



# Bij welke kostprijs bouwen corporaties nog nieuwe woningen?

4 april 2019, [Watkostdebouwvaneenhuurwoning](#), Thijs Luijkx ([t.luijkx@ijkx.nl](mailto:t.luijkx@ijkx.nl))

# Programma

- Wat kost de bouw van een huurwoning
- Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen: voorlopige resultaten
- Afsluitend



# Wat kost de bouw van een huurwoning



[T.luijkx@ijkx.nl](mailto:T.luijkx@ijkx.nl)



# Kennis delen over projecten

- Vanaf 2020 moet alle nieuwbouw voldoen aan BENG
- Dat geldt voor alle projecten van 350 corporaties
- Hoe gaat u dat aanpakken?



# Wat kost de bouw van een huurwoning

- Gericht zoeken in de database met 746 nieuwbouw- en 38 woningverbeteringsprojecten
- De 35 aangesloten corporaties bezitten circa 20% van de sociale huurvoorraad en voeren alle projecten in
- De webtool bevat van elk project de belangrijkste informatie over de kwaliteit, de kosten, de opbrengsten en het proces
- Kennisuitwisseling via de webtool, via de site en tijdens bijeenkomsten
- De dataset wordt ook gebruikt voor onderzoek en advies, zoals de Monitor nieuwbouw 2019



## **NOM RENOVATIE 48 EENGEZINSWONINGEN**

Bouwjaarklasse: 1960 - 1969

Huurverhoging: € 0

Labelstappen: beschikbaar voor deelnemers

Investering: beschikbaar voor deelnemers

[Beschrijving](#) [Benchmarks](#)



## **24 EGW NAAR LABEL B**

Bouwjaarklasse: 1960 - 1969

Huurverhoging: € 44

Labelstappen: beschikbaar voor deelnemers

Investering: beschikbaar voor deelnemers

[Beschrijving](#) [Benchmarks](#)



## **GROOT ONDERHOUD EN PLAATSEN LIFT**

Bouwjaarklasse: 1950 - 1959

Huurverhoging: € 187

Labelstappen: beschikbaar voor deelnemers

Investering: beschikbaar voor deelnemers

[Beschrijving](#) [Benchmarks](#)



## **GROOT ONDERHOUD 62 EENGEZINSWONINGEN**

Bouwjaarklasse: 1950 - 1959

Huurverhoging: € 0

Labelstappen: beschikbaar voor deelnemers

Investering: beschikbaar voor deelnemers

[Beschrijving](#) [Benchmarks](#)





lefier



zowonen



wonen limburg

woonvisie



area

Mooiland



Arcade  
mensen en wonen sinds 1914

centrada  
samenwerken aan wonen

Kleurrijk Wonen



parteon



Tr(v(re

vi)omes  
wonen is leven

ROCHDALE

VESTIA



WONINGBOUWVERENIGING  
Hoek van Holland

wonen wateringen

habion

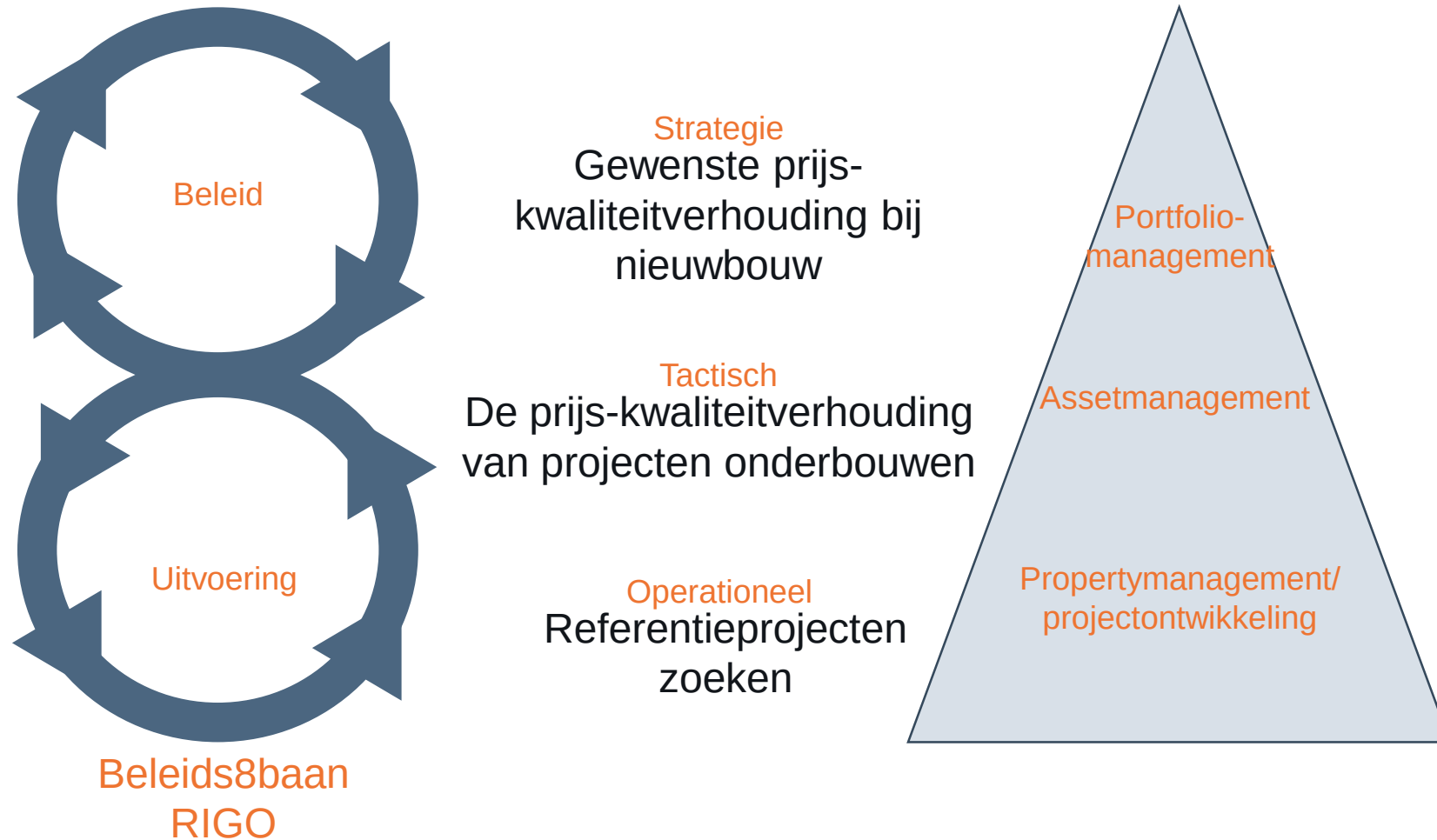


Staedion



WonenBreburch

# Het gesprek over de prijs-kwaliteitverhouding voeden op alle niveaus



# Projectbeschrijvingen, bijeenkomsten en publicaties



Mini-congres Circulair bouwen  
met verplaatsbare woningen  
**Congresverslag**



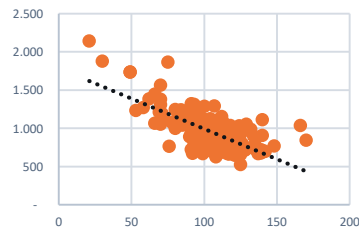
Woningcorporatiedag  
IVVD en WoningmarktNL  
**Presentatie over conceptueel  
bouwen**



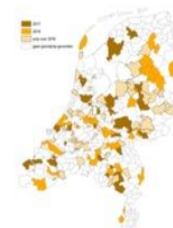
Bijeenkomst  
Betaalbare nieuwbouw  
**Verslag**



Experiment: Van aanbesteden naar  
afnemen  
**Presentatie over de wijze van  
aanbesteden**



Analyse  
Relatie bouwkosten en  
oppervlakte  
**Publicatie**



Benchmark  
Gemeentelijke grondprijzen  
**Publicatie**



[www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl](http://www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl)





# Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2019

Voorlopige resultaten

Foto:  
Meergezinswoningen De Woonplaats



# Inhoud

- De productie en de wijze van aanbesteden
- De kwaliteit
- De stichtingskosten
- Het financieel rendement



