

Sessie 4: Een kijkje in de keuken: hoe reken je aan middenhuur?



In deze deelsessie

- Erik Martens (Amvest)
- Wim Eringfeld (Stec Groep)
- Luuk Lentferink (Stec Groep)

Stel uw vragen via de chat!

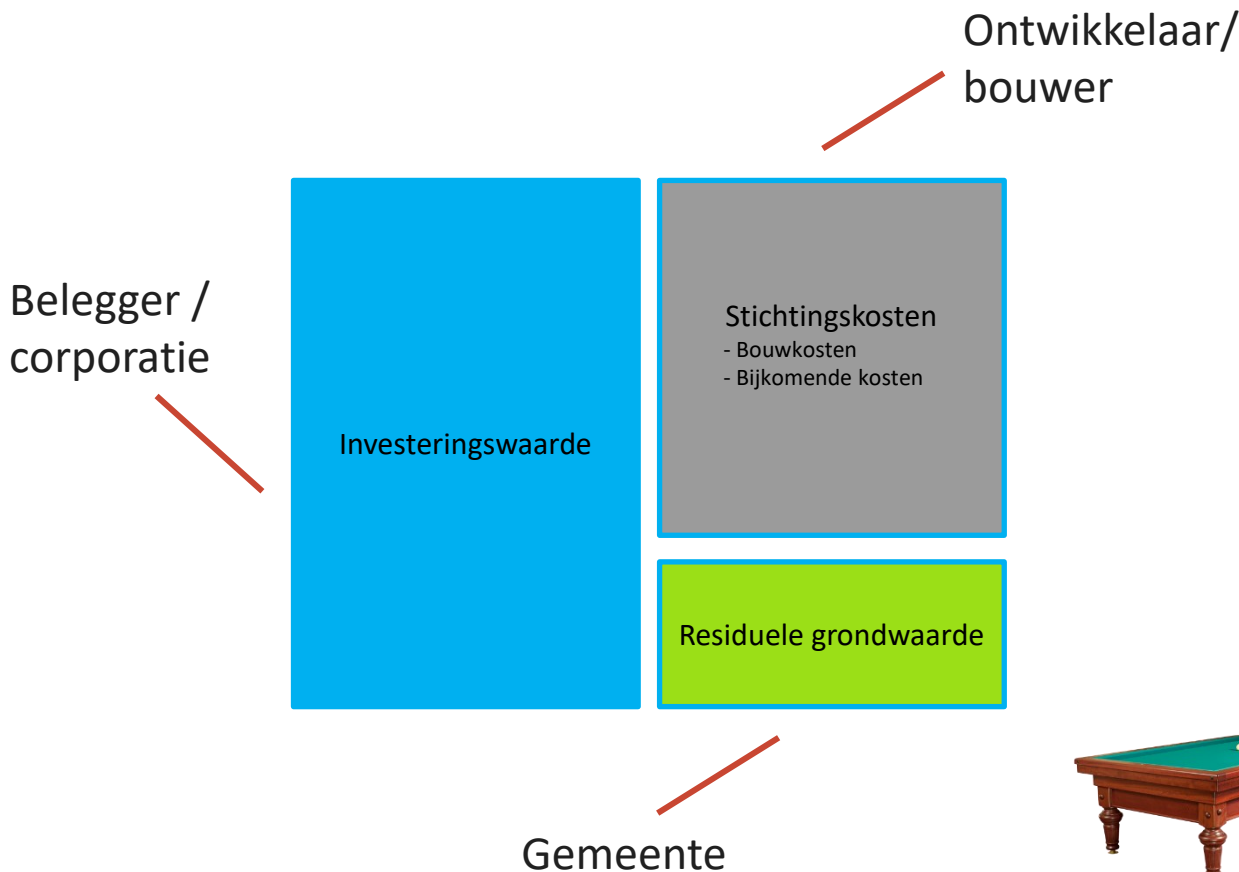


Leer uw tegenpartij kennen

Luuk Lentferink (Stec Groep)



