

# De Goede Woning: Rietzangerweg

Door Thijs Luijckx

In de rubriek Watkostdebouw-vaneenhuurwoning.nl vergelijken we voorbeeldprojecten met referentiecijfers uit de database met ruim 400 nieuwbouwprojecten. In deze editie: De Goede Woning vervangt twaalf verouderde appartementen uit 1954 door de nieuwbouw van zes eengezinswoningen voor de sociale verhuur. Het project wordt eind 2014 opgeleverd.



De Goede Woning bouwt kleinere woningen dan enkele jaren geleden en met minder luxe en comfort. Het bouwbesluit is het uitgangspunt voor het ontwerp. De nieuwbouw wordt echter niet volledig teruggebracht naar minimale maten. De woningen zijn met 122 m<sup>2</sup> gbo niet klein en ook de beukmaat van 5,4 meter is een investering in een courante woning. Met deze specificaties kunnen efficiënte plattegronden en veel licht in de woning worden gerealiseerd. Verder zijn ontwerpkeuzes gemaakt om de onderhoudslasten beperkt te houden. Daar-

naast is rekening gehouden met het advies van de VAC\* ten aanzien van gebruiksvriendelijkheid en met enkele eisen van Welstand. De belangrijkste ontwerpkeuzes boven bouwbesluit staan in onderstaande tabel. Deze ontwerpkeuzes en de eerder genoemde maten zorgen samen voor een courante woning en een blijvend goede verhuurbaarheid.

## DESIGN AND BUILD

Om tot een nieuwbouwplan te komen is gekozen voor een design-and-build-aan-

besteding. De aannemende partij verzorgt het ontwerp, de sloop en de nieuwbouw. De Goede Woning heeft een programma van eisen opgesteld, dat zowel functioneel als technisch is afgestemd binnen de organisatie. In dit programma van eisen is alleen het noodzakelijke beschreven. Hiermee krijgt de inschrijvende partij zoveel mogelijk ruimte om een ontwerp te maken dat goed past binnen hun eigen bouwconcept.

Vooraf zijn vier aannemers geselecteerd, waarvan verwacht werd dat zij kwalitatief goed kunnen bouwen en scherp kunnen prijzen. Het inschrijvingsprotocol beschrijft de aanbestedingsprocedure en bevat de selectiecriteria. De prijs was hierbij dominant. Planning, kwaliteit en ontwerp speelden een geringe rol. Bij dit lage aantal woningen, werden de aanvullende eisen van het PvE en de referentieprojecten als voldoende beschouwd om de kwaliteit van de woningen en het ontwerp te garanderen. Het project is vervolgens ontwikkeld met de geselecteerde aannemer tot definitief ontwerp.

\* Volkshuisvestelijke Advies Commissie

### Wie

De Goede Woning en VAC\*

Gemeente (welstand)

### Ontwerpkeuzes

Beukmaat 5,4 meter, minimaal 3 slaapkamers, kap, vaste trap naar zolder, overstekken, hoogwaardige verflaag hout, hoge kwaliteit kunststof riolering, Verbod op dunne gips-wanden, berging trapkast, hangende toiletten, thermostatische kranen, ingefreesde leidingen, opsluitbanden bestrating, extra aansluitpunten elektra, fontein in toiletten. Zijingangen in de hoekwoningen, zijramen in de kopgevels en erfafscheidingen. (voorkant haag, achterkant schutting, zijkant (gemoffeld) hekwerk met hedra)

## VERGELIJING REFERENTIEGROEP

De Rietzangerweg is afgezet tegen de 53 best vergelijkbare projecten in de database met inmiddels meer dan 450 projecten. Het prijspeil is 1-1-2013. De vergelijking is gebaseerd op de aanbestede bedragen. De aanneemsom wordt vastgesteld op basis van het definitief ontwerp.

