



De waarde van een schoolgebouw

Waarderingsmethodiek en vastgoedstrategie

Jan Veuger, lector Maatschappelijk Vastgoed
Amersfoort, SRO, 23 juni 2014

Waarderingsmethodiek en vastgoedstrategie

Ing. Jan Veuger MRE FRICS

Lector Maatschappelijk Vastgoed, Kenniscentrum NoorderRuimte,
Hanzehogeschool Groningen



Waarderingsmethodiek

Wat is waarde?

1. Is de waarde wat een gek ervoor geeft?
2. Is waarde wat de meeste biedende besteedt?
3. Is waarde een afspiegeling van onze begeerte op die dingen?



Waarderingsmethodiek

Waarde is een bedrag dat op waardepeildatum wordt overeengekomen:

- Tussen een willekeurige koper en verkoper;
- die op een gepaste afstand van elkaar staan;
- na een behoorlijke marketing;
- met kennis en voorzichtigheid en zonder dwang.



Waarderingsmethodiek

Huurwaarde kapitalisatie methode (BAR)

- Bruto aanvangsrendement.
- Hoe beter het rendement, hoe hoger de waarde.
- BAR is een gevoelsgetal.



Waarderingsmethodiek

Huurwaarde kapitalisatie methode (NAR)

- NETTO aanvangsrendement.
- Netto huur is bruto huur minus eigenaarslasten.
- NAR wordt niet gepubliceerd.