Wie zit-zet (je) aan tafel



Goed samenwerken = beiden uw doelen bereiken

1. Wat wilt u bereiken?



2. Wat wil een belegger bereiken?



Niet iedere investeerder / belegger is hetzelfde

	Institutioneel	Particulier	Corporatie
Geld	Premies	Privévermogen	BNG/VNG
Risicoprofiel	Laag	Hoog	Laag/hoog
Termijn	Lang	Middellang	Lang
Financiering	EV	EV + VV	EV + VV
Product	Nieuw	Bestaand	Nieuw
Plek	Kern	Kern + periferie	Kern + periferie



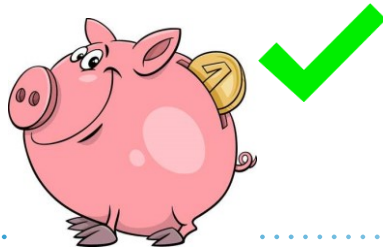
VS



Ken uw opponent en zijn belang

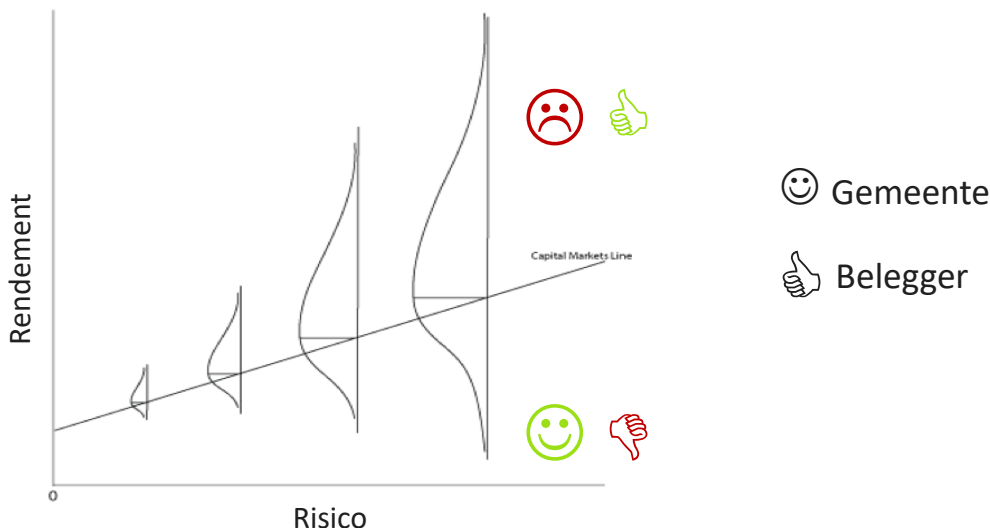
Institutionele beleggers hebben als doel om vandaag, morgen en over 30 jaar aan hun pensioen- en verzekeringsverplichtingen te voldoen. Dat betekent:

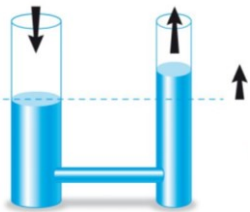
- Stabiel rendement op lange termijn
- Beter dan concurrenten
- Beter dan andere investeringsopties (woningen risicovrij)
- Verantwoord product
- Inflatie-hedge (+): iedere niet geïnvesteerde euro kost geld



Ken de cijfers: belegger zoekt balans tussen 'risico' en 'rendement'

Uitgangspunt is een stabiel rendement. Risico en rendement moeten in verhouding zijn. Hoe meer risico, hoe hoger de rendementseis.





