

De prijs-kwaliteitverhouding van nieuwbouw en renovatieprojecten benchmarken

Wat kost de bouw
van een huurwoning



Thijs Luijkx & Thijs Kurstjens 2014

Wat kost de bouw van een duurzame huurwoning?

De prijs-kwaliteitverhouding van een project kan eenvoudig onderbouwd worden...



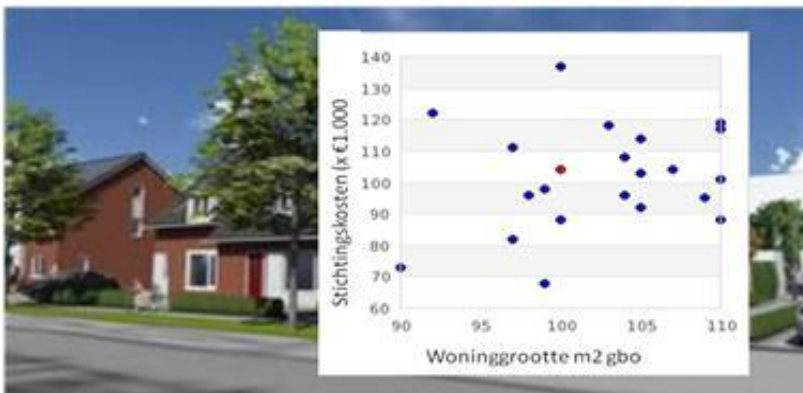
Directie

Voorstel:
Eengzinswoningen
100 m², epc 0
€170.000, huur €650

Commissaris
zonder
vastgoedkennis

Hoe beoordeel
ik dat?

... door projecten af te zetten tegen vergelijkbare projecten



Directie

Woningen van vergelijkbare
grootte met epc 0,6 kosten
gemiddeld €160.000 en een
huur van €630

Commissaris
zonder
vastgoedkennis

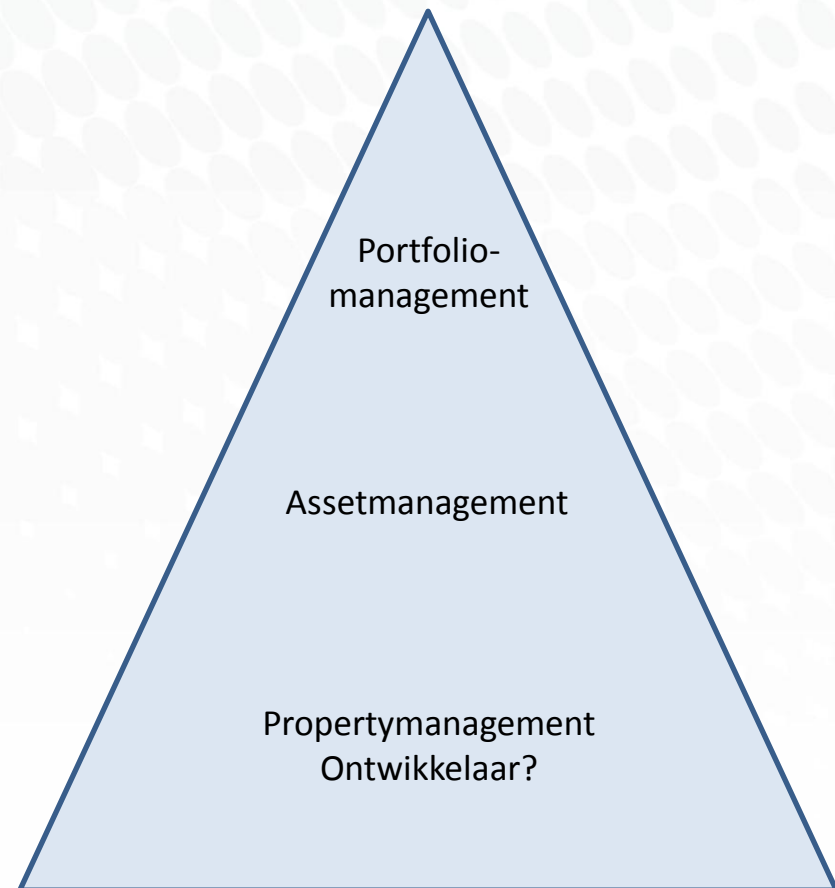
Die extra
investering in
epc 0 sluit aan
bij onze doelen

