



HoGent

WELKOM

HoGent

NATUUR
EN
TECHNIEK

Berekend investeren in appartementen

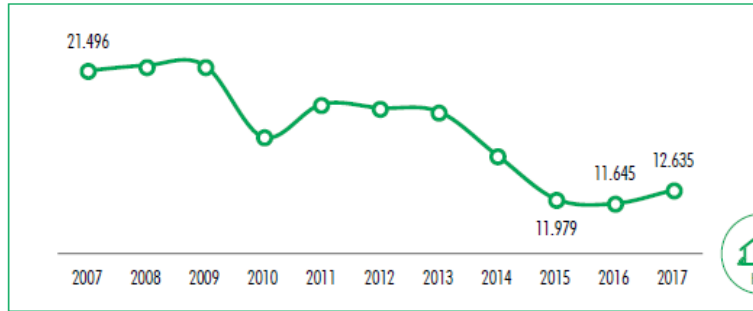
Presentation

Mieke Paelinck – vakgroepvoorzitter Vastgoed HoGent

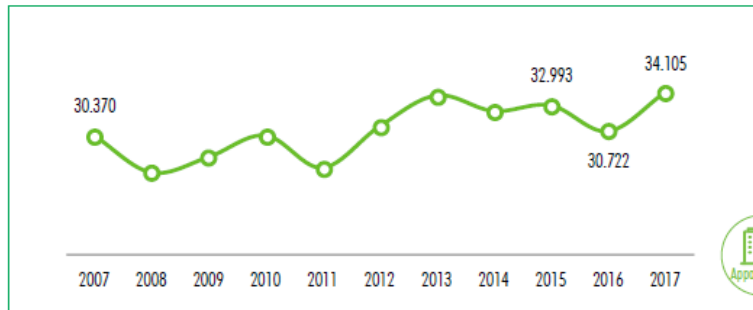
Mathias Dierckens – coördinator postgraduaat vastgoedbeheer HoGent

Appartementen blijven in de lift

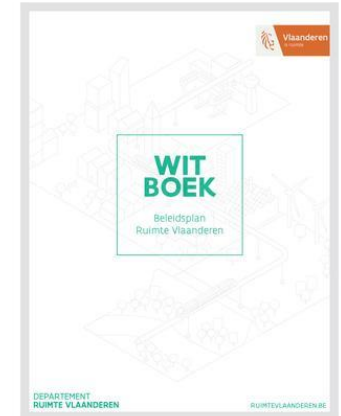
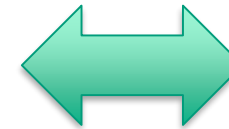
Bron: CBRE



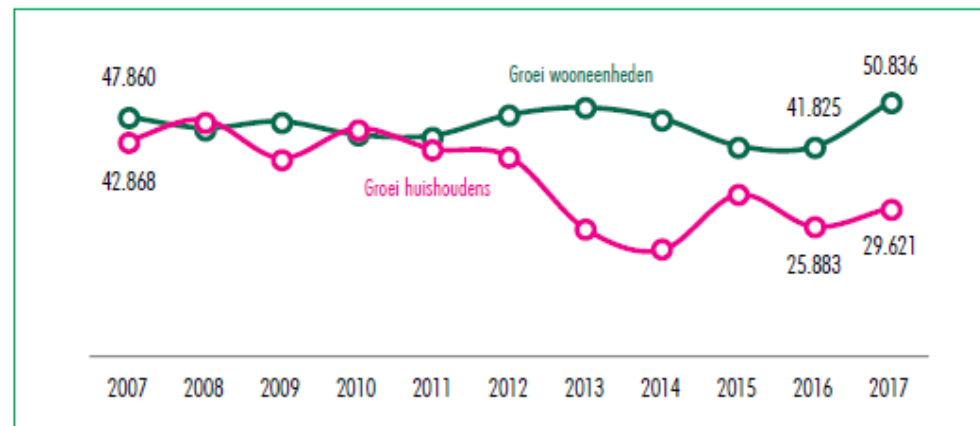
Figuur 8
Netto-groei van huizen
in België
(2007-2016)
Bron: FOD Economie



Figuur 9
Netto-groei van
appartementen in België
(2007-2016)
Bron: FOD Economie



Figuur 7
Netto ontwikkeling van
wooneenheden in
vergelijking met groei
huishoudens
(2007-2016)
Bron: Eurostat



