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 totaalsom
* 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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | |

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 bouwprijs 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).

Chart, bar chart

Description automatically generatedChart, bar chart

Description automatically generated

Chart, bar chart

Description automatically generated