


The background of the slide is a photograph of two modern office buildings. On the left is a multi-story building with a dark, grid-like facade of windows and balconies. On the right is a white, curved building with multiple levels of large windows. The buildings are situated on a green lawn under a blue sky with scattered white clouds.

Webinar Corporatievastgoed

een positief bouweconomisch perspectief

14 december 2021

A photograph of three construction workers on a snowy site. The worker on the left wears an orange high-visibility jacket and a white hard hat. The worker in the center wears a grey hooded jacket and a white hard hat, looking down at a green surveying instrument mounted on a tripod. The worker on the right wears a grey jacket with a yellow high-visibility vest and a white hard hat, holding a walkie-talkie. The background shows a blurred construction site with snow falling.

De 'klassieke' bouw loopt tegen haar grenzen. Toch moet de jaarlijkse woningbouwproductie groeien. Deze groei moet plaats vinden binnen de randvoorwaarden van de duurzaamheidsopgaven: een CO₂-reductiedoelstelling van 55%, een ambitie om 50% minder primaire grondstoffen te verbruiken en een reductie van 60% van de bouwgerelateerde stikstofuitstoot. Daarnaast ligt er de wens tot kostenbesparing.

Bedrijven in de bouwsector hebben steeds meer moeite om vakmensen te vinden. Daardoor is het aantal vacatures gestegen tot recordhoogte: in het eerste kwartaal van dit jaar ging het om 18.900 openstaande vacatures, ruim 2500 meer dan een half jaar eerder.

Al sinds 2015 groeit de bouwsector. Gemiddeld hebben bedrijven nu voor 8,3 maanden aan werk in hun orderportefeuille, blijkt uit de cijfers van het Economisch Instituut voor de Bouw. Per duizend banen in de bouw waren er 59 vacatures en ook dat is een record.

Vastgoedjournaal > [De rek is eruit bij grote woningverhuurders: 'Wij kunnen de bouwkosten niet meer opvangen'](#)

De rek is eruit bij grote woningverhuurders: 'Wij kunnen de bouwkosten niet meer opvangen'



De bouwkosten zijn ongekend hoog en dat terwijl de overheid voor 2030 minstens één miljoen woningen erbij wil hebben. Maar woningcorporaties en vastgoedbeleggers hebben nou al problemen met de financiering van nieuwe projecten door de almaar stijgende bouwkosten. VJ sprak Sander Heinsman, bestuurder van Portaal en Hugo van der Have, head of property management van Heimstaden over dit steeds groeiende probleem.

Voor woningcorporaties is de situatie nijpend. Toekomstige projecten zitten in de knel en bouwprojecten die al lopen, dreigen onbetaalbaar te worden. Sander Heinsman van Portaal benadrukt dit: "Ontwikkelaars en beleggers vragen zich af of de projecten wel doorgaan. Zij kunnen vaak de uiteindelijke kosten niet dragen waardoor het hele plan op losse schroeven komt te staan." Heinsman ziet vooral in de projecten die voor de komende twee, drie jaar op de planning staan de grootste vertragingen ontstaan, omdat het steeds moeilijker wordt om projecten rond te krijgen.

igg.





1988

Opgericht in
Den Haag.



40

bouweconomisch specialisten.

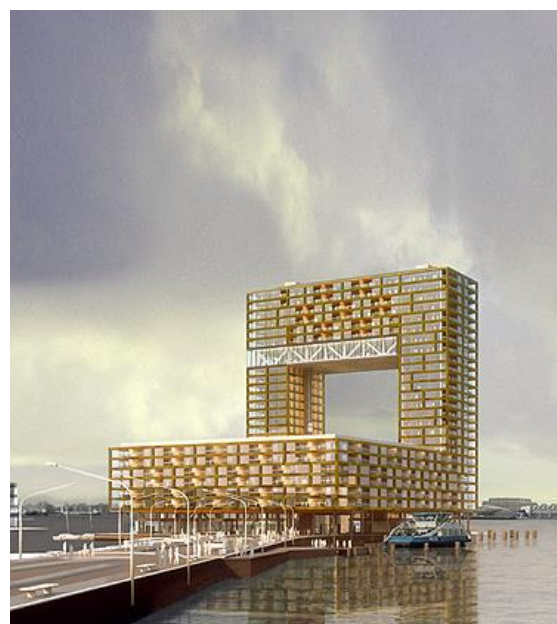
HBO/WO

2020: + 3



100%

focus op bouweconomie.



