

Investeringskosten Sociale huurwoningen

Gemeente Westland

Concept

19-02-2016



Project: Investeringskosten Sociale huurwoningen

Opgesteld door: Arno Vonk, IGG Bointon de Groot

Gecontroleerd door: Arno Vonk, IGG Bointon de Groot

bestandsnaam: 16167_Stichtingskosten_Sociale_huurwoning_160611.docx

Opdrachtgever: Gemeente Westland

Contactpersoon: Peter Soerel

Datum en versie: 11 juni 2016, Concept

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	4
1.1. Projectomschrijving	4
1.2. Opdracht	4
1.3. Definities	4
1.4. Gebouwtypen	4
2. Appartementen < € 409,92	6
2.1. Kenmerken	6
2.2. Voorbeeld	6
2.3. Voorbeeldplattegrond	7
2.4. Investeringskosten	7
3. Appartementen € 409,92 <> € 586,68	8
3.1. Kenmerken	8
3.2. Voorbeeld	8
3.3. Voorbeeldplattegrond	9
3.4. Investeringskosten	9
4. Appartementen < € 710,68	10
4.1. Kenmerken	10
4.2. Voorbeeld	10
4.3. Voorbeeldplattegrond	11
4.4. Investeringskosten	11
5. Grondgebonden < € 628,76	12
5.1. Kenmerken	12
5.2. Voorbeeld	12
5.3. Voorbeeldplattegrond	13
5.4. Investeringskosten	13
6. Grondgebonden > € 628,76	14
6.1. Kenmerken	14
6.2. Voorbeeld	14
6.3. Voorbeeldplattegrond	15

6.4.	Investeringskosten	15
Bijlage 1	Begroting stichtingskosten excl. grond	16

1. Inleiding

1.1. Projectomschrijving

De gemeente Westland bepaalt jaarlijks haar grondprijzen. Één van de discussiepunten in de raad en met de corporaties is de grondprijs voor sociale woningen. Voor het bepalen van haar grondprijzen voor sociale huurwoningen wenst de gemeente meer inzicht in de stichtingskosten voor dit type woningen. We hebben de indruk dat soms hogere kwaliteit gebouwd wordt dan strikt genomen noodzakelijk is voor de verhuur in de sociale sector.

1.2. Opdracht

U heeft IGG gevraagd een offerte te maken voor een indicatie van de stichtingskosten (dus exclusief grondkosten) en referentiebeelden (plattegronden, uitvoering) voor 4 typen woningen:

1.3. Definities

1.3.1. BVO

Bruto vloeroppervlakte, oppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies. Voor meer details zie NEN 2580.

1.3.2. GO

Het oppervlak gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingswanden die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen. Een meetresultaat GBO levert een kleiner oppervlak op dan een meetresultaat BVO (bruto vloeroppervlakte) van dezelfde ruimte.

1.3.3. Bouwkosten

Kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de realisering van een (ver)bouwproject tot en met de oplevering van het werk. In de verschillende ontwerpfasen wordt bedoeld: de verwachte kosten.

1.3.4. Investeringskosten

De totale kosten die worden gemaakt om een project van idee tot oplevering te realiseren. Onder investeringskosten worden verstaan: de grondkosten, de bouwkosten, inrichtingskosten, de bijkomende kosten en de omzetbelasting.

1.3.5. Bijkomende kosten

De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de grond- en bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen o.a. de honoraria van de adviseurs, heffingen en aansluitkosten, financieringskosten en algemene kosten en winst voor ontwikkelaar.

1.4. Gebouwtypen

In deze rapportage zijn de volgende gebouwtypen onderzocht:

1. Appartementen met een maximale huurprijs van € 409,92
2. Appartementen met een huurprijs tussen € 409,92 en € 586,68

3. Grondgebonden woningen met een maximale huurprijs van € 628,76
4. A. Grondgebonden woningen met een huurprijs tussen € 628,76 en € 710,68
B. Appartementen met een huurprijs tot € 710,68

In de volgende hoofdstukken wordt per bouwtype een referentiebeeld gegeven van de plattegronden, het bouwprincipe en het kwaliteitsniveau. Bij de kenmerken zal het totaal aantal GO worden opgesomd, de bouw- en investeringskosten worden per m² BVO berekend.

