

De onderhoudslasten voor rendabele nieuwbouw

mei 2015

Thijs Luijkx, associé Boer & Croon

www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl

t.luijkx@watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl

Wat kost de bouw van een huurwoning

Een vergelijking van het streefniveau voor onderhoud van een rendabele nieuwbouwwoning en het huidige onderhoudsniveau

- Corporaties bouwen rendabeler sinds 2010*
- Veel corporaties zoeken momenteel naar de mogelijkheden om een sociale huurwoning helemaal rendabel te bouwen
- Het onderhoudsniveau is een belangrijke factor voor de rentabiliteit van nieuwbouw
- Welke besparing is nodig in het onderhoud van nieuwbouw om tot een rendabele sociale huurwoning te komen?

Deze vraag wordt hier beantwoord door het huidige onderhoudsniveau en het streefniveau van een rendabele huurwoning tegen elkaar af te zetten

- Het huidige onderhoudsniveau van nieuwe sociale huurwoningen is afgeleid van de onderhoudscijfers van de IPD van verschillende bouwjaarklassen
- Het streefniveau voor onderhoud van een sociale huurwoning is becijferd door Fakton in het onderzoek '[De rendabele sociale huurwoning](#)'

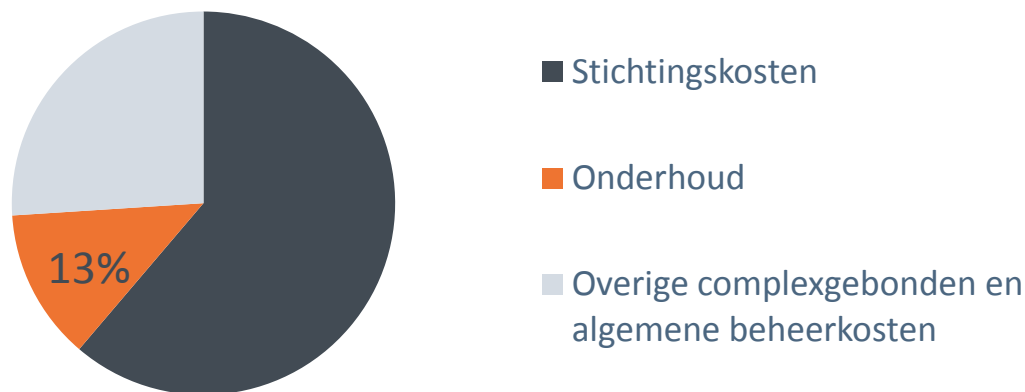
* [Rendabel sociaal bouwen](#), 2014, Watkostdebouwwaneenuurwoning in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Wat kost de bouw van een huurwoning

Het streefniveau voor onderhoud om tot een rendabele sociale huurwoning te komen is €850

- De total cost of ownership van een sociale huurwoning bestaan uit de stichtingskosten, de kosten voor onderhoud en de overige complexgebonden en algemene beheerkosten
- Onderhoud is 13% van de total cost of ownership
- Een besparing van €100 per jaar op onderhoud leidt tot €3.000 hogere bedrijfswaarde
- Fakton komt tot een streefniveau van €850 om een rendabele sociale huurwoning te bouwen, bij een huur op de liberalisatiegrens
- Fakton ziet mogelijkheden om dit streefniveau te realiseren samen met bouwers, bijvoorbeeld met Design, Build and Maintaincontracten

Het aandeel van kostensoorten in de total cost of ownership van rendabele sociale huurwoningen

