

Kosten voor het bouwen van een huurwoning? Bekijk de casus!

19-04-2016 13:55

Woonvisie sloopte 20 en bouwde 26 eengezinswoningen in Rhoon. Het project is aanbesteed op bestek en heeft een gunstige kostprijs-kwaliteitverhouding ten opzichte van de benchmark. Thijs Luijkx, de man achter Watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl, zet het voor u uiteen.

Op de Kleidijk in Rhoon zijn 20 sociale huurwoningen vervangen door 20 sociale huurwoningen en 6 middeldure huurwoningen. De vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Albrandswaard is onverminderd groot en met de middeldure woningen worden huishoudens bediend die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om te kopen. Het programma sluit aan op de woonvisie van de gemeente.

In het plangebied zijn nieuwe bestrating, groen, speeltoestellen en bankjes geplaatst. Ook zijn 52 parkeerplaatsen aangelegd op maaiveld om te voldoen aan de parkeernorm van 2 plaatsen per woning. Woonvisie heeft het plan ontwikkeld met Joost Buijs Architecten en onderhands aanbesteed op bestek. De aannemer Waal heeft het plan uitgewerkt met de LEAN methode, waardoor de bouwtijd beperkt was tot 4 maanden. Bij de oplevering zijn geen opleverpunten genoteerd.

De eengezinswoningen hebben een gebruiksoppervlakte van 115 m² en 4 kamers. De woningen zijn uitgevoerd met pv-panelen, vloerverwarming op de begane grond, een CO₂ gestuurd ventilatiesysteem en een warmte-terugwininstallatie in de douche. De schil is extra geïsoleerd en haalt een Rc-waarde tussen de 5 en 7. De woningen hebben een epc van 0,2 gemiddeld.

Woonvisie heeft het resultaat berekend op -€40.000 per woning. In deze berekening is de verhuurdersheffing niet meegenomen en is gerekend met de oude sectorparameters. Het tekort wordt vooral veroorzaakt door de hoge grondkosten. Met het bouwkostenniveau van de woningen en gangbare grondkosten van circa €20.000 zijn deze woningen zo goed als rendabel te bouwen.

Vergelijking met de benchmark

De verhouding tussen het gebruiksoppervlak en de brutovloeroppervlakte is vergelijkbaar met de benchmark. De epc is lager dan het gemiddelde van 0,49 in de benchmark. De bijkomende kosten zijn vergelijkbaar met de benchmark. Daarin zijn alle kosten inclusief die voor de eigen organisatie en rente opgenomen. Dat is niet bij alle projecten in de benchmark het geval.

Prijspeil 1-1-2015

De locatie is eigendom van Woonvisie. De grondkosten bestaan daarom uit de kosten voor het slopen en bouw- en woonrijp maken. Ook de boekwaarde van de gesloopte woningen en de saneringskosten zijn onderdeel van de boekwaarde. De grondkosten zijn daardoor 64% hoger dan de benchmark.

De bouwkosten zijn 17% lager dan de benchmark. De aanbesteding viel gunstig uit, waardoor extra kwaliteit is toegevoegd waardoor de epc 0,2 werd in plaats van de gevraagde 0,4. De aannemer heeft dit voordeel kunnen realiseren door de gehanteerde LEAN aanpak met vaste ketenpartners. Het voordeel van de lagere bouwkosten compenseert de hoge grondkosten ten opzichte van de benchmark.

De sociale huurwoningen werden eind 2013 verhuurd voor €665, 68% van de maximaal redelijke huur. De middeldure huurwoningen werden verhuurd voor €807. De huurders besparen daarnaast naar verwachting tussen de €50 en €100 per maand op de energierekening.

VASTGOED JOURNAAL

Meer projectbeschrijvingen staan op www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl/projecten. Nieuwe projectbeschrijvingen worden gepubliceerd op woningmarktNL. Meer informatie: t.luijckx@ijkx.nl

Ruud Duivis