

KOSTPRIJS

G

+

B

&

B

K

=

K

W

Grondkosten + bouwkosten & bijkomende kosten = kostprijs woning. Is wonen te duur geworden? Bestaat er ruimte in de samenstelling van de kostprijs van de woning? Kan de kostprijs van een woning omlaag? En zo ja, hoe, zonder dat de kwaliteit in gevaar komt? Dat vroegen we aan Friso de Zeeuw en Gobert Beijer.

tekst: Edwin Lucas

Factor 1: de grondkosten



GROND:

besparing door lagere uitgifteprijs

De prijs van door de overheid aangekochte potentiële bouwgrond is het afgelopen jaar met 23 procent gedaald: van 378.000 naar 290.000 euro per hectare (bron: Grondprijsmonitor). Toch is die daling niet terug te zien in de uiteindelijke woningprijs. Friso de Zeeuw: "De gronduitgifteprijs heeft tot nog toe geen vergelijkbare daling vertoond. Maar gemeenten zullen toch moeten wennen aan deze nieuwe realiteit. Wil de nieuwbouwwoning betaalbaar blijven, dan zullen ze moeten accepteren dat die prijs omlaag moet, precies zoals hij vroeger met de huizenprijzen mee omhoog ging - verhoudingsgewijs veel meer dan de bouwkosten."

Als de vrij-op-naamprijzen van woningen stabiel blijven of gaan zakken, zoals nu, komt het aandeel van de gronduitgifteprijs onder druk te staan (bij een residuele rekenmethode). In relatie tot lagere woningprijzen zullen gronduitgifteprijs dus moeten dalen. Door de zogenaamde hefboomstructuur in de grondwaardeberekeningen kan dat vrij heftig gaan. Voor ontwikkelaars ligt hier ook een taak. De Zeeuw: "Ze zullen scherper moeten sturen op grond en sterker de nadruk moeten leggen op risicoanalyse en risicobeheersing. Bouwfonds doet dat inmiddels met een in eigen huis ontwikkeld risicoanalysemodel. Daarmee kan een gekwantificeerd risicoprofiel opgesteld worden, op basis waarvan besluiten kunnen worden onderbouwd en beheermaatregelen kunnen worden bepaald."



GROND- EXPLOITATIE:

besparing door versobering

Volgens Gobert Beijer kan de grondprijs omlaag als gemeenten alleen de echt noodzakelijke kosten om een bouwkael te produceren in de grondexploitatie betrekken. In lopende grondexploitaties is dat vaak niet gebeurd. Beijer stelt dat grondexploitaties te zwaar belast zijn geraakt met allerlei ambities en wensen. Uit de exploitatie worden kosten betaald die eigenlijk uit de algemene middelen van de gemeente zouden moeten worden gedekt: aanleg van infrastructuur, de kwaliteit van de openbare ruimte, bijzondere gebouwen. Grondexploitaties moeten dus soberder, vindt hij. Maar: "Het is hier oppassen geblazen: met versoberen bedoel ik niet versoberen voor de consument. Het is de kunst om kosten te drukken en toch goede woningen te maken." Ook planschade zou volgens Beijer niet meer uit de grondexploitatie moeten worden gedekt: "Dat vinden we nu normaal, maar vroeger ging het anders. Tot 1980 werd het begrip planschade in Amsterdam zelfs niet erkend."

Factor 2: de bouwkosten en bijkomende kosten



PLAN:

besparing door betere plannen

Woningbouwplannen beginnen vanouds met een stedenbouwkundig plan. "De gemeente belde eerst maar eens een stedenbouwkundig bureau op", zegt De Zeeuw hierover. "Maar dat gaat nu niet meer. Om de plankosten vanaf het begin in de hand te houden, is het beter om te vertrekken vanuit het door de markt gewenste eindproduct. Welke woonmilieus zijn gewenst? Welke voorzieningen zijn nodig? Als die vragen zijn beantwoord, kan de stedenbouwkundige wordt ingeschakeld en dus niet eerder. Zo kan diens aandeel in de kosten worden teruggedrongen."

De plankosten zijn de afgelopen jaren steeds verder opgelopen. (Voorbeeld: archeologisch bodemonderzoek, verplicht vanaf 2007, kost gemiddeld vijfduizend euro per nieuwbouwwoning.) Niet alle plankosten zijn te vermijden. Toch is zeker winst te behalen. De Zeeuw: "Zo kunnen binnenstedelijke plannen tegen lagere kosten worden gerealiseerd als ze 'dunner' worden opgezet - dus in lagere dichtheden. Het is een misverstand dat een lagere dichtheid per definitie tot minder opbrengsten leidt. Een optimum in opbrengsten kan vaak juist worden bereikt met minder woningen per hectare. Voor een hogere dichtheid is een meer kostbare openbare inrichting nodig, of in het binnenstedelijk gebied bijvoorbeeld ondergrondse parkeervoorzieningen; ook zijn de exploitatiekosten hoger. Het kostbare ondergrondse parkeren is lang niet altijd nodig. Parkeren kan ook op andere elegante manieren worden geregeld, vaak met een gunstig neveneffect op de planning."

