



Quality Living
ontmoet, ontwerpt
en bouwt.

Workshop bouwen & verbouwen

Wegwijs voor starters

Domus Medica - 13 november 2018 - Thomas More Hogeschool

Aangenaam



frek
—kare



Quality Living
ontmoet, ontwerpt
en bouwt.

Workshop bouwen & verbouwen

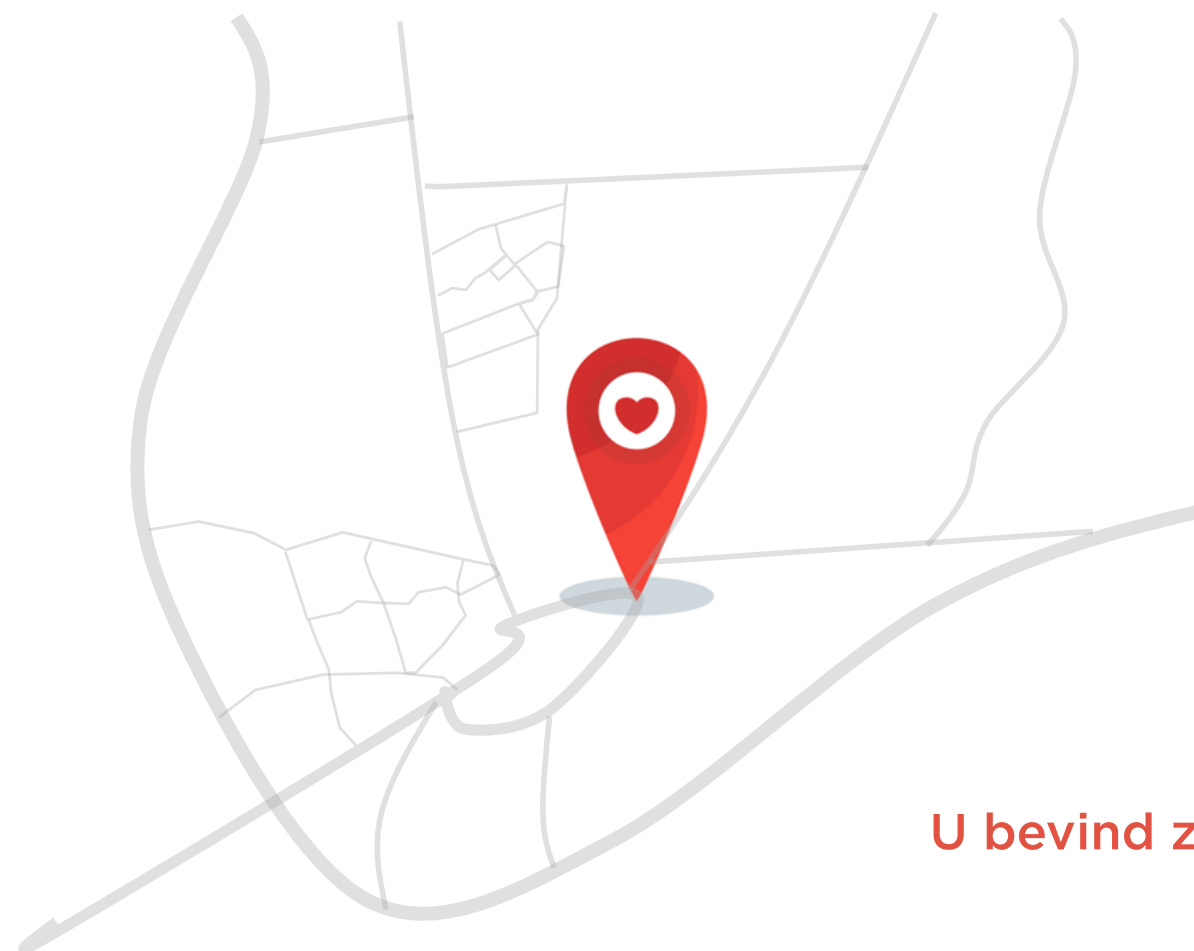
domus
medica

Wie zijn jullie?