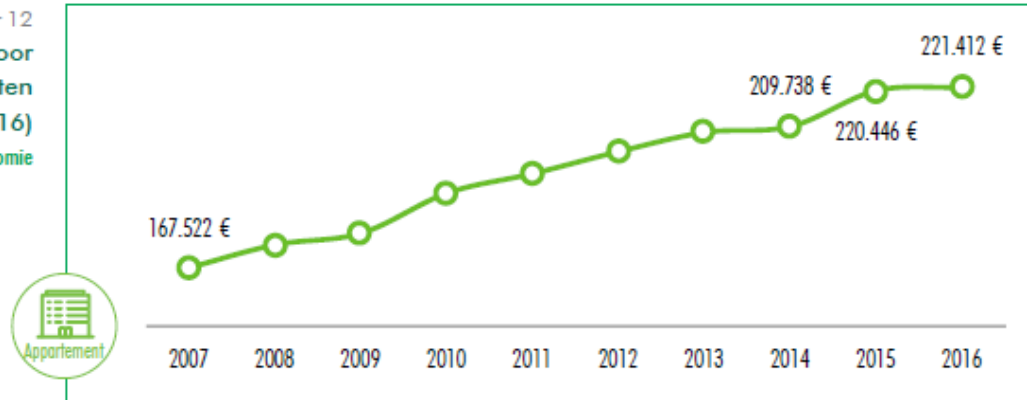
Appartementen blijven in de lift

Bron: CBRE

Figuur 11
Gemiddelde prijs voor
huizen
(2007-2016)
Bron: FOD Economie

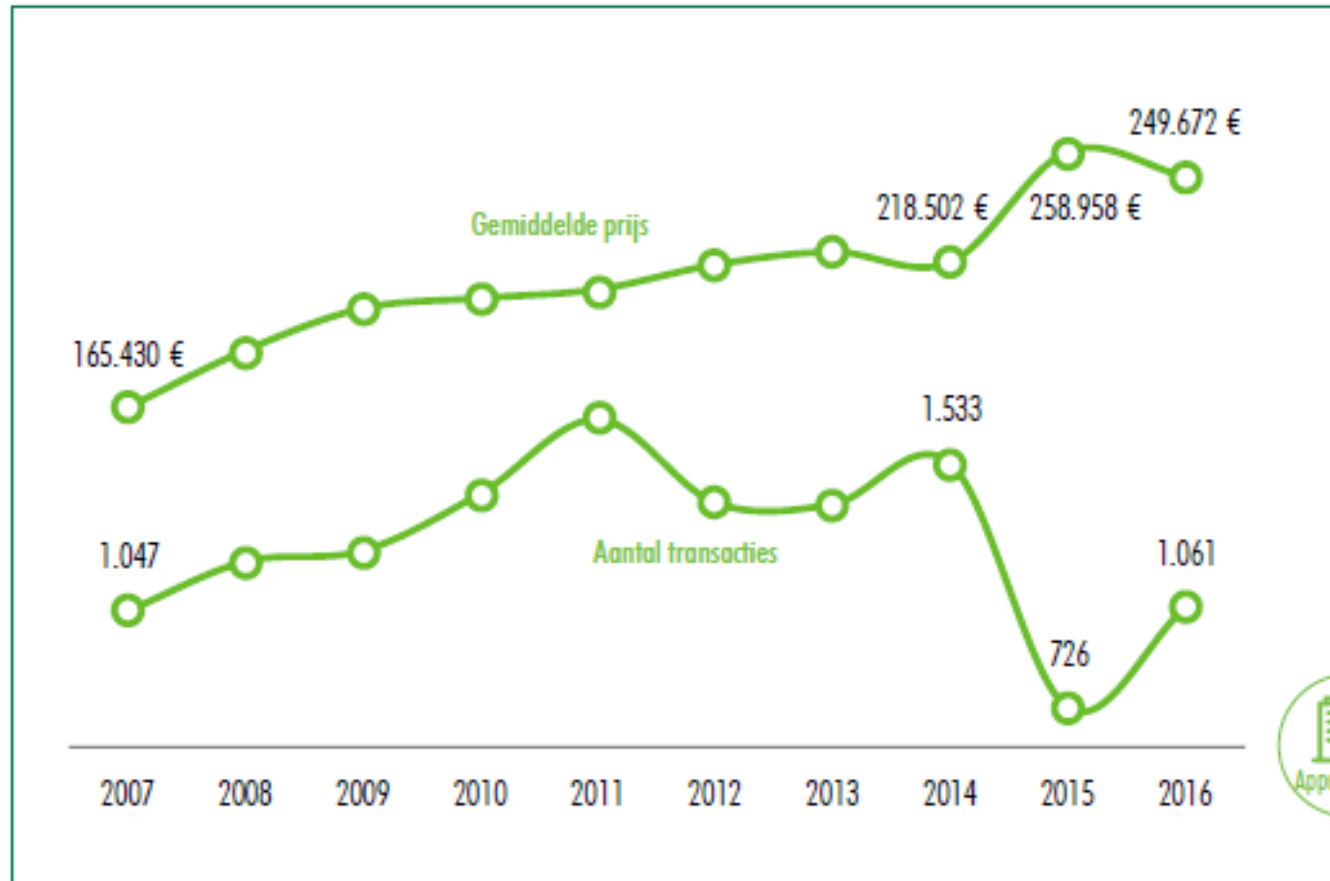


Figuur 12
Gemiddelde prijs voor
appartementen
(2007-2016)
Bron: FOD Economie



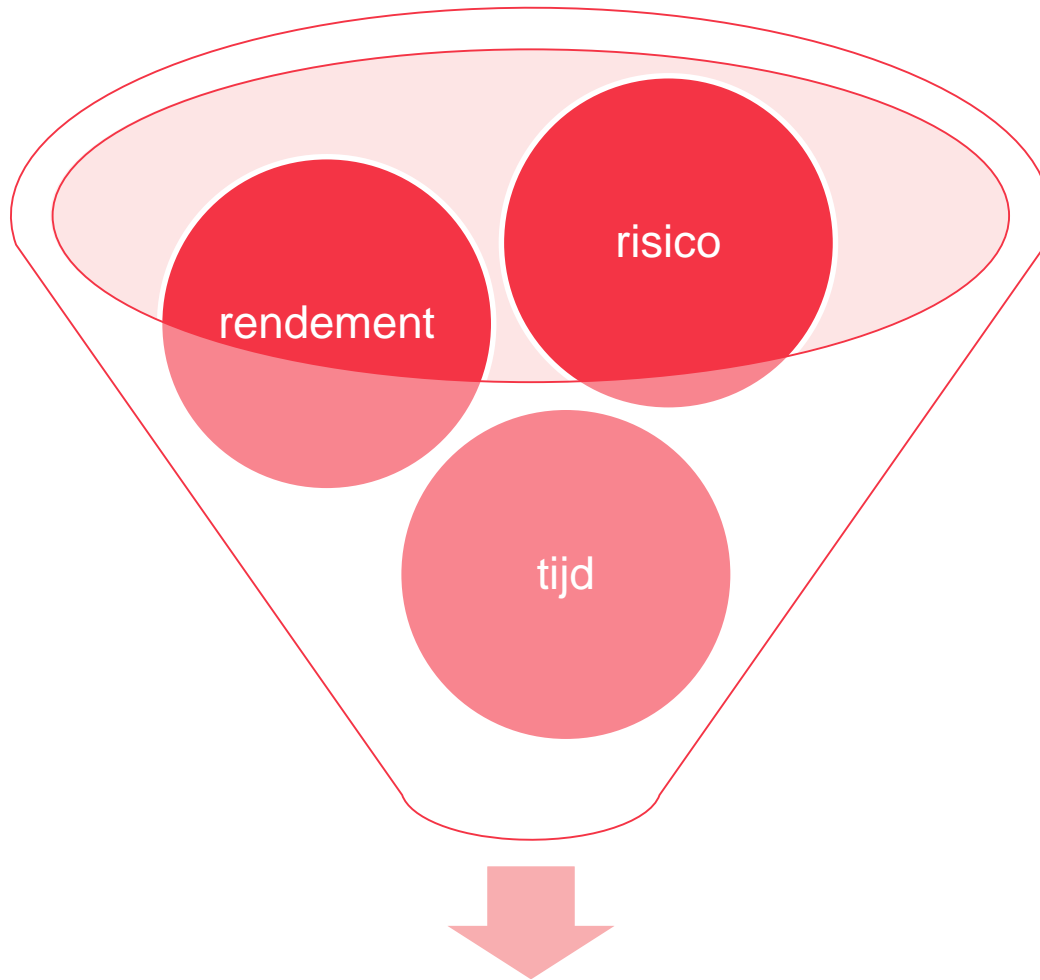
Appartementen Gent vrij duur

Bron: CBRE



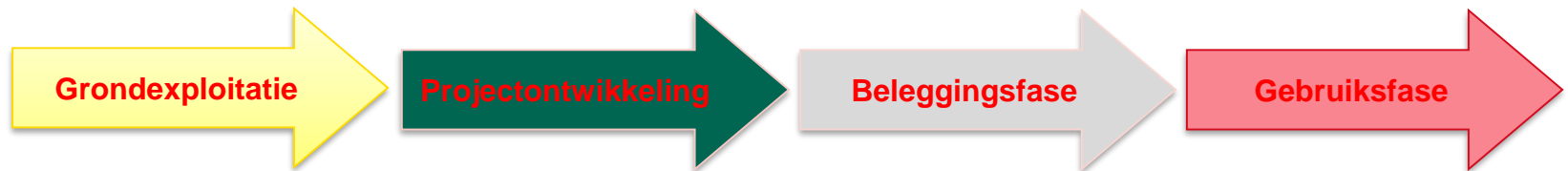