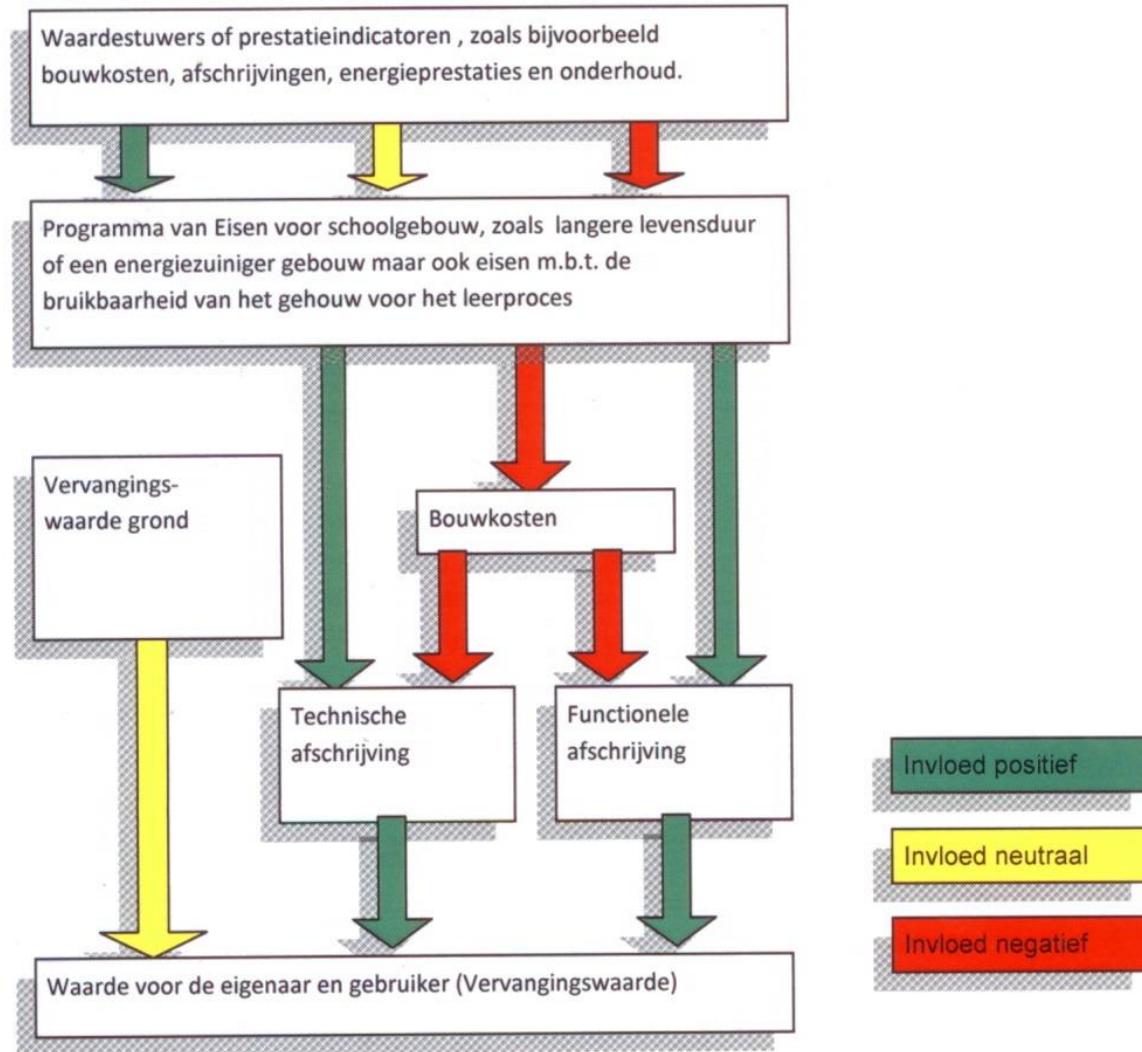


Waarderingsmethodiek

Discount Cash Flow Methode; ook wel IRR

- Vergelijkbaar met de NAR methode.
- Kasstromen zijn uitgezet in de tijd.
- Contant maken gebeurt met de rekenrente.
- Voordeel: zeer gedetailleerd en professioneel
- Nadeel: manipuleerbaar





Figuur: model waardesturing: relatie tussen investering, afschrijving en vervangingswaarde.