Aangenaam



Hoe begin je eraan



U bevind zich hier

“Perfectie is een streefdoel, geen einddoel”

Start van de zoektocht

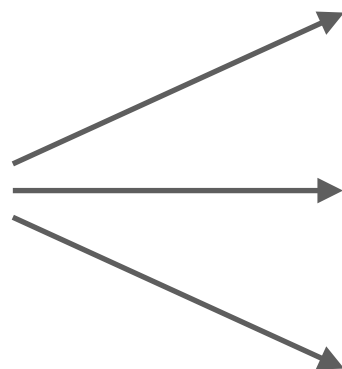
Hoe beginnen jullie eraan?

- ✓ bank
- ✓ partners
- ✓ idee & concept
- ✓ regio
- ✓ ...

En nu?

Start van de zoektocht

3 opties



Nieuwbouw

Renovatie

Casco/projectontwikkeling



Quality Living
ontmoet, ontwerpt
en bouwt.

Workshop bouwen & verbouwen

domus
medica

Typevoorbeelden



Nota algemeen

- Alle prijzen in de bouw zijn exclusief btw
- Alle prijzen zijn richtprijzen, indicatief en zijn gebaseerd op onze ervaring in het verleden mbt tot bouwen en verbouwen.
- We maken een vergelijk met een groepspraktijk van:
 - 230m²
 - +- 5 kabinetten
- Algemene basiskosten:
 - Bouwkost → gebouw wind- en waterdicht
→ €600/m²
 - Afwerking → interieur in functie van dokters
→ €900/m²

