DONDERDAG 16 MEI 2024

# OPLEIDING VASTGOED REKENEN

DEN HAAG



## Programma

08:30 **Ontvangst**

09:00 **Kennismaking Top-10 rekenbegrippen in vastgoed**



Uw docent: **Ing. Chris de Ruiter MRE MRICS RT**, directeur bij ValCon

1. Bruto AanvangsRendement (BAR)
2. Netto AanvangsRendement (NAR)
3. Faktor
4. Discounted Cashflow (DCF)
   - Cashflowschema
   - Exploitatielasten
   - Groot onderhoud
   - Restwaarde / Exit Yield
5. Internal Rate of Return (IRR)
6. Geïndexeerde waardemethode
7. Grond-opstal methode
8. Residuele grondwaarde
9. Kostprijsdekkende huur
10. Integrale grondexploitatie

**Praktijkcases en Excel-voorbeelden**

Ter illustratie van de toepassing van deze rekenbegrippen in de vastgoedpraktijk, wordt een aantal cases en praktijkvoorbeelden behandeld. Bij elke casus wordt ingegaan op de investeringsvragen, kenmerken, basisvragen en de financiële haalbaarheid.

12:30 **Lunch**

13:00 **Stroomschema: financiële vastgoedaspecten**



Uw docent: **Jeroen de Jong**, senior gebiedseconoom bij **BPD Gebiedsontwikkeling**

Naast de toepassing van rekenbegrippen staan ook de andere factoren centraal, die bij verschillende betrokken partijen van belang zijn. Aan de hand van een logisch stroomschema worden de **belangen en posities** van o.a. 'de gemeente', 'de ontwikkelaar' en 'de belegger' belicht waarbij de financiële aspecten van vastgoedontwikkeling de rode draad vormen.

**Stichtingskosten-opzet (StiKo)**

Vervolgens besteden we uitgebreid aandacht aan de Stichtingskosten-opzet (StiKo). Hoewel vastgoedrekenen meestal over waarde gaat, bestaat een groot deel van de waardecreatie uit het maken van kosten. We laten zien uit welke onderdelen een StiKo bestaat en hoe u een StiKo het beste kan opbouwen om daarmee een overzichtelijk en compleet verhaal te presenteren. Als het model eenmaal staat, kunnen we gaan kijken welke posten uit de StiKo het meeste invloed op de uitkomst hebben. En van welke posten u net zo goed kunt afblijven. Uiteraard kijken we ook naar de kosten versus de waarde en hoe u deze analyse kunt aanvliegen. Allemaal onderwerpen waarmee u een mooie basis krijgt om gesprekken met uw partners mee aan te gaan.

**Rekenen aan Energietransitie**

Sinds enkele jaren moeten alle nieuw gebouwen verplicht BENG zijn. En die eisen worden steeds strenger. Wat betekent dit voor u als ontwikkelaar, gemeente, eigenaar en eindgebruiker? Welke parameters veranderen, wat betekent dit voor de kosten, de opbrengsten en de waarde van het vastgoed? Aan de hand van concrete voorbeelden geven we een toelichting op de impact van de BENG-verplichting en de toenemende verstrengingen. Een interessante rekensom!

**Opbouw Praktijkcases**

Cases die u kunt verwachten omvatten onder meer een **grondexploitatie**, een **bouwexploitatie** en een **bedrijfswaardeberekening**. De rekenbegrippen worden aangevuld met de basisrekenmethodieken, die na het volgen van deze cursus direct toepasbaar zijn in de praktijk.

16:30 **Afsluiting**

## Programma

08:30 **Ontvangst**

RICS 30 PE | 5 PE | NEVAP 30 PE | aedes 30 PE | 12 PE

**SPRYG Real Estate Academy**

België: +32 (0)3 226 5417
Nederland: +31 (0)15 303 0670
© SPRYG Real Estate Academy 2024

https://spryg.com/nl/opleidingen/vastgoedrekenen

09:00 **Inleiding & Actualiteiten**

Uw docenten: **André Deleroi MSc MRICS RT RM REV**, senior taxateur en financieel vastgoedadviseur bij **BaseValue** en **Léon van der Wal,**director bij **Fakton**

We starten met een korte recap van dag 1. Daarbij bespreken we kort de actualiteiten binnen de vastgoedmarkt en de gevolgen voor de posities van vastgoedpartijen. Bijvoorbeeld het effect van de dalende V.O.N. prijzen vanwege betaalbaarheid op de grondwaarden en andere actuele marktontwikkelingen.




