwoningen is relatief duur. De fundering bestaat uit een duur paalsysteem om te voorkomen dat de spoortunnel beschadigd zou raken door het heien. In Rotterdam zijn palen nodig van tenminste 20 meter in verband met de zachte ondergrond. Ook is gekozen voor een inpandige dure oplossing op de begane grond om de woongedeeltes een halve meter boven maaiveld te krijgen. Dit is nodig in verband met de kans op hoge waterstand in het buitendijks gebied. Welstand was niet akkoord met (goedkopere) trappen buiten of het verspringen van de rooilijn.

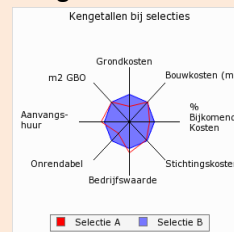
Een nette afscheiding was een wens van Welstand en van Woonstad Rotterdam. Dit is een gemetselde erfafscheidingen geworden. Woonstad Rotterdam heeft deze vorm doorgevoerd in de binnentuin. Ook is gekozen voor duurdere stenen dan noodzakelijk en detaillering die de woningen een betere uistraling geven.

De bijkomende kosten zijn niet hoog gezien de benodigde afstemming met omwonenden, de gemeente, de school, het (extra) werk voor de constructeur en architect om het plan in te passen en de extra vergunningaanvraag bij Pro-rail omdat de locatie grenst aan de spoortunnel.

Stichtingskosten en m2 gbo



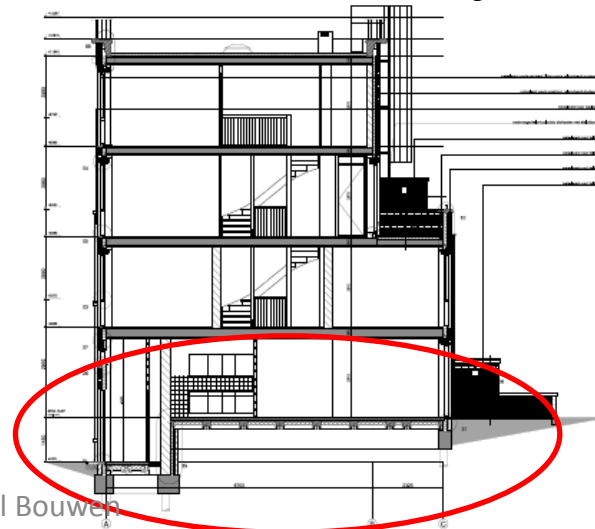
Kengetallen



Vergelijking Oranjeboomstraat met referentieprojecten

<i>prijspeil oplevering</i>	Oranjeboom	Ref -proj
aanvangshuur	670	598
stichtingskosten incl btw	184.000	192.000
bedrijfswaarde	140.000	101.000
resultaat	-44.000	-91.000

Dwarsdoorsnede benedenbovenwoning



Verhoogde begane grond in verband met buitendijkse ligging



Woonstad Rotterdam herstructureert wijken met duurzame kwaliteit voor de doelgroep

Woonstad waardeert de portefeuille op marktwaarde

Bij de bepaling van de marktwaarde wordt rekening gehouden met het risicoprofiel en de marktpotentie van het vastgoed en van de locatie. Aan woningen in een sterke wijk wordt dus een hogere marktwaarde toegekend dan aan dezelfde woningen in een zwakke wijk. Vanuit haar maatschappelijke doelstelling accepteert Woonstad in zwakke wijken een lager resultaat op een investering dan in een sterke wijk. Daarnaast hanteert Woonstad voor sociale huurwoningen een lagere rendementseis dan voor vrije sector huurwoningen.

Woonstad Rotterdam zet in op financieel en maatschappelijk rendement

Woonstad heeft veel bezit in aandachtswijken. In die wijken investeert zij. Deze wijken vergen een geïntegreerde set met maatregelen op het gebied van sloop-nieuwbouw en op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. Om deze wijken een impuls te geven wordt de keus gemaakt om te investeren in architectonische kwaliteit, door middel van sloop-nieuwbouw, som met de nadruk op behoud. De meerwaarde komt tot uitdrukking in (maatschappelijke) spinoff, bijvoorbeeld schonere straten en veiliger wijken. Een voorbeeld is de aanpak van de wijk Spangen (MKBA Spangen ex post (2012, LPBL en Atlas voor gemeenten).

Efficiënt bouwen en investeren in architectuur

Het vertrekpunt van nieuwe vastgoedontwikkelingen is efficiëntie. Dat betekent eenvoudige opzet, parkeren op maaiveld en kleinere balkons. Er wordt meer vraaggericht gebouwd door meer eengezinswoningen te bouwen en te investeren in architectuur (bijvoorbeeld duurdere stenen dan noodzakelijk en detaillering). Een goede architectonische uitstraling versterkt de financiële en maatschappelijke waarde.

De energieprestaties liggen op het niveau van het bouwbesluit

Omdat het bouwbesluit al redelijke eisen stelt op het gebied van duurzaamheid legt Woonstad Rotterdam in haar duurzaamheidsambities de nadruk op het verbeteren van de energieprestaties van de bestaande voorraad. Daar is de verbeteringslag het grootst.

Eengezinswoningen zijn beter verhuurbaar

De nieuwbouw van Woonstad Rotterdam verschuift naar eengezinswoningen. Hiermee volgt Woonstad Rotterdam de ontwikkeling van de vraag. Met name in aandachtswijken voegt Woonstad Rotterdam kwalitatief hoogwaardige woningen toe aan haar portefeuille en kan ze andere doelgroepen aantrekken. Het zwaartepunt van de nieuwbouw ligt dus niet meer op de hoogbouw. Ook bij hoekoplossingen wordt zo min mogelijk gekeken naar appartementen.

Bouwen op binnenstedelijke locaties is duur

Binnenstedelijke locaties hebben ingewikkelde stedenbouwkundige randvoorwaarden (tussen blokken, tegen een spoortunnel, buitendijks, met milieuzoneringen) en gaan gepaard met kosten voor uitplaatsing en sloop. Het kostenniveau op dergelijke locaties ligt daardoor hoger dan zonder deze randvoorwaarden.

