

Vastgoedmarkt Exploitatiewijzer

Vastgoedmarkt Exploitatiewijzer

Een uitgave van Vakmedianet Bouwdata

Samenstelling

Frank van de Waeter

Marco van Lienden

E-mail: redactiekosteninformatie@vakmedianet.nl

Uitgever

Mieke Stikkelorum

Adres

Postbus 448, 2400 AK Alphen aan den Rijn

Abonnement

Abonnementen lopen automatisch door, tenzij uiterlijk twee maanden voor de vervaldatum bij klantenservice wordt opgezegd via telefoonnummer (088) 58 40 888.

Ook voor informatie over uw lopende abonnement, wijzigingen of bestellingen kunt u contact opnemen met de klantenservice.

Klantenservice

Telefoon: (088) 58 40 888

Website: www.vakmedianet.nl

E-mail: klantenservice@vakmedianet.nl

Algemene voorwaarden

©2017 Vakmedianet Bouwdata, Alphen aan den Rijn.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h t/m 16m Auteurswet 1912 jo Besluit van 27 november 2002, Stb. 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoeding te voldoen aan de Stichting Reprorecht, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp

Samenstellers en uitgever zijn zich volledig bewust van hun taak een zo betrouwbaar mogelijke uitgave te verzorgen. Niettemin kunnen zij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor de (gevolgen van) onvolkomenheden die eventueel in deze uitgave voorkomen.

Gebruikers van deze uitgave wordt met nadruk aangeraden deze informatie niet geïsoleerd te gebruiken, maar af te gaan op hun professionele kennis en ervaring en de te gebruiken informatie te controleren.

ISBN 978-94-63-46005-7

NUR 955

Inhoudsopgave

Inleiding	7
Toelichting en condities	9
Woningen	15
Garages en parkeergarages	65
Kantoorgebouwen	75
Bedrijfsgebouwen	93
Bedrijfshallen	103
Gebouwen voor educatie	111
Gebouwen voor sport en recreatie	117
Zorggebouwen	123
Speciale gebouwen	129
Winkels	145
Onderhoudskosten bouwdelen	155
Gemeentelijke belastingen	163
Waterschapslasten	199
Opstalverzekering	203
Beheerkosten	209
Kosten koper	213

De standaard voor commercieel vastgoedtaxaties



Transparant, vergelijkbaar en kwalitatief toetsbaar.

Dat is de basis voor het Taxatie Management Systeem (TMS).

Ontwikkeld door kennisinstituut TMI, samen met vertegenwoordigers uit de gehele vastgoedbranche. Gebaseerd op de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed die voldoet aan alle internationale en professionele standaarden. Zo biedt TMS de mogelijkheid alle commercieel vastgoedtaxaties in Nederland volgens dezelfde uitgangspunten uit te voeren. TMS is vanaf dag één omarmd door De Nederlandsche Bank en toezichthouder AFM.

Inmiddels werkt de meerderheid van de commerciële vastgoedtaxateurs met TMS, gecertificeerd door TMI. Samen hebben zij al duizenden uniforme vastgoedwaarderingen uitgevoerd.

Kijk voor meer informatie op
www.taxatiemanagementsysteem.nl.

Inleiding

Exploitatielasten spelen een belangrijke rol bij de inschatting van het rendement op vastgoedbeheer en -transacties. Het snel beschikken over de juiste informatie is dan ook van grote waarde. De relevante gegevens die staan vermeld in de Vastgoedmarkt Exploitatiewijzer geven een stevige ondersteuning bij het beheer van uw vastgoedportefeuille.

De gebouwen zijn onderverdeeld in negen categorieën: woningen, (parkeer)garages, kantoorgebouwen, bedrijfsgebouwen, gebouwen voor educatie, gebouwen voor sport en recreatie, zorggebouwen, speciale gebouwen en winkels. De categorieën zijn op hun beurt gesegmenteerd in bouwtypen. Alle bouwtypen worden geïntroduceerd door middel van een kleurenfoto van een referentiegebouw en een beknopte omschrijving.

Bij ieder gebouw treft u de juiste reserveringskosten voor onderhoud en herbouw aan. Deze zijn gebundeld per pagina zodat u in één oogopslag beschikt over de relevante bedragen. Naast de kennis van de specialisten van Kosteninformatie worden de meest relevante voorschriften en wet- en regelgeving gehanteerd zoals de NEN 2580 en de SBRCUR 2013.

Ten grondslag aan alle gebouwen liggen complete elementbegrotingen (bouwkundig/installatietechnisch, tuin en terrein) voor sloop/nieuwbouw (inclusief herstelkosten), preventief onderhoud, correctief onderhoud en tussentijdse vervangingen. Ieder clusterelement bestaat uit één of meerdere bouwdelen waarvan de levensduur en onderhoudspatronen zijn vastgelegd. Deze kosten zijn toegedeeld naar kosten voor de huurder of voor de verhuurder c.q. eigenaar. Het preventief en correctief onderhoud alsmede de tussentijdse vervangingen worden uitgedrukt in reserveringskosten per jaar. Daardoor kunnen de bedragen – indien gewenst – onderling kunnen worden opgeteld en vergeleken.