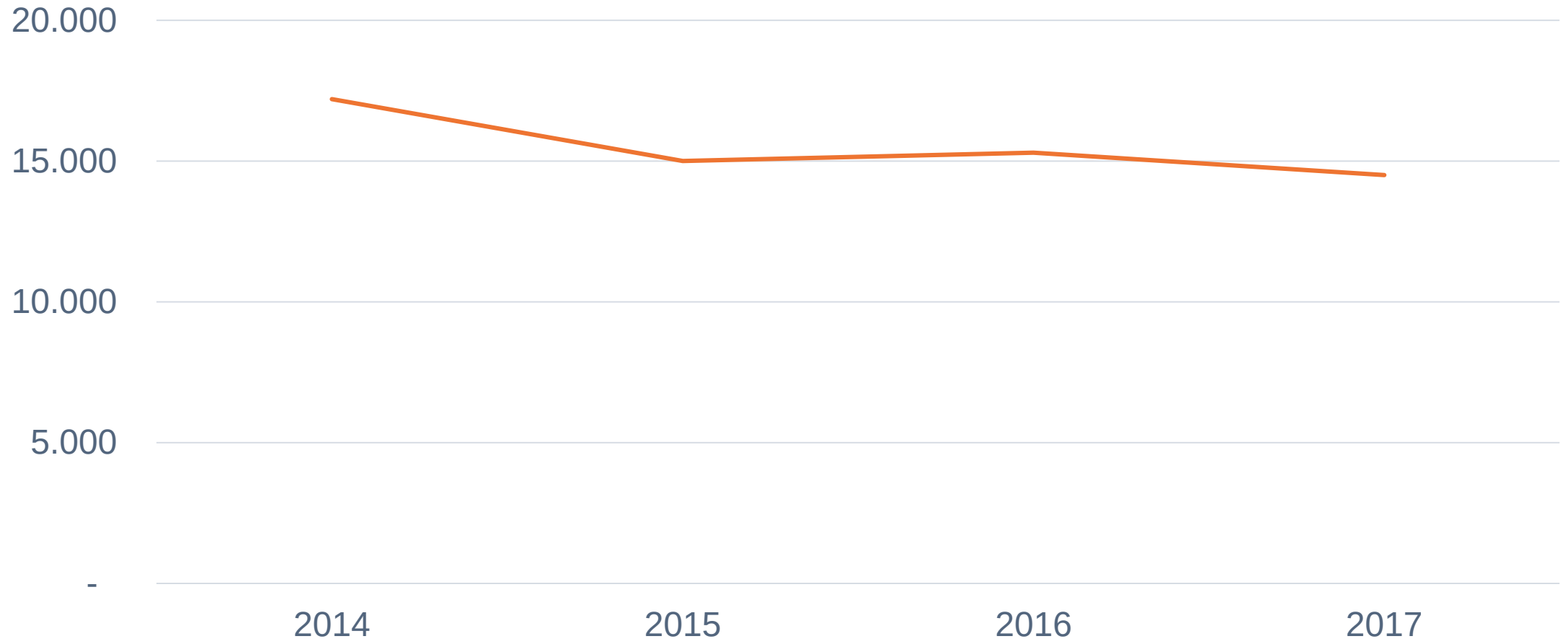
De productie en  
de wijze van  
aanbesteden