> 90%

van omzet uit complexe bouw en
Infra/GWW.

igg.



Circulair en Betaalbaar

igg.

Woningbouw. Meer, beter, sneller. Kan dat?

Productie

Industrieel

Bouwkosten

Investeringskosten

Exploitatiekosten

Rendement

Opbrengsten

Toegevoegde waarde

Waarde

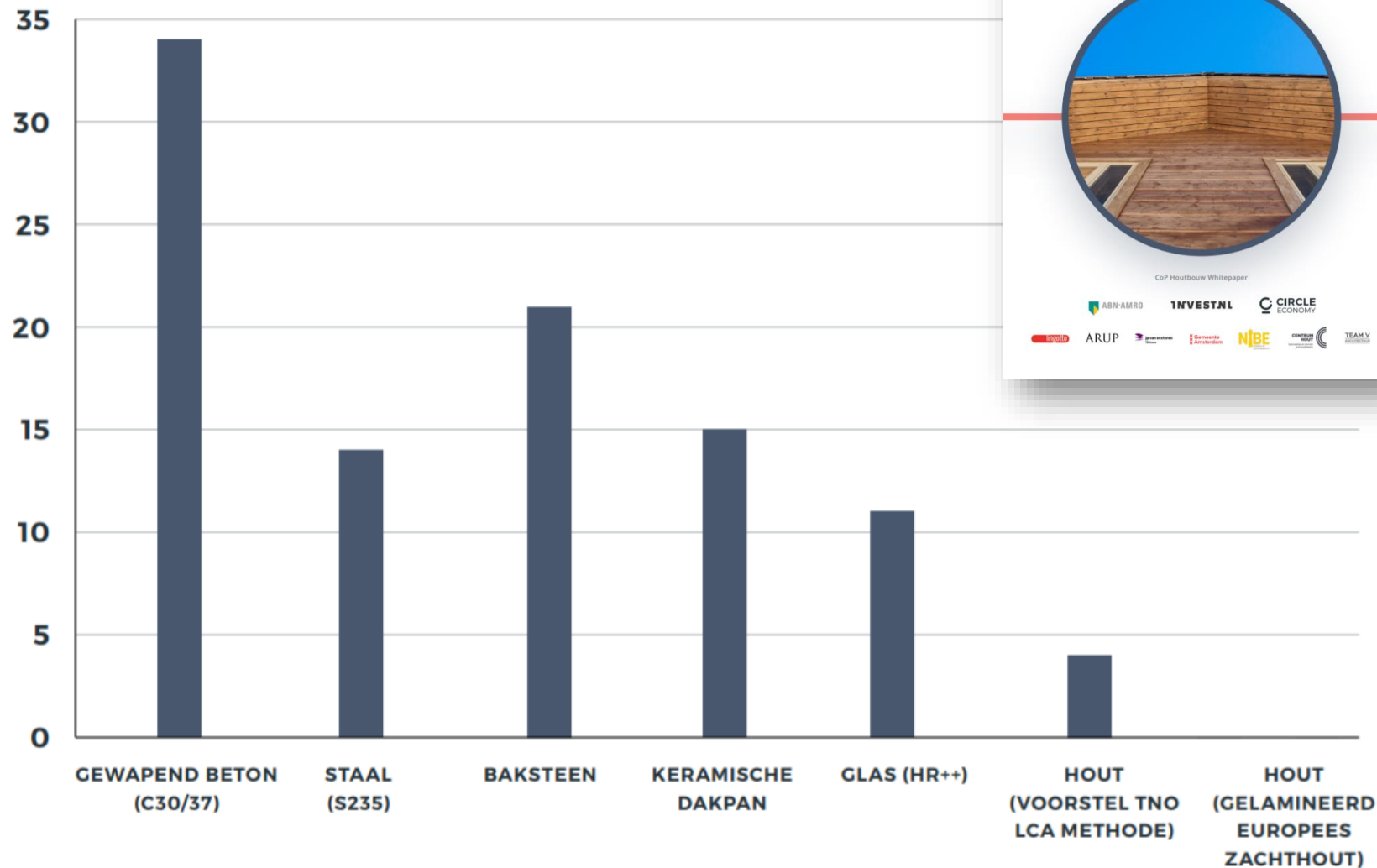


Woningbouw. Meer, beter, sneller. Kan dat?

igg.