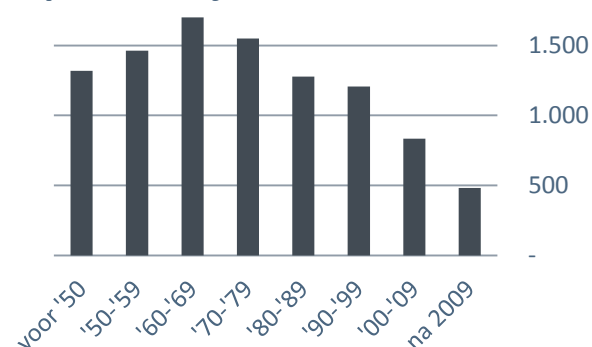


Wat kost de bouw van een huurwoning

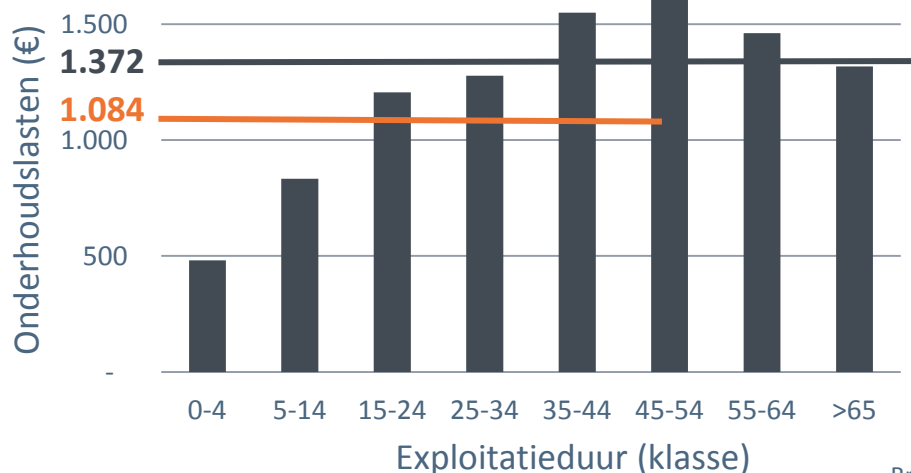
De onderhoudslasten van nieuwbouw zijn €1.084 bij 50 jaar exploiteren

- De onderhoudslasten per exploitatieduurklasse zijn afgeleid van de onderhoudslasten naar bouwjaarklasse volgens de IPD
- De gemiddelde onderhoudslasten voor de woningvoorraad is €1.372 per woning per jaar (gemiddelde één- en meergezins)
- Dat komt door:
 - De hoge onderhoudslasten van ouder bezit
 - Het grotere aandeel oud bezit
 - Zie ook [het artikel over onderhoud](#) op Building Business van 4 februari
- De onderhoudslasten voor nieuwbouw zijn €1.084, op basis van de onderhoudslasten per exploitatieduurklasse en een exploitatieduur van 50 jaar
- Dit is het jaarlijkse bedrag voor de bedrijfswaardeberekening*

Gemiddelde onderhoudslasten (€) per bouwjaarklasse



Bron: IPD, bewerking
Watkostdebouwwaneenhurwoning



- Nieuwbouw
- Gemiddelde woningvoorraad
- Onderhoud per exploitatieduurklasse

Omgeklapt voor nieuwbouw

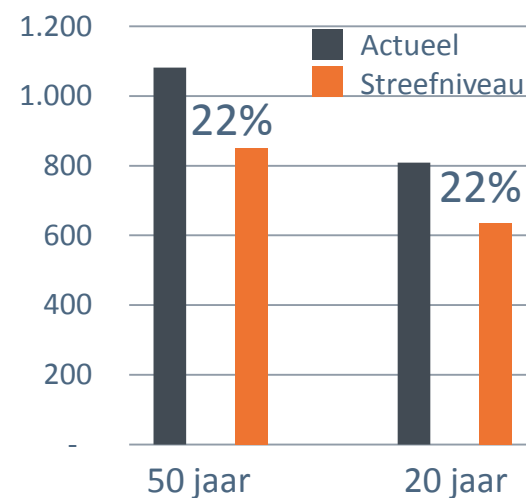
* Er is teruggerekend wat het gemiddelde bedrag is waarmee de totale onderhoudslasten in de bedrijfswaarde wordt bereikt in 50 jaar. Dit bedrag is niet gelijk aan de gemiddelde onderhoudslasten over 50 jaar, maar wijkt daar niet veel vanaf.

