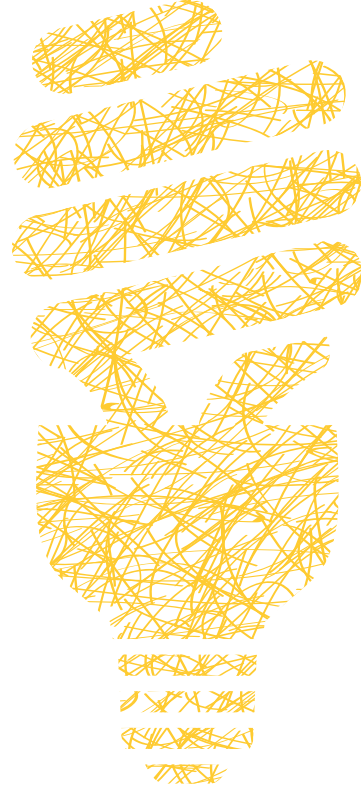
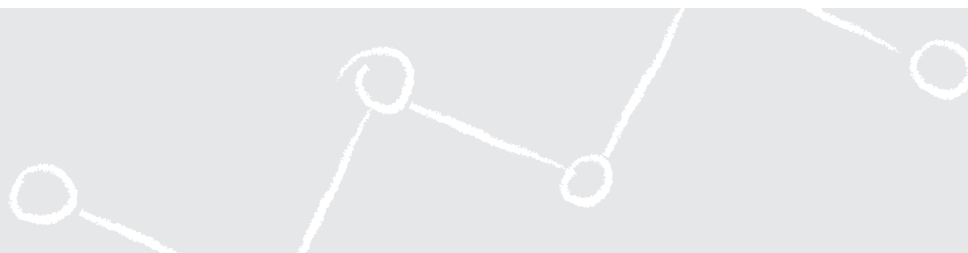
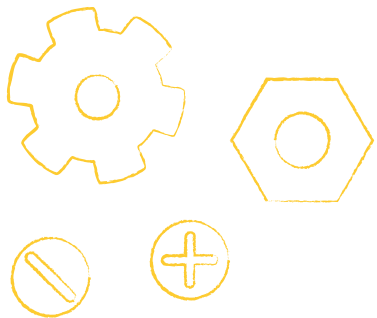




	Basiseis	Wens	Toelichting
Kwaliteit			
<i>GPR hoofdcategorieën</i>			
Energie	≥ 7; gem. ≥ 8 100% duurzame energie; energiekosten-neutraal	Zoveel mogelijk woning gebonden gesloten energiebalans	De kosten van verwarming en elektra dienen bij door conceptaanbieder aan te geven regulier gebruik voor de huurder €0,- per maand te bedragen (incl. vastrecht). De CB-aanbieder staat hiervoor 15 jaar garant. Meer en minder verbruik dan regulier voor rekening huurder volgens niet meer dan anders principe.
Milieu			
Materialen en productieproces	FSC-keurmerk 100% pure	Aantoonbaar duurzaam; vrij van toxische materia- len; lifecycle-benadering Aantoonbare prestaties op binnenklimaat en comfort	Bijv. CO2 footprint, C2C prestatie; bij voorkeur genormeerde/gecertificeerde berekeningen zoals woningbouwtool van C2C labxx
Gezondheid			
Gebruikskwaliteit			
Functionaliteit	Basispakket woonkeur; politiekeurmerk veilig wonen	Keuzepakketten voor eerste bewoners onderhoudsarm	Voorbeeld Nieuw Leyden CD
Technische kwaliteit	SWK garantie (+termijnen); onderhoudsplan	Toekomstige aanpasbaar- heid van de woninggrootte en -indeling referentiebeelden	
Toekomstwaarde			
Flexibiliteit			
Beeldkwaliteit woning Inpassing in omgeving	Inrichting kavel volgens beeldkwaliteit directe omgeving		Zoveel mogelijk gebruik makend van eerdere projecten/vergunningen bijv. erfafscheidingen



	Basiseis	Wens	Toelichting
Informatie & Communicatie			
<i>Huurders</i>	Klantgericht	Onderscheidende bewonerscommunicatie voor & tijdens de bouw, bij ingebruikname en nazorg	Bij voorkeur gebruik van moderne communicatiemiddelen
<i>Gemeentes Corporaties</i>	Coöperatief Coöperatief	Moderne en effectieve gegevensoverdracht voor verhuur en exploitatie	Bijvoorbeeld informatie overdracht in BIM
<i>Andere conceptaanbieders</i>	Coöperatief		met name bij aangrenzende percelen; zo mogelijk samenwerking technisch (bijv. fundering), maar ook in bewonerscommunicatie
Tijd			
<i>doorlooptijd</i>	bouwvoorbereiding ≤ 3 maanden; uitvoering en turnkey oplevering ≤ maanden		conform aangegeven hoofdplanning



Geld (alle bedragen incl. BTW)

stichtingskosten EGW tussenwoning

EGW tussenwoning	$\leq € 174.000$
additioneel budget kopgevel	$\leq € 16.000$
residuele grondwaarde	$\geq € 20.000$
reservering voor individuele klantwens	1% budget
VON taxatiewaarde huurniveau's	$\geq 107\%$ stichtingskosten
maximale huurprijs	$\leq € 652$ en conform puntentelling woningwaardering
huur irt stichtingskosten	1:250

maximaal = hoeft niet op!

bijv. zeer specifieke wensen, inzet klusjesman etc.

prijspeil 2012; uitgangspunt woonlastenbenadering (incl. energie)

€1 huur staat gelijk aan €250 stichtingskosten; zie voorbeeld nieuw leyden CD; voor elke Euro lager huur dan €652 is de maximale investering dus €250 lager dan €174.000

Netto contante waarde benadering

exploitatiekosten

onderhoudslast $\leq € 700$ per jaar, gemiddeld over exploitatie van 50 jaar; gestaafd door onderhoudsplan voor 50 en -offerte voor de eerste 20 jaar

financiering

ondersteunende voorstellen
BAR 5%

bijv. planoptimalisatie waardoor financieringsmiddelen en subsidies als groenfinanciering mogelijk worden; eventueel gebruik ESCO's onderbouwde berekening als renderend commercieel beleggersproduct boven minimaal bruto aanvangsrendement van 5%

alternatieve benadering