Figuur 30
Gemiddelde prijsevolutie
voor appartementen en
aantal transacties in
Gent
(2007-2016)
Bron: FOD Economie





Beredeneerd investeren
Berekend investeren

Vastgoedontwikkelp proces



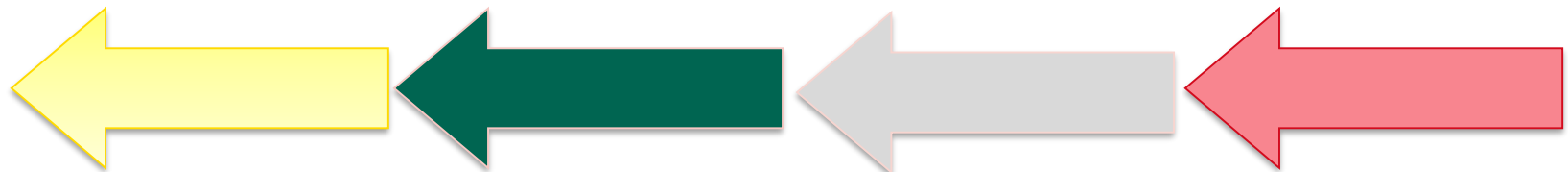
Partij: Grondeigenaar
Doelstelling: Positieve grondexploitatie

Projectontwikkelaar
Marge

Belegger
Rendement

Gebruiker
Nut - Genot

Vastgoedontwikkelp proces (waardecreatie)



