

Advies aan Bob Constructions B.V.

Executive summary

Data driven advies: start een project in **Nunspeet**, in de wijk **Elspeet-Vierhouten**. Verwacht aantal woningen: 83, verwachte doorlooptijd: 17 maanden, verwachte winst: 12 miljoen.

Eisen

De eisen van Bob Construction B.V. zijn als volgt:

- Zo veel mogelijk huizen bouwen voor starters
- Met inachtneming van de wensen van starters
- Als doel om uiteindelijk winstgevend te zijn

De eisen van de starters kwamen voort uit een marktonderzoek en zijn als volgt:

- Faciliteiten dichtbij, zoals supermarkten, scholen, ziekenhuizen
- Zo veel mogelijk groen in de omgeving

Totstandkoming advies

Voor dit advies is er gebruik gemaakt van een aangeleverde dataset vanuit het CBS. Hierin staan een aantal zaken weergegeven per gemeente, wijk of buurt in Nederland. Lettend op de wensen van Bob construction B.V. en de starters voor wie de huizen gebouwd worden is er op de volgende criteria uit de dataset geselecteerd:

- Afstand tot faciliteiten, samengevoegd als totaal
- Bevolkingsdichtheid
- Beschikbare bouwgrond

Aangezien er geen directe data beschikbaar is over de hoeveelheid groen in de buurt, is er gebruik gemaakt van de bevolkingsdichtheid als proxy voor de hoeveelheid groen. Immers is er minder groen te vinden in gebieden waar mensen dicht op elkaar wonen. In deze gebieden is door de hoeveelheid woonobjecten weinig ruimte hiervoor.

Beste locaties

Beste wijk om het nieuwe project te starten: **Otterlo** in de gemeente **Ede**.

De top 5 wijken:

1. Ede, Otterlo
2. Vlieland, Wijk 00
3. Nunspeet, Wijk 01 Elspeet-Vierhouten
4. Elburg, Wijk 02
5. Terschelling, Midsland

Beste buurt om het nieuwe project te starten: **Egmond-Binnen** in de gemeente **Bergen (NH)**

De top 5 buurten:

1. Bergen (NH), Egmond-Binnen
2. Valkenburg aan de Geul, Plenkert
3. Heerenveen, Nieuwehorne
4. Brummen, Eerbeek Zuid
5. Arnhem, Het Dorp / Mariëndal