FIGUUR 4: GEMIDDELTE TOENAME KOSTPRIJS MATERIALEN DOOR CO₂-HEFFING VAN €125/TON CO₂ (IN %)



The background of the report cover features a close-up of a hand holding a coin on the left, and a wooden roof structure against a clear blue sky on the right. The text is overlaid on the blue sky portion.

Construction Stored Carbon

2021

A financial metric for carbon storage in
the built environment

ASN Bank & Climate Cleanup

Gideon

asn  bank

 climate cleanup

Woningbouw, hout

Juf Nienke, Amsterdam

igg.



Woningbouw, hout

Slimm wonen, Heembouw

igg.



Woningbouw, hout

Sustainer Homes

igg.



Woningbouw, hout

Lister Buildings

igg.



Take away: Hout + modulair = financieel haalbaar



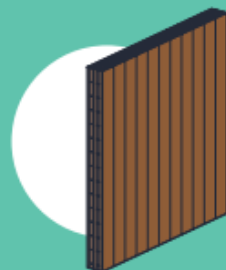
	HSB	CLT
Elementen	+1%	+34%
Modulebouw	-16%	+3%

Figuur 8: Bouwkosten ten opzichte van de benchmark (3 houtbouwprojecten per categorie)

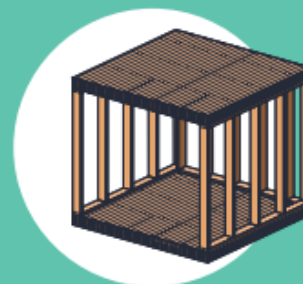
Type houtbouwsystemen



Houtskeletbouw (HSB)



Kruislaaghout (CLT)