	Rietzangerweg	Referentieprojecten
Aantal projecten	1	53
Aantal huurwoningen	6	27
Woningoppervlakte (m <sup>2</sup> gbo)	122	120
Bruto vloeroppervlakte (m <sup>2</sup> )	161	150
Epc	0,60	0,71
Aanvangshuur (€/maand)	654	626
Stichtingskosten (€, exclusief btw)	134.000	141.000
Genormeerde bedrijfswaarde (€)	113.000	121.000
<b>Resultaat (€)*</b>	<b>-45.000</b>	<b>-50.000</b>

\* verschillen door afronding

De grondkosten bestaan uit de inbreng van de 12 appartementen, sloop, verhuiskostenvergoeding, tijdelijke huisvesting, huurderiving en bouw- en woonrijp maken. Het aantal woningen halveert, waardoor de kosten gerelateerd aan de inbreng en sloop van de bestaande woningen relatief zwaar wegen. De grondkosten zijn daardoor hoger dan in de referentieprojecten.

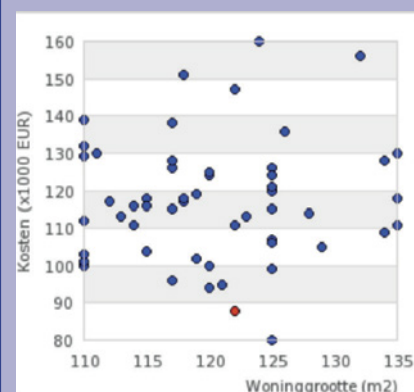
Het bouwbesluit is het uitgangspunt voor de kwaliteit van de woningen, waardoor de bouwkosten relatief laag zijn. Zeker omdat de adviseurskosten (constructeur en architect) inbegrepen zijn in de bouwkosten. De extra eisen van De Goede Woning en de gemeente Apeldoorn kosten naar schatting respectievelijk € 5.000 en € 6.000 per woning. Uit de aanbiedingen blijkt een meerprijs van € 2.800 tot € 5.100 voor een epc van 0,4. Hier is niet op ingegaan, omdat deze extra investering niet rendabel is.

De indirecte bijkomende kosten zijn opgebouwd uit algemene kosten en risico. De bijkomende kosten zijn relatief hoog, zeker omdat een deel van de gebruikelijke adviseurskosten in de aanneemsom /bouwkosten zitten. De relatief hoge bijkomende kosten hangen samen met het kleine aantal woningen, de historische plankosten voor de herontwikkeling van het plan en de risicoreservering. De verplichte bestemmingsplanwijziging vormt een relatief grote kostenpost vergeleken met de voormalige artikel 19 procedure.

Aan de opbrengstenkant is de bedrijfswaarde lager dan in de referentieprojecten (beide exclusief verhuurdersheffing en extra huurverhoging). Dit terwijl de aanvangshuur hoger is dan in de referentieprojecten. De bedrijfswaarde is lager dan in de referentieprojecten omdat de onderhouds- en bedrijfslasten hoger zijn dan gemiddeld. De Goede Woning heeft zes courante woningen weten te ontwikkelen met een lager onrendabel dan de referentieprojecten. Dit komt vooral door lage bouwkosten. De onrendabele investering kan verder verlaagd worden met scherpere grond- en bijkomende kosten.

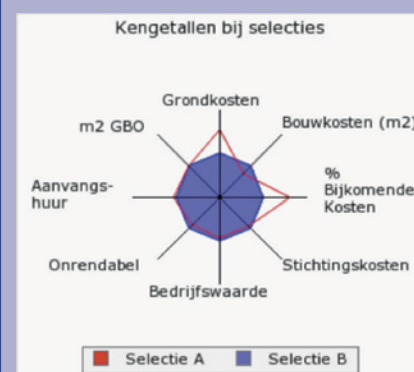
## SCATTERDIAGRAM

Rietzangerweg (rood) en referentieprojecten (blauw) afgezet op de assen woningoppervlakte (x-as, m<sup>2</sup> gbo) en bouw- en bijkomende kosten (y-as, € 1.000 exclusief btw)



## KENGETALLEN

Kengetallen Rietzangerweg (rood) en referentieprojecten (blauw)



## MEER ONLINE

Kijk voor meer voorbeeldprojecten en meer informatie op [www.corporatiebouw.nl](http://www.corporatiebouw.nl)