Partij: Grondeigenaar
Focus: Grondopbrengst

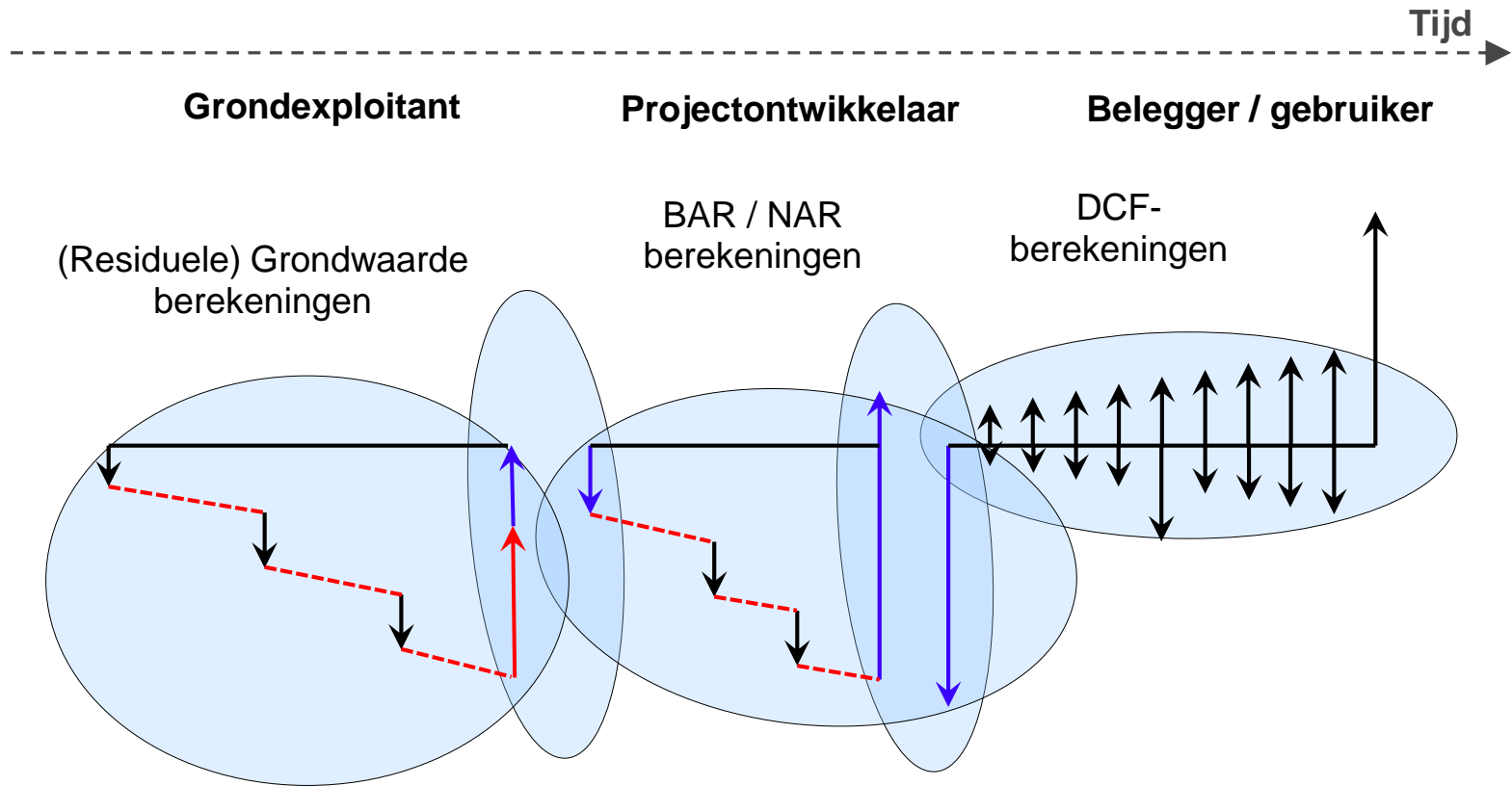
Projectontwikkelaar
Kosten

Belegger
Waarde

Gebruiker
Huisvestingslast

Vastgoed rekenproces (geldstromen)

Berekend investeren = kasstromen



DCF-analyse

discounted

uitgangspunt

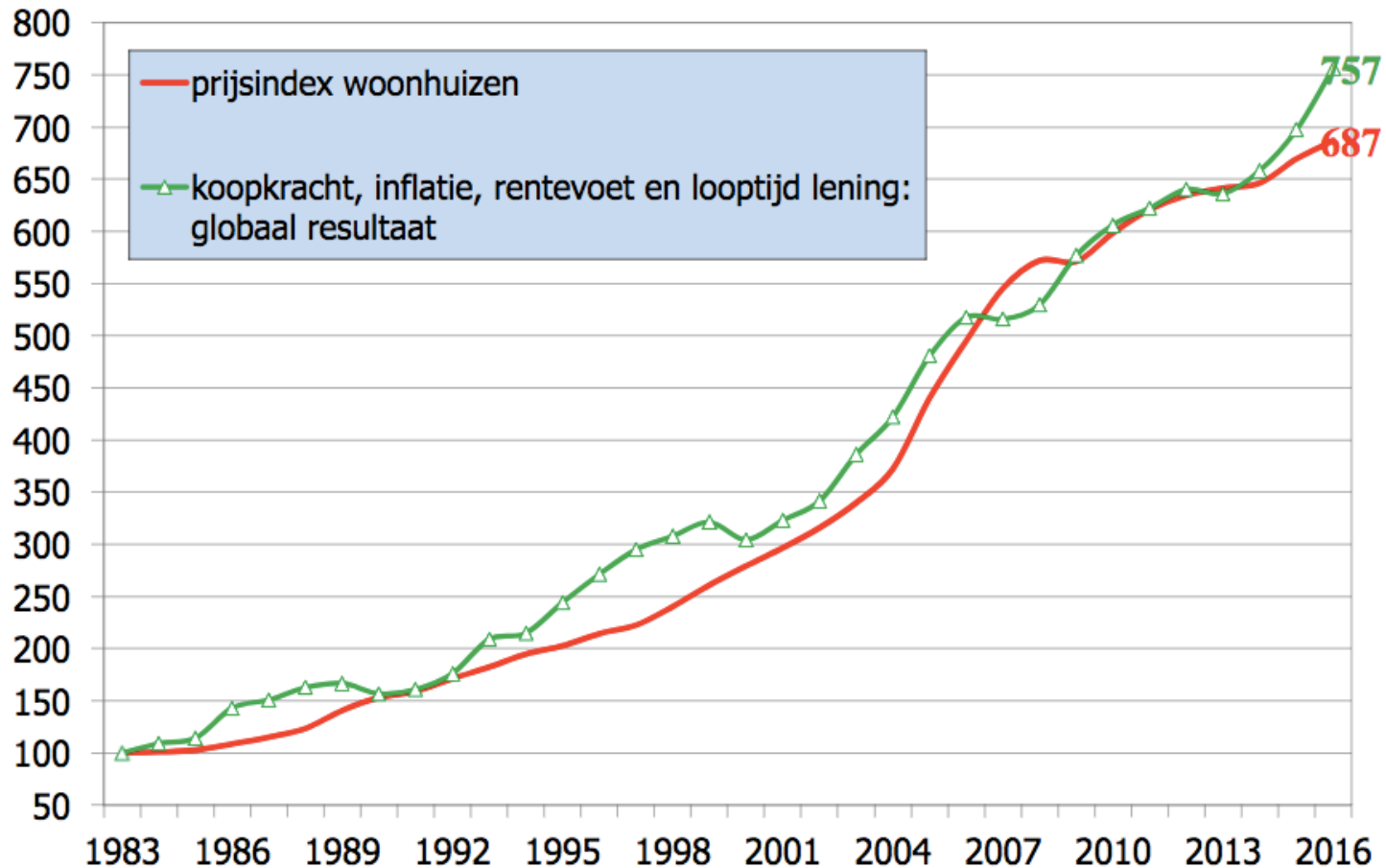
$$\Rightarrow NAW = INV_0 + \sum_{t=0}^n \sum_{j=1}^{\infty} \left[\frac{CF_{jt}}{(1+r)^t} \right] + \frac{REST_n}{(1+r)^n}$$