Knoppen om aan te draaien: commun vaten

Restricties $\uparrow$ = Risico $\uparrow$ = Rendementseis $\uparrow$ = Grondwaarde $\downarrow$

Knoppen	Gevolg	Kosten
Aanvangshuur	Beperking (potentiële) kasstromen	+++
Huurprijsontwikkeling		
Minimale exploitatieduur	Beperkt bewegingsvrijheid	o
Kwaliteitseisen	Kostenverhoging	o/-
Duurzaamheidseisen		
Doelgroepen	Verkleint afzetmarkt / vergroot risico toekomstige kasstromen	o
Inkomensnorm		
Voorkeurstoewijzing		

Beleggersjargon en kengetallen

Erik Martens (Amvest)



Beleggersjargon en kengetallen

Bruto aanvangsrendement	Redeneerlijn	Kengetal
$\text{BAR} = \frac{\text{huuropbrengst}}{\text{investering}}$	Hoe lager de BAR, hoe langer de terugverdiëntijd en hoe lager het risicoprofiel van de belegging en hoe meer de belegger bereid is te betalen	Circa 4% tot 7%

$$\text{BAR} = \frac{€ 750 \times 12 \text{ maanden} = € 9.000}{€ 180.000} = 5,0\%$$

Beleggersjargon en kengetallen

Bruto aanvangsrendement	Redeneerlijn	Kengetal
$BAR = \frac{\text{huuropbrengst}}{\text{investering}}$	Hoe lager de BAR, hoe langer de terugverdientijd en hoe lager het risicoprofiel van de belegging en hoe meer de belegger bereid is te betalen	Circa 4% tot 7%

$$BAR = \frac{€ 750 \times 12 \text{ maanden} = € 9.000}{€ 180.000} = 5,0\%$$

$$BAR = \frac{€ 750 \times 12 \text{ maanden} = € 9.000}{€ 200.000} = 4,5\%$$

Beleggersjargon en kengetallen

Netto contante waarde	Redeneerlijn	Kengetal
$NCW = \sum_{t=0}^{\infty} \frac{Z_t}{(1+k)^t}$	Hoe hoger de disconteringsvoet (rendementseis), hoe lager de netto contante waarde van toekomstige kasstromen	Circa 6% tot 8%

Legenda

(N)CW = (netto) contante waarde

k = interest / rentevoet

Z = toekomstige waarde

t = tijd

Beleggersjargon en kengetallen

Netto contante waarde	Redeneerlijn	Kengetal
$NCW = \sum_{t=0}^{\infty} \frac{Z_t}{(1+k)^t}$	Hoe hoger de disconteringsvoet (rendementseis), hoe lager de netto contante waarde van toekomstige kasstromen	Circa 6% tot 8%

- Haalbare business case wanneer: $NCW > 0$
- De disconteringsvoet waarbij sprake is van $NCW = 0$ heet de IRR
- Een disconteringsvoet $\leq$ IRR duidt op een haalbare business case