**Introductie opzet rekenmodellen**

We behandelen tal van praktijkvoorbeelden, kasstroomschema's en eenvoudige rekenmodellen om het principe van rekenen te doorgronden. Zoals rekenen in de tijd met inflatie/index en rente.

Leer de do's en don'ts bij het maken van uw vastgoedmodel:

- Minimaliseer invoerfouten door gebruik van invoervalidatie
- Maak de informatie inzichtelijk met voorwaardelijke opmaak
- Maak slimme bereiknamen

12:30 **Lunch**

13:00 **Introductie Rekenen met Excel**

Aan de hand van eenvoudige vastgoedcasussen worden de belangrijkste functies en de structuur van Excel stap-voor-stap met u doorgenomen.

Maak gebruik van het volledige Excel-potentieel voor uw analyses:

- Wat-als scenario's opstellen
- Snel naar het juiste resultaat met Doelzoeken
- De Oplosser: voor al uw optimalisatievraagstukken

RICS 30 PE | 5 PE | NEVAP 30 PE | aedes 30 PE | 12 PE

**SPRYG Real Estate Academy**

België: +32 (0)3 226 5417
Nederland: +31 (0)15 303 0670
© SPRYG Real Estate Academy 2024

https://spryg.com/nl/opleidingen/vastgoedrekenen

**Financiële Haalbaarheidsanalyses**

We gaan een praktijkcasus rondom waardebepaling en rendement behandelen, waar de DCF-berekening wordt getoond. Dat zetten we op als analysemodel voor de zogeheten gebruiks- en beleggingsfase. Daarbij tonen we de effecten van de verschillende parameters. We laten zien hoe u deze parameters kunt aanpassen en zelfs aansturen, zodat u de haalbaarheid van uw projecten kunt vergroten.

**Exploitatiefase**

Vervolgens leert u een bouwexploitatiemodel op te zetten. We kijken naar de stichtings-kostenopzet waarbij zaken zoals bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten en winst & risico aan bod komen. Kortom, u krijgt een helder inzicht in een bouwexploitatie en op welke wijze u risico's kunt verminderen en winst kunt optimaliseren.

16:30 **Afsluiting met netwerkborrel**

## Programma

08:30 **Ontvangst**

09:00 **Inleiding en ?Introductie Grondexploitatie (GREX)**



Uw docent: **Jeroen de Jong**, senior gebiedseconoom bij **BPD Gebiedsontwikkeling**

We starten met een korte terugblik op de eerste dag: het vastgoedproces en de belangrijkste rekenmethodieken. Vervolgens gaan we gezamenlijk een eenvoudige grondexploitatie opbouwen en uitwerken. Daarbij spelen de rekenmethodieken en haalbaarheidsanalyses van de vorige dag een belangrijke rol.

**Waarderingsvraagstukken**

Vervolgens gaan we nader in op de inhoud van de berekening (de uitgangspunten en onderbouwing) en belichten verschillende waarderingsvraagstukken die in de praktijk voorkomen. DCF-waardering versus BAR/NAR-waardering, waarderingsgrondslagen en begrippen (marktwaarde, beleggingswaarde, reële waarde). Op welke wijze kunt u bijvoorbeeld woningen, winkels, kantoren en parkeergarages waarderen? Hoe gaat u met mix-use projecten om?

12:30 **Lunch**

RICS 30 PE | 5 PE | NEVAP 30 PE | aedes 30 PE | 12 PE

**SPRYG Real Estate Academy**

België: +32 (0)3 226 5417
Nederland: +31 (0)15 303 0670
© SPRYG Real Estate Academy 2024

https://spryg.com/nl/opleidingen/vastgoedrekenen

INSCHRIJVEN

13:00 **Integrale praktijkcase**

We gaan vervolgens een uitgebreide financiële haalbaarheidsanalyse in Excel opzetten. Om de praktijkwerking goed te kunnen tonen, kijken we naar een multifunctionele vastgoedontwikkeling, zoals een binnenstedelijke herontwikkelingsopgave. Het integrale karakter daarvan is dat we kijken vanuit de verschillende vastgoedrollen: investeerder, financier, ontwikkelaar, woningcorporatie en gemeente. Met aandacht voor actuele zaken, zoals sociale huur, middenhuur en betaalbaarheid.