De Zeeuw stelt bovendien dat plannen in het algemeen niet gedetailleerder moeten zijn dan strikt noodzakelijk. Het is beter om met een globaal plan te werken en dat later concreet uit te werken. Kosten van voorbereiding en toezicht kunnen door de gemeente worden uitbesteed aan ingenieursbureaus of aan ontwikkelaars. Lagere kosten zijn het gevolg. Gobert Beijer is het daarmee hartgrondig eens: de plankosten en de kosten van voorbereiding en toezicht moeten én kunnen volgens hem terug naar normale proporties. Die kosten zijn zelfs 'uit de klauwen gelopen', vindt hij: "In sommige gemeenten bedragen ze wel 35 procent van de kosten van de openbare werken! Dat moet veel goedkoper. Een halvering is vereist. En het is mogelijk: bijvoorbeeld door dit werk uit te besteden aan ingenieursbureaus. Die kunnen dat werk goedkoper doen. Zeker nu woningbouwplannen noodgedwongen eenvoudiger en kleiner worden."



ONTWERP EN ONTWIKKELING:

besparing door gestandaardiseerde ontwerpen

Ontwikkelaars zullen zich scherper moeten realiseren hoe een goede woning er eigenlijk moet uitzien. De Zeeuw: "Dat betekent: je klassieken kennen, denken in handels- en fabrieksmaten, eenvoudige plattegronden zelf ontwikkelen en sommige detailleringen standaardiseren volgens beproefd recept. Daarmee kunnen ook de veelbesproken faalkosten in de bouw eindelijk worden teruggedrongen."

Bouwfonds doet dit met het model Configuration-BouwfondsClassics. Aan de hand van dit model kunnen ontwikkelaars 'nieuwe klassiekers' configureren, tegen lage kosten en met een optimale marge, aangepast aan de marktomstandigheden en de woningmarktregio, en daarmee aan de vraag van consument. Daarmee is grote efficiencywinst te boeken, zonder dat eenheidsworst ontstaat. Erkend bouwkostendeskundige Jan Moree (Bouwfonds) verwacht dat de aanneemsom van de gemiddelde rijwoning dankzij deze methode kan worden teruggebracht van 90.000 naar 83.000 euro.

Gobert Beijer verwacht dat standaardisering zal leiden tot minder kosten en tot een betere kwaliteit: "Standaardisering leidt niet tot minder kwaliteit, zoals vaak wordt gedacht, maar juist tot minder fouten in plattegronden en tot hogere kwaliteit."



Friso de Zeeuw is buitengewoon hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur Nieuwe markten bij Bouwfonds Ontwikkeling.

‘Het is een misverstand dat een lagere dichtheid per definitie tot minder opbrengsten leidt’ Friso de Zeeuw



Gobert Beijer is oud-directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, nu associé bij Boer & Croon en onafhankelijk adviseur. Hij deed begin dit jaar in het vakblad S&RO een aantal aanbevelingen over kosten van nieuwbouw.

‘Standaardisering leidt tot minder fouten in plattegronden en tot hogere kwaliteit’ Gobert Beijer



BOUWKOSTEN: besparing door meer efficiency en beter samenwerken

Opeenvolgende wijzigingen in het Bouwbesluit hebben een prijsopdrijvend effect gehad op de kostprijs van de nieuwbouwwoning. (Een voorbeeld: Verdiepingen in de woningen moesten hoger worden. De trappen werden daardoor langer. Dat kost 650 euro per woning extra.) Arbo-eisen, energieprestatie- en veiligheidseisen, geluidsregels en leges: ze dreven de kosten allemaal verder op.

Daar komt de organisatie van de bouw nog bij. Friso de Zeeuw: "Vroeger bestond een aannemsom uit 70 procent eigen werk en 30 procent onderaanneming. Nu is dat precies andersom. Dat betekent: meer mensen op de bouwplaats, meer zzp'ers en versnipperde verantwoordelijkheden. Door al die onduidelijkheid is een reserveringspotje nodig, wat weer prijsverhogend werkt."

De bouwkosten zullen de komende jaren naar alle waarschijnlijkheid niet dalen, ook al niet gezien de schaarste aan grondstoffen en de zwaardere eisen op milieugebied. De EPC moet in acht jaar tijd zelfs terug naar nul.

"Terughoudendheid en nuchterheid zijn dus geboden", zegt De Zeeuw. "Als het Bouwbesluit al hoge eisen stelt op het gebied van duurzaamheid, is het onnodig daar nog ambities bovenop te leggen. Gemeenten en ontwikkelaars zullen bouwers moeten aanzetten tot betere prestaties en meer efficiency."

Beijer is het gebrek aan efficiency een doorn in het oog. "We zijn er in Nederland steeds langer over gaan doen", zegt hij. "Tussen het oorspronkelijke idee en het slaan van de eerste paal ligt soms wel zeven jaar of langer. Dat veroorzaakt meer kosten: de rente loopt op en er worden meer uren gemaakt. Dat moet genormaliseerd worden. Ik denk dat we naar een halvering toe kunnen, zelfs als we alle juridische procedures voor inspraak en dergelijke in acht nemen."

Onderzoek wijst uit dat de Nederlandse bouwsector ten opzichte van de rest van de EU relatief hoge uurkosten en een lage productiviteit heeft. Beijer: "Daar wordt te weinig aan gedaan. Middelgrote aannemers zijn wel bezig om processen goedkoper en rationeler te maken, maar het is eigenlijk beschamend dat bijvoorbeeld in Portugal sneller wordt gebouwd dan bij ons. De winst ligt hier voor het oprapen: waarom gaan we bijvoorbeeld niet in tweeploegendiensten werken? Waarom maken we niet eens echt werk van het terugdringen van de faalkosten?" Partners in de bouwketen moeten elkaar beter vinden, stelt Beijer. "Denk aan co-makership. Of laat aannemers samen met hun onderaannemers voor een bepaalde periode inschrijven, in plaats van per werk op prijs. Dan kun je de kosten drukken."