Legenda

(N)CW = (netto) contante waarde

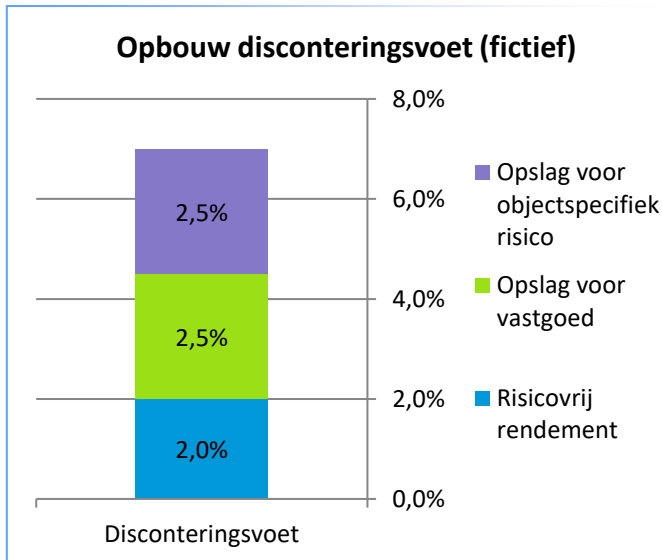
k = interest / rentevoet

Z = toekomstige waarde

t = tijd

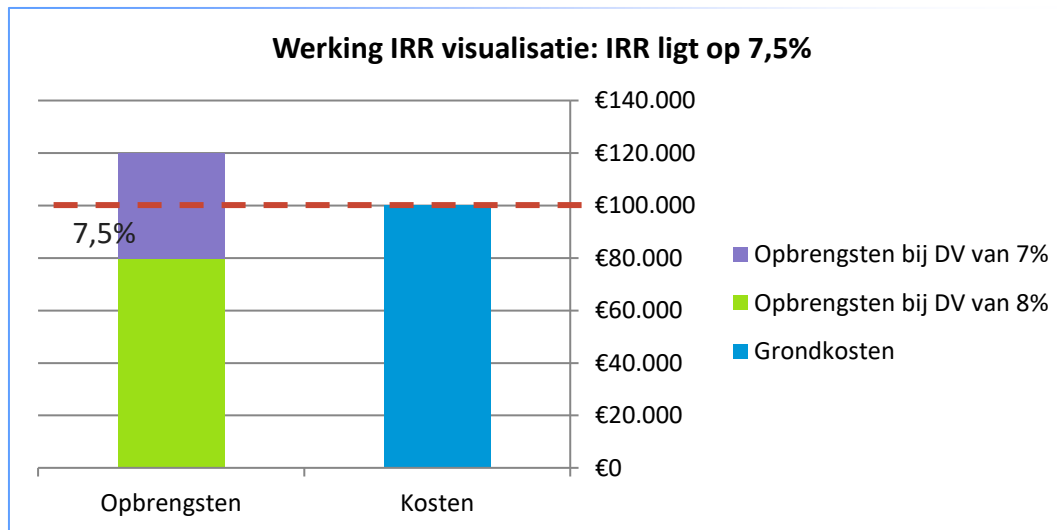
Disconteringsvoet

- De disconteringsvoet is een maatstaf voor het risico of het geëiste rendement
- Wordt gebruikt om toekomstige cashflows contant te maken