Informatie over de prijs-kwaliteitverhouding van nieuwbouw en renovatie is op verschillende plekken in de organisatie relevant

Objectieve kengetallen om scenario's door te rekenen bij verschillende ambities

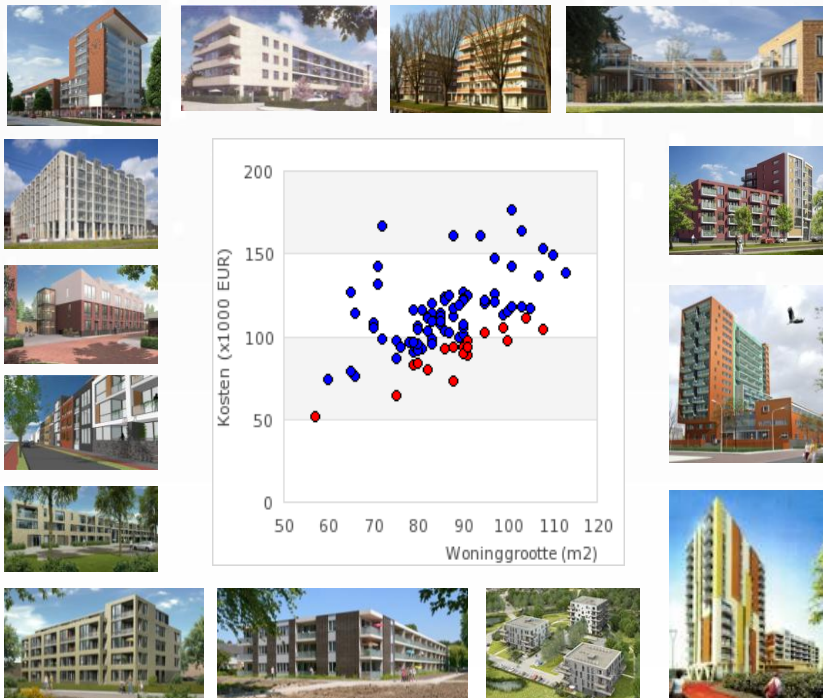
De prijs-kwaliteitverhouding van investeringsvoorstellen beoordelen met vergelijkbare projecten

Referentieprojecten zoeken



Wat kostdebouwvaneenhuurwoning geeft inzicht in kosten en opbrengsten...

In onderstaand voorbeeld zijn alle appartementenprojecten geselecteerd in de database (blauw en rood). Daarbinnen zijn de projecten geselecteerd met de laagste bouwkosten per m2 (rood en illustraties).