---

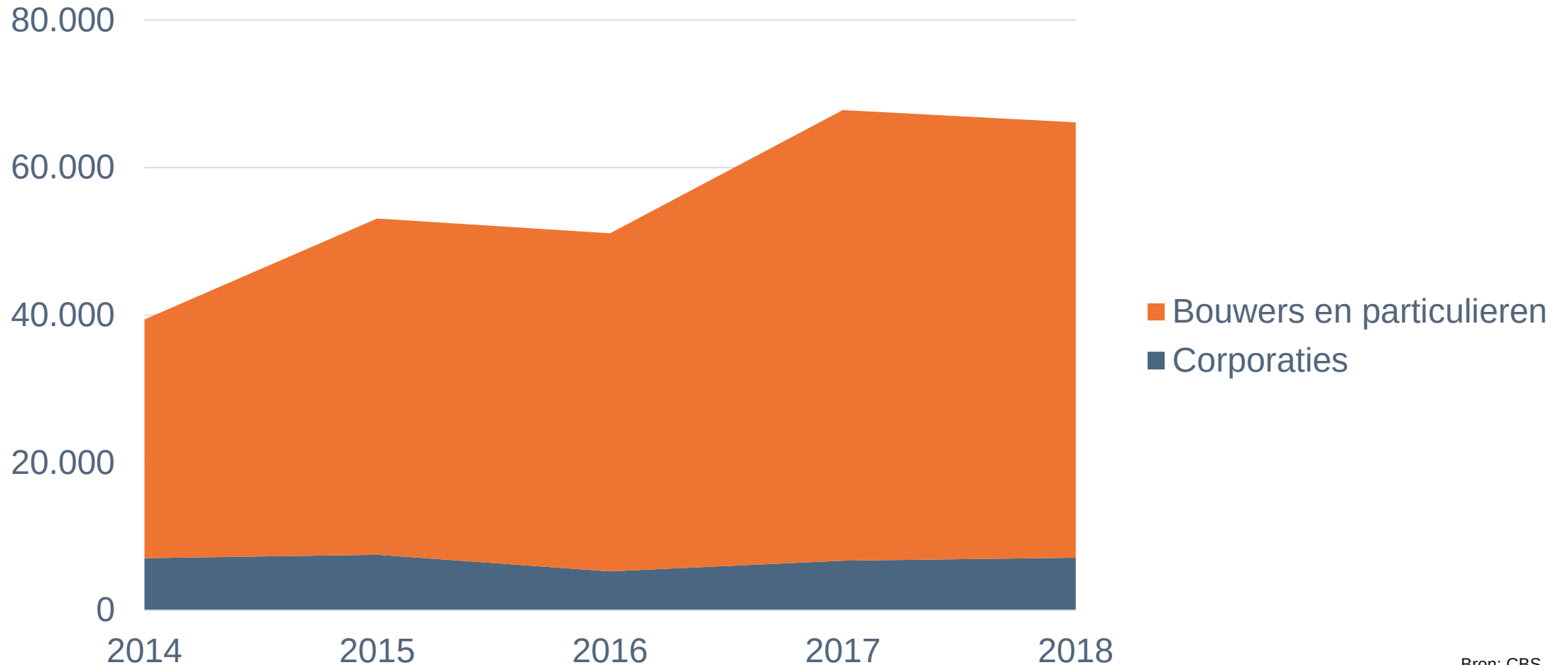
Foto:  
BENG woningen, Kleurrijk Wonen



De productie stabiliseert rond de 15 duizend woningen per jaar

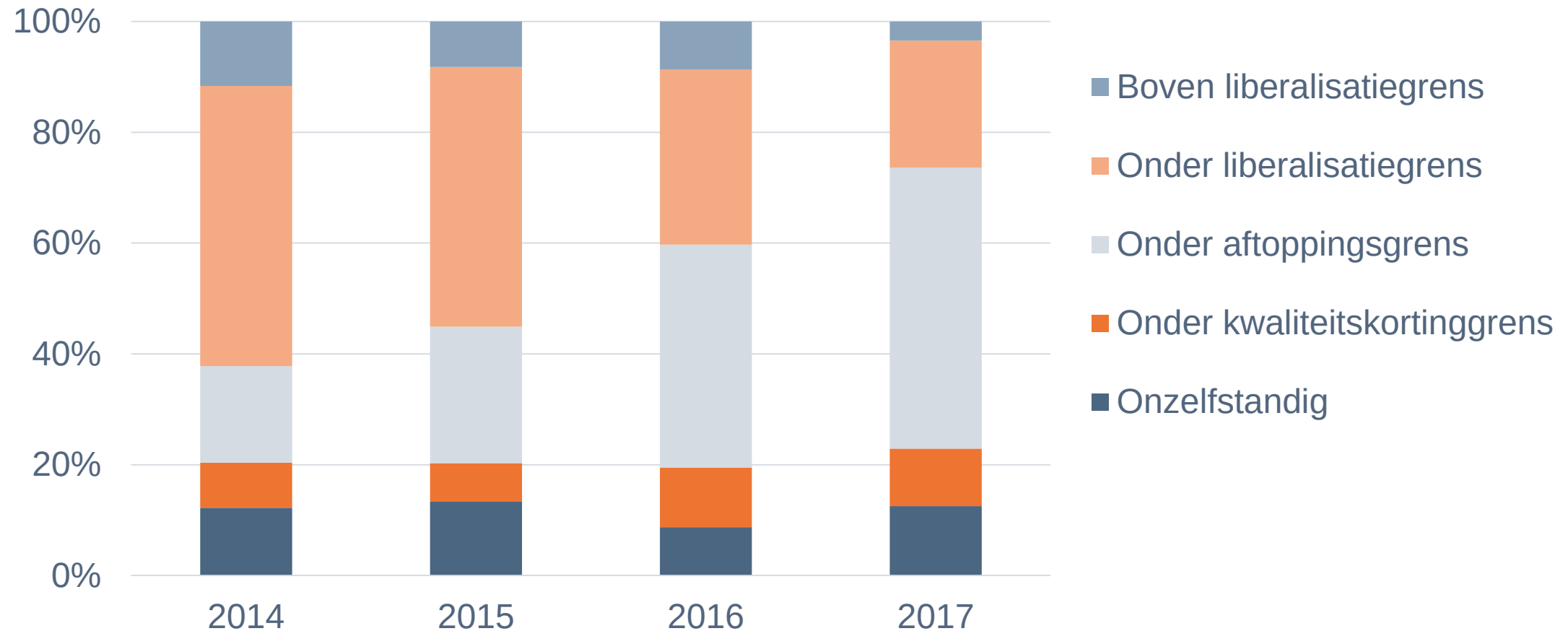


## Corporaties hebben in 2018 6% meer vergunningen aangevraagd



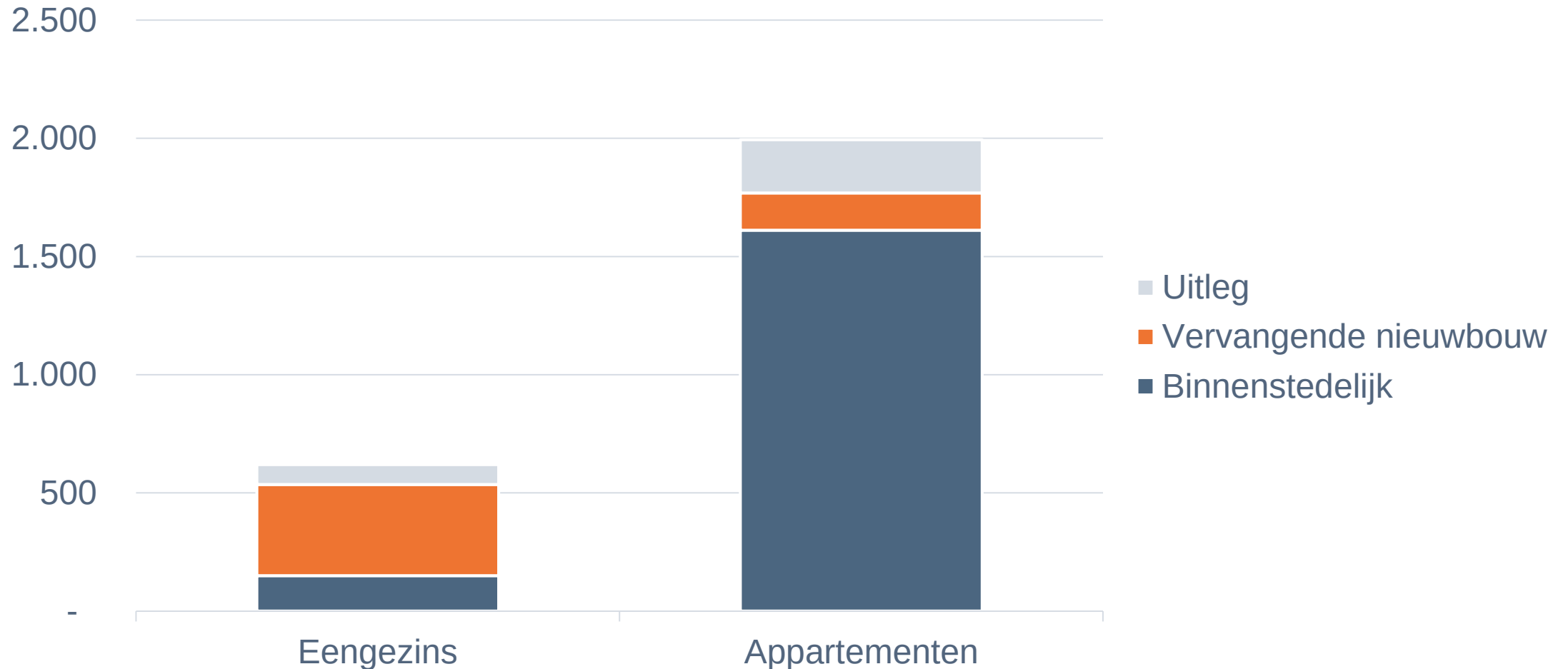


## De aanvangshuur is verlaagd van de liberalisatiegrens naar de aftoppingsgrens



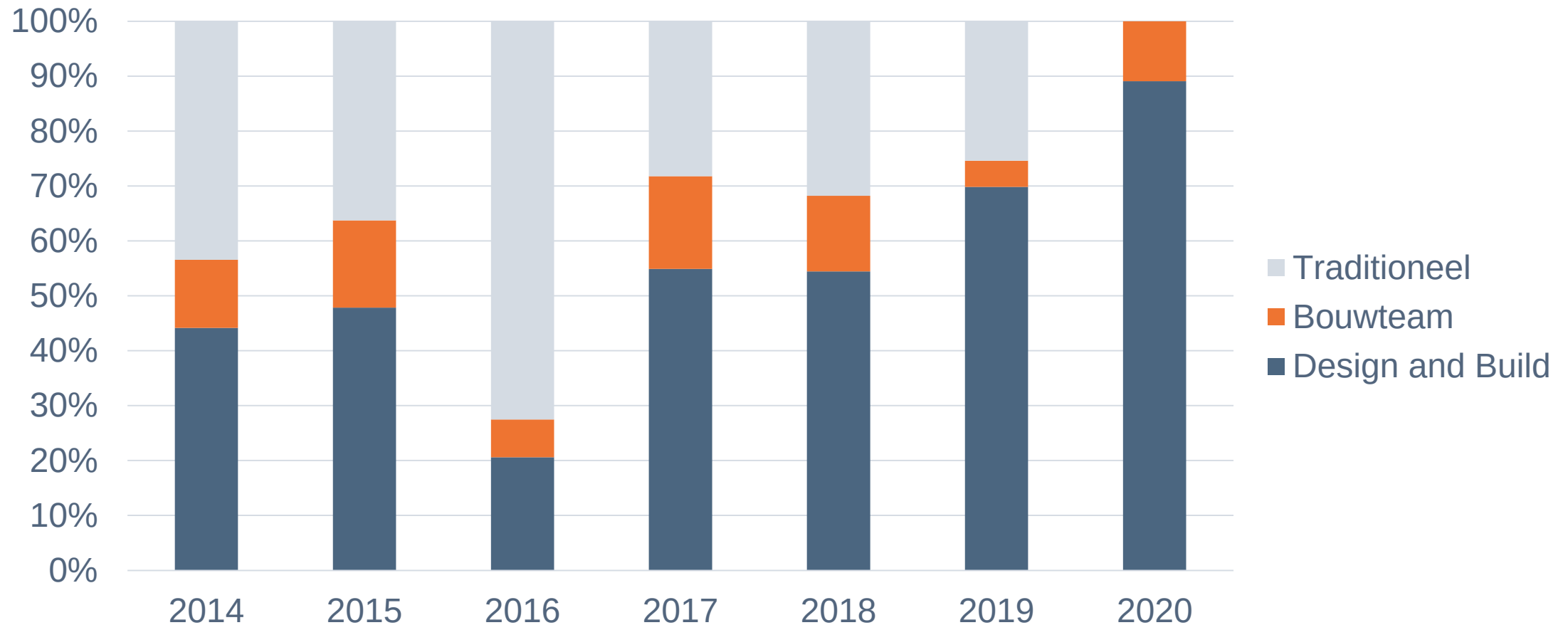
Bron: Evaluatie van de herziene woningwet, cijfermatig overzicht 2014-2017

Ruim vier op de vijf woningen worden binnenstedelijk gebouwd, meer dan de helft van de eengezinswoningen is vervangende nieuwbouw

