



Vastgoedprofessionals bijeenkomst kostprijsdekkende huur



●●● AMBITIE VERBINDT ALLES ●●●

www.bbn.nl

HUURVESTINGSADVIES

GEBIEDSONTWIKKELING

BOLWKOSTENMANAGEMENT

PROJECTMANAGEMENT

DIRECTIEVOERING & TOEZICHT

VASTGOEDMANAGEMENT

● Huurbegrippen

- Markthuur
- Kostprijsuur
- Doelgroepuur (tarievenlijst)

●●● AMBITIE VERBINDT ALLES ●●●

www.bbn.nl

HUURVESTINGSADVIES

GEBIEDSONTWIKKELING

BOLWKOSTENMANAGEMENT

PROJECTMANAGEMENT

DIRECTIEVOERING & TOEZICHT

VASTGOEDMANAGEMENT

Kostprijs huur

- Actuele werkelijke huur
- Idem, vastgeprikt voor bepaalde tijd
- Idem, geïndexeerd
- Discounted Cash Flow

●●● AMBITIE VERBINDT ALLES ●●●

www.bbn.nl

HURVESTINGSADVIES

GEBIEDSONTWIKKELING

BOUWKOSTENMANAGEMENT

PROJECTMANAGEMENT

DIRECTIEVERING & TOEZICHT

VASTGOEDMANAGEMENT

inleiding | gebouw | DCF gegevens | investeringen | exploitatie | waardeverloop | contact

Inleiding:

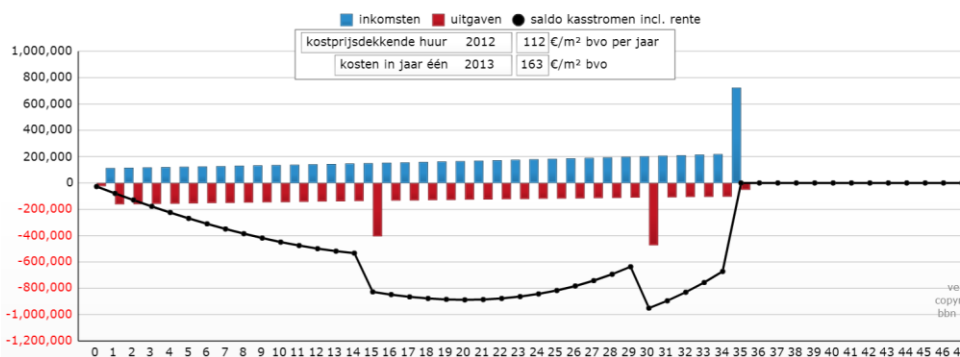
Dit rekenmodel is bedoeld om de jaarlijkse huurprijs te berekenen die minimaal moet worden gehanteerd om een sluitende exploitatie te verkrijgen gedurende de (resterende) exploitatieperiode.

Het rekenmodel brengt alle kasstromen tijdens de gehele exploitatieperiode in beeld en maakt gebruik van Netto Contante Waarde (Discounted Cash Flow) berekeningen. De kostprijsdekkende huur is hierbij gedefinieerd als het huurbedrag waarbij de Netto Contante Waarde van alle kosten en alle opbrengsten precies met elkaar in evenwicht zijn.

Doorloop bovenstaande tabbladen stapsgewijs om deze waarde te bepalen. De resultaten worden in de rechter en

uitgangspunten

bruto vloeroppervlak	1,
discontofactor	5,
exploitatie kosten per jaar	
investering/boekwaarde	1,
opgrading	200 €/m ² elke
restwaarde grond	:
restwaarde gebouw	



www.bbn.nl

HURVESTINGSADVIES

GEBIEDSONTWIKKELING

BOUWKOSTENMANAGEMENT

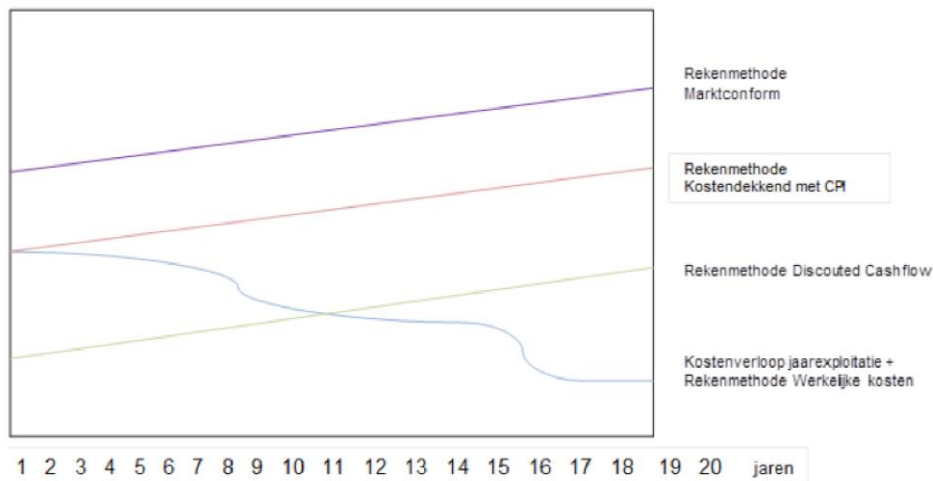
PROJECTMANAGEMENT

DIRECTIEVERING & TOEZICHT

VASTGOEDMANAGEMENT

● Uit: spelregels Breda

De verschillende rekenmethodes zijn in onderstaande grafiek uitgezet



● Kostprijsuur

- Actuele werkelijke huur
- Idem, vastgeprikt voor bepaalde tijd
- Idem, geïndexeerd
- Discounted Cash Flow

Componenten van de kostprijsuur

- Afschrijving
- Rente
- Verzekering
- Belastingen/heffingen
- Onderhoud
- Beheerskosten vastgoedafdeling

●●● AMBITIE VERBINDT ALLES ●●●

www.bbn.nl

HUURVESTINGSADVIES

GEBIEDSONTWIKKELING

BOLWKOSTENMANAGEMENT

PROJECTMANAGEMENT

DIRECTIEVOERING & TOEZICHT

VASTGOEDMANAGEMENT

Onderhoud

- Werkelijke kosten in enig jaar
- Gemiddelde van 5 jaar
- Gemiddelde van 10 jaar
- Gemiddelde gedurende levensduur
- Dotatie 5 jaar
- Dotatie 10 jaar
- Dotatie levensduur

●●● AMBITIE VERBINDT ALLES ●●●

www.bbn.nl

HUURVESTINGSADVIES

GEBIEDSONTWIKKELING

BOLWKOSTENMANAGEMENT

PROJECTMANAGEMENT

DIRECTIEVOERING & TOEZICHT

VASTGOEDMANAGEMENT

Bij DCF

- Exploitatieperiode
- Restwaarde gebouw
- Restwaarde grond
- Tussentijdse investeringen (bijvoorbeeld na 15 jaar)

Vanmorgen

- Omgaan met KPDH in de praktijk
- Wat te doen met 'toevalligheden'
- Doelgroepuur vs KPDH op het niveau van deelportefeuilles