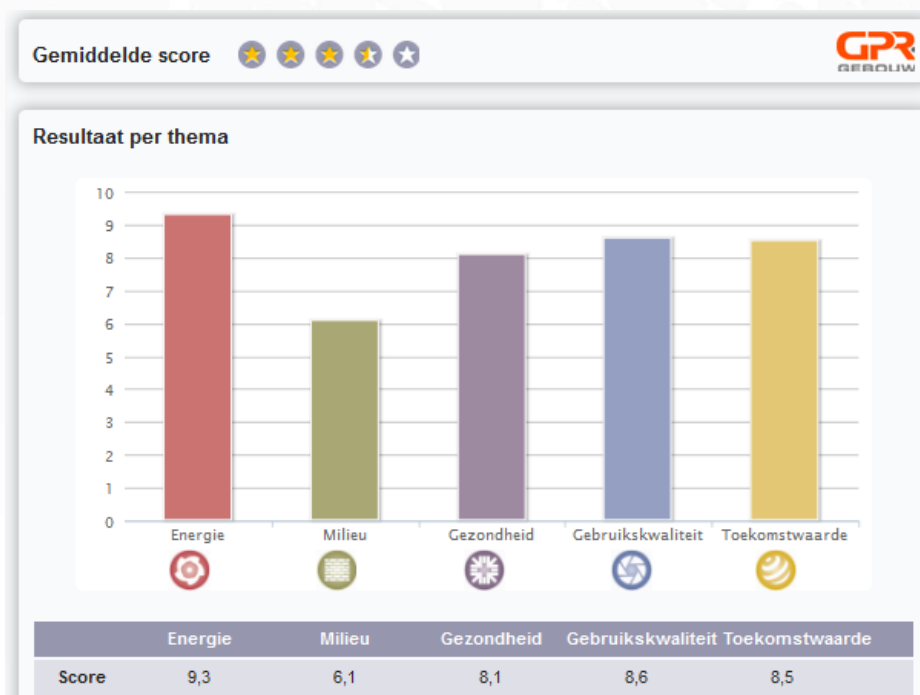


De tabel laat zien hoe de gemiddelde appartementen zich cijfermatig verhouden tot de projecten met de laagste bouwkosten. Deze cijfers kunnen input zijn voor scenario-analyse. Ook afzonderlijke projecten kunnen op deze manier gebenchmarkt worden.

	Selectie	Gemiddeld
Oppervlakte (m2 go)	89	87
Aanvangshuren	631	652
Grondkosten	23.000	19.000
Bouwkosten	90.000	110.000
Bijkomende kosten	26.000	23.000
Stichtingskosten	167.000	184.000
Bedrijfswaarde	115.000	124.000
Resultaat	-52.000	-60.000

...en GPR Gebouw in milieuprestatie en kwaliteiten van vastgoedprojecten

GPR gebouw geeft voor de thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde een score van 1 tot 10.



Milieuprestatie :

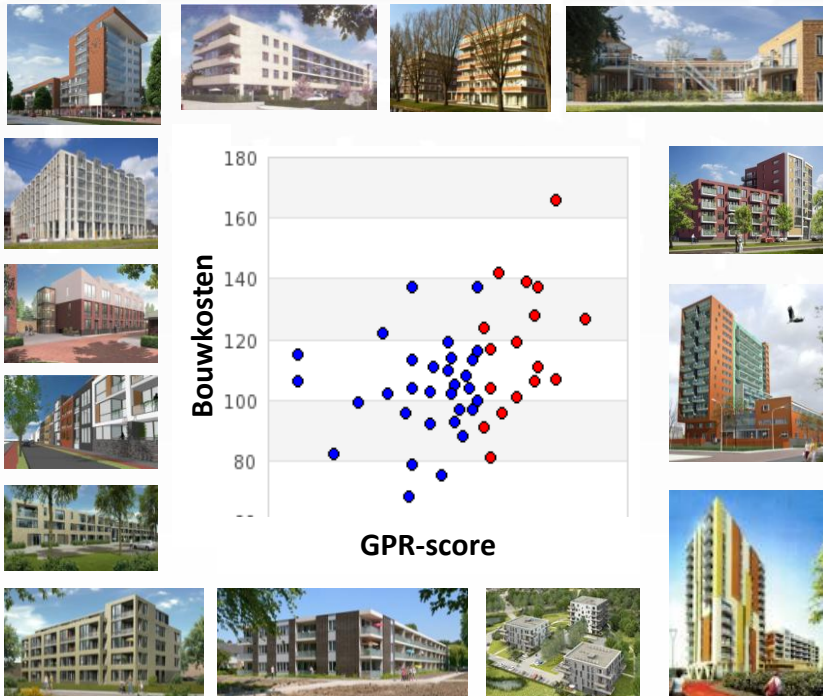
- Energie
- Materiaal
- Water

Kwaliteiten:

- Gezondheid
- Gebruikskwaliteit
- Toekomstwaarde

Met de combinatie van GPR-gebouw en Watkostdebouwwaneenhurwoning kan inzicht worden gegeven in de prijs-kwaliteitverhouding van projecten