Modulebouw



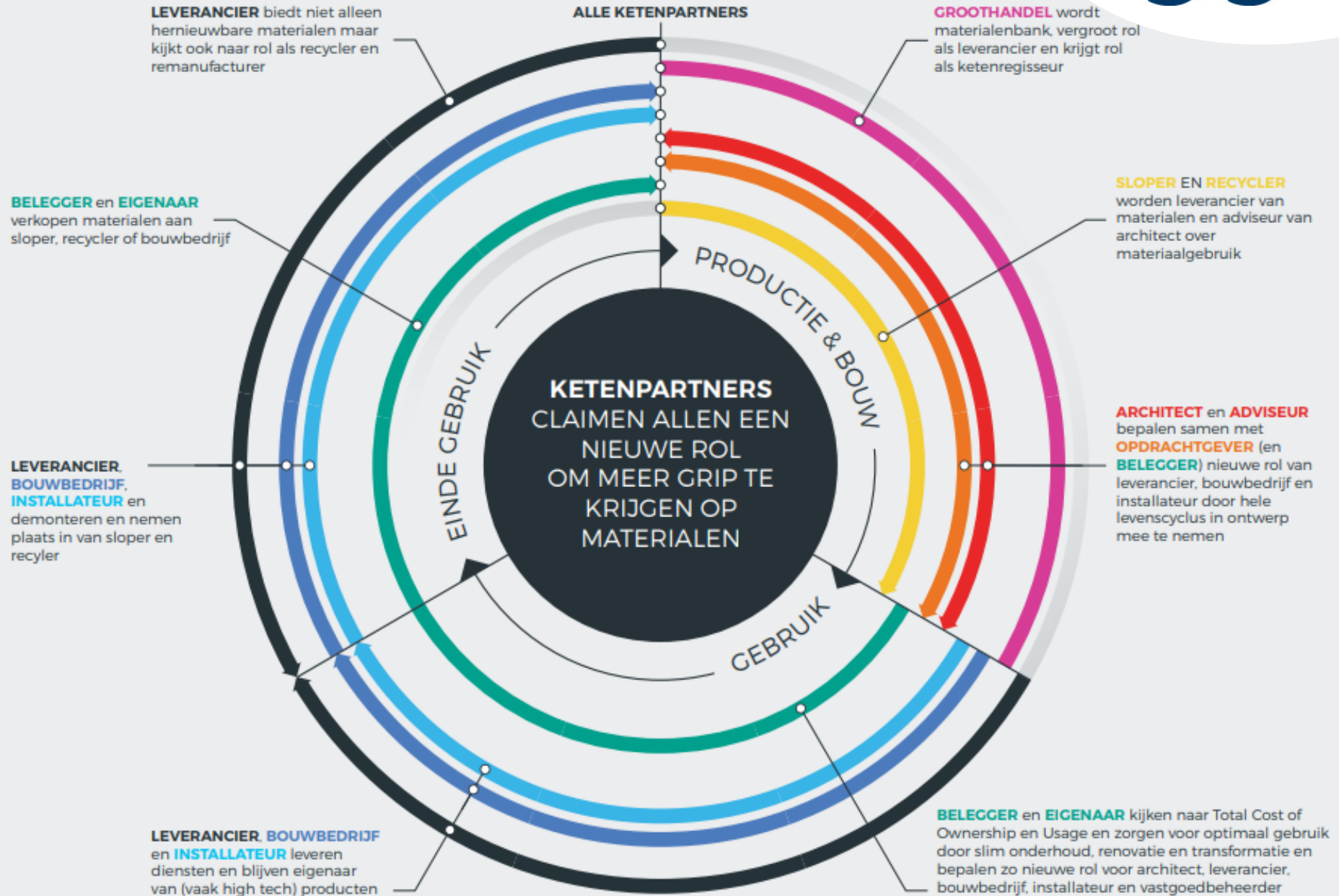
Glulam



LVL

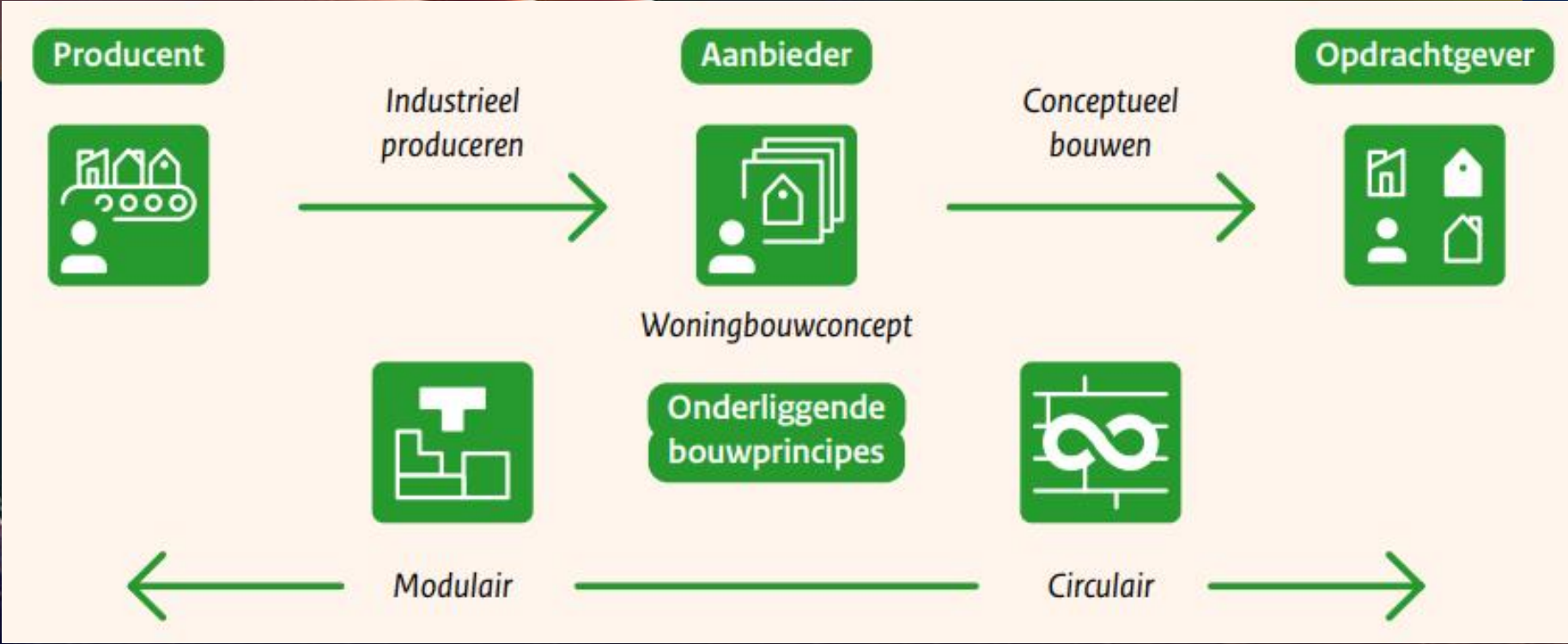
Veranderende rollen

igg.



