

Ons lid Ruud Eggens is werkzaam bij de gemeente Rotterdam. Daar heeft hij een onderzoek uitgevoerd naar de relatie tussen de VON-prijs van eengezinswoningen in de zuidelijke Randstad en de kwaliteit van die woningen. Dit artikel bevat een verslag van zijn bevindingen.

Monitoring van de kwaliteit van de woningbouwproductie was in de tijden van de grote subsidiestromen gebruikelijk. Zowel het Rijk als de gemeentes wilden inzicht hebben in de mate van effectiviteit van de ingezette middelen op de geleverde producten van de sociale woningbouw. Met het opdrogen van die subsidiestromen verdween ook de wens om over de gerealiseerde kwaliteit geïnformeerd te worden. Staatssecretaris Remkes heeft die wens weer nieuw leven ingeblazen door de discussie over de op de Vinex-wijken geleverde kwaliteit aan te zwengelen. Om die discussie ook lokaal te kunnen voeren en om inzicht te krijgen in de mate waarin de Rotterdamse productie kan concurreren met de overige Vinex-woningen, heeft de dienst Stedebouw en Volkshuisvesting onderzocht welke kwaliteit op het ogenblik gerealiseerd wordt. De onderzoekers hebben zich bij dit onderzoek beperkt tot eenduidig meetbare gegevens als oppervlakte en inhoud; meer subjectieve aspecten als locatie, verkoopsnelheid en architectonische verschijning vielen buiten het bestek van dit onderzoek.

Inventarisatie bestaande bronnen

Het Rijk rapporteerde voor het laatst inhoudelijk over de kwaliteit in 'Basisgegevens Nieuwbouw 1992-1997' dd september 1998. In de publicatie 'Cijfers over Wonen 2000-2001' valt zij voor zaken als kavelprijs, toegankelijkheid, energiegebruik en -besparing en kwaliteitskenmerken, terug op die gegevens over de jaren 1995-1997. Artikelen in de (vak)pers laten een grote verscheidenheid aan meningen zien over de gerealiseerde kwaliteit. Veelal betreft het zaken als de tevredenheid van de bewoners, zonder daarbij een link te leggen met de kosten die de bewoners willen/kunnen maken voor hun ideale woning.

De gewenste informatie uit de bestaande literatuur was dus nauwelijks aanwezig en zeker niet voldoende regionaal georiënteerd om de Rotterdamse vragen te kunnen beantwoorden.

Metten is moeilijk

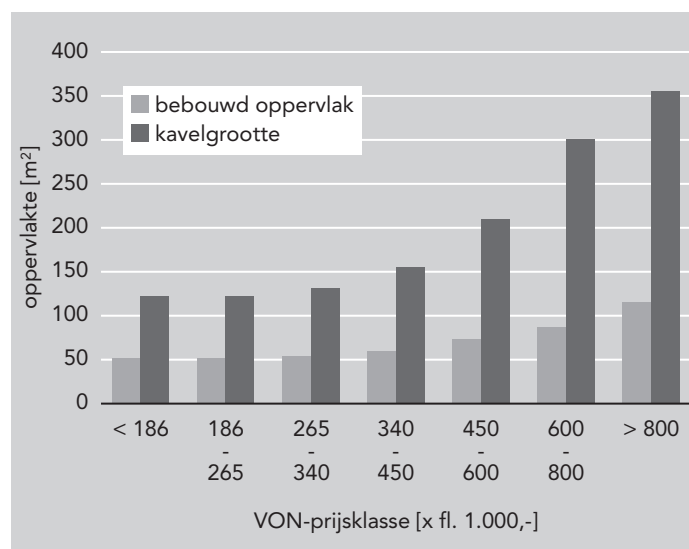
Bij het uitvoeren van het bronnenonderzoek werden de vermoedens van de onderzoekers bevestigd dat de NEN 2580 niet eenduidig wordt geïnterpreteerd of zelfs maar gehanteerd. Tijdens hun dagelijkse kostenadvieswerkzaamheden zijn de onderzoekers al regelmatig geconfronteerd met opdrachtgevers die een verouderde versie van de NEN gebruiken; oppervlaktes van bergingen, garages, gemeenschappelijke verkeersruimtes, balkons, serres, of terrassen worden willekeurig wel of niet tot het gebruiksoppervlak gerekend. De in de NEN gehanteerde afkorting voor gebruiksoppervlak 'GO', wordt zelden gebruikt; 'GBO' heeft de overhand. Het werken met een te verwachten VON-prijs per m² gebruiksoppervlakte bij de budgettering van woningbouwplannen is volgens de onderzoekers dan ook alleen verantwoord indien de gebruikte historische referenties op uniforme wijze zijn gemeten. Communicatie over de gehanteerde prijs per m² GO zou alleen plaats mogen vinden