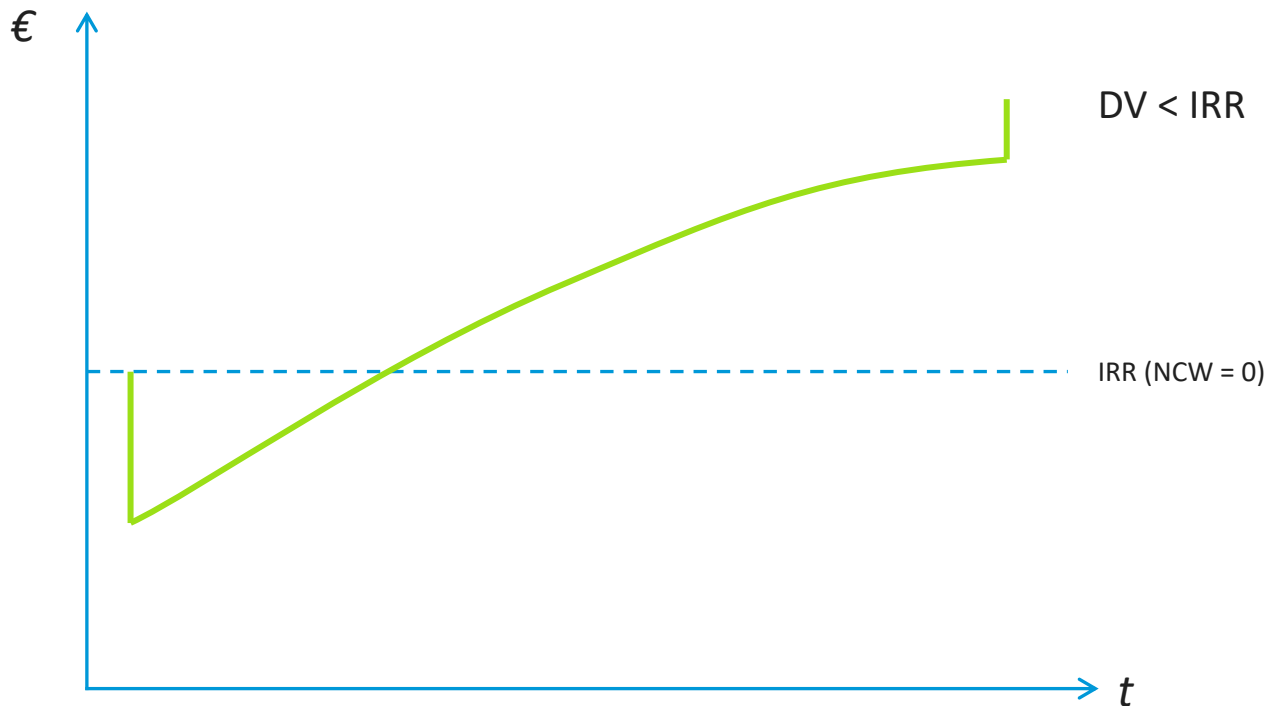


IRR: hoe hoger hoe beter, DV: hoe lager hoe beter

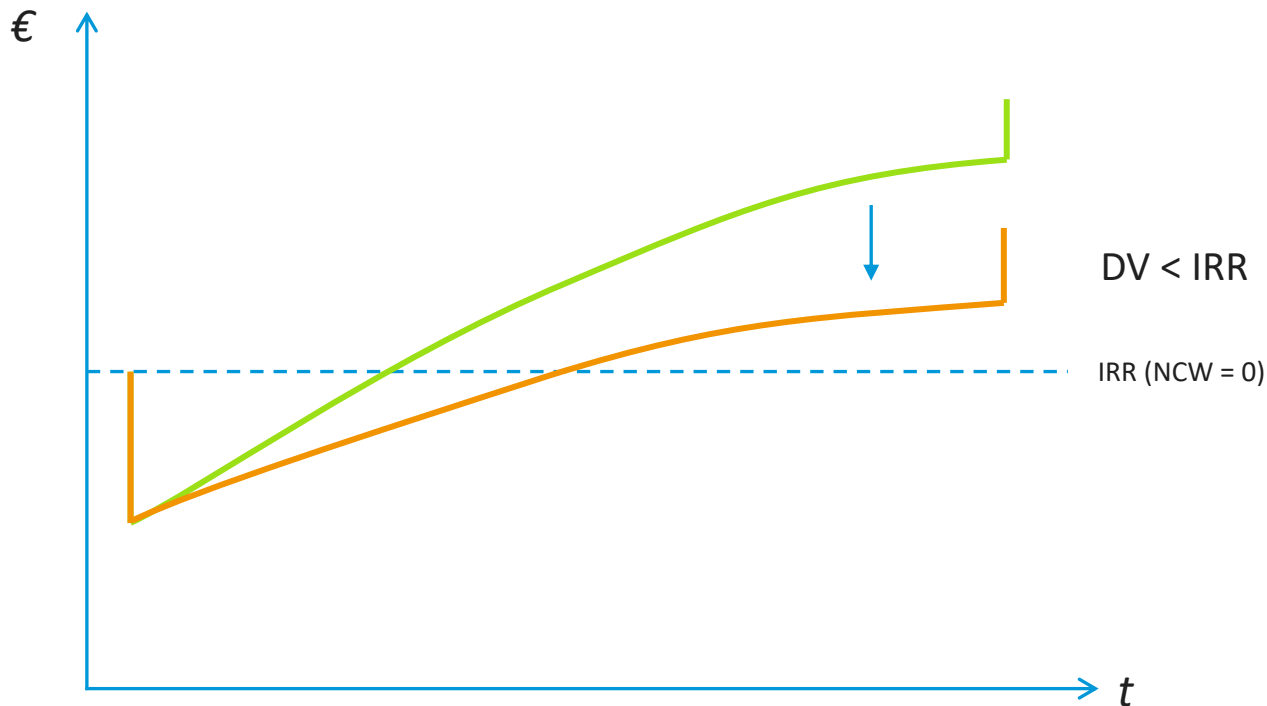
- **IRR (Internal Rate of Return):** geeft het rendement weer van een verzameling kasstromen verspreid over meerdere jaren.
- De disconteringsvoet (DV) waarbij sprake is van $NCW = 0$ heet de IRR
- Een disconteringsvoet $\leq$ IRR duidt op een haalbare business case