Modular construction: From projects to products

by Nick Bertram, Steffen Fuchs, Jan Mischke, Robert Palter, Gernot Strube, and Jonathan Woetzel





Conceptenboulevard.nl

Vind hier het woningconcept dat antwoord geeft op uw bouwvraag.

Doelgroep ▼ Woningtype ▼ Regio ▼ **Zoeken** 

Welkom op Conceptenboulevard.nl

Conceptenboulevard.nl biedt u een overzicht van concepten voor grondgebonden en gestapelde woningen die aangeboden worden binnen Nederland.

U start op deze pagina met zoeken op de (huur)doelgroep, woningtype en regio. Hieruit volgt een bepaalde 'Product Markt Combinatie (PMC)'. Het aanbod op Conceptenboulevard.nl is namelijk afgestemd op





We make Urban Mining profitable

New Horizon Urban Mining B.V. gelooft in een Circulaire Economie als het nieuwe economisch model. Voor ons is het geen nieuwe duurzaamheidshype. Circulair is beter en kan nu al concurreren met lineair als het gaat om het hoogwaardig hergebruik en upcyclen van producten en grondstoffen die uit gebouwen vrijkomen bij renovatie, transformatie en sloop. Wat ons betreft gaan we vastgoedeigenaren dus verleiden om stappen te maken naar een meer circulair model.

Het stenen tijdperk eindigde immers ook niet omdat er geen stenen meer waren. Er ontstond simpelweg een beter alternatief.


Dat doen we door de belofte: *"het is niet duurder, het duurt niet langer, het is veel leuker en heel veel duurzamer"*.






De belofte

Met de uitvoering van de werkzaamheden omschreven in deze aanbieding is een bedrag gemoeid van € 1.211.525,00. Uiteraard vertegenwoordigen de gebouwonderdelen een waarde voor de nieuwe eigenaar. Deze gegarandeerde opbrengst komt uiteraard deels ten goede van de opdrachtgever. Op deze wijze is onomstotelijk bewezen dat het circulaire model altijd concurrerend is ten opzichte van het lineaire, traditioneel sloopmodel. De gegarandeerde opbrengst van € 461.500,00 maakt dat wij de ontmanteling kunnen aanbieden voor **€ 750.025,00** (exclusief BTW). Deze aanbieding is derhalve 140.000 euro goedkoper dan de lineaire / traditionele aanpak, waarbij het volledige risico van de circulaire aanpak bij New Horizon ligt.

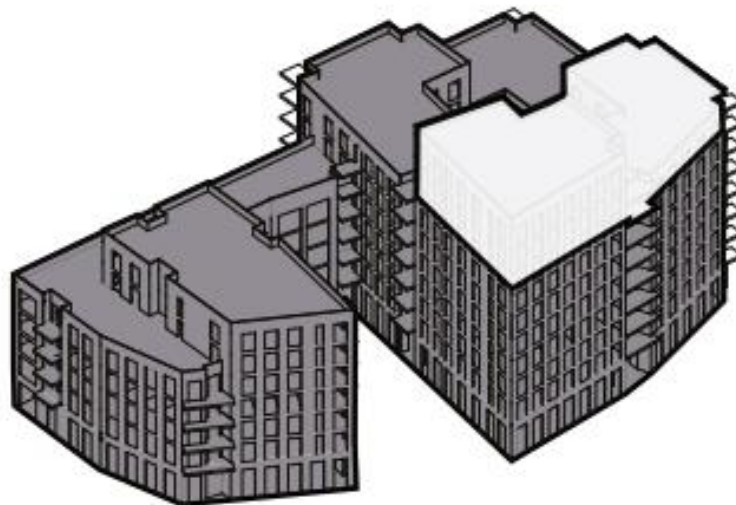
A small green plant with two leaves is growing out of a stack of gold coins. The coins are arranged in several stacks of varying heights on a bed of dark brown soil. The background is a soft, out-of-focus green and yellow light.

A close-up photograph of a hand holding a pen, positioned on the left side of the slide, as if about to write on the table below.