- verband tussen:
1. aanschaffingskost INV_0 om het OG te verwerven
 2. restwaarde $REST_n$ bij herverkoop van het OG
 3. de netto huuropbrengsten $\sum CF_{jt}$
 4. de rendementsverwachting r
 5. de NAW van de investering

Berekend investeren in appartementen als particulier: *Externe factoren*

- Fiscaliteit
- Inflatie
- Ontleningscapaciteit

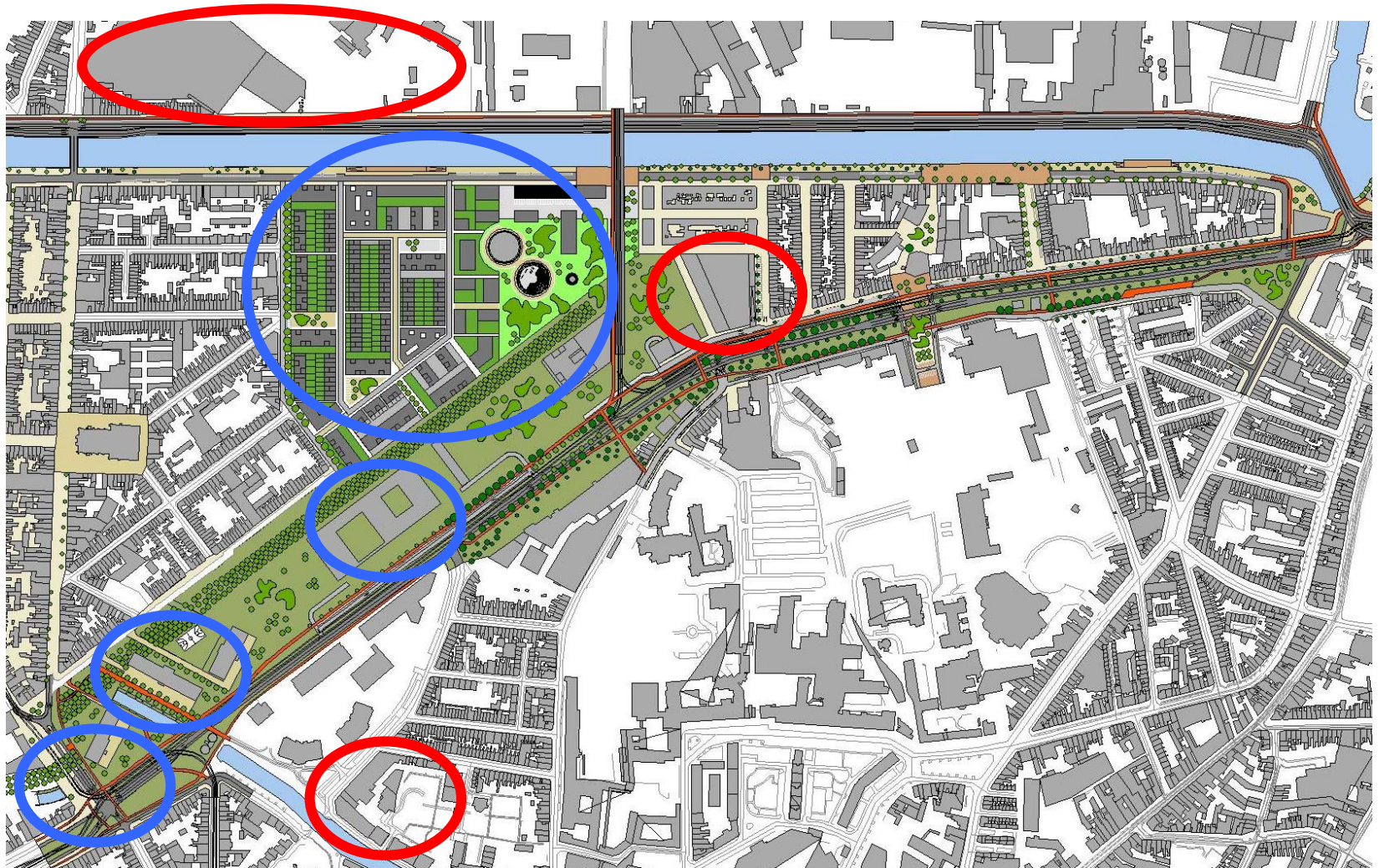
Berekend investeren in appartementen als particulier: *Externe factoren*