De nieuwbouw is gericht op de bovenkant van de sociale huurmarkt

De huur van nieuwe woningen is altijd boven de tweede aftoppingsgrens, op of tegen de liberalisatiegrens. De doelgroep met de kleinste portemonnee is daarmee steeds meer aangewezen op bestaande bouw. De streefhuur van Woonstad Rotterdam is 100% van de maximaal redelijke huur, tenzij bij een herstructurering een lagere huur nodig wordt geacht. Grotere nieuwbouwwoningen worden dan afgetopt onder de streefhuur. De betaalbaarheid wordt daarbij een steeds groter issue.



De werkwijze is geprofessionaliseerd

Professionelere aansturing

Corporaties waren de afgelopen jaren een van de weinige opdrachtgevers in de woningbouw. Woonstad Rotterdam heeft deze periode benut om de vastgoedontwikkeling verder te professionaliseren. Projectrisico's worden beter ingeschat, Kritischer opdrachtgever in de ontwerp- en aanbestedingsfasen en veel meer 'just-in-time' uitverhuizen. Ook heeft Woonstad Rotterdam kunnen profiteren van gunstiger aanbestedingsresultaten. Vooralsnog werkt Woonstad Rotterdam hoofdzakelijk met meervoudige onderhandse aanbestedingen op basis van DO, omdat dit een betere prijskwaliteitverhouding gaf dan marktconsultaties en werken met standaard concepten. Inmiddels wordt ook gewerkt met conceptwoningen en aanbestedingen op basis van programma van eisen.

Bijkomende kosten worden lager

De bijkomende kosten zijn lager geworden afgelopen jaren. Adviseurs werken goedkoper. De interne kosten zijn ook lager, door lagere uurtarieven en door te rekenen met een marktconforme bouwrente in plaats van de WSW-norm van 5,25%.

Stadsvernieuwing was goedkoper door grotere aantallen en minder regels

In de stadsvernieuwing tot aan de jaren '90 werd gestuurd op grote aantallen woningen. Projecten waren vaak groter dan 80 woningen. Nu worden vaak kleinere aantallen gebouwd. Tegelijkertijd kost een project veel meer tijd door hedendaagse bouw-, ro- en milieuregels.

Bouwen gaat sneller

Door te werken met prefab wordt de bouwtijd korter en daarmee is de bouwrente lager. Door de herhaling van dezelfde woning raken (onder)aannemers beter op elkaar ingespeeld, wat scheelt in bouwkosten. Woonstad Rotterdam bouwt eengezinswoningen in Pendrecht (Zuid) tussen april en november.

Woonstad Rotterdam overlegt meer met de gemeente over alternatieven voor stedenbouwkundige oplossingen

Steeds vaker wordt samen met de gemeente gekeken naar goedkopere oplossingen voor gemeentelijke (Welstands) eisen, zoals gebouwd parkeren, bouwhoogte, verleggen van de rooilijn en dure hoekoplossingen.

Vogelenzang, Tilburg, WonenBreborg

Het voormalige schoolgebouw de Burcht heeft plaats gemaakt voor 28 pg eenheden met gezamenlijke woonkamers, 1 steunpunt en 23 sociale huurappartementen. Deze vergelijking gaat alleen over de 23 appartementen.

Het gebouw heeft een gunstige vormfactor (gbo/bvo) omdat de galerijen niet bij de bvo worden gerekend. Deze vorm van ontsluiting is relatief goedkoop, evenals de bergingen op de begane grond met deur naar buiten. Er is zo weinig mogelijk glas geplaatst om de investeringen te drukken en de onderhoudslasten te beperken. De gevel is uitgevoerd in gemêleerde lichte baksteen.

Doelgroep voor de woningen zijn senioren met een zorgbehoefte, om de doorstroming vanuit eengezinswoningen in de wijk op gang te brengen. De tweekamerappartementen zijn 66 m² gbo en zijn levensloopbestendig. De woning is gelijkvloers, toegankelijk voor rollators en rolstoelen en beneden is een ruimte voor scootmobielen. Er is de mogelijkheid om domotica te installeren. De woningen hebben een klein balkon (5 tot 6,5m²) en een eenvoudige keuken en sanitair.

Dikke beglazing en een gemetselde muur dempen het geluid van de snelweg. De dakbedekking heeft een hoge kwaliteit (lange levensduur) in verband met onderhoud. Het energieconcept is een individuele cv-ketel met laag temperatuurverwarming (afgifte radiatoren/convectoren) in combinatie met een warmte-terugwinning ventilatie.

Het parkeren is op maaiveld. De parkeernorm voor de kleine zorgappartementen is laag (0,6 per woning).

Het project is aanbesteed op bestek en opgeleverd in 2013.

Kenmerken Vogelenzang en referentieprojecten

	Vogelenzang	Ref –proj
aantal woningen	23	32
oplevering	2013	2010
gbo	66	67
bvo	87	92
epc	0,60	0,74

Selectie referentie-groep: meergezins-projecten; gbo 60-72m² gbo > 29 projecten



3. Projectbeschrijvingen en beleidswijzigingen

Vogelenzang, Tilburg, WonenBreborg Rendabeler door hogere huren

De grondkosten bestaan uit €10.000 grondwaarde en €10.000 grondkosten voor de sloop van de school, bouw- en woonrijp maken en de aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Bij verkoop moet de meerwaarde van grond voor koopwoningen worden afgerekend met de gemeente Tilburg. Dit komt wel/niet tot uitdrukking in de bedrijfswaarde.

De bouwkosten zijn laag door de gunstige aanbesteding: 12% onder de kostenraming, hoogste en laagste bieder zaten dicht bij elkaar (binnen 4% verschil). Het gebouw is eenvoudig opgezet met een galerijontsluiting, 22 dezelfde woningplattengronden en bergingen buiten op de begane grond. Het bouwbesluit en pve van WonenBreborg waren uitgangspunt. Belangrijkste kosten boven bouwbesluit zijn voor extra geluidsdempende maatregelen (dik glas, geluidsmuur) en het levensloop bestendig maken (aanvullend opp basis Woonkeur).

WonenBreborg rekent alle projectgerelateerde kosten toe aan het project. Naast rente, risico en de uren van de projectleider zijn dat ook kosten voor communicatie, management en juristen. De kosten zijn hoger dan in de referentieprojecten.