Wat kost de bouw van een huurwoning

Het onderhoud moet 22% goedkoper worden om rendabel te bouwen

- Het onderhoudsniveau van nieuwbouw moet van €1.084 naar €850 per jaar voor rendabele woningen, uitgaande van 50 jaar exploitatie
- Dat komt overeen met 22% lagere onderhoudslasten
- Deels kan dit samengaan met de bouw van eenvoudiger woningen, om tot lagere stichtingskosten te komen
- De onderhoudslasten kunnen mogelijk ook verlaagd worden door het onderhoud mee aan te besteden met de bouw van nieuwe woningen. Dat kan bijvoorbeeld door te werken met Design, Build and Maintaincontracten (DBM). Bouwers hebben dan een extra incentive om in de bouw te sturen op een laag onderhoudsniveau.
- Het onderhoudsniveau wordt bij DBM meestal vastgelegd voor circa 20 jaar. Het actuele onderhoudsbedrag in de bedrijfswaarde is €809 voor de exploitatie van de eerste 20 jaar, afgeleid van de IPD-cijfers*
- Het streefniveau voor de eerste 20 jaar is €636, uitgaande van een evenredige verlaging van de onderhoudslasten in alle jaren van 22%.
- De genoemde bedragen zijn bedoeld ter indicatie van het onderhoudsniveau. Bij concrete projecten zijn de afspraken over specifieke maatregelen van grote invloed op de hoogte van de onderhoudslasten, zoals het vervangen van keukens en sanitair net binnen of buiten de onderhoudstermijn.

Onderhoudslasten



* Zie ook de presentatie van Watkostdebouwaneenhuurwoning op het seminar Rendabel Bouwen van Building Business, 11 februari 2015

Kanttekeningen en nader onderzoek

De kosten voor onderhoud van nieuwbouwwoningen onder de aftoppingsgrens moeten lager zijn dan €850

- De introductie van de passendheidstoets geeft de zoektocht naar de rendabele huurwoning een nieuwe impuls
- De investeringsruimte voor een woning met een huur op de aftoppingsgrens is circa €30.000 lager dan bij een huur op de liberalisatiegrens
- De onderhoudslasten van woningen met een huur onder de aftoppingsgrens zal daarom lager moeten zijn dan het streefbedrag van €850
- [De uitvraag Goedhuurwoning](#) van het Woningbouwatelier en de gemeente Almere heeft als doel om tot een rendabele huurwoning te komen met een huur onder de €550. De winnaar(s) van de prijsvraag wordt op 10 september bekend gemaakt.
- In de Corporatiebouw van juni 2015 wordt een project beschreven van woningcorporatie Acantus waarbij de rendabele huurwoning onder de aftoppingsgrens binnen bereik lijkt te zijn
- Met betrekking tot onderhoud is een eerste stap om kennis te nemen van de wijze waarop onderhoud in de projecten is vormgegeven en welke onderhoudslasten daarbij horen

De kwaliteit van nieuwbouw is anders dan van de bestaande voorraad en daarmee het onderhoud en de onderhoudslasten

- Het is mogelijk dat de onderhoudslasten gerelateerd zijn aan de bouwkwaliteit in bouwjaarklassen, waardoor de gerealiseerde onderhoudslasten geen goede voorspeller zijn van de onderhoudslasten in nieuwbouw. Analyse van de IPD cijfers over een langere periode kan hier beter inzicht in geven. De gegevens van IPD gaan terug tot 2000.
- De kwaliteitseisen in de nieuwbouw gaan omhoog. Als gevolg van de epc-normen worden steeds meer installaties toegepast in nieuwe woningen. Als het extra onderhoud voor deze installaties (ten opzichte van de bestaande voorraad) niet terugverdiend wordt (hoge huren), dan zijn de onderhoudslasten hoger dan in de bestaande voorraad. De meerkosten voor het bouwen van woningen met een betere energieprestatie zijn in beeld gebracht ([De meerkosten van ambities](#), 2015, BBN en WE adviseurs). De meer (of minder)kosten van het onderhoud van deze woningen zou ook in beeld gebracht moeten worden voor een goede afweging van keuzes in relatie tot de energieprestatie van nieuwbouwwoningen.