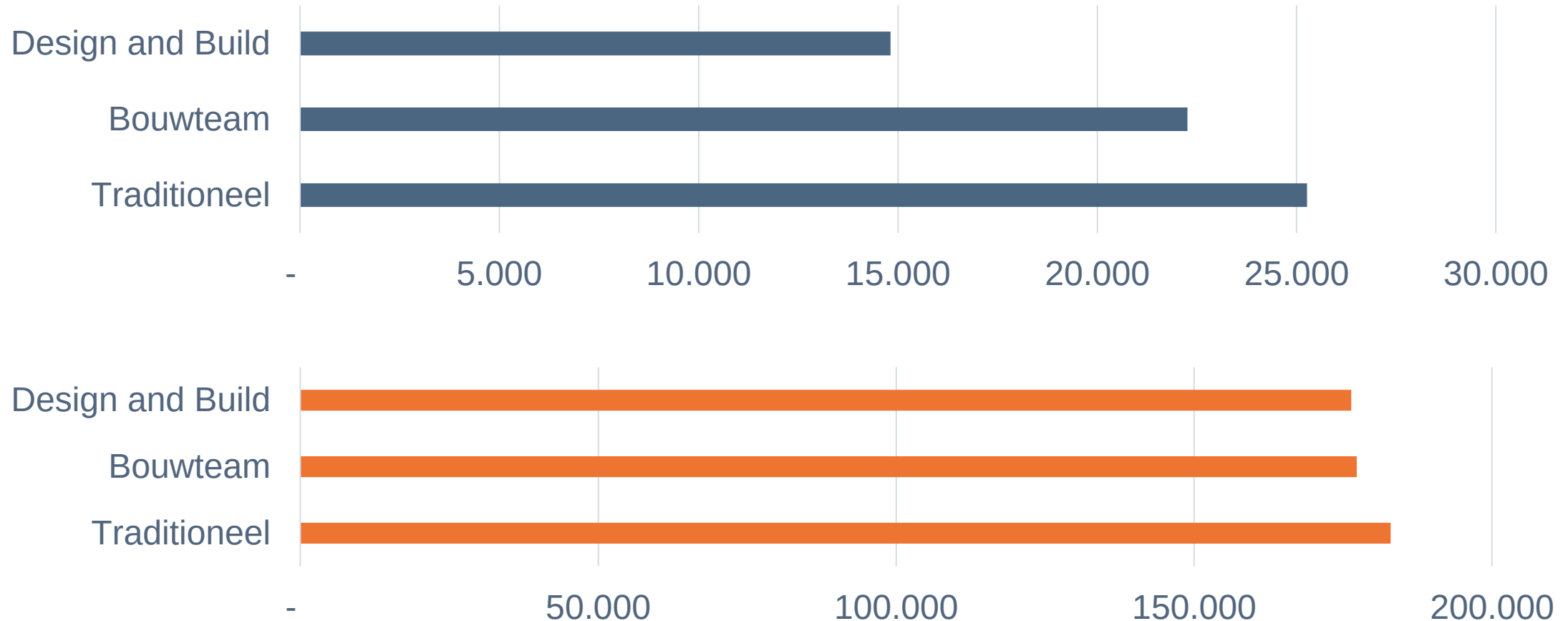




## Meer dan de helft van de woningen wordt design and build aanbesteed



Vroeger in de planontwikkeling aanbesteden leidt tot een verschuiving van kosten naar de bouwer, niet tot lagere stichtingskosten



