

Wonion: Parkbuurt

Door Thijs Luijckx en Bart Wiendels

In de rubriek Watkostdebouw-vaneenhuurwoning.nl vergelijken we voorbeeldprojecten met referentiecijfers uit de database met ruim 400 nieuwbouwprojecten. In deze editie: 28 energieneutrale huurwoningen in de Parkbuurt te Uft. Het project is onderdeel van de herstructurering van de wijk Vogelbuurt/Biezenakker.

Wonion vervangt in deze wijk circa 200 woningen met 140 nieuwe woningen, waarvan 110 huur. Daarnaast zijn inmiddels 260 woningen gerenoveerd.

Doel van de herstructurering is de leefbaarheid te verbeteren. Hiervoor wordt de stedenbouwkundige structuur aangepast en de kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte verbeterd. Uiteindelijk moet er een toekomstbestendige wijk ontstaan voor de komende 50 jaar. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de wensen van mogelijk nieuwe bewoners van buiten de wijk en mogelijke verkoop van de huurwoningen in de toekomst (waardecreatie). Differentiatie in doelgroepen (samenstelling en inkomen) is hierbij van belang waarbij er doorgroeimogelijkheden voor bewoners in de wijk gecreëerd worden.

Dit betekent in de nieuwbouw dat er gebruiksvriendelijke, energieneutrale woningen worden gerealiseerd met een flexibele en toegankelijke woningplattegrond. Wonion bouwt drie huurwoningtypen die variëren in grootte. Alle drie de typen zijn levensloopbestendig. De woningplattegronden zijn voldoende flexibel voor verschillende doelgroepen. De keuze voor energieneutraal zorgt ervoor dat de woonlasten voor huur-



ders betaalbaar blijven. Wonion wil daarnaast de Total Cost of Ownership laag houden, zonder afbreuk te doen aan de uitstraling van de woning. 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

Wonion hanteert het principe van prestatiegericht aanbesteden. Hierbij wordt niet voorgeschreven wat er gemaakt moet worden, maar daagt men marktpartijen op basis van prestatie-eisen uit om met oplossingen te komen. Wonion koos hierbij voor conceptueel bouwen, waarbij in een voorselectie drie partijen zijn geselecteerd. Deze drie partijen hebben voor dit deelproject een aanbieding gedaan op VO-niveau. Verschillende afdelingen van Wonion beoordeelden de aanbiedingen vervolgens op basis van de vooraf benoemde beoordelingscriteria. In september 2013 vond de aanbesteding plaats. Uiteindelijk resulteerde de aanbesteding in een 'Design&Build'-contract met het consortium CasaVita, onder leiding van de Klaassen-Groep uit Dinxperlo. Het consortium werkt met ketenintegratie. Aannemers, onderaannemers en adviseurs werkten parallel aan het plan. Dit resulteerde in een plan waarin de kennis van zowel adviseurs als uitvoerders

is geïntegreerd. Het plan heeft daarom ook draagvlak bij de uitvoerders.

OMSCHRIJVING PLAN

Het geselecteerde plan past naadloos in de wijk, zowel stedenbouwkundig als architectonisch. Woningblokken van verschillende korrelgrootte, met verspringende hoogtes en wisselende rooilijnen, die individualiteit uitstralen door architectonische keuzes in steenkleur of gedraaide kopgevels. Bij het energieconcept is een goede bruikbaarheid en comfort voor de bewoner het uitgangspunt.

Om tot een epc van 0 te komen zijn de volgende maatregelen getroffen: Isolatie (Rc-waarde > 6,0), HR combi-ketel, vloerverwarming op de begane grond, LT-radiatoren op de verdieping, warmteterugwininstallatie en PV-panelen op het dak. De materialen aan de woning, zoals de kunststof kozijnen, dakoverstekken en goten, zijn onderhoudsvrij of onderhoudsarm voor het beperken van de Total Cost of Ownership.

BEWONERSPARTICIPATIE

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door stedenbouwkundig bureau Sacon. De oorspronkelijke bewoners werden betrokken middels een aantal bijeenkomsten en werksessies. Er is samen met bewoners een SWOT-analyse gemaakt op stedenbouwkundig niveau en per woningtype. Deze analyses zijn vertaald naar het stedenbouwkundig plan en de woningingrepen.

Alle keuzeopties inclusief prijs zijn vooraf bekend en te kiezen in een woonconfigurator (www.CasaVitaWoonApp.nl). Bewoners kiezen slechts twee weken voor oplevering zelf de positie van elektrapunten door het plakken van elektrastickers in de woning. Ze kunnen de bouw volgen via een Facebook-pagina, nieuwsbrieven en kijkdagen op de bouw.