2. Appartementen < € 409,92

2.1. Kenmerken

Voor de appartementen met een maximale huurprijs van € 409,92 gaan we uit van een kleine 2 slaapkamer woning met de volgende kenmerken:

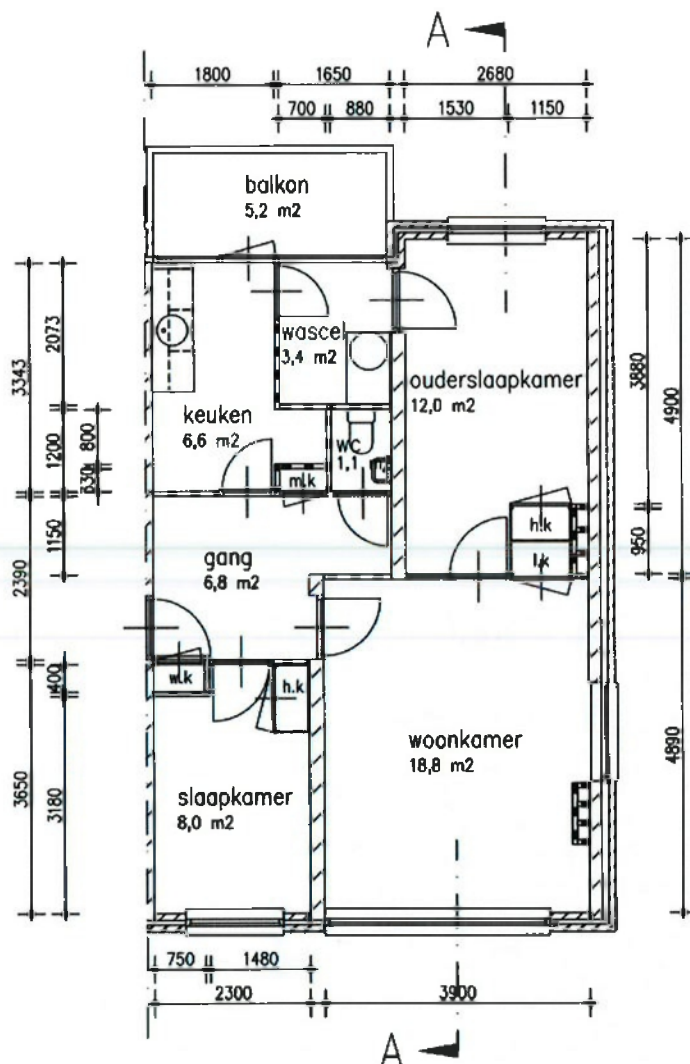
- Woonkamer : 18 m2
- Slaapkamer 1 : 12 m2
- Slaapkamer 2 : 7 m2
- Keuken : 6 m2
- Badkamer : 3 m2
- Totaal : 46 m2 (GO)**

Woongebouw kenmerkt zich over het algemeen door een eenvoudige bouwstijl en het appartementengebouw heeft over het algemeen geen lift.

2.2. Voorbeeld



2.3. Voorbeeldplattegrond



2.4. Investeringskosten

Onderdeel	€ / bvo
Grondkosten	Niet meegenomen
Bouwkosten	€ 961,90
Bijkomende kosten	€ 232,61
Onvoorzien	€ 59,73
BTW	€ 298,74
TOTAAL	€ 1.552,98
/ woning	€ 120.356