Vastgoedstrategie

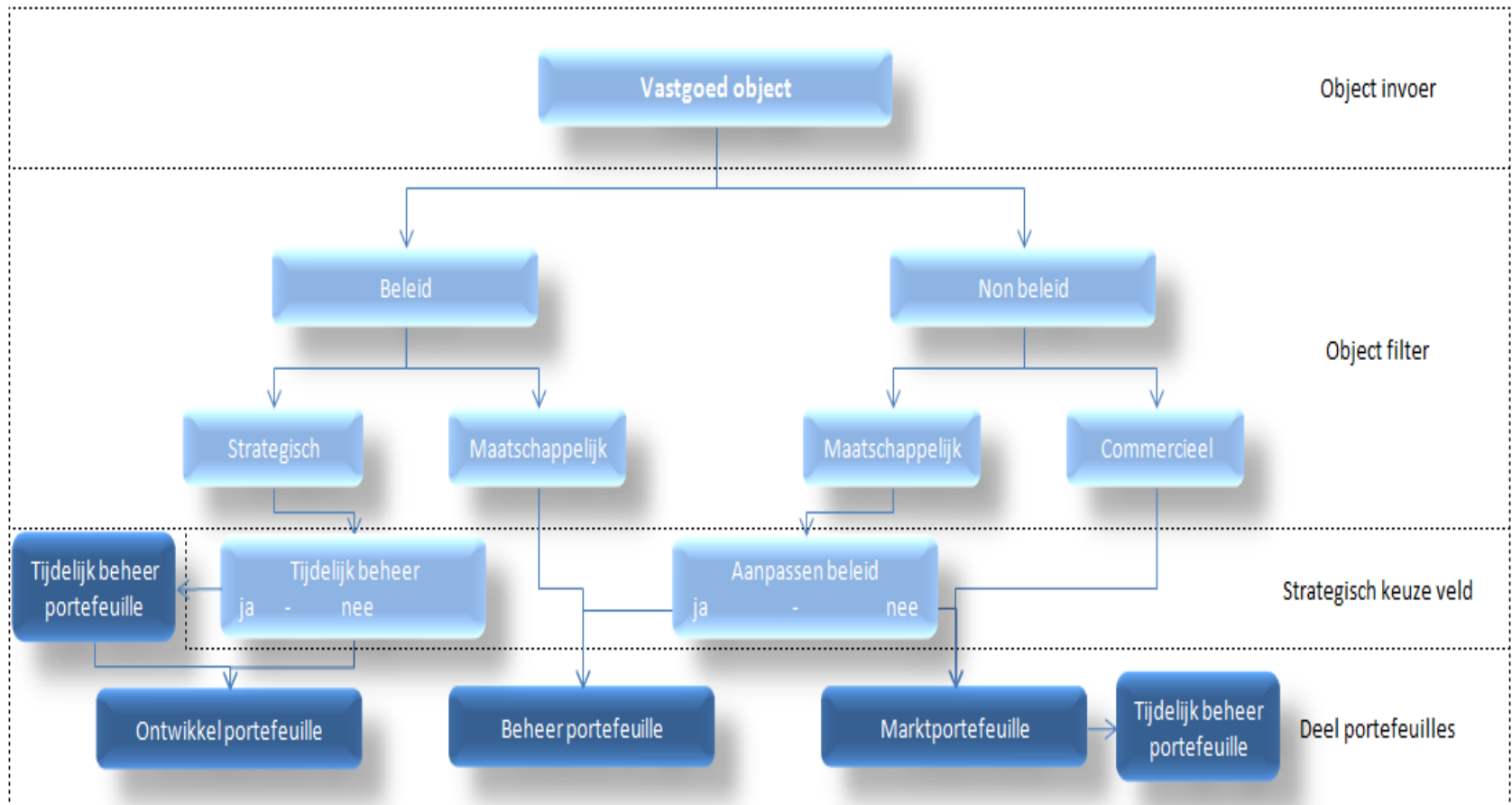
Strategisch, tactisch en operationeel





Vastgoedstrategie

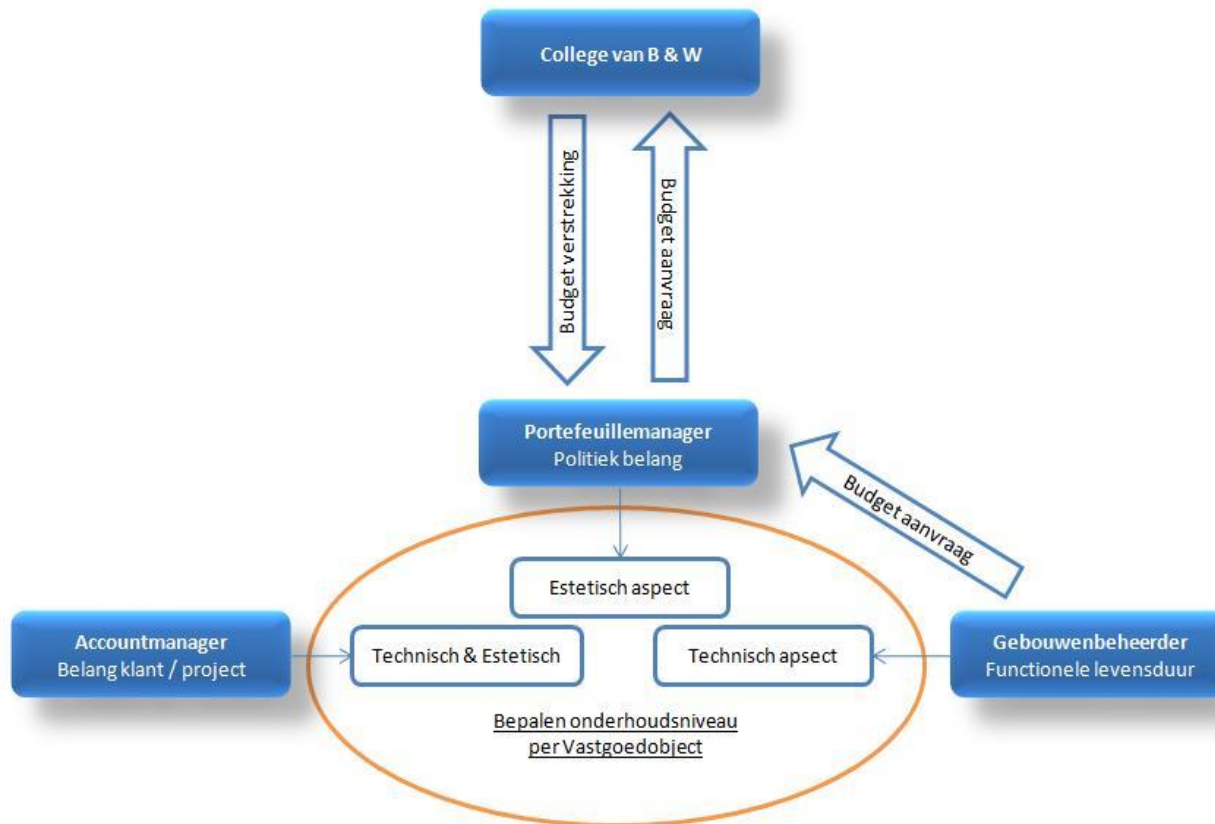
Categorisering





Vastgoedstrategie

Spanningsveld





Alle publicaties Jan Veuger:
<http://www.corporaterem.nl/publicaties.html>

Jan Veuger
Lector Maatschappelijk Vastgoed

Kenniscentrum NoorderRuimte

j.veuger@pl.hanze.nl

www.hanze.nl