Het project is gelijk ontwikkeld met het project Thomas van Aquinostraat, heeft hetzelfde ontwerp en dezelfde adviseurs. Deze aanpak heeft de adviseurskosten behoorlijk gedrukt.

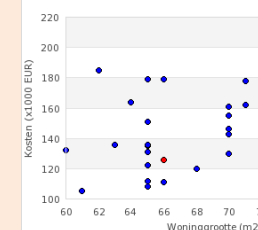
De bedrijfswaarde in de vergelijking is enigszins verouderd (maar is hier aangehouden omdat deze als zodanig in de cijfermatige analyse is opgenomen). Inmiddels is de gemiddelde huur opgetrokken naar €636, omdat de prestatieafspraken WonenBreborg de ruimte geven om ook boven de tweede aftoppingsgrens te bouwen. Dit heeft een positief effect op de bedrijfswaarde van €37.000. WonenBreborg rekent met gemiddelde onderhouds- en bedrijfslasten conform WSW-uitgangspunten. Deze liggen circa 25% hoger dan het gemiddelde in de database. Dit komt ten dele door corporaties die met lagere normen rekenen voor onderhoud van nieuwbouw.

Het resterende onrendabel na de verhoging van de aanvangshuur is €49.000. Dit wordt een onrendabel van €29.000 wanneer gerekend zou worden met 25% lagere (norm)lasten in de bedrijfswaarde.

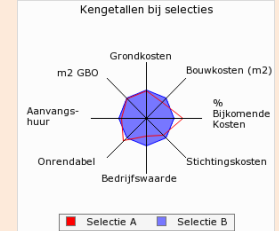
Vergelijking Vogelenzang met Watkostdebouwvaneenhuurwoning

<i>prijspeil oplevering</i>	Vogelenzang	Ref –proj
aanvangshuur	516	535
stichtingskosten incl btw	152.000	182.000
bedrijfswaarde	67.000	92.000
resultaat	-86.000	-89.000

Stichtingskosten en m2 gbo



Kengetallen



Struyckenplein, Breda, WonenBreburch

De jaren '50 wijk De Heuvel in Breda is behoorlijk verwaarloosd. Het project Struyckenplein is onderdeel van een groter plan om de wijk een impuls te geven. Het positieve effect van het project Struyckenplein zal neerslaan in de wijk waar WonenBreburch circa 85% van de huurwoningen (3.700) bezit (MKBA Struyckenplein, 2012, RIGO).

Het project bestaat uit drie gebouwen met 5.500 m² commercieel onroerend goed, 4.500 m² zakelijk, 1.000 m² maatschappelijk vastgoed en horeca, 211 appartementen en een ondergrondse en een bovengrondse parkeergarage voor de appartementen. De openbare ruimte is heringericht door de gemeente.

De vergelijking gaat over de 32 huurappartementen in de woontoren. Het programma van de toren bestaat uit 64 appartementen, 320 m² bog, 64 bergingen, 63 gebouwde parkeerplaatsen en is 14 lagen hoog. Aanvankelijk waren alle woningen voor de vrije sector. Het project kon doorgaan omdat WonenBreburch 32 appartementen afneemt.

Het Struyckenplein was een vrij open, desolaat plein midden in de wijk, met veel leegstand in de bedrijfsruimten in de plinten. Door het projecten zijn nieuwe voorzieningen in de wijk gekomen: twee supermarkten, dagwinkels, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. De parkeergarages maken een alzijdige invulling van de plinten mogelijk en voorkomt blinde gevels.

WonenBreburch heeft het plan overgenomen toen Blauwhoed ervan afzag door de crisis. Het plan wordt ontwikkeld door een ontwikkelingscombinatie van WonenBreburch en de Nederlandse Bouwunie (NBU). Het risico en eventuele winst voor de ontwikkeling van de niet-DAEB voorzieningen wordt gedeeld met NBU. De toren is in aanbouw en wordt in december 2014 opgeleverd. De totale bouwtijd bovengronds is 19 kalendermaanden.

Kenmerken Struyckenplein en referentieprojecten

	Struyckenplein	Ref –proj
aantal woningen	32	36
oplevering	2014	2011
gbo	78	79
bvo	89	105
epc	0,60	0,71

Selectie referentie-groep: meergezins-projecten; gbo 70-85 m² gbo > 97 projecten



Struyckenplein, Breda, WonenBredburg

De grondkosten voor het torenblok zijn laag omdat de gemeente een korting heeft gegeven, met als voorwaarde de realisatie van een ondergrondse parkeergarage. Per saldo draagt de gemeente door deze afspraak €15.000 per woning bij aan het gebouwd parkeren. De resterende €20.000 per appartement is onrendabel voor WonenBredburg.

De ambitie en uitstraling zijn hoog omdat het project de negatieve spiraal in de wijk moet keren. Er is geïnvesteerd in architectuur. De toren is bijvoorbeeld geen efficiënte bouwvorm omdat het geveloppervlak relatief groot is ten opzichte van de inhoud. De bouwtijd van een toren is relatief lang in verband met de tijd die nodig is om beton te laten uitharden alvorens aan de volgende laag te kunnen beginnen. Hierdoor zijn de bouwplaats- en rentekosten relatief hoog.

Andere kwaliteitsaspecten zijn de twee liften op 64 appartementen, sanitair op niveau van een koopwoning (zwevend toilet, grote douche, sommige met bad, zwevende dekvloer, keuken (€3.200 tegen €1.200 standaard), WKO, WTW, epc 0,6 (zwaarder dan norm ten tijde van bouwvergunning). De entrees zijn afgewerkt met tegels op de vloer, de algemene verkeersruimten met tapijt op de vloer, behang op de muur en systeemplafonds.

Voor de gevel zijn niet de goedkoopste stenen gebruikt. De kierdichting is hoog (QV10 van 0,5) in verband met de energieprestatie. Er is ook geïnvesteerd in lage onderhoudslasten, ondermeer door aluminium kozijnen en ledverlichting te plaatsen.

