

Verslag sessie 10: Nieuw betaalbaar aanbod op de woningmarkt

Door: Thijs Luijkx (Watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl), Freek Liebrand (woningbouwatelier), Ernst Damen (Woonbron) en Jeroen van der Velden (Platform31)

In verschillende regio's is behoefte aan nieuw aanbod van betaalbare huurwoningen. Deze betaalbaarheidseis geldt niet alleen voor de huurders, maar ook voor verhuurders. In deze sessie vertellen drie sprekers over de mogelijkheden van goedkope nieuwbouw huurwoningen.

Thijs Luijkx (watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl) stelt op zijn website informatie ter beschikking over de stichtingskosten van nieuwbouw huurwoningen van corporaties. De database bestaat uit 530 nieuwbouwprojecten die zijn gestart in de periode vanaf 2007 en wordt gebruikt als benchmark van en voor corporaties, als vergelijking voor de eigen plannen. Luijkx vertelt dat als gevolg van hogere aanvangshuren en lagere stichtingskosten de rendabiliteit van nieuwbouw huurwoningen is gestegen. Uit de database blijkt bovendien dat ook huurwoningen met een kortere exploitatietermijn rendabel kunnen zijn, zo laten voorbeelden van corporaties in krimpgebieden zien.

Het Woningbouwatelier is een initiatief vanuit de gemeente Almere, het Ministerie van BZK en het Rijksvastgoedbedrijf om innovaties en experimenten in de woningbouw te stimuleren. Freek Liebrand licht toe dat dit wordt gedaan met uitvragen die de markt prikkelen, het uitvoeren van verkenningen en het delen van kennis. Goedhuurwoningen is een voorbeeld van een recente uitvraag, met de opdracht woningen met lage woonlasten (max. €550 kale huur) te ontwerpen, bouwen en exploiteren. Van de 20 inzendingen die binnen zijn gekomen, zijn er 5 als haalbaar beoordeeld. De winnaar van de uitvraag wordt binnenkort bekend gemaakt.

Ook Woonbron heeft een uitvraag gedaan richting de markt voor een betaalbaar woonconcept. Ernst Damen van Woonbron vertelt dat dit heeft geresulteerd in het 'Prachthuis': een doorzon systeemwoning met variaties in de gevel. Het Prachthuis heeft twee bouwlagen en een bewoonbare kapverdieping, met een totale oppervlakte (GBO) van 118m² en € 111.570,- stichtingskosten per woning. De volgende stap voor Woonbron is op zoek te gaan naar extra besparingsmogelijkheden en een vergelijkbaar concept voor renovatie.

Belangrijkste conclusies:

- De Energieprestatievergoeding voor renovatie naar heel energiezuinige woningen geldt ook voor nieuwbouw. Potentieel aan extra investeringsruimte: 10.000 - 30.000 euro per woning.
- Het rendement van nieuwbouw is verbeterd door de hogere aanvangshuren die de laatste jaren worden gevraagd en de lagere stichtingskosten.
- Ook woningen met minder lange exploitatietermijn kunnen rendabel zijn. Veel innovaties in krimpgebieden (bv. demontabele woningen in Irenehof van Wonen Limburg) .
- Een uitdagende uitvraag richting de markt kan zorgen voor verrassende, zeer betaalbare concepten. Dit bewijzen de reacties die zijn gekomen op de uitvraag van het Woningbouwatelier (Goedhuurwoningen) en Woonbron.
- De markt heeft interesse in het realiseren van goedkope huurwoningen. Ook corporaties voelen zich uitgedaagd bij een scherpe uitvraag, is de ervaring vanuit het Woningbouwatelier.
- Besparing zit in proces- en bouwinnovatie, verduurzaming, lage rendementseisen, kleine woningen (wenselijkheid is discutabel), alternatieve financiering, bewonersbetrokkenheid en opdrachtgeverschap.
- Opdrachtgeverschap is van groot belang: als opdrachtgever moet je van tevoren goed weten wat je wilt.