

Accolade: Robijnekamp

In de rubriek *Watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl* vergelijken we voorbeeldprojecten met referentiecijfers uit de database met ruim 400 nieuwbouwprojecten. In deze editie: Robijnekamp. Accolade bouwt dit project in de wijk NoordOost in Drachten, een volkswijk met veel sociale woningbouw. In drie fases worden 92 verouderde grondgebonden woningen en een bedrijfsruimte vervangen door 80 nieuwe woningen, waarvan 62 huurwoningen.

Doel van het project is om de verouderde woningen te vervangen en daarmee de wijk te diversifiëren. Accolade bouwt vier woningtypen die variëren in grootte. Eén van de typen is levensloopbestendig. Met dit aanbod kunnen verschillende doelgroepen van Accolade bediend worden. Het wooncomfort verbetert aanzienlijk ten opzichte van de verouderde woningen en de energielasten worden een stuk lager. Samen met de ruimtelijke opzet en modernere uitstraling zorgt het project voor een betere leefbaarheid in de wijk en een verbetering van de verhuurbaarheid van omliggende woningen.

AANBESTEDING

Accolade heeft het in een ontwerpstudie uitgewerkte plan aanbesteed. Hierbij is de nationale, niet openbare procedure met voorselectie gehanteerd op basis van het criterium Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI). In de ontwerpstudie waren de woningen op hoofdlijnen uitgewerkt. De aanbieders werd ondermeer gevraagd de gevels uit werken en



het bouwsysteem te bepalen en daarbij creatieve oplossingen aan te dragen. Tweeëntwintig partijen hebben hierop ingeschreven.

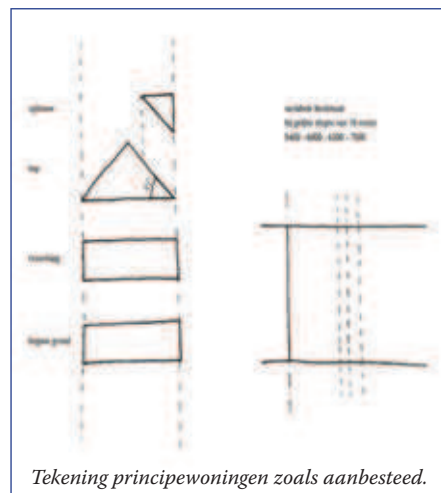
Vijf partijen werden geselecteerd om een aanbieding te maken in de gunningsfase. De aanbiedingen zijn vervolgens beoordeeld door verschillende afdelingen van Accolade en het projectmanagementbureau Fooq op basis van het EMVI-criterium. Uiteindelijk resulteerde de aanbesteding in een 'Design&Build'-contract met aannemer Schutte Bouw en Ontwikkeling.

BEWONERSPARTICIPATIE

De ontwerpstudie is opgesteld door KAW. De huidige bewoners zijn hierbij betrokken middels twee bijeenkomsten, waarbij circa 20 bewoners aanwezig waren. De in de laatste bijeenkomst vastgestelde plattegronden zijn gebruikt in de individuele overleggen met huurders over terugkeer in de wijk. Ongeveer de helft zal terugkeren in het plan. De huurdersvereniging HDBF heeft positief geadviseerd over het plan.

HUURWONINGEN

De 62 huurwoningen in Robijnekamp zijn afgezet tegen de 20 best vergelijkbare projecten. De referentiegroep bestaat uit alle projecten in *Watkostdebouwvaneenhuurwoning* met een gezinswoning tussen de 90 en 105 m² gebruiksoppervlakte, oplevering 2010 tot en met 2014 en planstatus 'start bouw' of 'nacalculatie'. De weergegeven stichtingskosten zijn na aanbesteding.



VERGELIJKING REFERENTIEGROEP

Eengezinswoningen Robijnekamp afgezet tegen de twintig best vergelijkbare projecten.