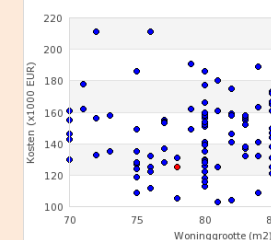
De bijkomende kosten zijn gemiddeld, waarbij WonenBredburg alle interne kosten toerekent (zie Vogelenzang). De schaalgrootte geeft schaalvoordelen.

De appartementen worden voor €660 verhuurd (exclusief parkeerplaats). De bedrijfswaarde is opgebouwd zoals bij Vogelenzang.

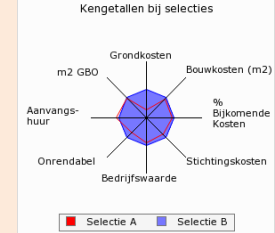
Vergelijking Struyckenplein met Referentieprojecten

<i>prijspeil oplevering</i>	Struyckenplein	Ref –proj
aanvangshuur	631	583
stichtingskosten incl btw	155.000	182.000
bedrijfswaarde	103.000	98.000
resultaat	-52.000	-84.000

Stichtingskosten en m2 gbo



Kengetallen

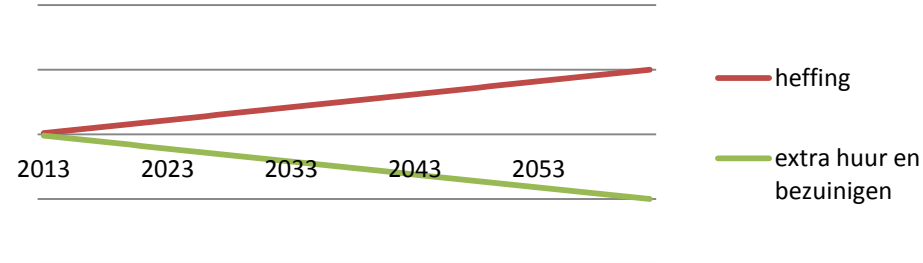


Effect heffing en bevrozing sterker voor nieuwbouw met de aanvangshuur op de liberalisatiegrens

Corporaties compenseren de heffing met extra huurverhoging, bezuinigen en minder investeren/nieuwbouw

- Uitgangspunt is dat de verhuurdersheffing gecompenseerd wordt met extra huurverhoging en bezuinigingen.
- Geïnterviewde corporaties blijken ook te kiezen voor minder nieuwbouw ter compensatie

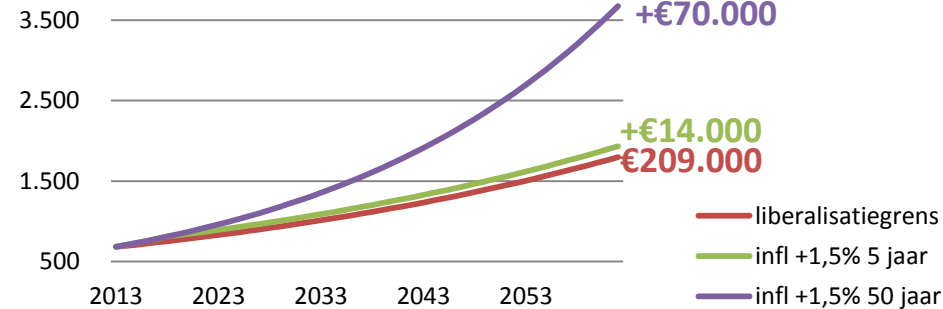
Heffing en effect extra huur en bezuinigingen vallen tegen elkaar weg



Het effect van de heffing wordt niet gecompenseerd met extra huurstijging als de aanvangshuur gelijk is aan de liberalisatiegrens

- Veel nieuwbouw wordt afgetopt op de liberalisatiegrens. Contante waarde van de huur is €209.000 bij inflatie 2%
- De huur wordt niet boven inflatie verhoogd als de woning binnen de sociale voorraad moet blijven
- De bedrijfswaarde wordt niet met €14.000 verhoogd, uitgaande van **5 jaar** geen extra huurstijging van 1,5%
- De bedrijfswaarde wordt niet met €70.000 verhoogd, uitgaande van **50 jaar** geen extra huurstijging van 1,5%

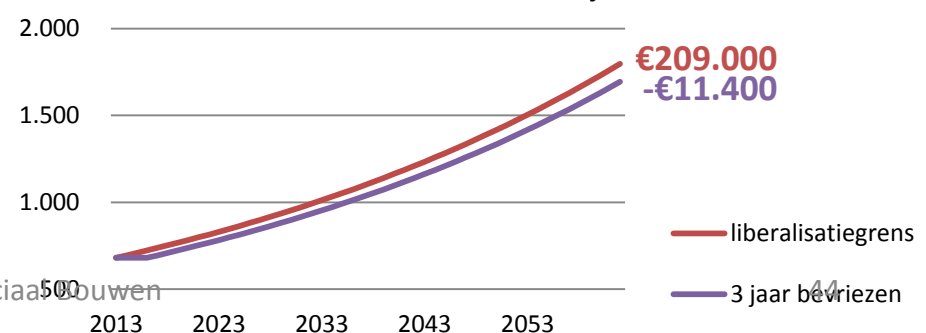
Contante waarde van de huur met inflatie en extra huurstijging 5 en 50 jaar



De bevrozing van de liberalisatiegrens scheelt €11.400

- Het grootste deel van de nieuw gebouwde woningen wordt in de markt gezet met een aanvangshuur van €699. Bij meergezinswoningen is de kale aanvangshuur €699 min de servicekosten.
- Het bevroren van de liberalisatiegrens voor 3 jaar leidt tot een €11.400 lagere bedrijfswaarde voor een woning met een aanvangshuur van €699 in 2014.