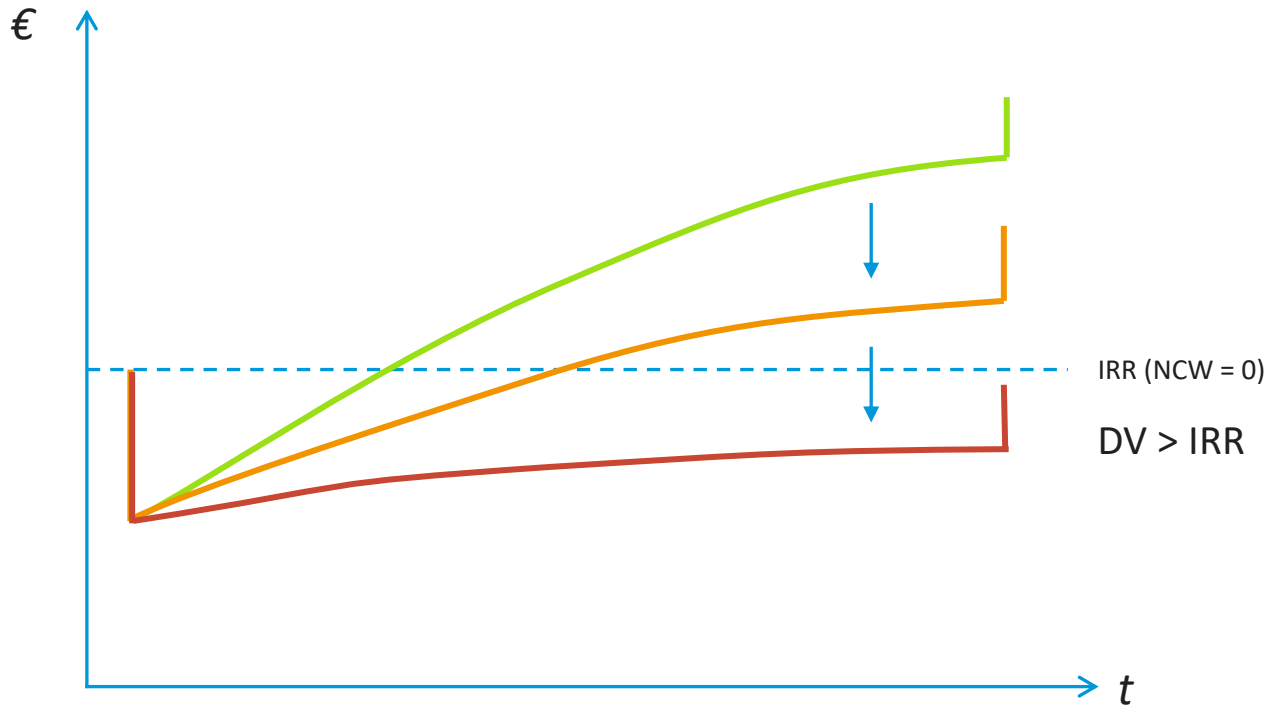
Kasstromen belegger: rendement weegt op
tegen risico → haalbare BC



Kasstroom belegger: meer risico $\rightarrow$ DV
omhoog $\rightarrow$ maar BC nog steeds haalbaar



Kasstroom belegger: meer risico $\rightarrow$ DV
omhoog $\rightarrow$ BC onhaalbaar



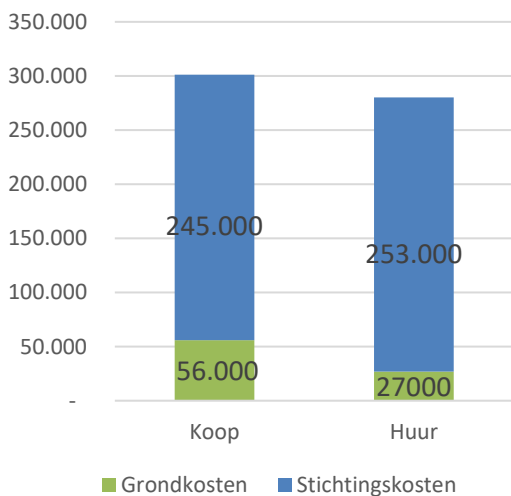
Aan welke knoppen draaien?