indien daarbij de definitie van het gebruikte GO wordt gegeven! In de onderzochte rapporten worden de oppervlakte-eenheden niet altijd op eenzelfde wijze gebruikt. Consequent wordt in de rapporten onderscheid gemaakt tussen de oppervlaktes van de woonkamers en de keukens. Hoe dit onderscheid in de praktijk, waarin de 'open' keukens de overhand hebben, is aangebracht, wordt nergens duidelijk gemaakt. Eén rapport presteert het zelfs om het woonoppervlak uit te drukken in m² GO. Tot het woonoppervlak behoren de netto oppervlaktes van vertrekken van een woning; dus niet van de verkeersruimten, badkamer, dikte separatiwand en dergelijke, die wel deel uitmaken van het GO.

Aanpak onderzoek

Deze meettechnische onduidelijkheden waren voor de onderzoekers aanleiding om niet te vertrouwen op de door de opdrachtgevers in de verkoopfolders verstrekte oppervlakte- en inhoudsgegevens, maar zelf te gaan meten. In de voorlichtingscentra op de verschillende Vinex-locaties kregen zij gastvrijheid en de mogelijkheid om aan de hand van de verkoopbrochures, de afmetingen van de woningen volgens de NEN 2580 van 1997 vast te leggen. De VON-prijzen troffen zij veelal ook in de voorlichtingscentra aan; in een aantal gevallen was een kleine telefoonronde langs de verkopende makelaars noodzakelijk om die gegevens te achterhalen. Op deze wijze zijn van 7800 eengezinswoningen meetbare gegevens als oppervlakte, inhoud, verdiepingshoogte, kavelgrootte, garage, aanwezigheid van 2e woonkamer, 2e badkamer, washok, kapvorm e.d. vastgelegd. De verschillende plannen met verschillende peildata zijn met elkaar vergelijkbaar gemaakt door de VON-prijzen te indexeren naar oplevering in december 2000.

Bijgaande grafieken tonen het resultaat van deze werkzaamheden. De eerste grafiek toont op de X-as de gehanteerde VON-prijsklassen. Op de Y-as staan zowel de kavelgrootte als de afmetingen van het bebouwde oppervlak aangegeven.



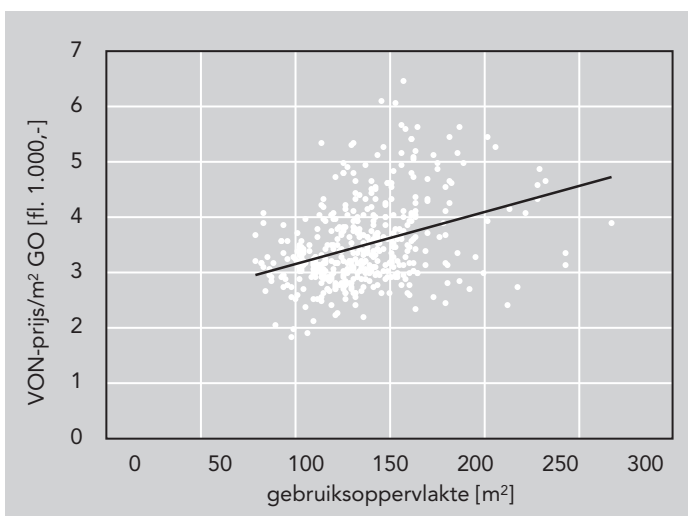
Grafiek 1: VON-prijsklasse versus kavelgrootte en afmetingen bebouwde oppervlak

In tabel 1 staan per financieringscategorie het gemiddelde GO en de netto oppervlaktes van de kamers.