Contante waarde van de huur met inflatie en 3 jaar bevroren



Onrendabel met WSW-normen kan bedrijfseconomisch rendabel zijn

WSW normen zijn voorzichtig

- Kosten stijgen 1% meer dan opbrengsten
- Disconto van 5,25%
- Verkoop is niet ingerekend
- Geen rekening gehouden met uitponden
- (na uitponden is de woning uit de sociale voorraad)

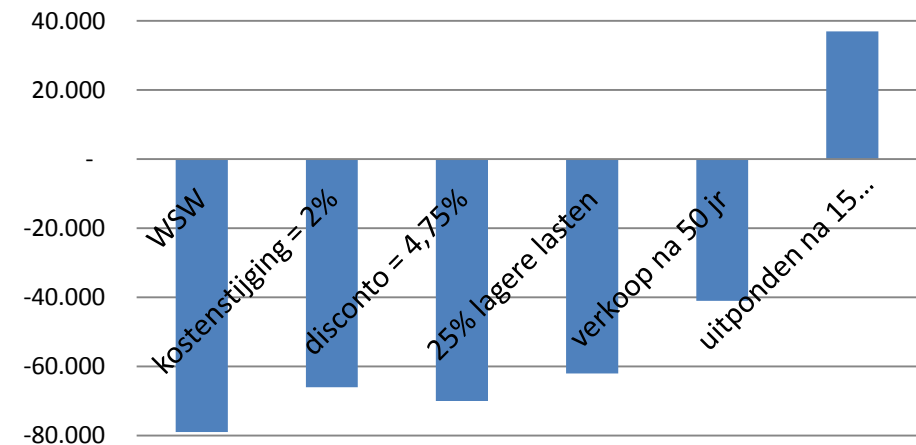
Berekening is generiek en vertekent de waarde

- Onderhoudslasten zijn vaak voor alle woningen gelijk
- Het onrendabel van dezelfde woning is lager bij een corporatie met relatief jong bezit dan bij een corporatie met een relatief oud bezit, omdat met gemiddelde onderhoudslasten wordt gerekend
- Idem voor hoge en lage bedrijfslasten
- Marktw waarde bij verkoop speelt geen rol

Gemiddelde nieuwbouwwoning in 2013

stichtingskosten	182.000
bedrijfswaarde	103.000
resultaat	-79.000

Resultaat bij verschillende uitgangspunten (bedrijfs)waarde



Uitgangspunten gemiddelde nieuwbouwwoning

aanvangshuur	€ 604	onderhoud	€ 1.306
disconto	5,25%	netto bedrijfslasten	€ 1.396
huurstijging	2,00%	eindwaarde	€ 5.000
lastenstijging	3,00%	exploitatie duur	50 jaar

Conclusies: onrendabel

Corporaties bouwen rendabeler sinds 2010

Het onrendabel nam af van €100.000 in 2010 tot 70.000 in 2013. Een belangrijke oorzaak was de autonome stijging van de stichtingskosten, die lager was dan de autonome opbrengstenstijging van de huur (inflatie). Tegelijk zijn corporaties meer gaan sturen op de prijs-kwaliteitverhouding in nieuwbouw in plaats van alleen op kwaliteit. De kosten per woning daalde doordat corporaties kleinere woningen gingen bouwen met minder luxe. Bij eengezinsprojecten wordt verder bespaard door standaardisering.

Aan de opbrengstenkant zijn de aanvangshuren meer opgetrokken dan de autonome huurstijging. De tweede aftoppingsgrens als bovengrens voor nieuwbouw heeft plaatsgemaakt voor de liberalisatiegrens. Voor huurders betekent dit enerzijds een hogere huur en minder huurtoeslag. Anderszijds is de energierekening in een nieuwe woning lager dan in een (gemiddelde) bestaande woning.

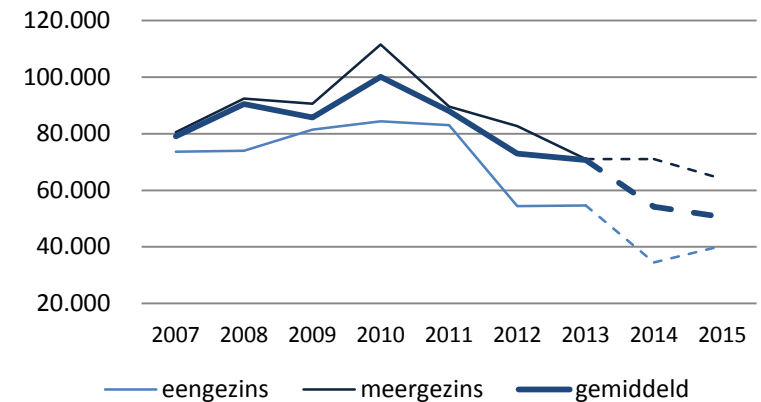
Corporaties bouwen minder door verhuurdersheffing

De bedrijfswaarde en daarmee het onrendabel is €15.000 tot €35.000 lager door de verhuurdersheffing blijkt uit de interviews. De heffing kan betaald worden met extra huurverhoging en bezuinigingen op onderhoud en beheer. Uit de interviews blijkt echter dat de extra huurruimte niet overal wordt ingerekend en de lagere lasten nog minder vaak. Veel geïnterviewde corporaties geven aan dat de investeringen in nieuwbouw worden terugschroefd door de heffing.

Onrendabele top wordt hoger doordat de aanvangshuur op €699 ligt

De meeste geïnterviewde corporaties zetten het grootste deel van de nieuwbouw in de markt op de liberalisatiegrens. Voor deze woningen kan de ruimte voor extra huurstijging niet worden benut. Het effect van de verhuurdersheffing kan voor deze woningen niet worden gecompenseerd. Dat effect wordt versterkt als de liberalisatiegrens wordt bevroren.

Onrendabele top 2007 – 2015



Effecten van beleid op het onrendabel voor een nieuwe woning die aangeboden wordt (ruim) onder de liberalisatiegrens en een woning op de liberalisatiegrens

	Effect op resultaat	Effect liberalisatiegrens
Verhuurdersheffing	-25.000	-25.000
Extra huurverhoging en lagere lasten	25.000	25.000
Bevriezen liberalisatiegrens	0	-16.600
Saldo	0	-41.600

Conclusies: beleidskeuzes van corporaties

Corporaties bouwen kleinere woningen met minder kwaliteit

De algemene trend is dat corporaties kleinere woningen bouwen met een lagere kwaliteitsambitie. De gemiddelde oppervlakte is met 6% en 7% gedaald voor een- respectievelijk meergezinswoningen. In verschillende programma's van eisen is de woningoppervlakte met 20% tot 25% verlaagd. Lagere kwaliteit komt verder tot uitdrukking in minder luxe en keuze aan inbouwpakketten (keuken en sanitair), geen dure oplossingen vanuit architectonische overwegingen en meer standaardisatie.