Berekend investeren in appartementen als particulier: *Omgeving*

- Beleid
 - Vlaanderen (RSV & BRV)
 - Stad/gemeente

Berekend investeren in appartementen als particulier: *Omgeving*



Berekend investeren in appartementen als particulier: *Omgeving*

- Beleid
 - Vlaanderen (RSV & BRV)
 - Stad/gemeente
- Structuur van de lokale markt

Berekend investeren in appartementen als particulier: *Onderzoek*



- Nieuwbouw
- Sint-Lievenslaan
- 2 slaapkamers
- B.O.: 80,70 m²
- Terras: 14,7 m²
- Prijs: € 360.200,00

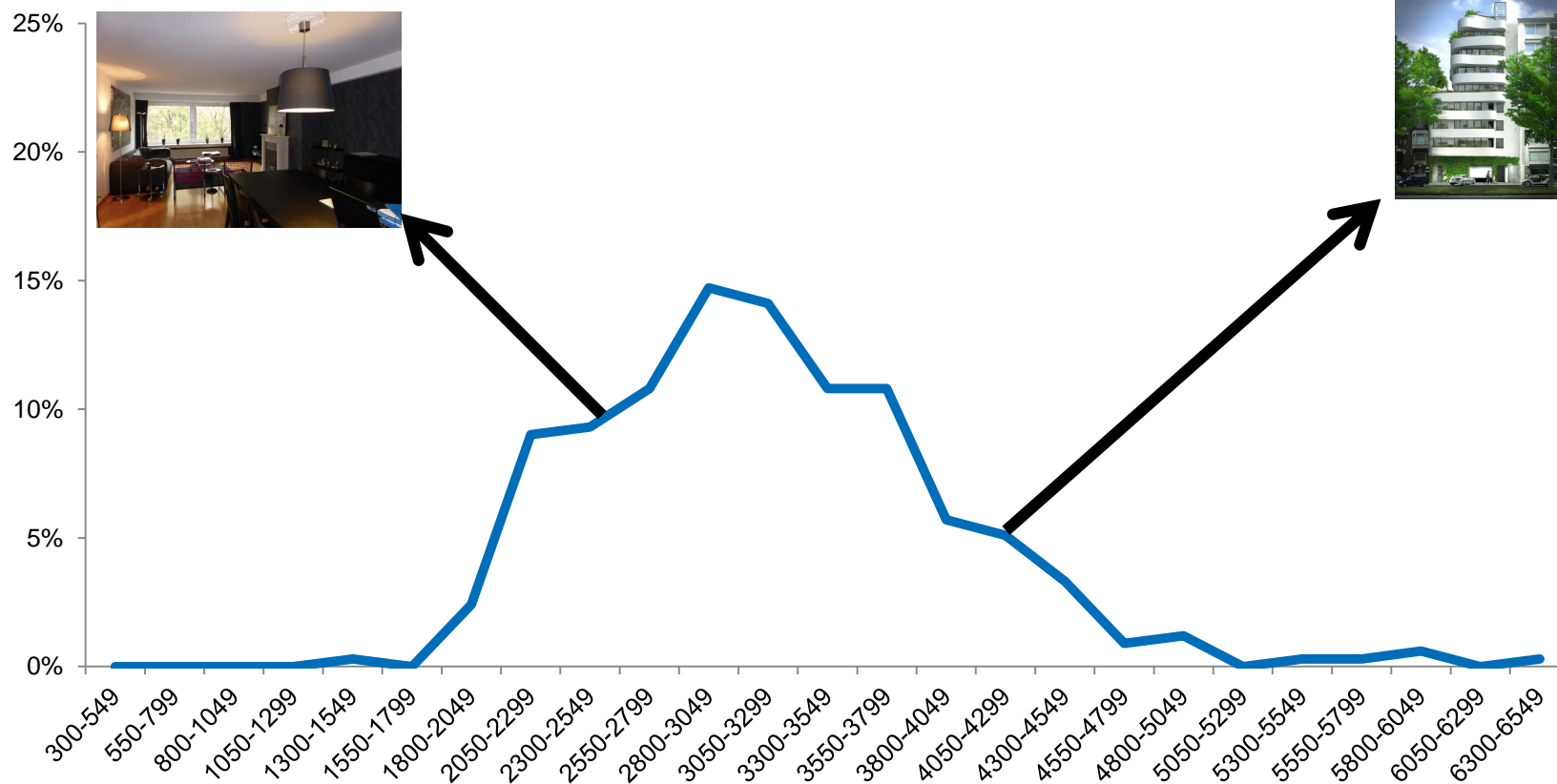
Berekend investeren in appartementen als particulier: *Onderzoek*



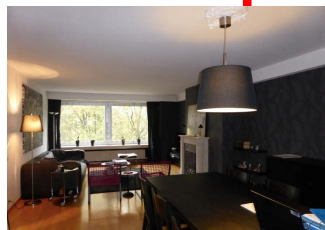
- Secundaire markt
- Franklin Rooseveltlaan
- 2 slaapkamers
- B.O.: 96 m²
- Terras: 2 + 4 m²
- Prijs: € 271.000,00
(excl garagebox)