Ook geeft deze uitgave inzicht in de nu geldende OZB-tarieven, riool-lasten en waterschapslasten, de kosten koper, verzekeringspremies en de beheerkosten.

Exploitatiewijzer online

Bij de vastgoedexploitatiewijzer hoort een online applicatie: www.exploitatiewijzer.nl. De data in deze applicatie wordt maandelijks bijgehouden en geactualiseerd met betrekking tot de prijsstelling en de voorschriften en wet- en regelgeving. In de applicatie kunt u van ieder gebouw de parameters instellen zoals de lengte, breedte en hoogte. Tevens kunt u de vormfactoren instellen zoals de open/dicht-verhouding van de gevel maar ook de percentages van de indirecte kosten. Elke elementbegroting is aan te passen aan de uitvoeringsvariant van het gebouw in uw situatie. Het is ook mogelijk om zelf de kosten te verdelen tussen de huurder en de verhuurder c.q. eigenaar van een gebouw.

Bij uw abonnement op de Vastgoedmarkt Exploitatiewijzer behoort toegang tot de Basicversie van de **www.exploitatiewijzer.nl**. Voor aanvullende functionaliteiten, zoals het aanpassen van details en een volledige rapportage, kunt u zich abonneren op de **Exploitatiewijzer Pro**.

Wij hopen dat de Vastgoedmarkt Exploitatiewijzer het beheer van uw vastgoedportefeuille effectief zal ondersteunen. Mocht u ideeën hebben voor verbeteringen en/of aanvullingen, dan kunt u een e-mail sturen naar redactiekosteninformatie@vakmedianet.nl.

Historische woongebouwen, tussenwoning

Grachtenpand, luxe, 4-laags, hellend dak



won 91

Gerenoveerd monumentaal grachtenpand, 4-laags. Metselwerkgevels met spouwisolatie, meranti kozijnen, HR++ glas. Keramische dakpannen. Luxe sanitaire voorzieningen en keukens. Redelijke detaillering, klassieke architectuur. Geen lift. HR-ketel zonder wvz, vloerverwarming (hoofdverwarming), paneelradiatoren, PVC-afvoer, koperen goot in betimmering met koperen HWA, direct-gestookte boiler 150 liter, koude-opwekking en -distributie met singlesplitsysteem, luchtbehandeling o.b.v. warmteterugwinning, weersafhankelijke regeling. Verlichting, verdeelinrichting, belinstallatie, wandcontactdozen, extra aansluitpunten, extra brandmelders. Terrein voorzien van afvoer en gedeeltelijk van straatstenen.

Gebouwgrootte: 298 m² BVO en 811 m³.

Onderhoudskosten

Eenheid	Reserveringskosten per jaar per eenheid		
	Preventief	Correctief	Vervanging
Totaal	950,-	594,-	3.355,-
m ² BVO	3,19	1,99	11,25
m ³	1,17	0,73	4,13

Herbouwkosten

Eenheid	Kosten per eenheid
Totaal	307.515,-
m ² BVO	1.030,-
m ³	379,-

Gebouwen voor openbare diensten

Bankgebouw, 2-laags, rechthoekig, plat dak



Bankgebouw, rechthoekig, 2-laags, plat dak. Traditioneel gemetselde gevels, aluminium kozijnen, aluminium entreepui met automatische tourniquetdeur, HR++ beglazing, zonwerende screens. Goede thermische isolatie van gevels en dak. Bitumineuze dakbedekking. Goede afwerking interieur. Pantry en toiletten beneden en boven. HR-ketel met wwvz, thermostatische radiatorcranken, paneelradiatoren, HWA-afvoeren met slagvast onder eind, multisplitunit, mechanische luchtafvoer, klimaatregeling. Krachtstroom, verdeelinrichting, verlichtingsarmaturen met lichtregeling, noodverlichting, data-, telefoon-, deurbel- en intercominstallatie, brandmeldinstallatie met extra optische melders, inbraakbeveiliging met doormelding. Terrein voorzien van afvoer, gaashekwerk, BSS, betontegels en elektrische slagboom. Gebouwgrootte: 1.030 m² BVO en 4.015 m³.

Onderhoudskosten

Eenheid	Reserveringskosten per jaar per eenheid		
	Preventief	Correctief	Vervanging
Totaal	1.745,-	1.870,-	22.510,-
m ² BVO	1,70	1,81	21,85
m ³	0,44	0,47	5,61

Herbouwkosten

Eenheid	Kosten per eenheid
Totaal	1.229.685,-
m ² BVO	1.195,-
m ³	306,-