Binnen deze trend is verschil tussen sober en duurzaam investeren

Er is verschil tussen projecten gericht op lage stichtingskosten om de nieuwbouw rendabel te maken en projecten waarbij geïnvesteerd wordt in duurzame kwaliteit. De redenen voor de investering in kwaliteit zijn:

- Grotere woningen verdienen zich op termijn terug
- Onderhoudsarme materialen verdienen zich terug
- Investeren in hoge energieprestaties leidt tot lagere woonlasten. Daarbij komen innovaties voor hogere energieprestaties alleen van de grond als er vraag naar wordt gecreëerd.
- Investeren in architectuur en commercieel programma is nodig om het imago van aandachtswijken te verbeteren.

Het terugverdienen van investeringen komt niet tot uitdrukking in bedrijfswaardeberekeningen. Dat komt omdat gerekend wordt met genormeerde onderhoudslasten en restwaarde.

Verschuiving naar hogere aanvangshuren voor starters en senioren

De productie verschuift van meer- naar eengezinswoningen. Steeds meer nieuwbouw valt in de prijscategorie boven de tweede aftoppingsgrens en is vaak gelijk aan de liberalisatiegrens. De doelgroep zijn senioren en starters (kleine woningen) en er wordt minder voor gezinnen gebouwd.

Eengezinswoningen

De keuze voor eengezinswoningen is ingegeven vanuit het voorraadbeleid. Betere afzet. Het lagere onrendabel van eengezinswoningen ten opzichte van meergezinswoningen is niet de aanleiding voor deze verschuiving.

Bij eengezinswoningen is een duidelijke trend zichtbaar naar meer standaardisering. De aanbesteding is steeds vroeger in het ontwikkelproces. Het gewenste eindproduct wordt beschreven met prestatie-eisen op hoofdlijnen in plaats van bestekstekeningen. Aannemers reageren hierop met gestandaardiseerde concepten en cataloguswoningen.

Meergezinswoningen

De standaardisering bij eengezinswoningen is niet naar voren gekomen voor meergezinswoningen. Woonbron zoekt naar een concept voor meergezinswoningen, maar heeft dit (nog) niet. Standaardisering komt niet van de grond omdat meergezinswoningen vaak op binnenstedelijke locaties worden gebouwd met specifieke randvoorwaarden zoals: bouwhoogte, perceelsgrenzen en milieunormen zoals geluid en fijnstof. De hoogste mate van standaardisering die is gevonden is het hergebruiken van gerealiseerde ontwerpen hergebruiken.

Verschuiving naar makkelijker locaties

Nieuwbouwprojecten worden eenvoudiger doordat minder combinaties met koop- of bedrijfsonroerend goed worden gemaakt. Integrale initiatieven gericht op wijkcentrum-locaties en leefbaarheid komen minder van de grond, door hoge onrendabele toppen en door beperkingen aan niet-Daeb vastgoed. Wel verschuift de nieuwbouw van uitleg naar binnenstedelijke locaties, omdat corporaties investeren in het vernieuwen in plaats van uitbreiden van de voorraad.

Conclusies: stichtingskosten

De grondkosten dalen niet

Uit de database blijkt dat de grondkosten voor een- en meergezinswoningen stijgen respectievelijk stabiel zijn. De projecten geven geen uitsluitel voor de oorzaak van stijgende grondkosten bij eengezinswoningen. Mogelijk is het een naijleffect van verwervingen van enige jaren geleden.

Corporaties verwerven niet of nauwelijks grond anno 2014. De grondposities zijn voldoende of de prijzen te hoog. De grondkosten worden steeds vaker bepaald door de kosten om een bestaand complex te slopen door de verschuiving van uitleg naar binnenstedelijke locaties. Uit de cijfers blijkt geen impact van deze verschuiving op de hoogte van de grondkosten.

Twee gemeenten in het onderzoek spreken een afdracht af van de meerwaarde van grond voor koopwoningen bij de verkoop van sociale huurwoningen. Dit beïnvloedt het resultaat van de exploitatie van de woningen, maar leidt niet tot lagere (genormeerde) bedrijfswaarden.

Lagere bouwkosten per woning, vooral bij eengezinswoningen

De bouwkosten dalen door:

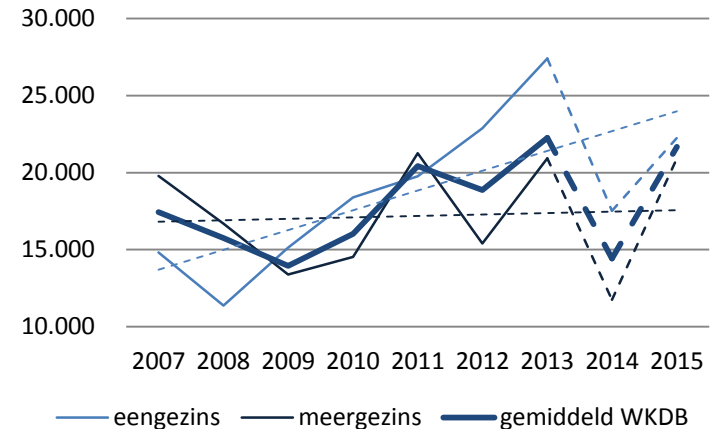
- Kleinere woningen
- Minder luxe keukens en sanitair
- Minder architectonische kwaliteit
- Concurrentie aannemers (tijdelijk en de bodem is bereikt)

En bij eengezinswoningen specifiek door standaardisering, wat in de bouwkosten leidt tot minder faalkosten en kortere bouwtijd (minder bouwplaatskosten).