Selectie van projecten met een gunstige GPR-score

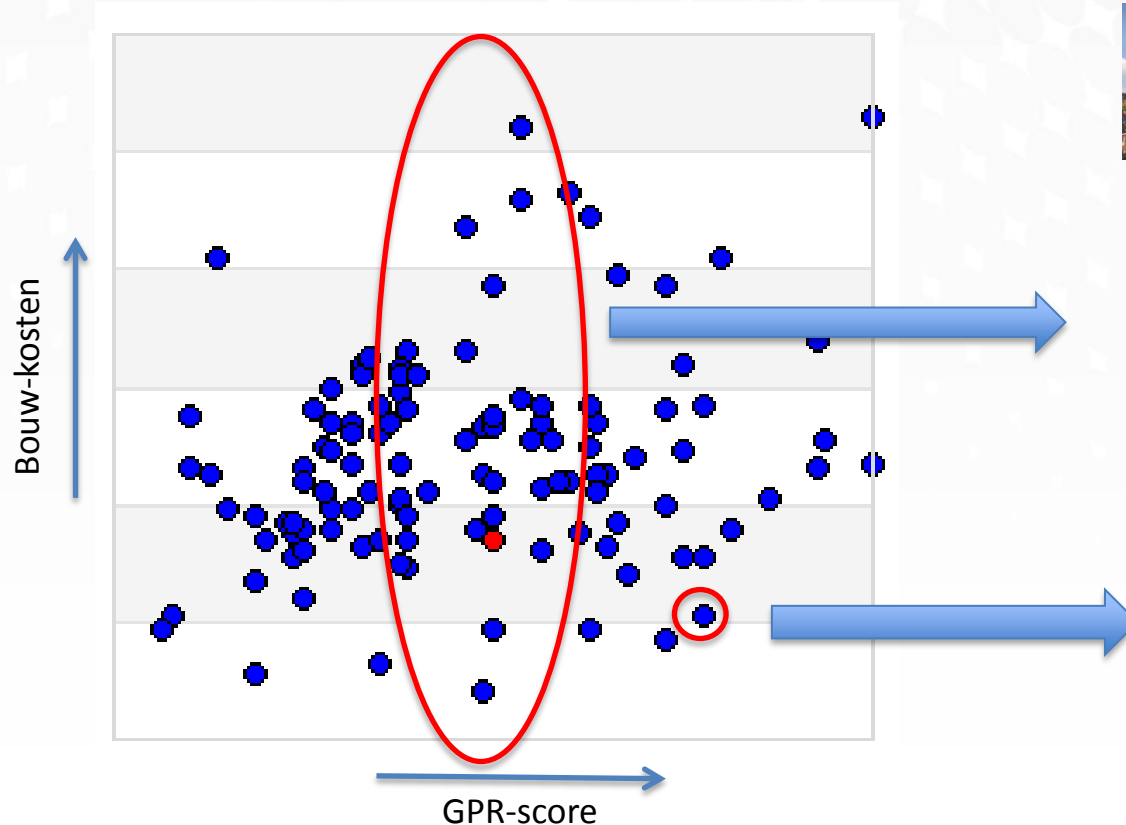


Inzicht in de meerkosten voor een hogere GPR-score

	Selectie	Gemiddeld
Oppervlakte (m2 go)	89	87
GPR-score	9	7
Bouwkosten	110.000	90.000

Referenties zoeken en vergelijken van projecten in database

De projectendatabase bevat kwantitatieve informatie. Hierdoor kunnen projecten geselecteerd en gerangschikt worden. Zo kunnen kengetallen worden afgeleid en referentieprojecten worden gezocht.



Gemiddelde bouwkosten van vergelijkbare projecten



Referentieproject met hoge GPR en lage bouwkosten

Toepassingen

- Onderbouwen van investeringsvoorstellen
 - RvC, Bestuur, financiën, control
- Verantwoording aan belangenhouders
 - Prestatieafspraken met gemeente(n)
 - Inzicht geven aan klanten
- Onderbouwing van duurzaamheid- en voorraadbeleid
 - Benchmarken van de voorraad op basis van database
 - Realistische ambities formuleren op basis van database
- Hulpmiddel bij verduurzamingsvraagstukken en prestatiegericht werken
 - Doorrekenen van voorraad-verbeter-scenario's
 - MPG en EPG berekeningen maken
 - Prestatiegerichte uitvraag formuleren

Nadere informatie bij Thijs en Thijs

Thijs Kurstjens



Kurstjens@w-e.nl

06 53237832

Thijs Luijkx



**Wat kost de bouw
van een huurwoning**

t.luijkx@ijkx.nl

06 44219940