3. Appartementen € 409,92 <> € 586,68

3.1. Kenmerken

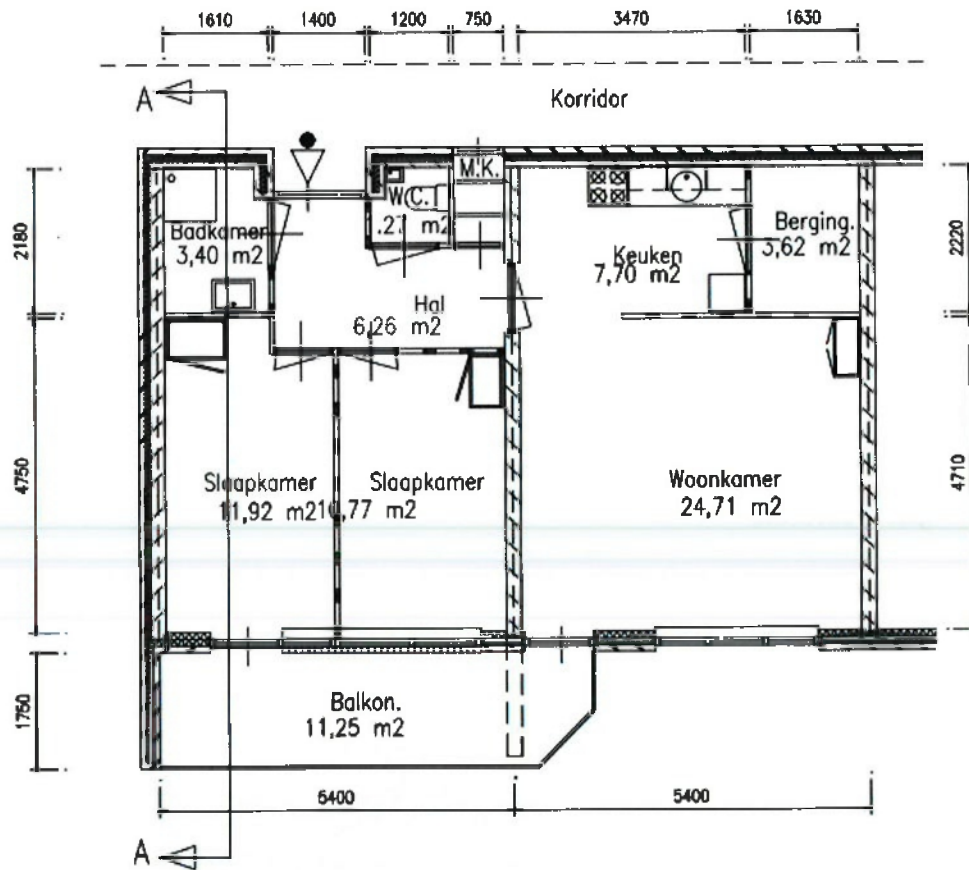
Voor de appartementen met een maximale huurprijs van € 586,68 gaan we uit van een middelgrote 2 slaapkamer woning met de volgende kenmerken:

- Woonkamer : 24 m²
 - Slaapkamer 1 : 12 m²
 - Slaapkamer 2 : 10 m²
 - Keuken : 7 m²
 - Badkamer : 3 m²
 - Toilet : 1 m²
- Totaal : 57 m² (GO)**

3.2. Voorbeeld



3.3. Voorbeeldplattegrond



3.4. Investeringskosten

Onderdeel	€ / bvo
Grondkosten	Niet meegenomen
Bouwkosten	€ 974,30
Bijkomende kosten	€ 234,54
Onvoorzien	€ 60,44
BTW	€ 302,35
TOTAAL	€ 1.571,63
/ woning	€ 125.416