Bedragen inclusief btw, prijspeil 1-7-2018

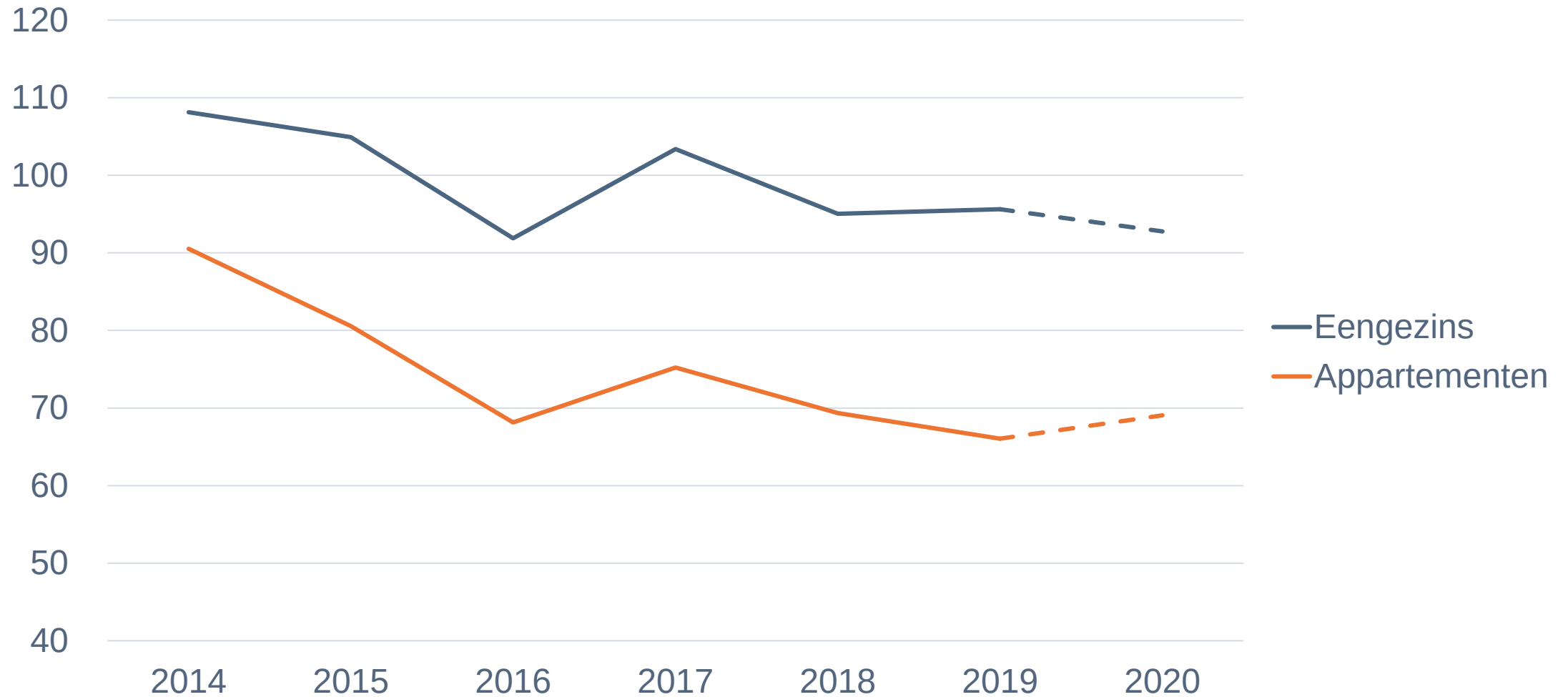


De kwaliteit

Foto:  
Meergezinswoningen Area



## Kleinere appartementen en eengezinswoningen



## Voorbeelden van kleinere woningen



Oppervlakte: 72 m<sup>2</sup>  
Huur: €700



Oppervlakte: 59 m<sup>2</sup>  
Huur: €610



Oppervlakte: 62 m<sup>2</sup>  
Huur: €570



Oppervlakte: 50 m<sup>2</sup>  
Huur: €540

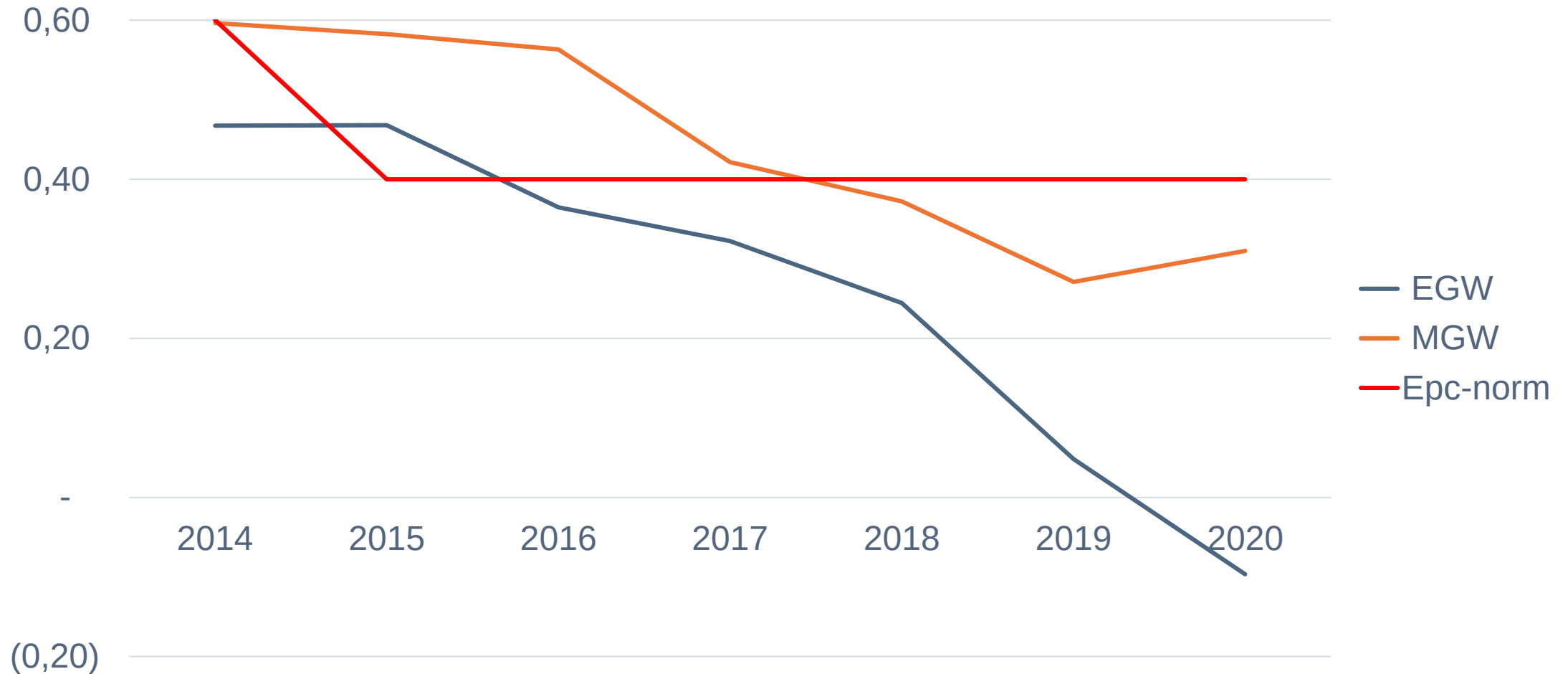


Oppervlakte: 77 m<sup>2</sup>  
Huur: €640



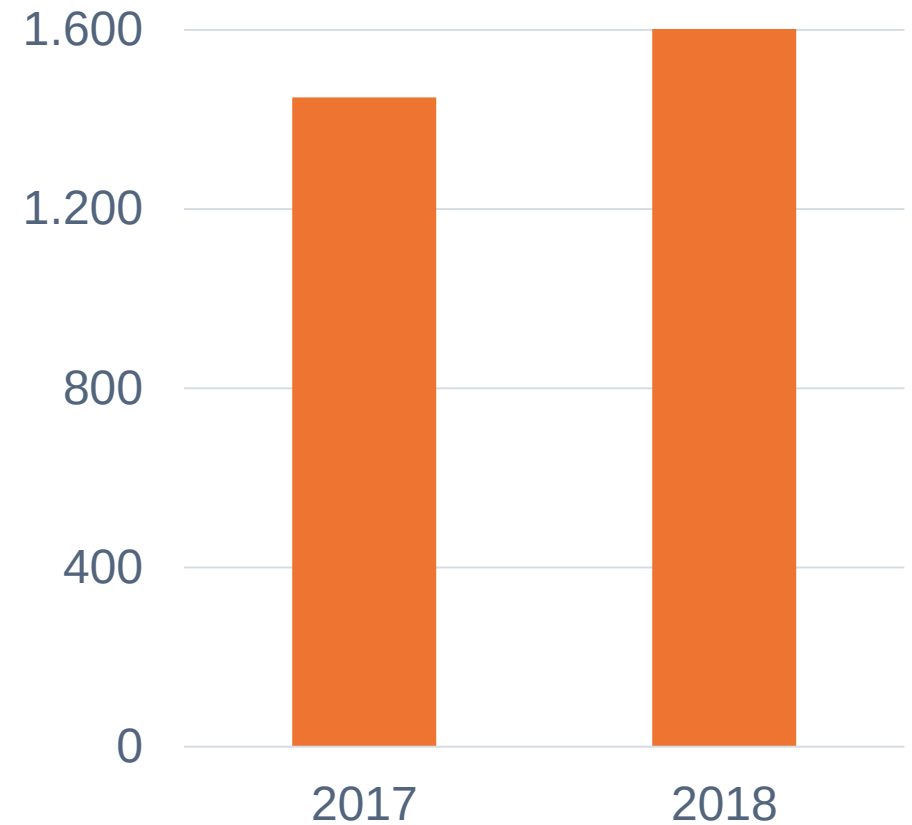
Oppervlakte: 43 m<sup>2</sup>  
Huur: €570

## De energieprestatie verbetert, vooral bij eengezinswoningen





Tien procent van de nieuwbouw bestaat uit tijdelijke woningen, meest appartementen, gemiddeld 35 m<sup>2</sup>



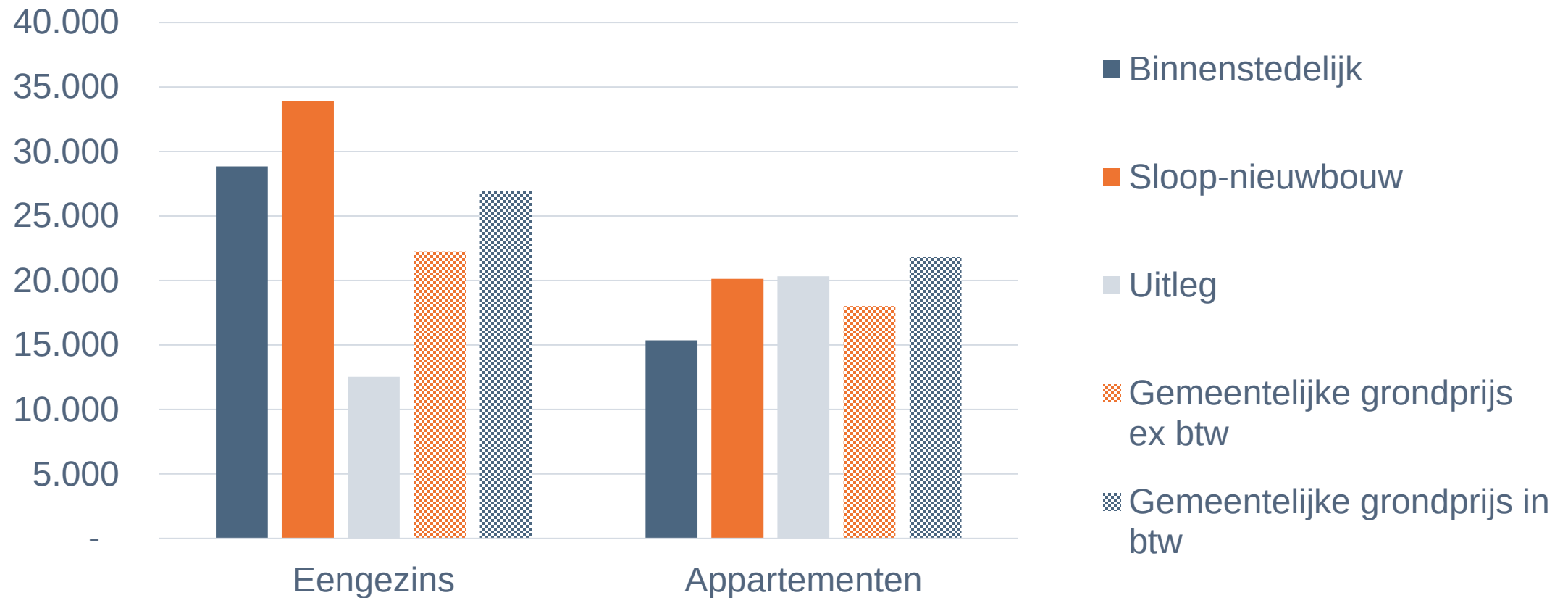




## De stichtingskosten

Foto:  
Nul-op-de-meter woningen, Wonion

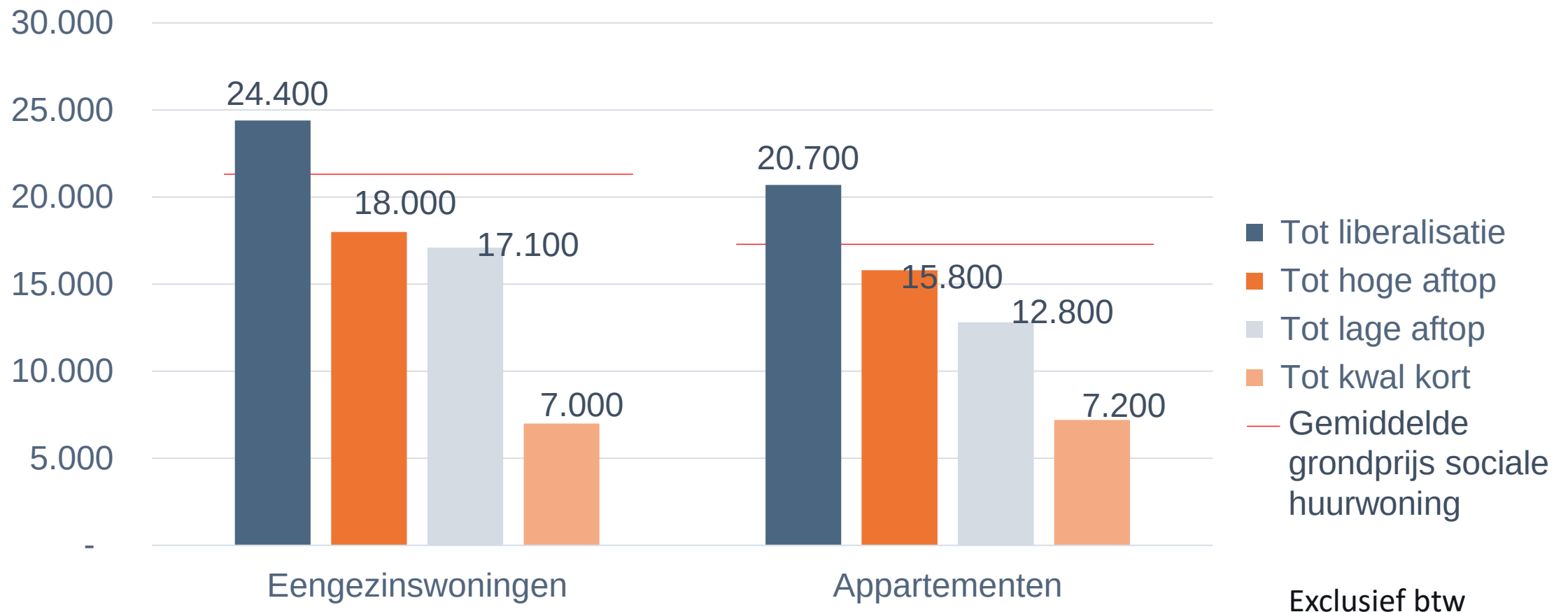
De hoogte van de grondkosten hangt af van de grondslag van de grondkosten en het type locatie, vooral bij eengezinswoningen



