Onderwerp: FW: Technische vragen n.a.v. Routekaart Wonen

Onderstaand de reactie op de technische vragen van de Partij voor de Dieren.

1. Zijn de bedragen in deze schema's voor deze woningtypes realistisch voor de Dordtse situatie op dit moment?

   De bedragen zoals deze op de website van Harvey Otten architectuur worden gepresenteerd, zijn gebaseerd op de gegevens van website Bouwkostenkompas. Deze gegevens gebruikt de gemeente ook regelmatig bij het bepalen van stichtingskosten. De gepresenteerde berekeningen geven een redelijke indicatie van de stichtingskosten van woningen in het algemeen, maar kunnen afhankelijk van de lokale omstandigheden behoorlijk afwijken. In Dordrecht zullen de bouwkosten doorgaans enkele honderden euro's hoger uitvallen dan gepresenteerd op de website. Enkele aandachtspunten die we ten opzichte van de gepresenteerde berekeningen willen meegeven zijn:

   - De gepresenteerde bedragen zijn inmiddels een jaar oud en zouden ongeveer 6% tot 8% geïndexeerd moeten worden.

   - Bouwkostenkompas geeft verschillende niveaus aan voor de kosten: basis, hoog en laag. De berekeningen op de website van Harvey Otten lijken gebaseerd op het basis niveau. In Dordrecht liggen de kosten vaak tegen het hoge niveau aan omdat bouwplannen veelal in de bestaande omgeving worden ontwikkeld. De gebouwen worden daardoor bijna altijd als een maatpak ontworpen, vragen om bijzondere oplossingen (bijvoorbeeld in verband met geluidshinder), zijn minder efficiënt als gekeken wordt naar de verhouding verkoopbare vierkante meters en bruto vloeroppervlak en bouwen op binnenstedelijke locaties is logistiek uitdagend.

   - Vaak is sprake van beleidsdoelstellingen die kostenverhogend kunnen werken door maatregelen tegen hittestress,- voor biodiversiteit, - voor duurzaamheid, - voor waterretentie etc.

   - Ten slotte zijn omwonenden kritisch op de ontwerpen die worden voorgelegd. Daarbij worden oplossingen gezocht om draagvlak te creëren. Deze oplossingen zijn kostenverhogend.

   - Veel van de kostenverhogende factoren hebben betrekking op de ontwikkeling van appartementen, ook omdat deze woningtypes van nature beter in een stedelijke omgeving passen. Het merendeel van de woningen die in Dordrecht worden gebouwd zijn appartementen.

   Samengevat kan worden gesteld dat het bouwen in Dordrecht doorgaans duurder is dan op de website van Harvey Otten wordt gepresenteerd. Dit gaat ten koste van de betaalbaarheid van gebiedsontwikkeling en de financiële businesscase van ontwikkelende partijen, waaronder de gemeente.

1. Zo nee, kunt u cijfers aanleveren van realistische stichtingskosten voor deze woningtypes op dit moment, op vergelijkbare wijze als in bovenstaande schema's?

   Niet van toepassing.

1. Kunt u aangeven wat op dit moment de realistische stichtingskosten zijn van een studio-appartement van 30 m2, op vergelijkbare wijze als in bovenstaande schema's?

   Voor een studio appartement zouden wij uitgaan van bouwkosten van ongeveer € 1800,- per vierkante meter bvo. Rekening houdend met bijkomende kosten (inclusief algemene kosten, winst en risico voor de ontwikkelende partij) moet voor het totaal aan stichtingskosten rekening gehouden worden met € 2.375 per m2 bvo exclusief btw (= € 2.875 inclusief btw). Daarbij is dan nog geen rekening gehouden met een parkeerplaats.

1. Wat is op dit moment de gemiddelde binnenstedelijke comparatieve grondprijs in Dordrecht?

   Dat is moeilijk te zeggen en zeer afhankelijk van de gekozen locatie en ontwikkeling. Voor ontwikkelingen als Amstelwijck moet u denken aan bedragen als:

   1. Eengezinswoningen middelduur → € 700,- tot € 800,- per m2 uitgeefbaar
   2. Twee-onder-één kapwoningen → tussen de € 700 en € 800 per m2 uitgeefbaar
   3. Vrijstaand → tussen de € 500 (bij relatief grote kavels) en € 700 (bij de kleinere kavels) per m2 uitgeefbaar.

