

**MEMO**

Memonummer: 2019/025

Aan : directeur-bestuurder  
Van : A. de Vries en J. Minnema  
Onderwerp : Rendement op nieuwbouw C.257 De Witte Hond  
Datum : 26 maart 2019

---

In het Investeringsstatuut van Brederode Wonen is oorspronkelijk een minimale rendementseis van nieuwbouw opgenomen van 2,0 %. Vanwege stijging van bouwrijzen is deze rendementseis naderhand aangescherpt tot 1,8 %. Het rendementspercentage wordt berekend aan de hand van:

- Huuropbrengst incl. huurtoeslag over 50 jaar
- Kosten: derving, onderhoud, beheer, verhuurdersheffing over 50 jaar
- Complete realisatiekosten (1\*)

(1\*) Complete realisatiekosten bestaande uit:

- Totaal (aanneemsom): sloop- en nieuwbouw + aanleg terrein;
- Advies- en onderzoekskosten (excl. bedrijfskosten Brederode Wonen)
- Bijkomende kosten: leges, sanering, watercompensatie, nuts aansluitingen, n.t.b. advieskosten;
- Post onvoorzien

In juni 2018 zijn de complete realisatiekosten, op basis van het Voorlopig Ontwerp van de in totaal 21 levensloop bestendige appartementen in Vogelenzang (project 'De Witte Hond') door verschillende adviserende partijen geraamd, daarbij uitgaande van:

- Levensloopbestendigheid (o.a. toepassen lift en toegankelijkheid rolstoel en rollator);
- Gasloos;
- EPC = 0,0 (energieneutraal);

Raming 1: o.b.v. van projectresultaten in 2018

- Door: Ontwikkelingsadviseur Res & Smit B.V.
- € 4.336.000,- inclusief BTW.

Raming 2: o.b.v. prognose bouwrijzen start bouw medio 2019

- Door: Bouwkostendeskundige WVBA B.V. + Installatie adviseur Vintis B.V.
- € 4.643.746,- inclusief BTW.

Met het bedrag van Raming 1: € 4.336.000,- inclusief BTW zou nog worden voldaan aan de gestelde rendementseis. Op grond hiervan is besloten om de ontwikkeling van dit project voort te zetten. De oorspronkelijke wens om energieneutrale woningen te bouwen moest worden losgelaten. De ambitie is om ten minste Bijna Energie Neutraal (BENG) te bouwen.

Een belangrijk argument is dat dit project is door Brederode Wonen als zeer gunstig maar ook wenselijk is beoordeeld vanwege de toevoeging van sociale huurwoningen in de gemeente Bloemendaal, de maatschappelijke doelstelling en vanwege de toevoeging van kwalitatief goede en levensloopbestendige nieuwbouw.

Anno 2019 is gebleken dat door de marktontwikkelingen de bouwrijzen (extreem) zijn gestegen. Samen met de extra kosten om de woningen levensloopbestendig te maken (deze kosten bedragen € 85.653,-), is echter voor Brederode Wonen het maximum aan uit te geven stichtingskosten bereikt, waardoor een verdere kostenverhoging niet toelaatbaar is.

In februari/maart 2019 is in overleg met aannemer Kwakkenbos mogelijk gebleken om de totale bouwrijzen zo te fixeren dat de complete realisatiekosten uitkomen op € 4.336.000,- (Prijsvast tot einde bouw uitgaande van start bouw uiterlijk 1 januari 2020). Daarbij uitgaande van

- Levensloopbestendigheid (o.a. toepassen lift en toegankelijkheid rolstoel en rollator);
- Gasloos;
- EPC = 0,4 (bouwbesluit).

Het ambitieniveau BENG is dus noodgedwongen losgelaten, daarnaast zijn er een aantal bezuinigingsmaatregelen toegepast. Zo is onder andere de vormgeving van (nood)trappen aan achterzijde gebouw vereenvoudigd en zijn gevelmateriaaltoepassingen teruggebracht tot een basisniveau. Hiermee is de prijsstijging van overige bouwcomponenten opgevangen. De levensloopbestendigheid hebben we gehandhaafd.

#### **Aanvullende kosten BENG**

Omdat er met de uitwerking van het ontwerp rekening is gehouden met een eventuele uitvoering van BENG, is het mogelijk om binnen het huidige ontwerp relatief eenvoudig op te schalen naar BENG. Zo dienen er geen schachten te worden vergroot, zijn installatieruimten in het gebouw en de woningen qua grootte voorbereid en is bij verschillende puien rekening gehouden met het kunnen aanbrengen van zonwering.

Op basis van een EPC berekeningen van Vintis B.V. heeft de inmiddels gecontracteerde aannemer Kwakkenbos B.V. een prijsopgave gedaan voor het kunnen voldoen aan de BENG eis. Dit komt neer op een aanvullende bedrag van € 255.113,- incl. BTW. Waarmee de complete realisatiekosten zouden uitkomen op een bedrag van € 4.591.113,39. en het nettorendement percentage op ca. 1,6%. Omdat daarmee de reeds verlaagde rendementseisen niet zouden worden behaald is de toepassing van BENG op dit project voor Brederode Wonen nu niet haalbaar.