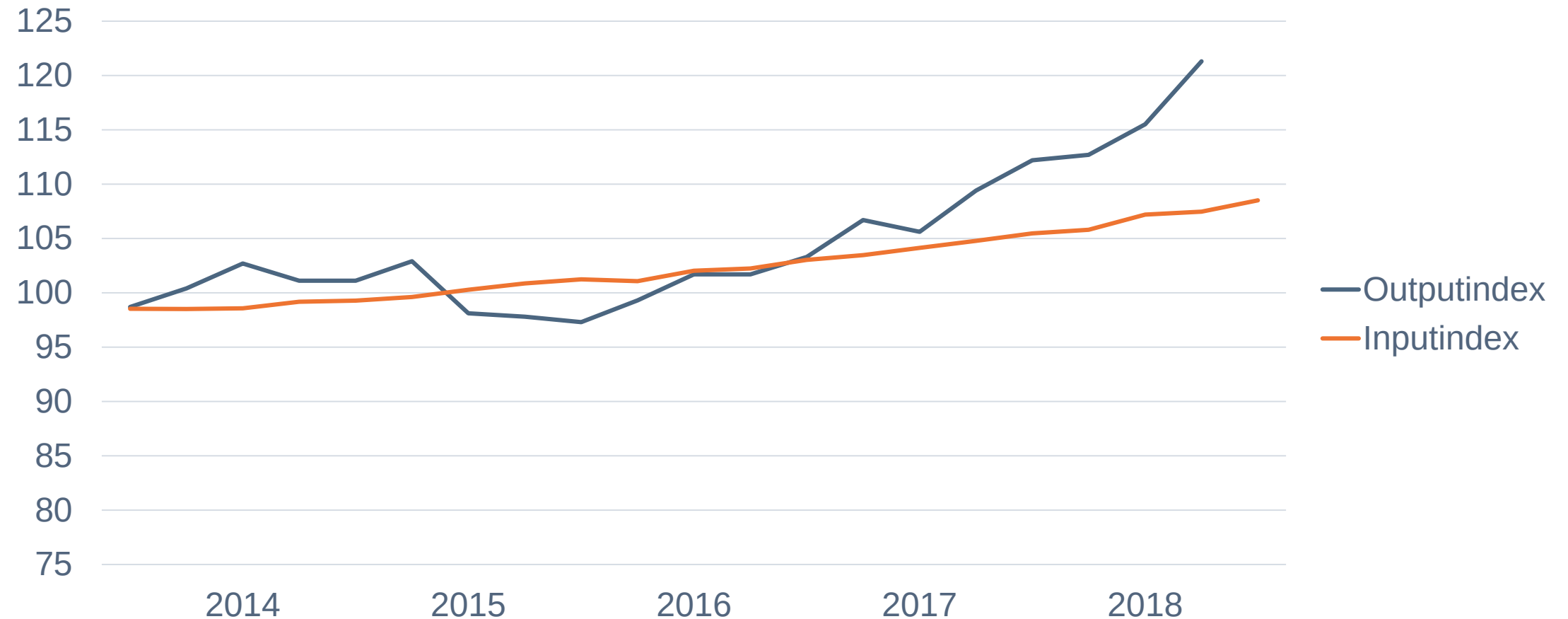
*Bedragen inclusief btw, prijspeil 1-7-2018*



Gemeenten die de grondprijzen differentiëren naar huurprijsklassen hanteren een lagere grondprijs voor woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen, dan de gemiddelde grondprijs

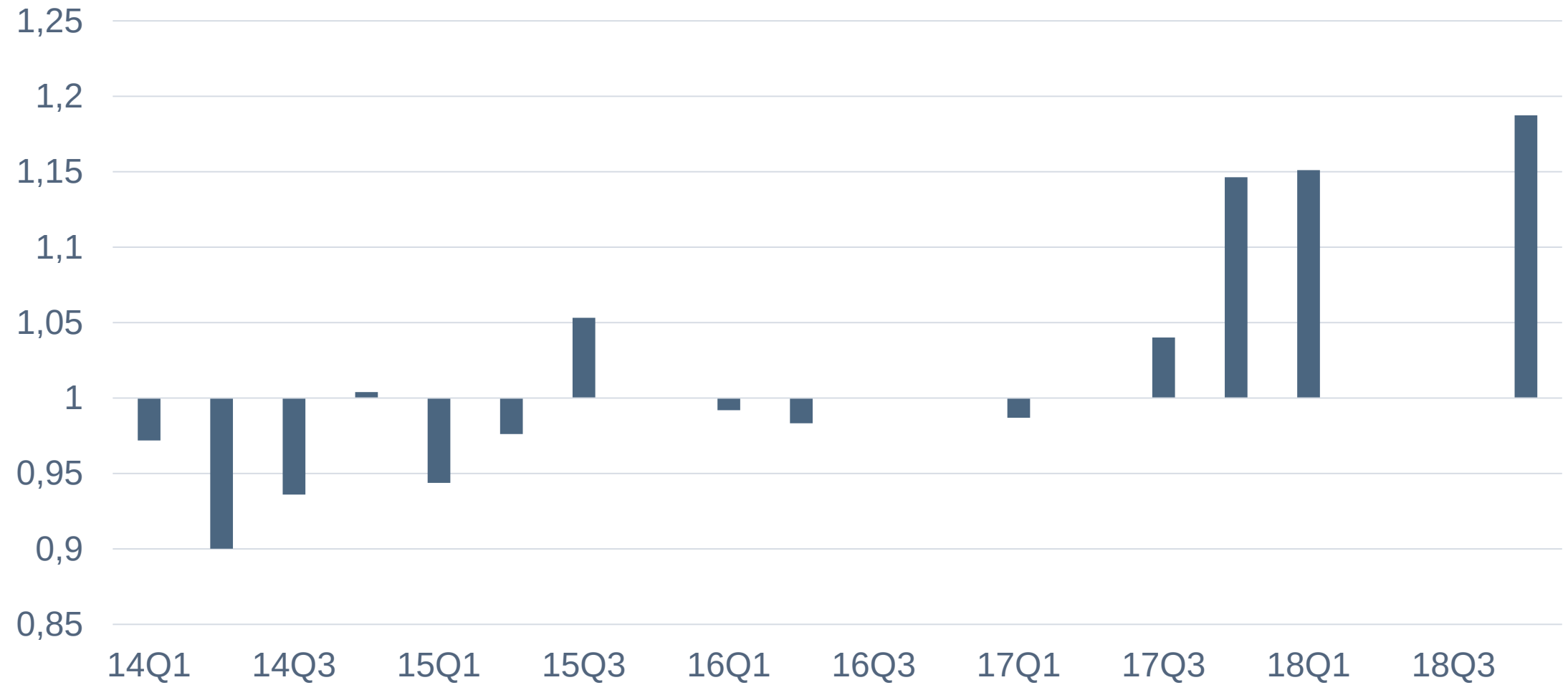


De bouwkosten stegen de afgelopen twee jaar met 19%, inclusief de meerkosten voor gasloos bouwen