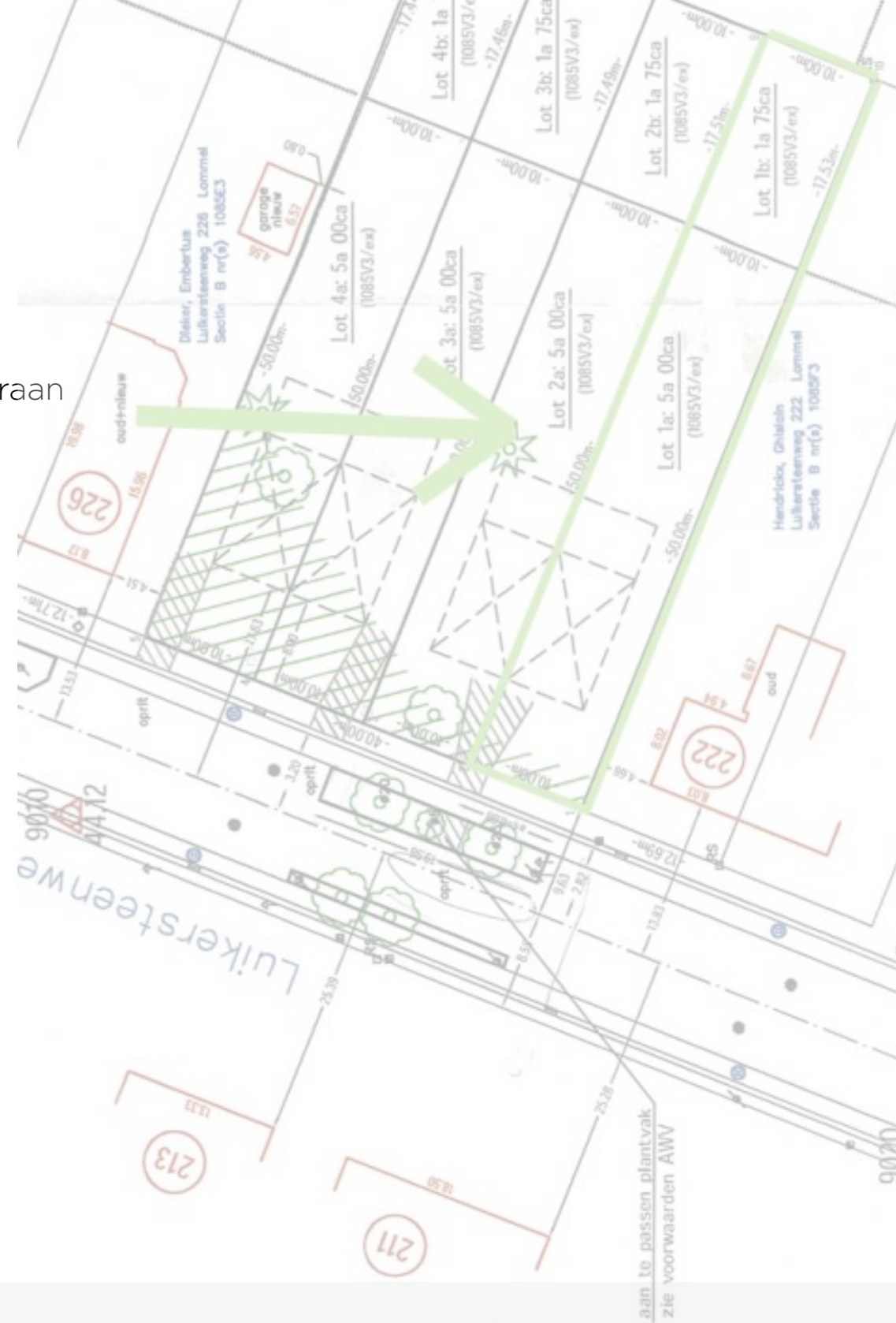
Voorbeeld 1 - Nieuwbouw hob



- Een 'slecht' gelegen grond kan net een meerwaarde zijn
 - Tuin in het noorden is een meerwaarde voor kabinetten achteraan
- Daardoor kan dit soms een koopje opleveren, onze eisen zijn anders dan de eisen van particuliere bouwers
- Je kunt volledig je zin doen
- Je bent mee met de norm (isolatie, technieken, energie,...)
- Geen onverwachte kosten aangezien je van 0 start
- Alles is nieuw



- Over het algemeen zeer weinig
- Beperkte breedte waardoor je in de hoogte moet werken -> lift
- Langere termijn door aanvraag vergunningen
- Beperkt door stedenbouwkundige voorschriften



Voorbeeld 1 - Nieuwbouw hob

- Aankoop grond varieert tussen 200€/m² en 300€/m²
- Noodzakelijke kosten:
 - Grond van 550m² - €150.000 + kosten registratie (10%) = €165.000

Rudimentaire berekening

550m ² x 300€/m ² =	€ 165.000	grond
230m ² x 600€/m ² =	€ 156.000	wind- & waterdicht
230m ² x 900€/m ² =	€ 207.000	afwerking
	€ 15.000	architect
+ _____		
	€ 543.000	totaal, excl btw/aanleg

Kostenraming		l	b	opp	kostprijs	totaalprijs
Gelijkvloers	Ruwbouw	15	6	90	€ 600,00	€ 54.000,00
	Afwerking			90	€ 850,00	€ 76.500,00
Eerste verdieping	Ruwbouw	15	6	90	€ 600,00	€ 54.000,00
	Afwerking			90	€ 850,00	€ 76.500,00
2de verdieping	Ruwbouw	9	6	54	€ 600,00	€ 32.400,00
	Afwerking			54	€ 600,00	€ 32.400,00
Liftinstallatie				1	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Totaalprijs						€ 350.800,00
BTW						€ 73.668,00
Totaal incl						€ 424.468,00

Voorbeeld 2 - Renovatie



- Charme van een gebouw
- Een bepaalde locatie die zeer gewenst is
- Soms veel oppervlakte voor een beperkt budget
- De markt van geïnteresseerden is kleiner waardoor je onderhandelingspositie sterk kan zijn
- De zichtbare toestand zou vergund moeten zijn



- Geen voordeel naar btw, dokter is altijd 21%, ook bij renovatie
- Risico op onverwachte kosten
- Eventuele defecten aan het gebouw



Voorbeeld 2 - Renovatie

- Aankoop ligt hoger dan bij een nieuwbouw (grond + gebouw)
- Noodzakelijke kosten:
 - Aankoop fictief gebouw = **€300.000**
 - Afbraak & ruwbouw = **€50.000**

Rudimentaire berekening

Aankoop	=	€ 300.000	aankoop pand
Bijkomend	=	€ 50.000	afbraak & ruwbouw
230m ² x 900€/m ²	=	€ 207.000	afwerking
	+		
		€ 557.000	totaal, excl btw/aanleg



Voorbeeld 3 - Casco



- Snel (doorlooptijd kan mits fatsoenlijke voorbereiding binnen 6 maanden zijn)
- Alles nieuw
- Meestal centraal gelegen
- Weinig verrassingen



- Rekening houden met anderen
- Je bent beperkter door de andere eigenaars
- Parkings kunnen problemen geven
- Ruwbouw staat meestal vast, bv steunkolom voor bovenstaand appartement, ventilatiekanalen, schachten naar kelder, ...)