Beste gemeente om het nieuwe project te starten: **Zeewolde**

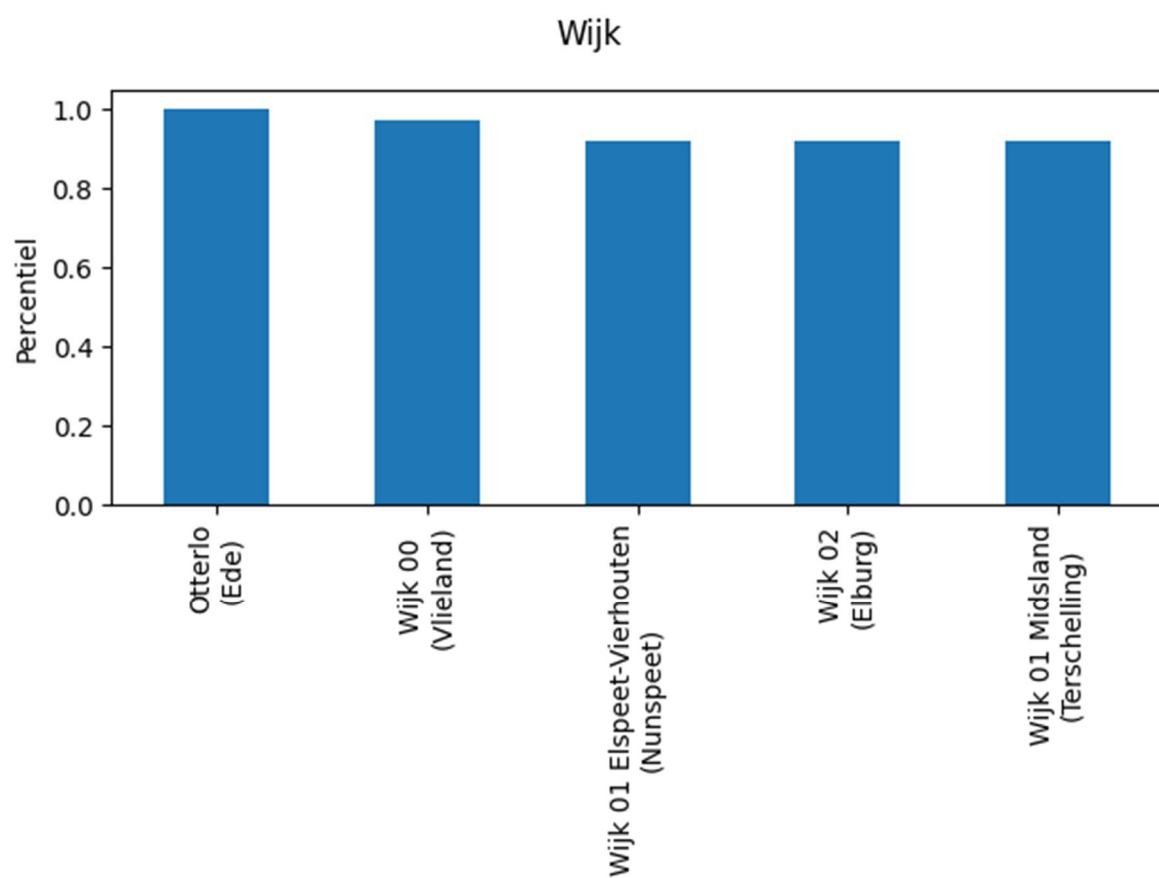
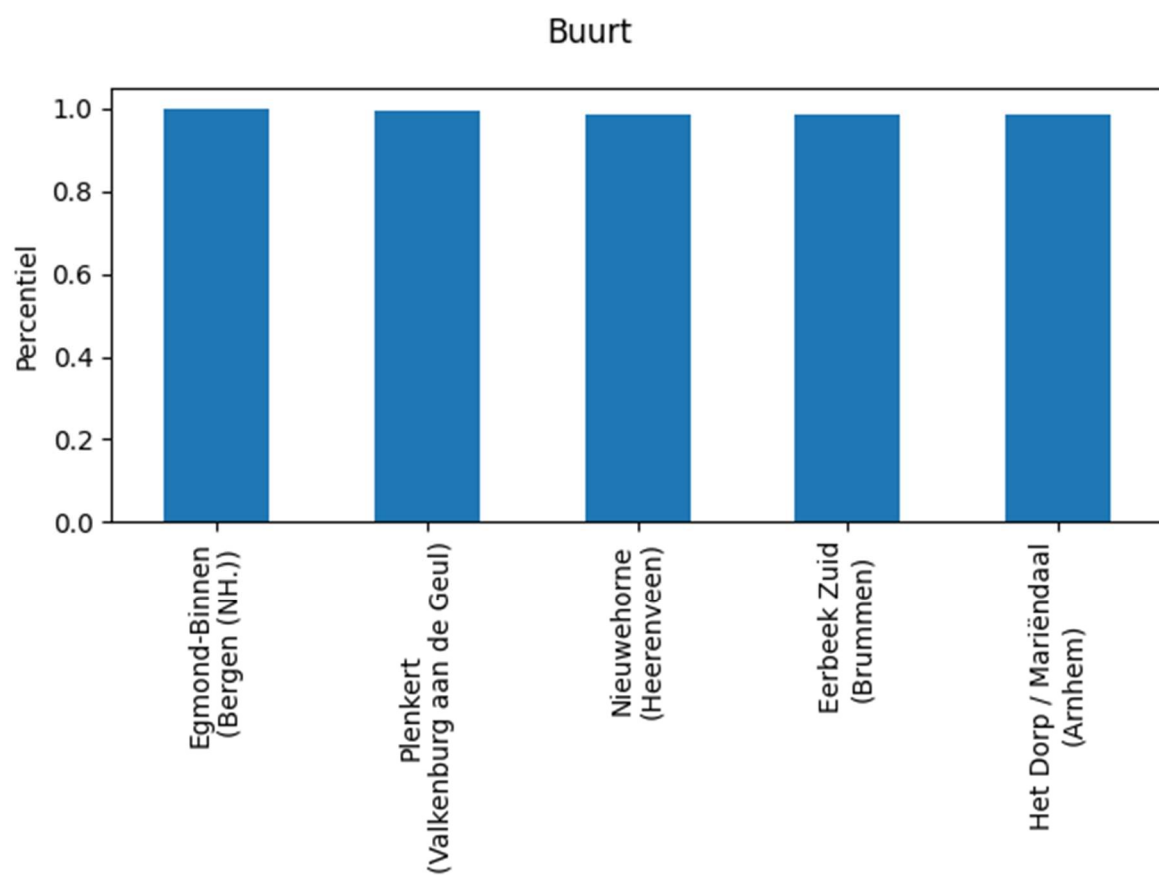
De top 5 gemeentes:

1. Zeewolde
2. Borger-Odoorn
3. Apeldoorn
4. Ede
5. Nunspeet

Projectie op de winst van de bouw

In de onderstaande tabel is voor een aantal gemeentes uiteengezet wat de verwachte kosten zijn, hoeveel huizen er gebouwd kunnen worden, en wat de verwachte winst is. Hier is gerekend met een gemiddelde bouw prijs van een woning van 180.000 euro, wat volgt uit de geschatte kosten van 1500 euro per vierkante meter huis, en de wens van starters om een huis met een oppervlakte van 120 vierkante meter te bezitten. Met een budget van 15 miljoen zouden er dan ongeveer 83 huizen gebouwd kunnen worden. Bij deze projectie moet een afweging gemaakt worden tussen locatie, doorlooptijd en verkoopprijs. Winstbelang staat hier tegenover snelheidsbelang om voor starters te kunnen bouwen. Ook moet er rekening gehouden worden met de draagkracht van starters. Huizen van een half miljoen zijn niet realistisch (alhoewel in de huidige woningmarkt dat ook niet meer geheel opgaat).

Locatie	Doorlooptijd (maanden)	Aantal woningen	Verkoopprijs	Verwachte omzet	Verwachte winst
Apeldoorn	22	83	287.155	23.833.865	8.833.865
Arnhem	18	83	260.635	21.632.705	6.632.705
Bergen	24	83	488.406	40.537.698	25.537.698
Bolger-Odoorn	12	83	233.711	19.398.013	4.398.013
Brummen	16	83	314.125	26.072.375	11.072.375
Ede	20	83	302.817	25.133.811	10.133.811
Elburg	23	83	290.570	24.117.310	9.117.310
Heerenveen	13	83	257.836	21.400.388	6.400.388
Nunspeet	17	83	326.608	27.108.464	12.108.464
Terschelling	19	83	327.548	27.186.484	12.186.484
Valkenburg	-	83	275.708	22.883.764	7.883.764
Vlieland	7	83	404.084	33.538.972	18.538.972
Zeewolde	15	83	275.729	22.885.507	7.885.507



Gemeente