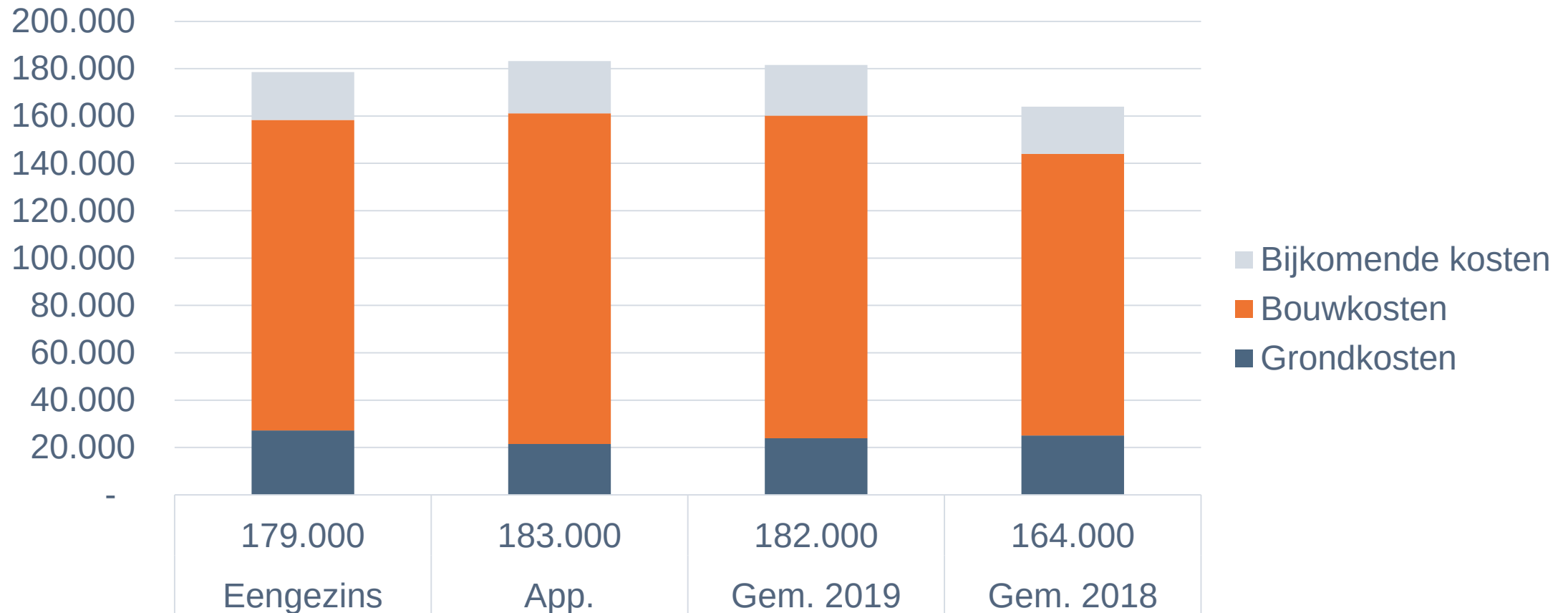
Ontwikkeling bouwkosten volgens CBS input- en outputindex, 2014-2018

## De prijzen blijven tegenvallen



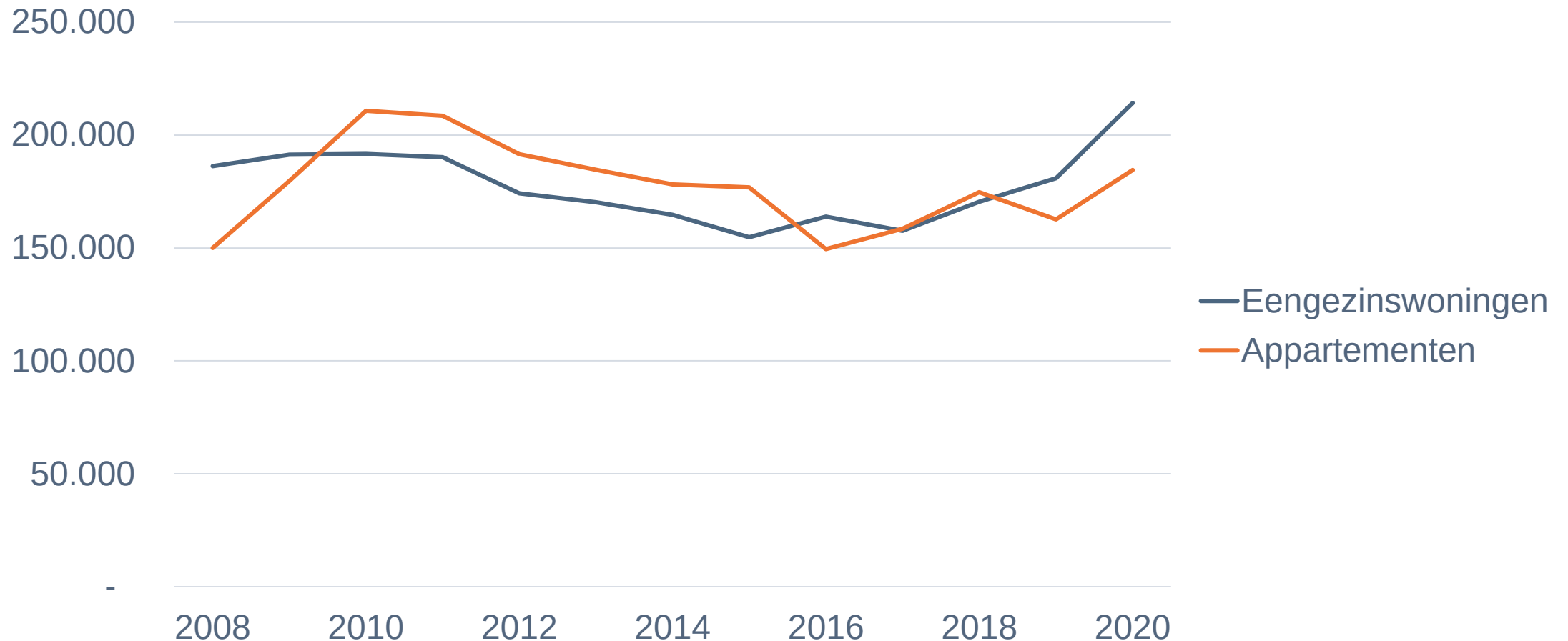


De stichtingskosten liggen bijna €20 duizend per woning hoger dan vorig jaar



2018: 2014-2018, prijspeil 1-1-2017; 2019: 2015-2020, prijspeil 1-7-2018

De stichtingskosten per woning liggen bijna op het niveau van voor de crisis, maar een andere kwaliteit: kleinere woningen, betere energieprestaties







