

Nieuwbouwkosten De Vernieuwde Stad - *Bouwen we niet te duur?*

Impressie van de werkconferentie op 28 november 2019 in Den Haag

Ruim 50 managers en bestuurders van de deelnemende corporaties van De Vernieuwde Stad verdiepten zich op 28 november in de kosten van een nieuwe sociale huurwoning. De werkconferentie werd geïnitieerd door de werkgroep Stedelijke Vernieuwing van De Vernieuwde Stad na een uitvraag van de kosten van nieuwbouwprojecten. Tijdens de bijeenkomst bleek dat het nauwkeurigheid vraagt om de kosten van nieuwbouwprojecten te vergelijken. De kosten die aan een project worden toegerekend, verschillen namelijk per corporatie. Tijd voor een uniforme rekenmethode? Ook ontstonden ideeën over hoe woningcorporaties, ondanks de huidige stijging in de bouwkosten, hun woningbouwproductie op gang kunnen houden.

Van sober en doelmatig naar duurzame kwaliteit

Voordat de cijfers werden gepresenteerd, gaven de deelnemers aan hoe zij zelf vinden dat ze het doen in hun nieuwbouwprojecten. Via Mentimeter werd zichtbaar dat de deelnemers nieuwe sociale huurwoningen weliswaar duur vinden, maar ook betaalbaar (qua huurniveau), duurzaam en met kwaliteit. Hoewel in de sector vaak wordt gesproken over sober en doelmatig bouwen, wordt door veel deelnemers ingezet op goede kwaliteit als de ultieme duurzaamheid. Zodat de woningen positief bijdragen aan de kwaliteit van een wijk en over 100 jaar nog steeds voldoen.



Foto: Frank van der Burg

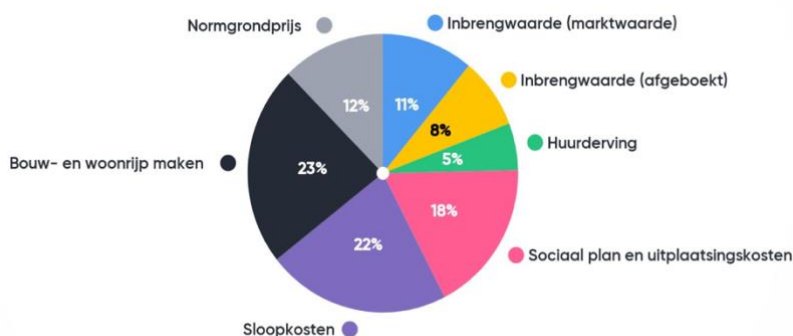


Waar denk je aan bij nieuwbouw van woningcorporaties?
Mentimeter

Vergelijk appels met appels

De bouw- en stichtingskosten van de leden van De Vernieuwde Stad zijn vergelijkbaar met die van andere corporaties. Dit bleek uit een uitvraag die de werkgroep Investeren in Stedelijke Vernieuwing deed naar de investeringen in nieuwbouw door de leden van De Vernieuwde Stad. Deze werkgroep doet jaarlijks een uitvraag naar de investeringen die de leden van De Vernieuwde Stad doen in hun werkgebied. Dit jaar is daarnaast een uitvraag gedaan specifiek naar nieuwbouwprojecten. Thijs Luijckx van Watkostdebouwwaaneenhuurwoning vergeleek de gegevens van de 80 aangeleverde projecten met de benchmark Watkostdebouwwaaneenhuurwoning en met de Aedes benchmark.

Luijkx gaat in zijn vergelijking uit van het begrip *bouwkosten*, en niet van *stichtingskosten*. Er wordt binnen de sector zeer verschillend omgegaan met de berekening van stichtingskosten waardoor dit begrip niet goed bruikbaar is om vergelijkingen te doen. Zo wordt in de stichtingskosten de inzet van eigen mensen en rente in verschillende mate meegenomen en wordt er verschillend omgegaan met grondkosten. De figuur hieronder geeft het percentage van deelnemers aan de werkconferentie weer, die bepaalde kosten toerekenen aan de grond van een sloop-nieuwbouwproject.



Welke kosten reken je toe aan de grond bij sloop-nieuwbouw?
Mentimeter

Bouwkosten stijgen

Om de kosten van verschillende projecten toch te kunnen vergelijken, rekent Luijkx met het begrip *bouwkosten*. In de bouwkosten worden enkel de aanneemsom plus de direct bijkomende kosten, zoals de kosten voor een architect en installatie adviseur, meegenomen. Uitgaande van deze rekenmethode, zijn de bouwkosten per woning met €40.000 gestegen sinds eind 2016. Daarmee liggen de bouwkosten weer ongeveer op het niveau van 2010. In dezelfde periode zijn de woningen aanzienlijk kleiner en duurzamer geworden. Appartementen waren in 2015 gemiddeld 81m² en in 2020 is dit gemiddeld 62m².