Berekend investeren in appartementen als particulier: *Onderzoek*

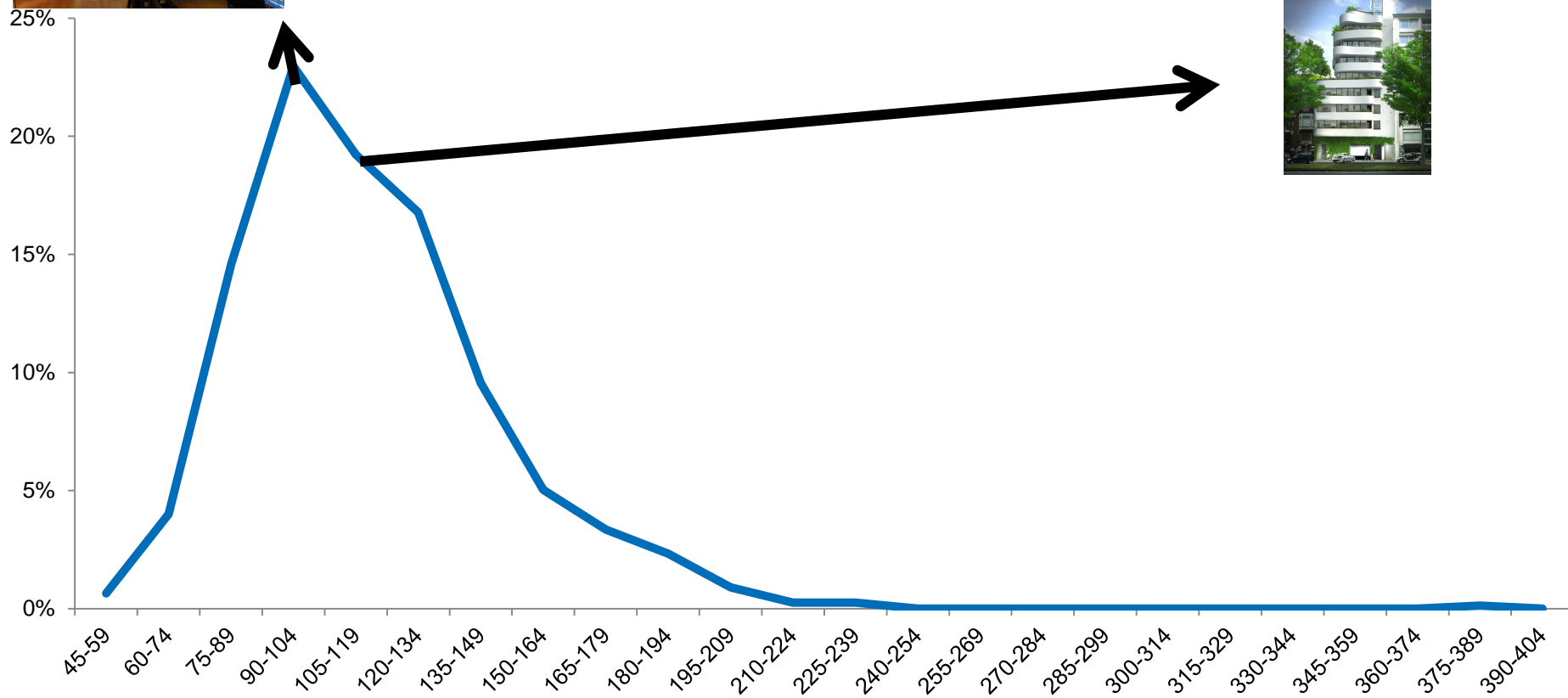
Vraagprijzen (in €/m²) van appartementen te koop (Binnenstad, 2016-heden)



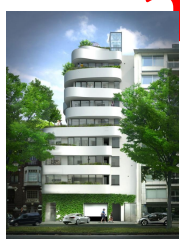
Berekend investeren in appartementen als particulier: *Onderzoek*



Vraagprijzen (in €/m²) van appartementen te huur (Binnenstad, 2016-heden)



Berekend investeren in appartementen als particulier: *Onderzoek*



- Lievenslaan

INVESTERING

Aankoopprijs

Grond en opstellen 360.200,00

Indirecte belastingen op aankoopprijs

BTW en/of registratierechten 75.642,00

Andere aankoopkosten

Erelonen notaris 2.511,96

Aktekosten 1.100,00

Kosten overschrijving 220,00

BTW op erelonen en aktekosten 758,51

- Franklin Rooseveltlaan

INVESTERING

Aankoopprijs

Grond en opstellen 271.000,00

Indirecte belastingen op aankoopprijs

BTW en/of registratierechten 27.100,00

Andere aankoopkosten

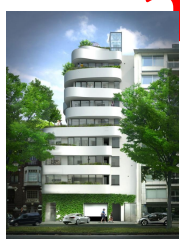
Erelonen notaris 2.461,12

Aktekosten 1.100,00

Kosten overschrijving 220,00

BTW op erelonen en aktekosten 747,84

Berekend investeren in appartementen als particulier: *Onderzoek*



- Lievenslaan

CAPEX

Capital expenditures

Renovatiewerken en grote herstellingsk	0,00
Stijgingspercentage waarde tov inflatie	0,00%
Jaar van uitvoering	0

DESINVESTERING

Berekening restwaarde, waardeontwikkelingsmethode

Marktwaarde op moment van aankoop	330.680,58
Stijgingspercentage waarde tov inflatie	2,00%