Quality Living
ontmoet, ontwerpt
en bouwt.

Workshop bouwen & verbouwen

domus
medica

Voorbeeld 3 - Casco

- Aankoop commercieel pand varieert rond **1800€/m²**
 - Grondaandeel - **€600m²**
 - Constructie - € 1000m² + btw = **€1210**
- Eventuele bijkomende kosten
 - Aankoop parkeerplaatsen

Rudimentaire berekening

230m ² x 600€/m ² =	€ 138.000	grond
230m ² x 1000€/m ² =	€ 230.000	constructie
230m ² x 900€/m ² =	€ 207.000	afwerking
+ _____		
	€ 575.000	totaal, excl btw



Samenvatting

Nieuwbouw

550m² x 300€/m² = **€ 165.000**

230m² x 600€/m² = **€ 156.000**

230m² x 900€/m² = **€ 207.000**

+ _____

€ 543.000

Renovatie

Aankoop = **€ 300.000**

Bijkomend = **€ 50.000**

230m² x 900€/m² = **€ 207.000**

+ _____

€ 557.000

Casco

230m² x 600€/m² = **€ 138.000**

230m² x 1000€/m² = **€ 230.000**

230m² x 900€/m² = **€ 207.000**

+ _____

€ 575.000

Excl. buitenaanleg

Checklist

Gebouwtechnisch

Oriëntatie

- Lichtinval
- Parkeermogelijkheden

Gebouw

- Dakstructuur
 - Vocht
 - Mos en/of dakbegroeiing
 - Doorbuigingen
 - Isolatie
 - Aangetast hout
- Gebouw
 - Scheuren
 - Stabiliteit
 - Isolatie
 - Bepaalde richtlijnen (bv erfgoed)
 - Toegankelijkheid putten
- Technieken
 - Hoogte plafonds
 - Roostering
 - Staat van bestaande toestand
- Destructief onderzoek

(Bouw)grond

- Ligging
- Oppervlakte
- Stendenbouwkundige voorschriften
- Parkeergelegenheid

Administratief

- Richtlijnen erfgoed
- Eventuele bestemmingswijziging
- Bouwovertredingen
- Mogelijkheid tot uitbreiding

Financieel

- Kostprijs
- Raming bijkomende kosten
- Mogelijkheden klant
- Investering vs inkomsten
- Mogelijkheden pand
 - # kabinetten
 - studio
 - uitbreidingsmogelijkheden
 - ref "Praktijkgebonden"

Praktijkgebonden

Intentie

- Uitbreiding in de toekomst
- Specifieke meerwaardes
- Externe activiteiten betrekken
 - bv lezing

Mogelijkheden

- # personen
- Type praktijk
 - Solo
 - Groepspraktijk
 - WGA
 - ...
- Huisstijl
 - Website
 - Communicatie
 - Doortrekken in interieur
 -
- Functies van de ruimte definiëren
 - Bepaalde paramedici
 - Bloedonderzoek
 - ...
- Hoe omgaan met HAIO?
- EMD vs domotica

Haalbaarheid

- Budget
 - Eigen budget beschikbaar
 - Investering van buitenaf
 - Leningen
- Begeleiding / knowhow
- Boekhouder
 - type vennootschap
 - basis van de samenwerking
- Immo
 - Verhuur
 - Verkoop
 - Functiewijziging op langere termijn



Vragen?





Quality Living
ontmoet, ontwerpt
en bouwt.

Workshop bouwen & verbouwen

Bedankt voor jullie aandacht

Domus Medica - 13 november 2018 - Thomas More Hogeschool