Foto: Frank van der Burg

De oppervlakte van de woning blijkt geen nuttige eenheid voor de bouwkosten te zijn. De eenheid van de bouwkosten is de woning. De kostenbepalende elementen zijn de installaties, de voorzieningen in de woning, de ontsluiting en de liften. Een paar vierkante meter meer of minder maakt relatief weinig

verschil. Juist die installaties hebben gezorgd voor een flinke prijsverhoging. Waar installaties 10 tot 15 jaar geleden nog 20% van de totale bouwkosten uitmaakten, is dat nu 30%.

Gasloos bouwen kost gemiddeld zo'n €20.000 extra. De extra kosten van bijna energieneutraal bouwen (BENG) is in deze stijging nog niet volledig meegenomen. Wat dit doet in de bouwkosten, gaat de komende jaren duidelijk worden. Naast de installaties, is de markt een belangrijke factor. De orderportefeuilles van bouwende partijen zitten voller dan ooit. De grote vraag naar bouwcapaciteit stuwt de prijs omhoog.

Bouwkosten beperken? Bouw modulair!

Een veelgehoorde suggestie om bouwkosten te beperken is om schaalvoordeel te gaan behalen door samen bouwcapaciteit in te kopen. Deze theorie is goed te volgen. Luijkx laat echter zien dat de huidige cijfers deze veronderstelling niet onderbouwen. De afgelopen jaren zijn verschillende initiatieven geweest om samen in te kopen, zonder duidelijk kostenvoordeel. Wat niet wil zeggen dat samenwerking geen zin heeft. Op echt grote schaal is nog niet eerder gezamenlijk ingekocht, dus de praktijk zal het moeten bewijzen. Een andere manier om te besparen op bouwkosten, is om ontwerpen die door een ander ontwikkeld zijn, te hergebruiken. Dit gebeurt al op enkele plekken in Nederland.



Een kansrijke ontwikkeling is de bouw van tijdelijke woningen met modulair bouwen. Deze vorm van bouwen groeit; inmiddels bestaat 10% van de nieuwbouw uit tijdelijke woningen. Dit zijn meestal appartementen van gemiddeld 35m². De producenten van modulaire bouwsystemen hebben productieruimte en zij willen de markt veroveren. Dit lijkt bij uitstek een onderwerp om gezamenlijk binnen De Vernieuwde Stad verder te onderzoeken. Watkostdebouwvaneenhuurwoning organiseert samen met de TU Delft een excursie naar Engeland, waar corporaties dit al langer doen. [Meer informatie vind je hier.](#)

De manier van aanbesteden - traditioneel, bouwteam of *design and build* - blijkt niet veel verschil te maken in bouwkosten. De keuze voor een wijze van aanbesteden kan daarom beter uit andere overwegingen voortkomen.

Businesscase all-electric woning

Daniëlle Jutte en Anton van Eekelen van Woonplus Schiedam verzorgden een workshop over de all-electric woningen die de corporatie maakte in de Wetenschappersbuurt in Schiedam. Er werden 300 appartementen gesloopt en zo'n 150 kleine en efficiënte eengezinswoningen teruggebouwd. In de loop van de planfase van dit project, zijn er nul op de meter woningen van gemaakt. In dit project wordt aan de huurders een energie prestatie vergoeding (EP) gevraagd waardoor het project financieel vergelijkbaar uitkwam met reguliere projecten.



Foto: Frank van der Burg

Modulair bouwen

Sabrina Kuhlman en Jaap Darwinkel van De Alliantie deelden hun ervaringen met modulair bouwen. Er werd eerst een theoretisch kader geschetst van wat modulair bouwen is. Het werd duidelijk dat je ook een modulair proces kunt hebben, naast een modulair product. Bouw je nu eigenlijk altijd voor 50 of 100 jaar, of moet je daar op sommige plekken anders over denken? De afwegingen die je kunt maken om een project wel of niet modulair te doen, of hybride, passeerden de revue. En die afweging begint al bij de kavel.