Erik Martens (Amvest)



Waarde en kostenverschil koop en huur

Verskil koop en huur



Koopwoning

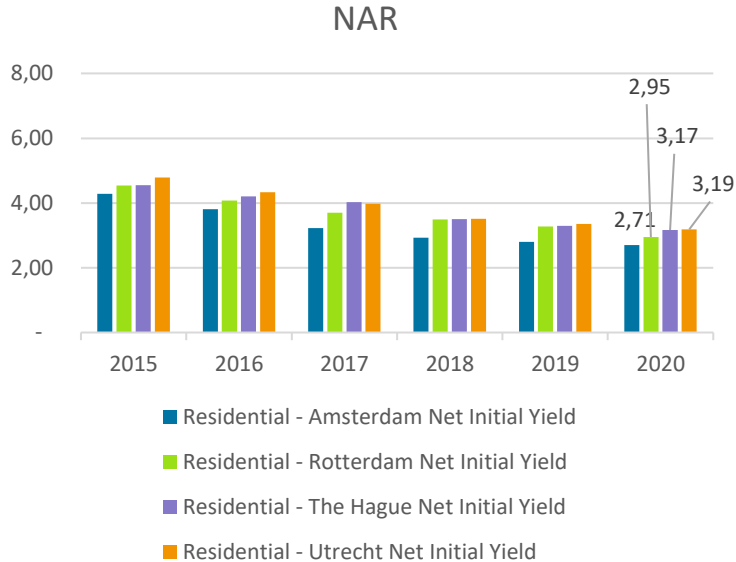
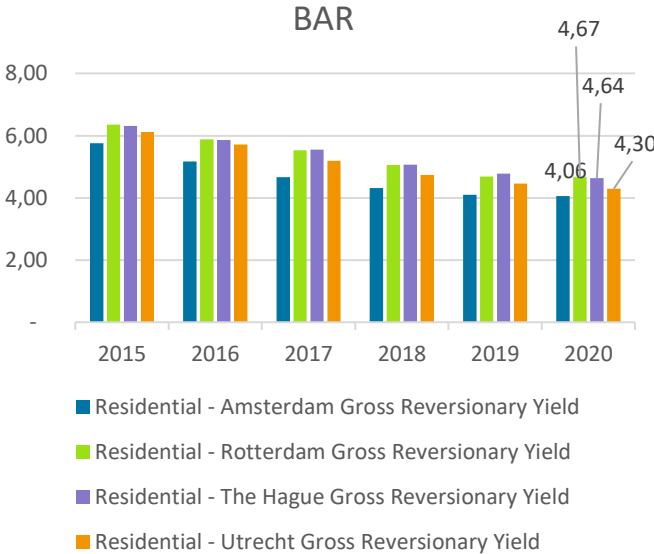


Huurwoning



- Koopwoningen hebben veelal een hogere marktwaarde, o.a. door hypotheekrente aftrek en vrije beschikbaarheid (geen huurcontract)
- Huurwoningen hebben hogere stichtingskosten vanwege een hoger afwerkingsniveau (incl keuken, luxe badkamer, wandafwerking, tuininrichting)

Bruto aanvangsrendement (BAR)



Gemiddelde rendementen in G4 (MSCI)

Rendementseisen huurwoningen(indicatief)