VERGELIJKING

De 28 energieneutrale huurwoningen in de Parkbuurt zijn afgezet tegen de 23 best vergelijkbare projecten (database d.d. 16 december 2013). De referentiegroep bestaat uit alle projecten in Watkostdebouwvaneenhurwoning met eengezinswoningen tussen de 90 en 110 m² gebruiksoppervlakte, oplevering 2010 tot en met 2013 en planstatus 'start bouw'

of 'nacalculatie'. Daarnaast is een vergelijking opgenomen met 3 passiefhuisprojecten die beschreven zijn in de vorige editie van Corporatiebouw. Deze tweede vergelijking plaatst de stichtingskosten van Parkbuurt in perspectief van projecten met gunstige prestaties op het gebied van energie en duurzaamheid. De weergegeven stichtingskosten van het plan zijn voorcalculatorisch.

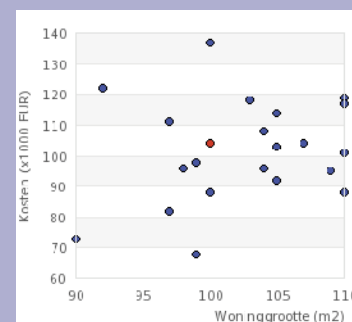
	Parkbuurt	Ref-groep	Passiefhuizen
Kwaliteit			
Aantal projecten	1	23	3
Aantal huurwoningen	28	29	7
Woonoppervlakte (m ² gbo)	100	103	102
Bruto vloeroppervlakte(m ²)	120	130	132
Epc	0	0,7	0,38
Aantal bouwlagen	1,8	2,8	2,2
Aanvangshuur per maand	615	631	onbekend
Stichtingskosten (€)	167.000	163.000	192.000
Genormeerde bedrijfswaarde (€)	116.000	125.000	onbekend
Resultaat (€)	-51.000	-38.000	onbekend

De vormfactor van de Parkbuurt is relatief gunstig, zowel ten opzichte van de referentiegroep, als de passiefhuisprojecten. Dat komt doordat de woningen maximaal twee verdiepingen zijn. Dit compenseert de extra ruimte die nodig is voor energemaatregelen zoals de schilisolatie. De vergelijking met de referentiegroep illustreert dat de stichtingskosten van de Parkbuurt circa 2,5% hoger zijn dan van gangbare woningen. Dit komt door hogere bouw- en grondkosten. De bijkomende kosten zijn lager dan in de referentiegroep. De stichtingskosten van Parkbuurt zijn 13% lager dan van de passiefhuisprojecten, door lagere bouwkosten. De bouwkosten zijn 3% hoger dan in de referentiegroep. Dit komt door de maatregelen om tot een epc van 0 te komen, architectonische keuzes en de toepassing van onderhoudsarme materialen. De grondkosten zijn hoger dan in de referentiegroep. De grondkosten van Parkbuurt bestaan voor een groot deel uit de boekwaarden van gesloopte woningen. Dit is een extra hoog bedrag omdat de wijk verdund wordt. De bijkomende kosten zijn 32% lager dan in de referentiegroep. De lage bijkomende kosten zijn het gevolg van beperkte risico-opslagen van onderaannemers als gevolg van samenwerking in een vroeg stadium. Daarnaast zijn de adviseurskosten beperkt. Doordat (onder)aannemers en adviseurs samen het plan hebben ontwikkeld, hoefden er in de uitvoeringsfase weinig aanpassingen te worden doorgevoerd. Het huurniveau en de bedrijfswaarde zijn vergelijkbaar met de referentiegroep. De jaarlijkse onderhoudslasten zijn laag door het gebruik van duurzame materialen. Dit komt niet direct tot uitdrukking in de bedrijfswaarden omdat de overige bedrijfslasten van Wonion hoger zijn dan in de referentiegroep.

De bewoners zullen lagere woonlasten hebben dan bewoners van een vergelijkbare woning zonder de energemaatregelen, aangezien de woningen energieneutraal worden uitgevoerd. Dit komt niet tot uitdrukking in (hogere) bedrijfswaarden voor Wonion. De woonlasten in de Parkbuurt liggen ongeveer € 50 euro per maand lager dan in een nieuwbouwwoning conform Bouwbesluit.

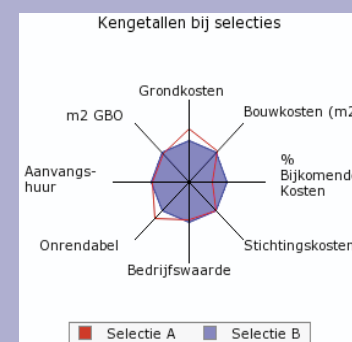
DIAGRAM

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



KENGETALLEN

Kengetallen woningen Parkbuurt (rood) ten opzichte van de referentiegroep (blauw).



MEER ONLINE

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