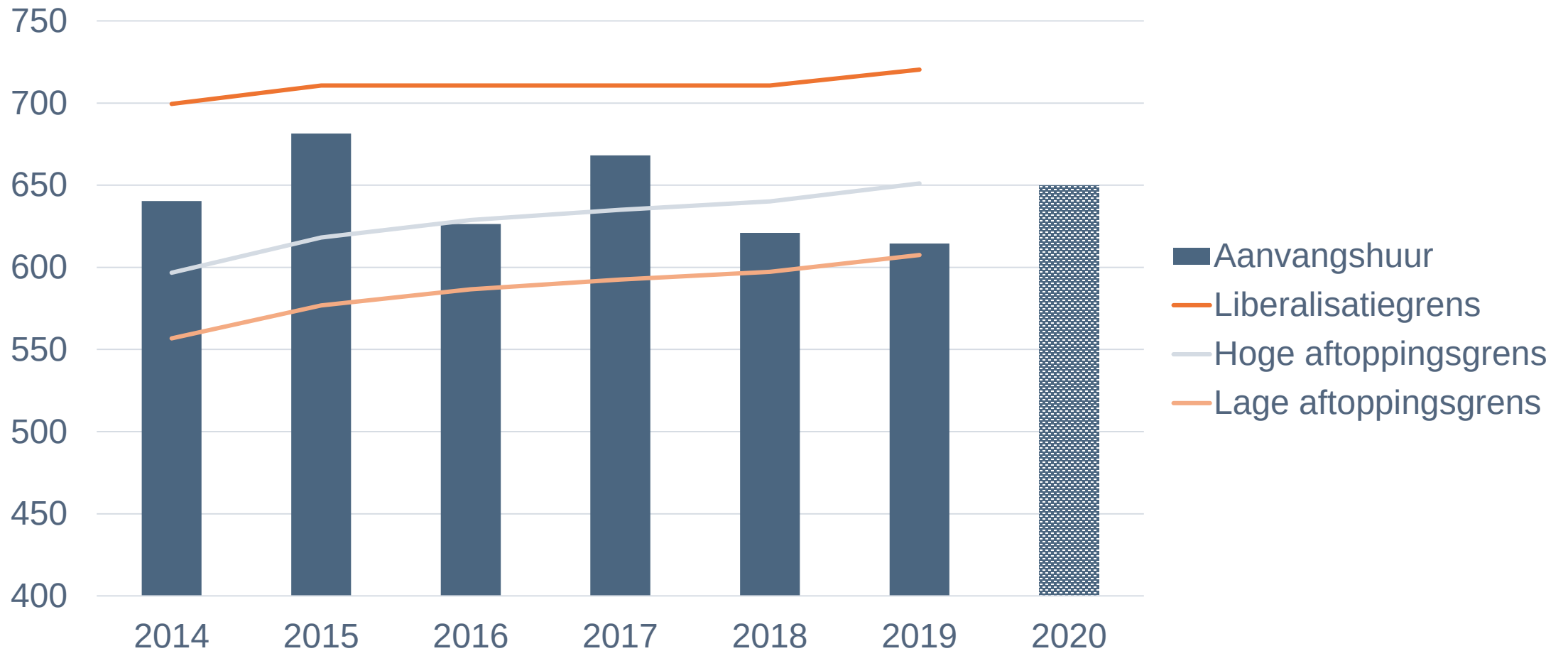
## Het financieel rendement

---

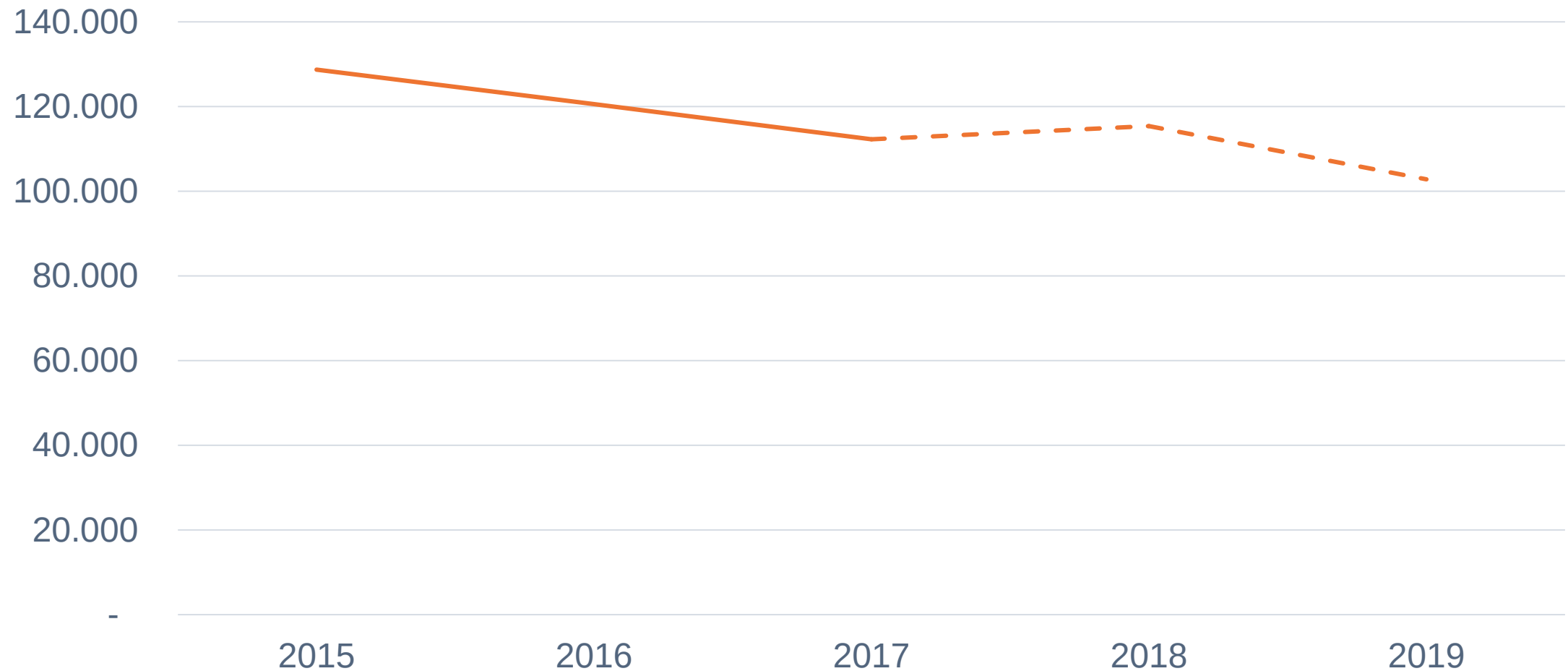
Foto:  
Bouwlocatie, Wonion



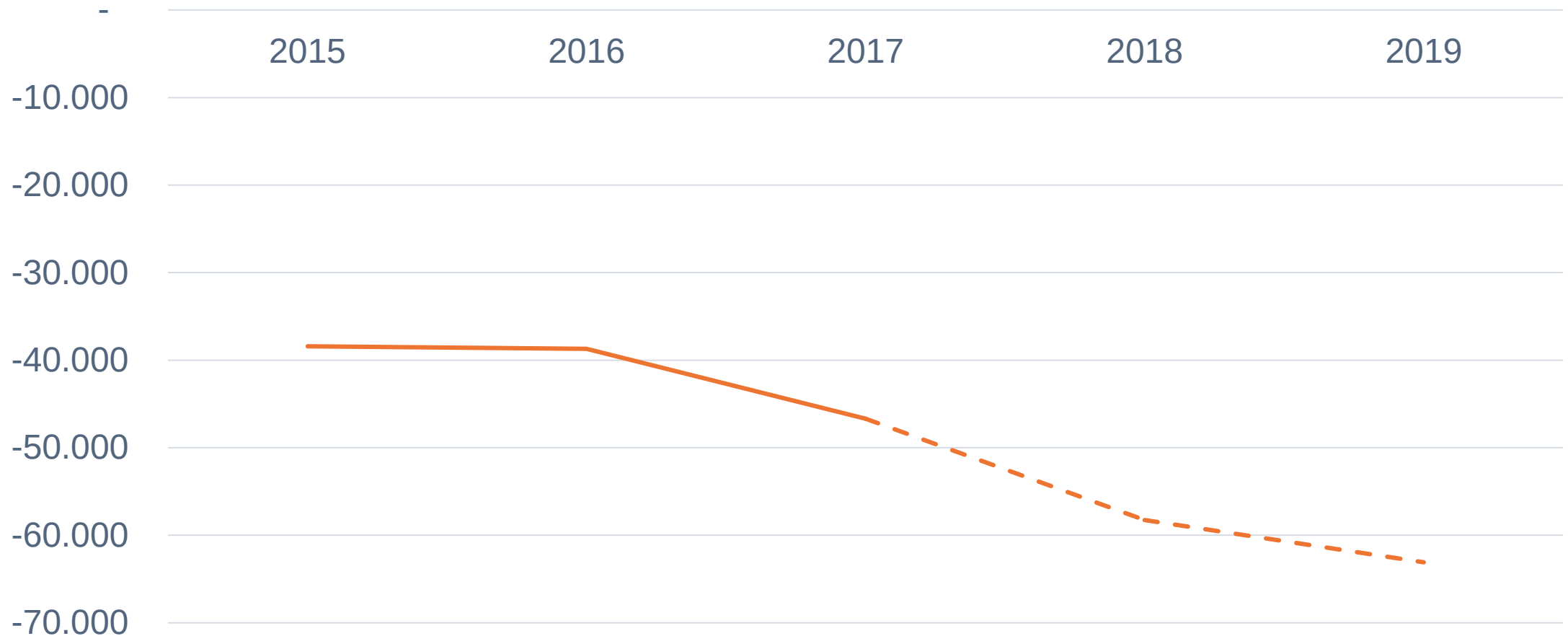
## De meeste nieuwe woningen worden (nog) onder de hoge aftoppingsgrens aangeboden



## De bedrijfswaarden dalen licht tot €115 duizend per woning in 2018



Het resultaat per woning komt op min €60 duizend per woning en blijft naar verwachting dalen







Afsluitend

Foto:  
Eengezinswoningen Wonion

# Afsluitend

- Leer van elkaars projecten met Watkostdebouwvaneenhuurwoning, ook voor woningverbetering
- De monitor nieuwbouw sociale huurwoningen is straks een bijlage bij de Staat van de volkshuisvesting en wordt gepubliceerd op [www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl](http://www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl)



Dank voor uw aandacht!

Nadere informatie

[www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl](http://www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl)

[t.luijckx@ijkx.nl](mailto:t.luijckx@ijkx.nl)

06 44219940

**Wat kost de bouw  
van een huurwoning**

Foto:  
Nul-op-de-meterwoningen Woningbouwvereniging Reeuwijk