4. Appartementen < € 710,68

4.1. Kenmerken

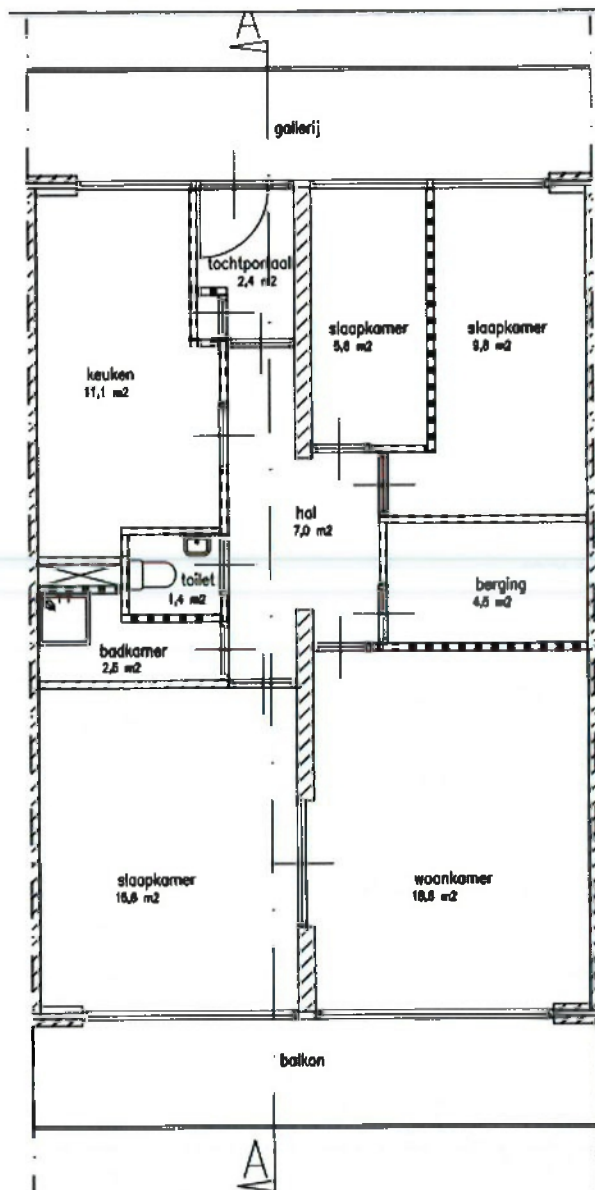
Voor de appartementen met een maximale huurprijs van € 710,68 gaan we uit van een grootte 3 slaapkamer woning met de volgende kenmerken:

- Woonkamer : 19 m²
- Slaapkamer 1 : 16 m²
- Slaapkamer 2 : 11 m²
- Slaapkamer 3 : 10 m²
- Keuken : 11 m²
- Badkamer : 3 m²
- Toilet : 1 m²
- Berging : 5 m²
- **Totaal : 76 m² (GO)**

4.2. Voorbeeld



4.3. Voorbeeldplattegrond



4.4. Investeringskosten

Onderdeel	€ / bvo
Grondkosten	Niet meegenomen
Bouwkosten	€ 1.009,60
Bijkomende kosten	€ 203,65
Onvoorzien	€ 60,66
BTW	€ 301,97
TOTAAL	€ 1.575,89
/ woning	€ 161.686

5. Grondgebonden < € 628,76

5.1. Kenmerken

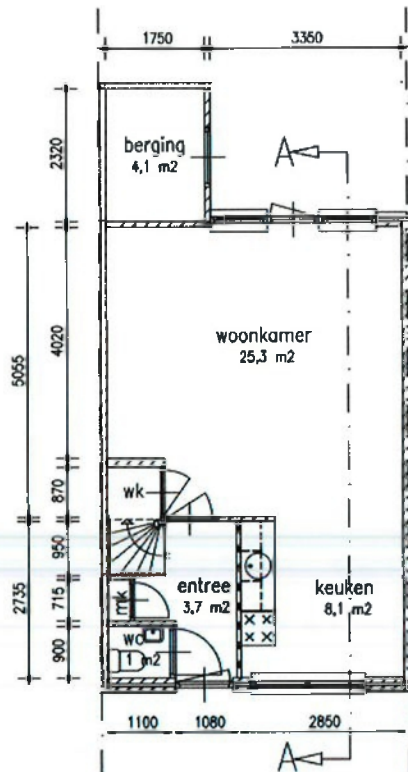
Voor de grondgebonden woningen met een maximale huurprijs van € 628,76 gaan we uit van een middelgrote 2 slaapkamer woning met de volgende kenmerken:

- Woonkamer : 25 m²
 - Slaapkamer 1 : 24 m²
 - Slaapkamer 2 : 8 m²
 - Keuken : 8 m²
 - Badkamer : 4 m²
 - Toilet : 1 m²
- Totaal : 70 m² (GO)**