	GO	WK+KK	SK1	SK2	SK3	SK4
<186	94	35	13,5	9	7	
186-265	94	32,5	14,4	10	7	
265-340	110	37	15,5	10,5	9	7
340-450	125	42	16	12	11	13
450-600	145	51	17	12	10	12
600-800	160	58	19	13	11	12
>800	190	68	21	14	12	10

Tabel 1: Gemiddelde gebruiksoppervlakten en oppervlakten kamers per woning naar VON-prijsklasse

Grafiek 2 geeft inzicht in de VON-prijs per m² GO. Opmerkelijk is de stijgende trend bij toenemend oppervlak. Dit strookt niet met de ontwikkeling van de aanneemsom, waar de laatste m² immers altijd de goedkoopste is. Bij de eengezinswoningen is bij stijgend GO sprake van een typologieontwikkeling. De kleinste categorie bestaat alleen uit tussenwoningen in 2 lagen, bij oplopend GO komen daar zolders/dakopbouwen bij, en via eindwoningen en twee-onder-een kappers met garage, belanden we bij het topsegment dat vrijwel uitsluitend vrijstaande woningen kent. De kosten die gemoeid zijn met de 'privé' eindgevel en garage, komen niet ten goede aan een groter GO; logisch dus dat de aanneemsom van een vrijstaande woning – per m² – hoger ligt dan die van een zelfde ontwerp in tussenwoning uitvoering. Samen met de stijgende bijkomende en grondkosten, weegt dit effect blijkbaar zwaarder dan dat van goedkope extra m² toevoegen aan een ontwerp. Ook valt hier de zeer grote spreiding op tussen de VON-prijzen. Verschillen tot 250% binnen één grootte categorie komen voor! Behalve de hiervoor gemelde zaken als aanwezigheid van privé eindgevels en garages, worden de verschillen ook veroorzaakt door kavelgrootte, ligging en afwerkingniveau van de woningen. Bij het budgetteren met VON-prijzen per GO, verdient het dan ook aanbeveling de kosten van zoveel mogelijk invloeden (aanneemsom, kavelgrootte) zo nauwkeurig mogelijk te benaderen, teneinde het aandeel 'ervaringsgegevens' in de hoogte van dat budget te beperken.



Grafiek 2: Relatie VON-prijs en gebruiksoppervlakte

Bevindingen:

- De goedkoopste woningen (tot f 186.000), kennen geen andere bouwkundige verschijningsvorm dan de woningen van de daaropvolgende categorie; dit duidt erop dat de goedkoopste woningen zonder verevening (het verschuiven van kosten tussen woningen in de goedkope en dure klasse binnen hetzelfde project) niet realiseerbaar zijn.
- 70% van de productie heeft een VON-prijs tussen f 325.000 en f 600.000
- Tot f 450.000 maken de tussenwoningen de dienst uit.
- In de categorie van f 340.000 tot f 450.000 kan de koper een woonkamer + keuken verwachten van 43 m², een hoofdslaapkamer van 16 m², drie slaapkamers, een totaal GO van 125 m² en een kavel van 155 m².
- Een koper die f 600.000 tot f 800.000 te besteden heeft, heeft 'recht' op een twee-onder-een-kapper, met een woonkamer + keuken van 58 m², een wat grotere verdiepingshoogte, vaak een separaat 2e toilet, soms een 4e slaapkamer en altijd een garage. De totale woning (exclusief garage) is 160 m² GO groot en staat op een kavel van 300 m².
- De nadruk die door de politiek wordt gelegd op de beukbreedte, zonder rekening te houden met andere kwalitatieve aspecten als aantal lagen en woningdiepte, onderschrijven de onderzoekers niet. In de praktijk blijkt het mogelijk te zijn een zeer aantrekkelijke woning te realiseren van 4.80 m¹ breed, 14 m¹ diep, 4 lagen, 137 m² GO, 495 m³, met eigen garage van 35 m².
- VON-prijzen per m² GO lopen (ook bij uniforme meetwijze) zo ver uiteen, dat het nauwelijks verantwoord lijkt om in vroege planstadia budgetten te bepalen aan de hand van de te verwachten VON-prijzen op basis van ervaringsgegevens.