**Q&A**

Aan het einde van deze dag hebben we ruimte ingebouwd voor vragen die betrekking hebben op uw eigen vastgoedpraktijk.

16:30 **Afsluiting met netwerkborrel**

## Programma

08:30 **Ontvangst**

09:00 **Belangrijkste methoden vastgoedrekenkunde**

Uw docenten: **André Deleroi MSc MRICS RT RM REV**, senior taxateur en financieel vastgoedadviseur bij **BaseValue** en **Léon van der Wal,**director bij**Fakton**

We starten met een korte recap van de laatste zaken van de dagen hiervoor. Vervolgens behandelen we praktijkcasussen waarmee verschillende aspecten uit de vastgoedrekenkunde aan de orde komen, zoals:

- Effecten op de waarde door beleggen in versus uitponden van woningen
- Waarde multifunctioneel binnenstedelijk object (wonen, kantoren, winkel en parkeren)
- Exploitatie vastgoed (voorbeeld: parkeergarages)
- Financiering van commercieel vastgoed (voorbeeld: kantoor)
- Gevoeligheids- en scenarioanalyse vastgoedexploitatie




RICS 30 PE | 5 PE | NEVAP 30 PE | aedes 30 PE | 12 PE

**SPRYG Real Estate Academy**

België: +32 (0)3 226 5417
Nederland: +31 (0)15 303 0670
© SPRYG Real Estate Academy 2024

https://spryg.com/nl/opleidingen/vastgoedrekenen

12:30 **Lunch**

13:00 **Waarderingstechnieken in de praktijk**

U leert het vak van de vastgoedspecialist vanuit het oogpunt van waardebepaling. Denk aan het onderkennen van kasstromen die te vertalen naar rekenkundige kasstromen in Excel. Om de technieken beter onder de knie te krijgen worden verschillende vastgoedobjecten behandeld: woningen, winkels, samengestelde vastgoedcomplexen en exploitatievastgoed. Waarderen met of zonder Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB).

- Marktanalyses en referenties: Hoe kom je aan de informatie?
- Transformaties van kantoorgebouw naar wonen. Waar loop je tegenaan?
- Effect publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kaders op de waarde (bestemmingsplan, kettingbeding, erfpacht opstalrecht).
- Belangen van de verschillende spelers: overheden, projectontwikkelaars, beleggers.
- Backtesting: Hoe kan je jezelf middels een sigarendoosberekening controleren?
- Testen van het geleerde aan de hand van enkele stellingen.

16:30 **Afsluiting**

## Programma

08:30 **Ontvangst**

09:00 **Rekenen aan Binnenstedelijke Herontwikkelingslocatie**



Uw docent: **Jeroen de Jong**, senior gebiedseconoom bij **BPD Gebiedsontwikkeling**

Hoe krijgt u meer financieel grip op complexe projecten met veel verschillende parameters? We gaan de case van de vorige dag verder uitwerken.

**Rekenen aan Duurzaam Vastgoed**

Sinds 2021 moeten alle nieuwe gebouwen bijna-energieneutraal gebouwd (BENG) zijn. Wat kost dit? Wie gaat het betalen? En wat is hier voor nodig? De tijdwaarde van geld, terugverdientijd en rendementen spelen een cruciale rol bij deze 'nieuwe' opgave (sinds 2013!) voor de vastgoedsector.

RICS 30 PE | 5 PE | NEVAP 30 PE | aedes 30 PE | 12 PE

**SPRYG Real Estate Academy**

België: +32 (0)3 226 5417
Nederland: +31 (0)15 303 0670
© SPRYG Real Estate Academy 2024

https://spryg.com/nl/opleidingen/vastgoedrekenen

**Case 1: Rekenen aan Duurzaamheidsambities**

We gaan rekenen aan een opgave met commercieel vastgoed waarbij de impact van Duurzaamheidsambities vertaald worden in het rendement. De investeringen die noodzakelijk zijn om bijvoorbeeld te voldoen aan BENG worden afgezet tegen de (meer)waarde.