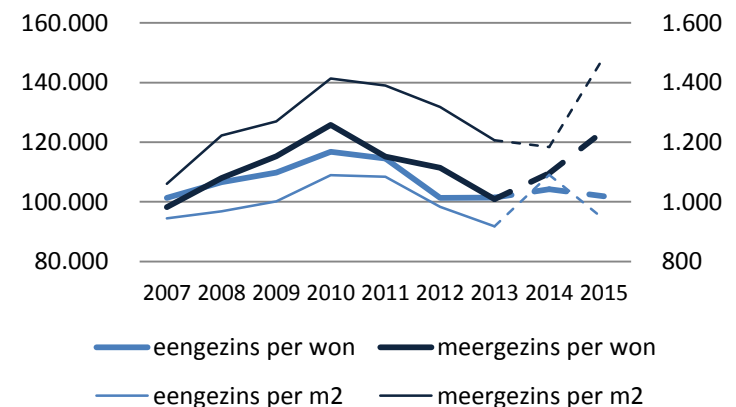
De extra investering in energieprestaties verdienen zich (nog) niet terug

De extra investering voor een epc van 0 is €5.000 tot €15.000. De huurstijging weegt hier niet tegenop, zeker niet als de woning zonder maatregelen tegen de liberalisatiegrens in de markt wordt gezet. De businesscase wordt mogelijk rendabel als de lagere woonlasten betrokken kunnen worden. Ook de dalende meerkosten leiden tot een gunstiger financieel plaatje.

Ontwikkeling grondkosten 2007 t/m 2015



Ontwikkeling bouwkosten 2007 t/m 2015



Conclusies: stichtingskosten

De bijkomende kosten dalen bij eengezinswoningen

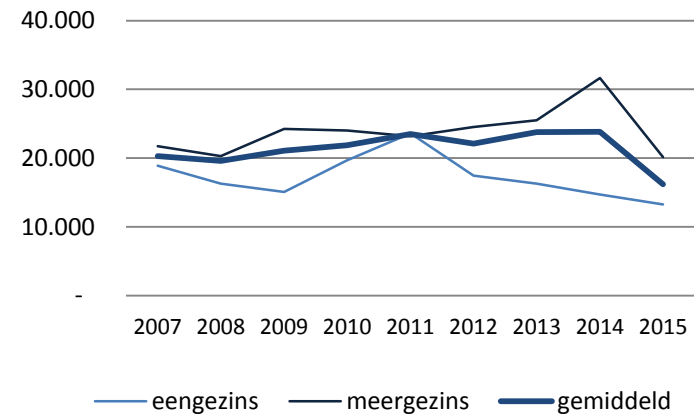
De bijkomende kosten per woningen dalen, vooral bij eengezinswoningen. Bij meergezinswoningen blijkt dit niet uit de projectendatabase, maar wel uit de projectbeschrijvingen. Belangrijkste reden is de standaardisering, waardoor kosten voor adviseurs (architect, constructeur, milieudeskundige) en het eigen apparaat omlaag kunnen. De standaardisering zorgt ook voor lagere faalkosten waardoor de posten risico en onvoorzien omlaag kunnen. De kortere bouwtijd zorgt daarnaast voor lagere rentekosten. Bij eengezinsprojecten is meer sprake van standaardisering dan bij meergezinswoningen.

Kosten gerelateerd aan eisen van gemeenten stijgen relatief

De gemeente heeft invloed op de grond-, bouw- en bijkomende kosten doordat zij voorwaarden stelt aan projecten: stedenbouwkundig (parkeren, bouwhoogte), milieukundig (oa geluid), architectuur (Welstand, beukmaat) en leges. Hier geldt dat de bepaler niet betaald. Het kostenniveau blijft gelijk terwijl de overige stichtingskosten dalen.

Er zijn initiatieven en pilots om ook de kosten gerelateerd aan eisen van de gemeente te reduceren. Genoemd zijn: geen eisen boven bouwbesluit in Amsterdam, certificering waarmee een standaardwoning niet steeds getoetst hoeft te worden aan dezelfde regels, toetsing laten uitvoeren door een externe partij in plaats van de gemeente. Ook wordt er meer onderhandeld met gemeenten over de gestelde randvoorwaarden (parkeren, welstand) als deze voorwaarden extra kosten met zich meebrengen.

Ontwikkeling grondkosten 2007 t/m 2015



Conclusies: bedrijfswaarde

De aanvangshuren stijgen terwijl de woningen kleiner worden

De aanvangshuren stijgen sterker dan de jaarlijkse huurverhoging (inflatie). Tussen 2007 en 2013 stegen de aanvangshuren met 19% tegen inflatie 13%. De tweede aftoppingsgrens wordt als bovengrens voor nieuwbouw ingewisseld voor de liberalisatiegrens, terwijl de woningen kleiner worden. In 2007 werd 59% onder de tweede aftoppingsgrens gebouwd, in 2015 is dat naar verwachting 33%.

- De prijsontwikkeling van aanvangshuren wordt mogelijk 3 jaar bevroren met een negatief effect van €8.000 op de bedrijfswaarde.
- De aanvangshuur ligt meestal onder de maximaal redelijke huur die gevraagd mag worden voor de gerealiseerde kwaliteit.

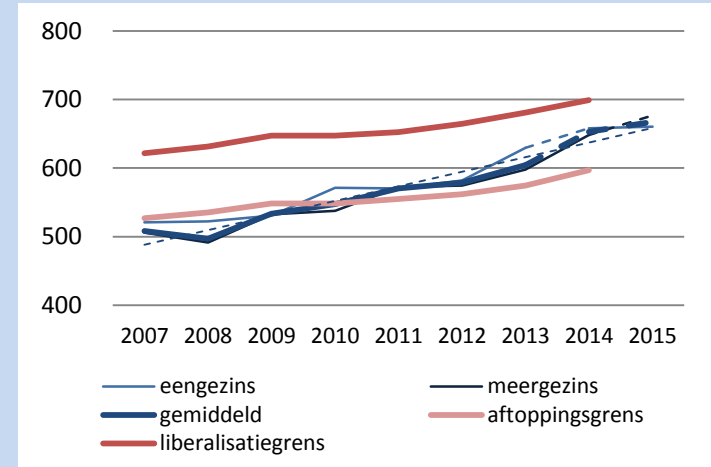
De overige lasten

De overige lasten worden sterk beïnvloed door beleid van het Rijk en intern beleid. De lasten worden de helft zo groot door de verhuurdersheffing met een indicatief effect van 15.000 tot 35.000 negatief op de bedrijfswaarde. De op handen zijnde reorganisaties en bezuinigingen leiden bij een reductie van de lasten met 10% tot een positief effect op de bedrijfswaarde van ca 4.000.