   Voor ontwikkelingen als Stadswerven moet u denken aan:

   1. Eengezinswoningen middelduur → € 1.100 en 1.200 per m2 uitgeefbaar

   Voor appartementen is het lastiger om een beeld van de opbrengsten per m2 te geven. Een grondqoute (verhouding tussen vrij-op-naamprijs en de grondwaarde, exclusief btw) geeft een beter beeld. Daarbij moet vaak ook nog rekening gehouden worden met een gebouwde parkeervoorziening die doorgaans meer kost dan hij opbrengt. Inclusief parkeerplaats bedraagt de grondquote 20% tot 25%. In de praktijk levert een appartement op Stadswerven van 100 m2 gebruiksoppervlak dan tussen de € 80.000,- en de € 100.000,- op. In andere delen van de stad zullen de grondquotes doorgaans lager uitvallen.

Van: Pieter Groenewege
Verzonden: woensdag 22 maart 2023 15:42
Onderwerp: Technische vragen n.a.v. Routekaart Wonen

Naar aanleiding van de bespreking van gisteren over de Routekaart Wonen heeft onze fractie enkele technische vragen, die gaan over de stichtingskosten van woningen.in het onderstaande schema ziet u de stichtingskosten van een rijtjeshuis met een bruto

Rijtjeshuis 100 m²

Bouwkosten	135 m² BVO	1.186	€	160.110
Aanleg tuin/ berging	1 post	4.000	€	4.000
Advies/ projectmanagement	10 %	160.110	€	16.011
Elektra aansluiting	1 post	657	€	657
Water aansluiting	1 post	600	€	600
Riool aansluiting	1 post	500	€	500
Stadswarmte aansluiting	1 post	4.031	€	4.031
Leges omgevingsvergunning	3 %	160.110	€	4.803
makelaar	1 post	1.500	€	1.500
Woningborg	1 post	500	€	500
Winst en risico	10 %	192.712	€	19.271
notaris	1 post	1.000	€	1.000
Totaal			€	212.984
BTW	21 %		€	44.727
Totaal kosten incl BTW			**€**	**257.710**
per m² woonoppervlak	100 m² GO		**€**	**2.577**

vloeroppervlakte van 135 m2 en een woonoppervlakte van 100 m2, volgens Harvey Otten Architectuur

(2022). Dit schema is inclusief bouwleges, water- en elektra-aansluitingen, advieskosten, etc., maar exclusief grondkosten.

En hieronder ziet u hetzelfde schema voor een appartement met een woonoppervlakte van 50 m2. Via deze link vindt u een uitgebreidere toelichting.

Appartement 50 m2

Bouwkosten	70 m^2 BVO	1.492	€	104.440
Advies/ projectmanagement	10 %	104.440	€	10.444
Elektra aansluiting	1 post	657	€	657
Water aansluiting	1 post	600	€	600
Riool aansluiting	1 post	500	€	500
Stadswarmte aansluiting	1 post	4.031	€	4.031
Leges omgevingsvergunning	3 %	104.440	€	3.133
makelaar	1 post	1.500	€	1.500
Woningborg	1 post	500	€	500
Winst en risico	10 %	125.805	€	12.581
notaris	1 post	1.000	€	1.000
Totaal			€	139.386
BTW	21 %		€	29.271
Totaal kosten incl BTW			**€**	**168.657**
per m^2 woonoppervlak	50 m^2 GO		**€**	**3.373**

Ik wil je verzoeken om de onderstaande vragen hierover bij de ambtelijke organisatie uit te zetten:

1. Zijn de bedragen in deze schema's voor deze woningtypes realistisch voor de Dordtse situatie op dit moment?
2. Zo nee, kunt u cijfers aanleveren van realistische stichtingskosten voor deze woningtypes op dit moment, op vergelijkbare wijze als in bovenstaande schema's?
3. Kunt u aangeven wat op dit moment de realistische stichtingskosten zijn van een studio-appartement van 30 m2, op vergelijkbare wijze als in bovenstaande schema's?
4. Wat is op dit moment de gemiddelde binnenstedelijke comparatieve grondprijs in Dordrecht?

Graag ontvang ik zo spoedig mogelijk antwoord op deze vragen, opdat deze antwoorden betrokken kunnen worden bij de raadsbespreking over de Routekaart Wonen.

Hartelijke groeten,

Pieter Groenewege

Fractievoorzitter
Partij voor de Dieren Dordrecht