

## REKENEN OP UW VASTGOED

Voorbeeldvragen / onderwerpen

### Vraag 1

Een belegger koopt een nieuw gebouw, met de volgende kenmerken/uitgangspunten:

Oppervlakte	€ 10.000	m2 bvo		
Vormfactor	85,0%			
Markthuur per jaar	€ 200	per m2 vvo,	verwachte stijging	1,5% / jaar
Exploitatiekosten	€ 15	m2 bvo,	verwachte stijging	2,5% / jaar
Aanvangs BAR	6,5%			

Het gebouw is voor 10 jaar verhuurd.				
Contract huur per jaar	€ 200	per m2 vvo	verwachte stijging	2,0% / jaar
Na 10 jaar verwacht de belegger het gebouw te verkopen tegen een Exit Yield van	7,0%			

Overige gegevens:

Bij alle transacties zijn de makelaars en notaris kosten	0,0%
Overdracht belasting	6,0%

- Geef de definitie/formule van BAR?
- Geef de definitie/formule van een Exit yield in jaar 10?
- Wat wordt zijn aankoopsom?
- Tegen welke NAR koopt hij?
- Tegen welk bedrag verkoopt hij eind jaar 10?
- Voer de kasstromen in.
- Wat wordt zijn IRR?
- Als hij een IRR wil van 7,0%, wat is dan de DCFwaarde van dit object?

### Vraag 2

Bij een stadsvernieuwingsplan is de navolgende kasstroom verondersteld:

Aankoop grond eind jaar 5	€ 50	mln
Eind jaar 6, 7 en 8 uitgaven (grondexploitatiekosten)	€ 10	mln in elk jaar
Eind jaar 8, opbrengst (gronduitgifte)	€ 60	mln
De project rente is (rekeninghoudend met de risico's)	7,0%	per jaar

- Het Rijk is bereid subsidie te verlenen om het tekort te dekken. Hoeveel subsidie heeft u nodig?
- Formuleer de financierings aanvraag financieel correct.

### Vraag 3

U bent belegger in woningen en overweegt in te stappen in een nieuwbouwproject in de gemeente Negenhuizen. Hier waren 400 koopwoningen gepland, maar de projectontwikkelaar is inmiddels bijna klaar met de bouw en er blijken nog steeds 100 woningen niet verkocht te zijn. De projectontwikkelaar vraagt u om deze woningen te kopen en als huurwoning te exploiteren. Met de gemeente bent u overeengekomen dat de woningen in de "modale huur" terecht komen, met een gemiddelde huurprijs van € 750 per maand. Daarmee zijn de woningen aantrekkelijk voor de middeninkomens, die vanaf 1 januari geen sociale huurwoningen meer mogen huren. De huur is niet al te hoog, maar u bent overeengekomen dat u de woningen na 10 jaar kunt doorverkopen aan een zogenaamde uitponder. Deze neemt de woningen na tien jaar in bewoonde staat van u over en probeert ze te verkopen aan de zittende bewoners.

Uitgangspunten:		
Prijspeildatum	01-01-12	
Oplevering woningen	01-01-12	
Huurprijs	€ 750	per woning per maand
Onderhoudskosten	€ 1.200	per woning per jaar
Overige beheerkosten	10%	van de jaarlijkse huur
Aantal woningen	100	
Oppervlakte per woning	90	m <sup>2</sup> GBO
VON-prijs koopwoning	€ 225.000	per woning
Verkoopprijs	85%	van de in jaar 10 geldende marktwaarde kosten koper
Kosten koper	8,0%	
Alle indexen	2,0%	per jaar
Rendementseis belegger	7,0%	per jaar

- Bereken de beleggingswaarde van de woningen bij oplevering.
  - Wat zijn de gevolgen voor de projectontwikkelaar?
- Stelt u zich voor dat u gedurende de verhuurtermijn te maken krijgt met een structurele leegstand van 10%.
- Indien u de aankoop al heeft gedaan tegen het onder c. berekende bedrag, wat zijn dan de gevolgen voor u als belegger?
  - Hoeveel scheelt dat op uw gewenste rendementseis?

### Meer informatie

Voor vragen over de opleiding Rekenen op uw vastgoed belt u met Mariska Kloet, telefoon 078 - 6253800.