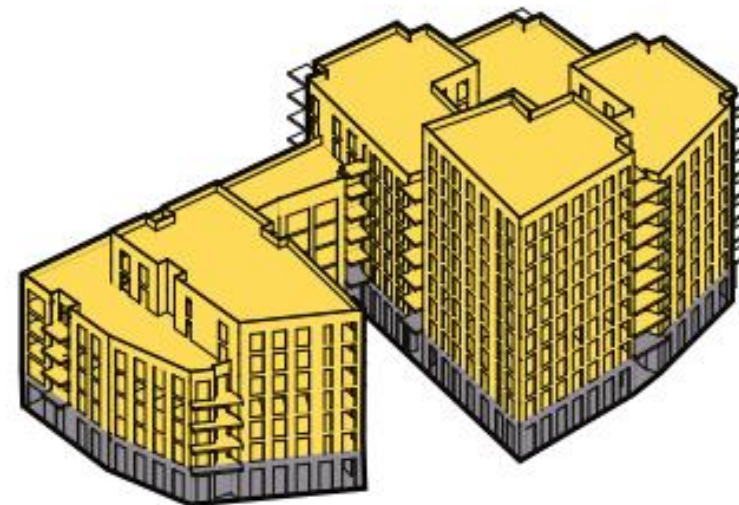
Locatie	Mate van repetitie
Nieuwbouw of transformatie	Modulariteit (1D, 2D, 3D)
Gebouwtypologie (functie)	Type hoofddraagconstructie
Gebouwhoogte	Type houtproduct (CLT, LVL, HSB)
Schaalgrootte	Beschikbaarheid
Mate van prefabricatie	Ervaring
	Detailering



Zoom uit: kijk naar (niet-financieel) waarde en kosten!



86 FLATS



121 FLATS

35 additional apartments were possible at Dalston Works as a result of the weight savings from using CLT.

Voelen

Handelen

Denken

Waarom we het advies aan onze laars lappen

Theaters en bioscopen gaan op slot, we gaan thuiswerken en er gaat een streep door evenementen 'met meer dan honderd personen'. Mooi hoor, hoe Nederland zichzelf in de hand houdt om het coronavirus te beteugelen. Maar tegelijkertijd lappen we alle adviezen aan onze laars...

Lex van Kooten

Apeldoorn

De winkelstraten zijn vol, de markt puilt zoals altijd uit, mensen staan in de rij bij de kassa en de bibliotheek, we hamsteren eten en boeken... Wat gaat er 'verkeerd' en hoe kun je er voor zorgen dat iedereen als de wiedeweerga in de pas loopt, samen tegen het coronavirus? De Apeldoornse psycholoog



A close-up photograph of a hand holding a coin, positioned on the left side of the slide. The hand is partially visible, with fingers gripping the edge of a coin.

Investeringskosten

Bouwkosten – transitie naar circulair, prefab en modulair

Bouwkosten – geen PvE maar prestatiegericht uitvragen

Bouwkosten – overzicht van aanbod dat het best past bij de gewenste prestaties en schaal

Bijkomende kosten – snelheid in proces; industrieel en conceptueel

Bijkomende kosten – risicoreserveringen (faalkosten; loon- en prijsstijgingen)

Financiering – afschrijvingskosten



Wat kunnen jullie morgen anders doen?

igg.

Exploitatiekosten

Onderhoudskosten –
gemakkelijk (demontabel,
losmaakbaar) en voorspelbaar
onderhoud

Risico's mitigeren (gezondheid;
CO2-heffingen)

Energiekosten – geen
energierekening meer

Baten

Waardebehoud biobased
woningen

Restwaarde na iedere
vervanging

Eerder verhuren

Partnerships

Visie, strategie

Cultuurverandering; kennis ontwikkelen

Algemeen

Vraag bundelen; voorspelbaar uitvragen

Bundelen van budgetten

Geleidelijk veranderen; lessen leren

Huidige contracten evalueren

Materialenpaspoort (digitale modellen)

Rekenmethodieken (BAR, IRR)



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

igg.

De woningbouw betaalbaar en duurzaam versnellen

Programma conceptuele bouw
en industriële productie

April 2021





igg.



d.vanlaar@igg.nl

Contact

IGG bouweconomie BV
Prinses Catharina-Amaliastraat 32
2496 XD Den Haag, Nederland
T +31(0) 70 514 54 20
E info@igg.nl

Volg ons