- Franklin Rooseveltlaan

CAPEX

Capital expenditures

Renovatiewerken en grote herstellingsk	60.000,00
Stijgingspercentage waarde tov inflatie	0,00%
Jaar van uitvoering	0

DESINVESTERING

Berekening restwaarde, waardeontwikkelingsmethode

Marktwaarde op moment van aankoop	268.983,00
Stijgingspercentage waarde tov inflatie	2,00%

Berekend investeren in appartementen als particulier: *Onderzoek*



- Lievenslaan

OPERATIONAL CASHFLOWS

EXPLOITATIE OPBRENGSTEN

Huuropbrengsten

Huuropbrengst op maandbasis	875,37
Stijgingpercentage waarde tov de inflati	0,00%

Aanvangsleegstand

Kost in % van de huuropbrengsten	20,00%
Afgebouwd naar 0 in jaar	1

Mutatieleegstand

Gemiddelde verblijftijd in jaren	4
Leegstandperiode in maanden gedurenc	1

- Franklin Rooseveltlaan

OPERATIONAL CASHFLOWS

EXPLOITATIE OPBRENGSTEN

Huuropbrengsten

Huuropbrengst op maandbasis	806,03
Stijgingpercentage waarde tov de inflati	0,00%

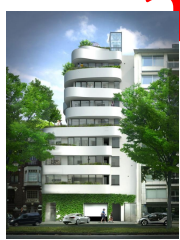
Aanvangsleegstand

Kost in % van de huuropbrengsten	35,00%
Afgebouwd naar 0 in jaar	1

Mutatieleegstand

Gemiddelde verblijftijd in jaren	4
Leegstandperiode in maanden gedurenc	1

Berekend investeren in appartementen als particulier: *Onderzoek*



• Lievenslaan

EXPLOITATIE KOSTEN

Onroerende voorheffing

Kadastraal inkomen (ngi)	1.283
Deelbedrag gewest in %	2,50%
Deelbedrag provincie in opcentiemen	400
Deelbedrag gemeente in opcentiemen	1.495
Aanvangscoëfficiënt	1,7491
Stijgingspercentage waarde tov de inflati	1,00%

Heffingen andere dan de onroerende voorheffing

Kost van de heffingen	
Stijgingspercentage waarde tov de inflati	

Verzekeringen

Premie brandverzekering	375,00
Stijgingspercentage waarde tov de inflati	2,00%

Servicekosten

Kost per maand	20,00
Stijgingspercentage waarde tov de inflati	2,00%

Mutatiekosten

Kost in % van de huuropbrengsten	2,00%
----------------------------------	-------

H Administratie en beheer

Kost in % van de huuropbrengsten	2,00%
----------------------------------	-------

• Franklin Rooseveltlaan

EXPLOITATIE KOSTEN

Onroerende voorheffing

Kadastraal inkomen (ngi)	1.283
Deelbedrag gewest in %	2,50%
Deelbedrag provincie in opcentiemen	400
Deelbedrag gemeente in opcentiemen	1.495
Aanvangscoëfficiënt	1,7491
Stijgingspercentage waarde tov de inflati	1,00%

Heffingen andere dan de onroerende voorheffing

Kost van de heffingen	
Stijgingspercentage waarde tov de inflati	

Verzekeringen

Premie brandverzekering	375,00
Stijgingspercentage waarde tov de inflati	2,00%

Servicekosten

Kost per maand	20,00
Stijgingspercentage waarde tov de inflati	2,00%

Mutatiekosten

Kost in % van de huuropbrengsten	2,00%
----------------------------------	-------

Administratie en beheer

Kost in % van de huuropbrengsten	2,00%
----------------------------------	-------

Berekend investeren in appartementen als particulier: *Onderzoek*



- Lievenslaan

FINANCIAL CASH FLOWS

Vermogensamenstelling

Value (Eigen vermogen)	20,00%
Loan to Value (Vreemd vermogen)	80,00%

Kosten waarborgstelling

Registratierechten	550,00
Erelonen notaris en andere kosten	899,69
BTW op erelonen en kosten	188,93

Bulletkrediet

Kredietbedrag	352.345,98
Rente	1,65%
Dossierkosten	500,00

- Franklin Rooseveltlaan

FINANCIAL CASH FLOWS

Vermogensamenstelling

Value (Eigen vermogen)	20,00%
Loan to Value (Vreemd vermogen)	80,00%

Kosten waarborgstelling

Registratierechten	550,00
Erelonen notaris en andere kosten	872,04
BTW op erelonen en kosten	183,13

Bulletkrediet

Kredietbedrag	242.103,17
Rente	1,65%
Dossierkosten	500,00

Berekend investeren in appartementen als particulier: *Onderzoek*



- Lievenslaan

BRUTO AANVANGSRENDEMENT

Bruto markthuur op jaarbasis	10.504,49
Investing von	440.432,47
BAR	2,39%

Net Cashflow (herneming)	-440.432,47
Present Value	
Net Present Value	375.999,97

Kapitalisatiewaarde	-64.432,50
Profitability Index	0,85

IRR unlevered	1,51%
IRR levered	15,01%

- Franklin Rooseveltlaan

BRUTO AANVANGSRENDEMENT

Bruto markthuur op jaarbasis	9.672,30
Investing von	302.628,96
BAR	3,20%

Net Cashflow (herneming)	-362.628,96
Present Value	
Net Present Value	311.678,31

Kapitalisatiewaarde	-50.950,65
Profitability Index	0,86

IRR unlevered	1,56%
IRR levered	10,58%