Buto aanvangsrendement (BAR) : 3,0% - 5,0%

Netto aanvangsrendement (NAR) : 2,5% - 4,0%

Totaal rendement (IRR) : 5,0% - 7,5%

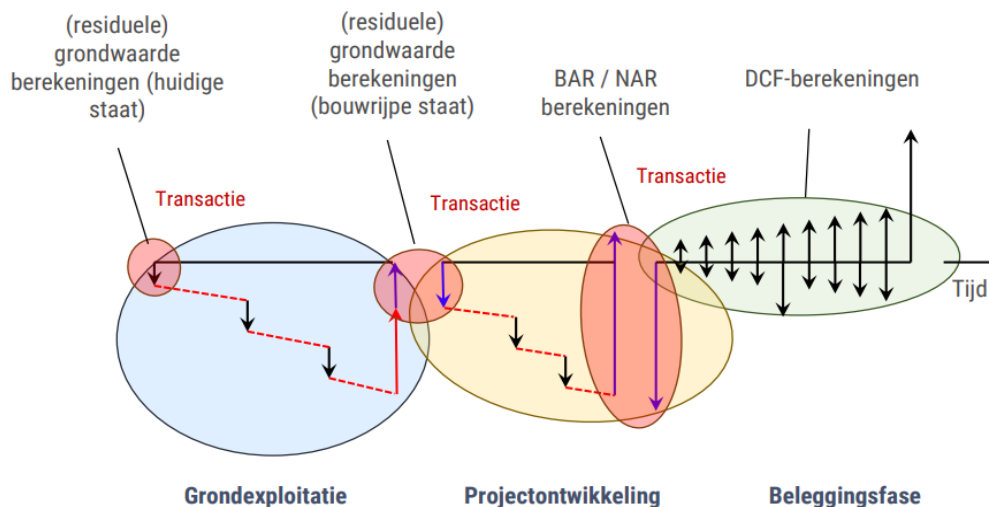
De rendementseis van beleggers is geen vaststaand percentage, afhankelijk van de locatie en het woonproduct is sprake van een ruime bandbreedte in het rendement dat verlangd wordt.

Iedere belegger maakt eigen afwegingen en investeringsbeleid waarbinnen investeringen aangegaan kunnen worden.

Een belegger beoordeeld dus naar eigen inzicht per locatie en woonproduct welk rendement passend is en bepaalt aan de hand daarvan de maximale prijs die betaald kan worden.



Residuele Waarde



- Voor beleggers is marktwaarde de basis voor de waarde van de beleggingsportefeuille;
- Een taxateur berekent marktwaarde met DCF scenario's: doorexploiteren en uitponden;
- De marktwaarde wordt gehanteerd in de residuele grondwaarde berekening

Uitkomsten rekenmodel

	Huur per woning per maand	Huurstijging per jaar	von-prijs per m2 GBO	BAR	NAR	IRR	Exploitatieverpli chting	Bouwkosten	Bijkomend	Voorfinanciering	Grondwaarde per woning
RM - EGW	1250	2,5%	3.288,40	3,9%	3,1%	5,5%	10	1.230	30%	5%	67.640
RM - EGW - Huurcap en CPI	1100	2,0%	2.950,90	3,9%	2,9%	5,5%	10	1.230	30%	5%	36.903
RM - EGW - Expl. Verpl.	1250	2,5%	3.192,74	4,1%	3,2%	5,3%	30	1.230	30%	5%	58.928
RM - EGW Stapeling	1100	2,0%	2.504,87	4,5%	3,4%	5,3%	30	1.230	30%	5%	-3.719
RM - MGW	1350	2,5%	5.349,85	4,3%	3,4%	5,5%	10	1.616	35%	8%	66.576
RM - MGW - Huurcap en CPI	1000	2,0%	4.331,37	4,0%	2,9%	5,7%	10	1.616	35%	8%	12.369
RM - MGW - Expl. Verpl.	1350	2,5%	5.302,67	4,4%	3,4%	5,3%	30	1.616	35%	8%	64.065
RM - MGW Stapeling	1000	2,5%	4.024,46	4,3%	3,1%	5,1%	30	1.616	35%	8%	-3.966



Rekenvoorbeeld

[Link naar Rekenblad](#)



Vraag maar raak!



- Wat heeft u nog gemist?
- Welke vragen zijn nog niet beantwoord?

Zet het in de chat!