Onderhoudslasten

Vooral uit interviews blijkt dat in recente jaren bij nieuwbouw sterker gestuurd wordt op onderhoudslasten. Dit effect komt niet tot uitdrukking in de bedrijfswaarde omdat met een genormeerd bedrag wordt ingerekend. Dat bedrag is bijna altijd de gemiddelde onderhoudslasten van de corporaties, zoals het WSW voorschrijft.

Ontwikkeling aanvangshuren van 2007 t/m 2015



e

Vervolgvragen

- **Hoe rendabel is nieuwbouw volgens interne maatstaven van corporaties?**

Nieuwbouw is onrendabel volgens de gangbare berekeningswijze met WSW parameters. Dit betekent niet dat nieuwbouw bedrijfseconomisch onrendabel is. De waarde en daarmee de rentabiliteit hangt af van de uitgangspunten waar de corporatie mee rekent. Daarbij wordt gestuurd met de internal retrun rate (irr) , het bruto aanvangsrendement (bar) en de marktwaarde al dan niet in verhuurde staat. Om zicht te krijgen op de rentabiliteit van nieuwbouw in de ogen van corporaties kan in beeld worden gebracht van welk financieel resultaat zij zelf uitgaan bij nieuwbouw en welke parameters aan deze berekening ten grondslag liggen. Eventueel kan in beeld worden gebracht op welke andere (maatschappelijke) prestaties investeringen in nieuwbouw beoordeeld worden.

- **Wat is het gevolg van waardering op actuele waarde voor de nieuwbouw?**

Het voorstel van de minister (Novelle 20 juni 2014) is dat corporaties gaan waarderen op actuele waarde. Met de uitgangspunten huur optrekken naar markthuur en uitponden na 15 jaar zal de opbrengstenkant van de businesscase groter worden. Echter, veel nieuwbouw is ter vervanging van bestaande woningen. En dit aandeel groeit, vooral in woningmarktgebieden waar het aantal huishoudens krimpt. De actuele waarde van bestaande woningen is hoger dan de bedrijfswaarde tegen WSW-parameters. Vraag is hoe de balans uitpakt van de hogere actuele waarde van nieuwbouw en de hogere inbrengwaarde van bestaande woningen. Op basis van de (lage) vervangingssnelheid bij commerciële woningverhuurders (slopen komt zelden voor) is een eerste inschatting dat de actuele waarde niet zal leiden tot een hogere productie in de vervangingsseer.

- **Welk effect heeft de bevrozing van de liberalisatiegrens op nieuwbouw?**

De meeste corporaties bouwen met name nieuwbouwwoningen met een aanvangshuur gelijk aan de liberalisatiegrens. Deze liberalisatiegrens wordt volgens de novelle (voorstel 20 juni 2014) drie jaar bevroren. De contante waarde van de huurinkomsten van woningen waarvan de huur gelijk is aan de liberalisatiegrens wordt daardoor 11.400 lager dan zonder de bevrozing. Vraag is of dit leidt tot:

- hogere onrendabels en/of
- lagere nieuwbouwkwaliteit en/of
- minder productie?

- **Hoe rendabel is renovatie?**

De investeringen van corporaties verschuiven van nieuwbouw naar renovatie. Maar ook renovaties zijn 'onrendabel'. Investerings van €1 ton per woning zijn niet ongebruikelijk. Daar staat een beperkte huurverhoging tegenover. Nadeel van renovatie is de beperkte mogelijkheid om woningen aan te passen aan de wensen van deze tijd in termen van oppervlakte, energieprestatie, duurzaamheid en comfort. Wat is de reden van de verschuiving naar renovaties en verandert het perspectief hierop door het beter wordende rendement op nieuwbouw? Hierover is, voor zover bekend, geen gestructureerde informatie beschikbaar.

- **Hoe wordt gestuurd op duurzaamheid?**

Corporaties hebben zich gecommitteerd aan doelen op het gebied van duurzaamheid. De duurzaamheid, waaronder ook energieprestatie, wordt voor vele jaren vastgelegd bij nieuwbouw. Uit de cijfers van Watkostdebouwwaneenhuurwoning kan, vooralsnog, niet zichtbaar worden gemaakt in welke mate geïnvesteerd wordt in duurzaamheid en de rentabiliteit van duurzaamheidsmaatregelen. Deze informatie zou achterhaald kunnen worden met gegevens over de projecten in het Energiesprongprogramma, zowel voor nieuwbouw als voor renovatie.

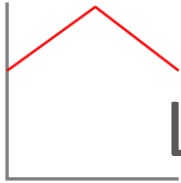
- **Uitkomsten vergelijken met cijfers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)**

Het CFV verzamelt financiële gegevens over nieuwbouw van corporaties. Sinds 2012 worden gegevens opgevraagd op projectniveau. Met deze cijfers kan een landelijk dekkend beeld gegeven worden van de kosten en opbrengsten van nieuwbouw door corporaties. Alleen de link met kwaliteit zoals woningtype en woninggrootte kan niet gelegd worden.

- **Ontwikkeling kwaliteit volgens architecten en toeleveranciers**

Kwaliteit is meer dan de kenmerken in Watkostdebouwwaneenhuurwoning alleen. Keuzes omtrent materiaalgebruik, kwaliteit van sanitair en keukens en afwerkingsniveau zijn in het onderzoek opgevraagd bij corporaties. Dit beeld kan verbreed worden door architecten die veel voor corporaties werken en de toeleverende industrie te bevragen. Dit geeft ook zicht op de verschillen tussen vrije sector woningen en sociale huurwoningen.

Bijlage



Lijst geïnterviewde personen

project	corporatie	naam	functie
DRU laan	Wonion	Roderick van Lith	manager vastgoed
Rietzangerweg	De Goede Woning	Alexander Macke	manager vastgoed
Rietzangerweg	De Goede Woning	Rienier Hoenderdaal	projectontwikkelaar
Oudeland	Woonbron	Jiri Anton	projectmanager bijzondere projecten
Lauwers	Accolade	Jan Dunning	concerncontroller
WielOost	Woonstad	Francien Verbaan	projectontwikkelaar
Oranjeboomstraat	Woonstad	Gerard Kolder	directievoerder
Dr. Struyckenplein	WonenBreburch	Ad Vingerhoets	projectleider
Vogelenzang	WonenBreburch	Johan Olieslagers	Projectleider