	Robijnekamp	Referentiegroep
Kwaliteit		
Aantal huurwoningen	62	26
Woonoppervlakte (m ² gbo)	98	99
Bruto vloeroppervlakte (m ² bvo)	128	124
Epc	0,57	0,74
Aantal bouwlagen	2,5	2,9
Aanvangshuur per maand	563	626
Stichtingskosten exclusief parkeren (€)	125.000	168.000
Genormeerde bedrijfswaarde (€)	95.000	123.000
Resultaat (€)	-30.000	-46.000

De kwaliteit/prijsverhouding van de eengezinswoningen in Robijnekamp is gunstig ten opzichte van de referentieprojecten. De bruto-nettoverhouding is vergelijkbaar. De epc van Robijnekamp is lager dan in de referentiegroep.

De bouwkosten zijn 21% lager dan in de referentiegroep. Dit komt deels door scherpe inschrijvingen van partijen. De wijze van aanbesteden, met ruimte voor creativiteit van de aanbieder, draagt bij aan de lage bouwkosten. Ook is een kostenvoordeel behaald door de stevige omvang van het project en een duidelijk programma van eisen met kwaliteitseisen van Accolade. Een deel van de bijkomende kosten, zoals voor de vergunningaanvraag, architect (detaillering) en constructeur zijn onderdeel van de aanneemsom.

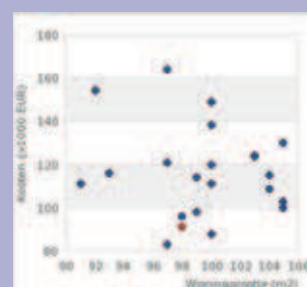
De bijkomende kosten zijn 47% lager dan in de referentiegroep. Dit komt ten dele doordat kosten van de eigen organisatie en rente niet zijn meegenomen. De directe bijkomende kosten (zoals architect, constructeur, leges) zijn ook lager dan in de referentiegroep, doordat een deel van deze kosten bij de aanbieder zijn neergelegd.

De grondkosten in Robijnekamp bestaan uit de verhuiskosten en werkelijke grondkosten. Accolade draagt de openbare ruimte per fase over aan de gemeente, na oplevering van de woningen. Zij maakt de openbare ruimte vervolgens woonrijp.

De weergegeven bedrijfswaarden, zowel van Robijnekamp als de referentieprojecten, zijn gebaseerd op een genormeerde berekening, op basis van de aanvangshuur, de onderhoudslasten en de bedrijfslasten. Het huurniveau in de tabel is het gemiddelde van de aanvangshuren voor nieuwe huurders. Het resultaat van Robijnekamp is € 16.000 gunstiger dan de referentiegroep. Doordat de stichtingskosten van Robijnekamp € 43.000 lager zijn dan in de referentiegroep kan Accolade genoeg nemen met een aanmerkelijk lager huurniveau. Met dit huurniveau, de genoemde stichtingskosten en de (niet genormeerde) bedrijfswaarde van Accolade is het project financieel sluitend.

Typering	Gbo (m ²)	Beukmaat (m)	Slaapkamers	Aanvangshuur (€)
Kleine rijwoningen	84	5,4	2	559
Levensloopbestendig	120	7,5	3	680
Middelgrote rijwoningen	98	6,3	3	617
Grote rijwoningen	124	6,0	4	680

DIAGRAM



Eengezinswoningen Robijnekamp en referentieprojecten afgezet op de assen woonoppervlakte (x-as, m² gbo) en bouw- en direct bijkomende kosten (y-as, € x 1.000 excl btw).

De som van de bouw- en direct bijkomende kosten (externe kosten zoals architect, constructeur en leges) in de grafiek is het meest objectief vergelijkbaar tussen projecten. Bij grondkosten en indirect bijkomende kosten (zoals ak en rente) verschilt de wijze van toerekenen bij corporaties.

KENGETALLEN



Kengetallen eengezinswoningen Robijnekamp (rood) ten opzichte van de referentiegroep (blauw)

MEER ONLINE

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