- Wat kan op gebouwniveau gerealiseerd worden aan energieopwekking?
- Wat moet bijvoorbeeld op gebiedsniveau worden opgepakt?
- Op welke wijze moet dit verrekend worden (investering nu, versus profijt in de toekomst)?

Resultaat
Een interactief model waarbij gezocht kan worden naar een optimale balans tussen het gebouw en het gebied, als het gaat om de bijdrage aan de energietransitie- en duurzaamheidsopgave.

**Lunch**

RICS 30 PE | 5 PE | NEVAP 30 PE | aedes 30 PE | 12 PE


© SPRYG Real Estate Academy 2024

13:00

**Case 2: Binnenstedelijke Herontwikkelingslocatie**

We gaan rekenen aan een binnenstedelijke locatie met een fors kantoorgebouw dat deels gesloopt wordt en deels hergebruikt. Op de locatie komen appartementen. Vanwege de complexiteit van de opgave is een integraal investeringsmodel noodzakelijk, waarbij de fasering en de financiën niet alleen in de grondexploitatie, maar ook in de opstalexploitatie integraal inzichtelijk wordt gemaakt.

Onderdelen die in de opgave terugkomen zijn o.a.:

- Tijdelijk gebruik en beheer
- Binnenstedelijke sloop
- Asbest / Monument / bijzonderheden
- Markt (tbv programmabepaling)
- Kansen en risico's
- Bepaling bruto marge en IRR

Aan de hand van een kort research wordt de actuele markt gezamenlijk geanalyseerd en wordt het programma bepaald. Met dit als vertrekpunt gaan we kijken of de businesscase niet alleen op basis van de (bruto) marge, maar op basis van het integrale rendement haalbaar is. De kansen en risico's kunnen op basis van het financiële beslismodel worden bepaald. Het rekenmodel dat u bij deze opgave gaat opzetten en uitwerken kunt u na de cursus gebruiken om uw eigen businesscase in door te rekenen.

Resultaat
Een analysemodel waarmee diverse aannames, kansen en risico's voor beslissers inzichtelijk worden gemaakt.

**Uw eigen cases**

U krijgt de gelegenheid om uw eigen cases of vraagstukken in te brengen.

16:30

**Afsluiting met netwerkborrel**

RICS 30 PE | 5 PE | NEVAP 30 PE | aedes 30 PE | 12 PE


© SPRYG Real Estate Academy 2024

DONDERDAG 16 MEI 2024

# OPLEIDING VASTGOED REKENEN

DEN HAAG



## Data en Locaties

**Donderdag 16 mei 2024**
**en 29 & 30 mei en 19 & 20 juni**

New Babylon
Anna van Buerenplein 48
2595 DA Den Haag
Nederland
Routebeschrijving auto , Routebeschrijving OV

**Woensdag 18 september 2024**
**en 1 & 2 oktober, 15 & 16 oktober**

New Babylon
Anna van Buerenplein 48
2595 DA Den Haag
Nederland
Routebeschrijving auto , Routebeschrijving OV

**Woensdag 06 november 2024**
**en 13 & 14, 26 & 27 november**

New Babylon
Anna van Buerenplein 48
2595 DA Den Haag
Nederland
Routebeschrijving auto , Routebeschrijving OV

## U leert

- Werking Top-10 basisbegrippen Vastgoedrekenen
- Maken van Financiële Haalbaarheidsanalyses (incl. StiKo)
- Opzetten van een Grondexploitatie (GREX)
- Doorrekenen van Waarderingsvraagstukken
- Zelf integrale rekenmodellen in Excel bouwen voor uw vastgoedopgaves

RICS 30 PE | 5 PE | NEVAP 30 PE | aedes 30 PE | 12 PE

**SPRYG Real Estate Academy**

België: +32 (0)3 226 5417
Nederland: +31 (0)15 303 0670
© SPRYG Real Estate Academy 2024

https://spryg.com/nl/opleidingen/vastgoedrekenen

INSCHRIJVEN