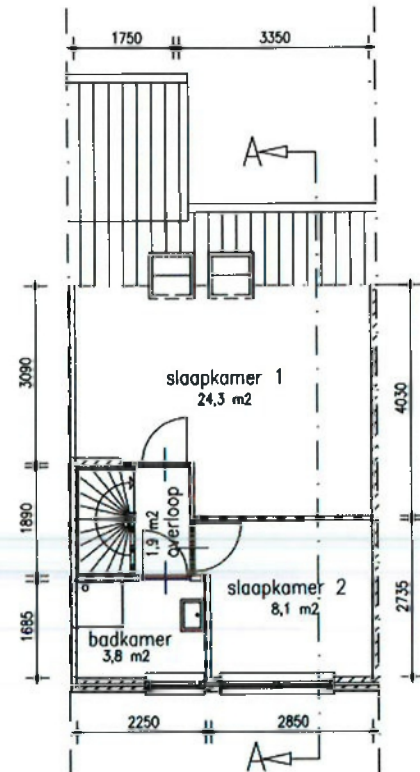
5.2. Voorbeeld



5.3. Voorbeeldplattegrond



Begane grond



1e Verdieping

5.4. Investeringskosten

Onderdeel	€ / bvo
Grondkosten	Niet meegenomen
Bouwkosten	€ 811,00
Bijkomende kosten	€ 202,18
Onvoorzien	€ 50,66
BTW	€ 254,91
TOTAAL	€ 1.318,75
/ woning	€ 133.853

6. Grondgebonden > € 628,76

6.1. Kenmerken

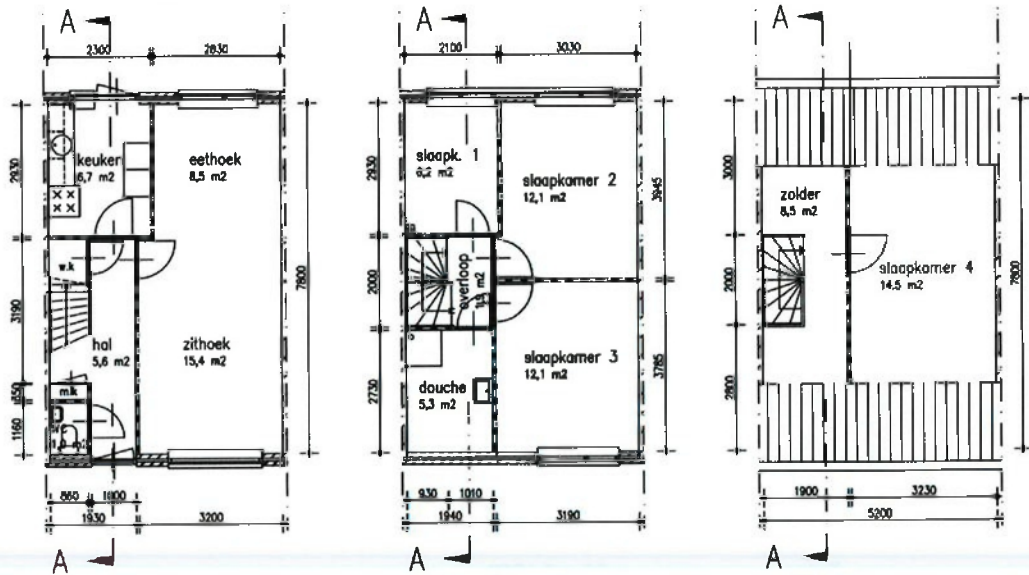
Voor de grondgebonden woningen met een huurprijs groter dan € 628,76 gaan we uit van een middelgrote 2 slaapkamer woning met de volgende kenmerken:

- Woonkamer : 25 m²
 - Slaapkamer 1 : 12 m²
 - Slaapkamer 2 : 12 m²
 - Slaapkamer 3 : 6 m²
 - Slaapkamer 4 : 15 m²
 - Keuken : 7 m²
 - Badkamer : 5 m²
 - Toilet : 1 m²
- Totaal : 83 m² (GO)**

6.2. Voorbeeld



6.3. Voorbeeldplattegrond



6.4. Investeringskosten

Onderdeel	€ / bvo
Grondkosten	Niet meegenomen
Bouwkosten	€ 818,60
Bijkomende kosten	€ 200,80
Onvoorzien	€ 50,97
BTW	€ 256,58
TOTAAL	€ 1.326,95
/ woning	€ 159.699