Foto: Frank van der Burg

Als voorbeeld kwam de Bijlmer Bajes voorbij waarvoor de Alliantie de mogelijkheden onderzocht heeft van modulaire bouw. Uiteindelijk is gekozen voor een hybride model, omdat door de afmeting van de kavel modulair bouwen ongunstig uitviel. Met een meer traditionele bouwvorm was het mogelijk om meer woningen te realiseren. De algemene conclusie van de workshop is dat er geen beste oplossing is, maar dat op locatieniveau de afweging moet worden gemaakt.

Bouwkostenbudgetteringsysteem BudsyS

Casper Mouissie van MBM Bouwkosten, werkzaam voor Ymere, presenteerde de wijze waarop Ymere en haar ketenpartners prijsvormen in projecten. Aangezien Ymere in keten samenwerkt met slechts enkele vaste co-makers is prijsvorming binnen projecten niet meer per definitie gerelateerd aan de markt. MBM heeft een systeem ontwikkeld voor bouwkostenbepaling en -bewaking genaamd BudsyS. Met dit onafhankelijke budgetterings-systeem kunnen ze de bouwkosten toetsen aan de markt.



Foto: Frank van der Burg

Daarnaast kan BudsyS het management van al dan niet modulaire projecten ondersteunen bij het maken van de juiste ontwerpkeuzes. Binnen de bouw bestaat de neiging om te denken dat elk project uniek is, terwijl grote delen van projecten altijd hetzelfde zijn. Wanneer je een project zo doelmatig mogelijk verkaveld, bijvoorbeeld met behulp van BudsyS, dan kun je de woningen efficiënt bouwen en hou je geld over om aan de buitenkant extra architectuur aan te brengen zodat projecten onderscheidend blijven.

Project overstijgende samenwerking

Marthijn Keijzer en Nicole de Vrij van Eigen Haard faciliteerden een workshop over de voordelen van project overstijgende samenwerking. Tijdens de workshop bleek dat de deelnemers nog niet veel succeservaringen hebben gehad met gezamenlijk bouwcapaciteit inkopen op de markt. Dit komt doordat projectplanningen in de praktijk regelmatig anders uitpakken, onder andere door vergunningenprocedures.



Foto: Frank van der Burg

Vanwege de verwachte schaalvoordelen, zowel besparingen als een hogere kwaliteit, gaat Eigen Haard begin 2020 samen met zeven corporaties proberen een Noord-Hollandse Bouwstroom op te starten. Daarnaast wil Eigen Haard project overstijgend gaan samenwerken met bouwbedrijven en inzetten op conceptueel bouwen. De corporatie verwacht hiermee project overstijgend te leren, de scheiding tussen ontwerp en realisatie op te heffen, meer proces- en productstandaardisatie en meer innovatie. De workshop werd afgesloten met de presentatie de RAW-module. Dit bouwconcept won een internationale prijsvraag waarbij de opdracht was: 100% woongeluk tegen 50% van de bouwkosten. De RAW-woningen worden gerealiseerd in staalframebouw, zijn flexibel en maken het tegelijkertijd mogelijk geïndustrialiseerd te bouwen. Momenteel wordt een pilot in the Green Village in Delft gerealiseerd. Als de pilot succesvol is, realiseert Eigen Haard minimaal 96 RAW-woningen.

Kwaliteit van de woning in relatie tot oppervlakte

Stephan Grootswagers en Arthur Pronk van Haag Wonen lieten de workshopdeelnemers zelf puzzelen om de meest efficiënte woningplattegrond te maken, rekening houdend met woonkwaliteit en bouwkosten. Vervolgens presenteerden zij de resultaten van een project van Haag Wonen in Spoorwijk. Er is uitgebreid gesproken over de verschillende elementen die corporaties juist wel en juist niet meenemen in de bouwkosten. De workshopdeelnemers roepen op tot het afspreken van een eenduidige kostenopzet binnen De Vernieuwde Stad, zodat projecten gemakkelijker met elkaar kunnen worden vergeleken.



Foto: Frank van der Burg

Bouwkosten boeien

Er was een hoog animo voor deelname aan de werkconferentie en het enthousiasme onder de deelnemers was voelbaar. Interessante onderwerpen voor een vervolg zijn een eenduidige kostenopzet van nieuwbouwprojecten, een diepere analyse van de oorzaak van kostenverschillen, het verkennen van zinvolle samenwerkingsvormen zoals gezamenlijk naar de (modulaire) markt gaan en het kopiëren van elkaars gebouwen, en het vergelijken van de kosten van renovatieprojecten. De werkgroep Investeren in Stedelijke Vernieuwing roept de deelnemers op om bij een volgende uitvraag meer projecten aan te leveren, zodat er meer nauwkeurigheid in de vergelijking kan gaan ontstaan.



Foto's: Frank van der Burg