



PROJECTBEGELEIDING | BEHEER | ONDERHOUD | VASTGOED



Overwaar.de Live PROVADA 2024

13-06-2024 | ing. M.Klaassen



Over ing. M.Klaassen



- Bouwkundig Ingenieur
- Eigenaar Klaassen PBOV
- Opgericht in 2013
- Specialisatie in Veilig en Vitaal (bestaand) Vastgoed
- Sinds 2015 bouwkundig netwerkpartner van Stichting Vastgoed Belang
- Zelf actief als BOX 3 belegger / projectontwikkelaar





- Wet Betaalbare Huur
 - Woningwaardering zelfstandige woningen (WWS)
 - Duurzaamheid/energielabel
 - Afwerkingsniveau (keuken en sanitair)
 - WOZ-cap
 - Woningwaarderingssysteem onzelfstandig (WWS-O)
 - Duurzaamheid/energielabel
 - Afwerkingsniveau (keuken en sanitair)
- Routekaart Rendabel Vastgoed
 - Stappenplan
 - Leren van andermans fouten
- Vastgoedkansen in 2024 (en verder)



Wet Betaalbare Huur

WWS Zelfstandig (WWS)



WWS: Duurzaamheid/energielabel



- Meer punten voor energielabel A en beter
- Strafpunten voor energielabel E en slechter

Eengezinswoning	<25m2		<40m2		>40m2	
Label A++++		62		62		62
Label A+++		62		57		57
Label A++		60		52		52
Label A+		55		47		47
Label A		48		40		40
Label B		40		32		32
Label C		36		22		22
Label D		32		14		14
Label E		13		-1		-1
Label F		-5		-5		-5
Label G		-10		-10		-10

Meergezinswoning	<25m2		<40m2		>40m2	
Label A++++		62		62		58
Label A+++		62		53		53
Label A++		56		48		48
Label A+		51		43		43
Label A		44		36		36
Label B		36		28		28
Label C		32		15		15
Label D		32		11		11
Label E		13		-1		-1
Label F		-5		-5		-5
Label G		-10		-10		-10

WWS: Afwerkingsniveau (keuken)



- Sparing kookplaat vervalt
- Betere aansluiting bij huidige tijd
- Voorzieningen max. punten uit lengte blad

5.1 Lengte aanrecht			Punten
Kleiner dan 1 meter			0,00
1 tot 2 meter			4,00
2 meter en langer			7,00

5.2 Voorzieningen			Punten
Inbouw kookplaat (gas/elektrisch)			0,50
Inbouw kookplaat keramisch			1,00
Inbouw kookplaat inductie			1,75
Inbouw oven gas			0,50
Inbouw oven elektrisch			1,00
Inbouw magnetron			1,00
Inbouw afzuiginstallatie			0,75
Inbouw koelkast			1,00
Inbouw vrieskast			0,75
Inbouw vaatwasmachine			1,50
Eénhandsmengkraan			0,25
Thermostatische watermengkraan			0,50
Extra kastruimte boven het minimum			0,75
Kokend waterfunctie (al dan niet apart)			0,50

WWS: Afwerkingsniveau (sanitair)



- Aftrek van 1 punt voor toilet in badkamer vervalt
- Betere aansluiting bij huidige tijd
- Voorzieningen max. punten uit douche/bad

6.1 Algemene voorzieningen			
Toilet			3,00
Zwevend toilet			3,75
Wastafel/bidet/lavet/fonteintje			1,00
Aparte douche of lavet met douche			4,00
Bad (met of zonder douchemogelijkheid)			6,00
Bad en afzonderlijke douche in één verterk			7,00

6.2 Voorzieningen			Punten
Ingebouwd kastje met in- of opgebouwde wastafel			1,00
Gemonteerde volledige afscherming van de douche			1,25
Bubbelfunctie van het bad			1,50
Eénhandsbediening			0,25
Thermostatische mengkraan			0,50
Designradiator/handdoekenradiator			0,75
Kastruimte (minimale b=40 h=40)			0,75
Stopcontact			0,25



- De bestaande activatiegrens van de WOZ-cap wordt verhoogd naar 187 punten
- De invloed van de WOZ-cap wordt beperkt. Deze kan een puntentelling niet verder laten dalen dan 186 punten
- Let op: Indien de limitering van toepassing is zal de woning 186 punten verkrijgen. Dit houdt niet in dat de woning met een enkele ingreep (1 punt) valt te liberaliseren. Dit toegevoegde punt kan teniet gedaan worden door het restant van de WOZ-cap.



Wet Betaalbare Huur

WWS Onzelfstandig (WWS-O)



WWS-O: Geheel nieuw systeem



- Geheel nieuw puntensysteem die aansluit op de WWS van zelfstandige woning
- Introductie van o.a.:
 - Duurzaamheid/energielabel
 - Keukenvoorzieningen en afwerking
 - Sanitaire voorzieningen en afwerking
 - Buitenruimte
 - Parkeerruimte
 - WOZ-waarde
- Nieuwe systeem biedt héél veel kansen

Uitgebreide casus



Routekaart Rendabel Vastgoed



Uitgebreide uitleg

Stappenplan routekaart



Stap 1: Opstellen woningwaardering

- Dossier
- Opname op locatie

Stap 2: Beoordelen van het resultaat

- Positief
- Negatief
- Matig

Stap 3: Verbeteradvies

- Het energielabel;
- De afwerking van keuken en sanitair;
- De hoogte van de WOZ-waarde.



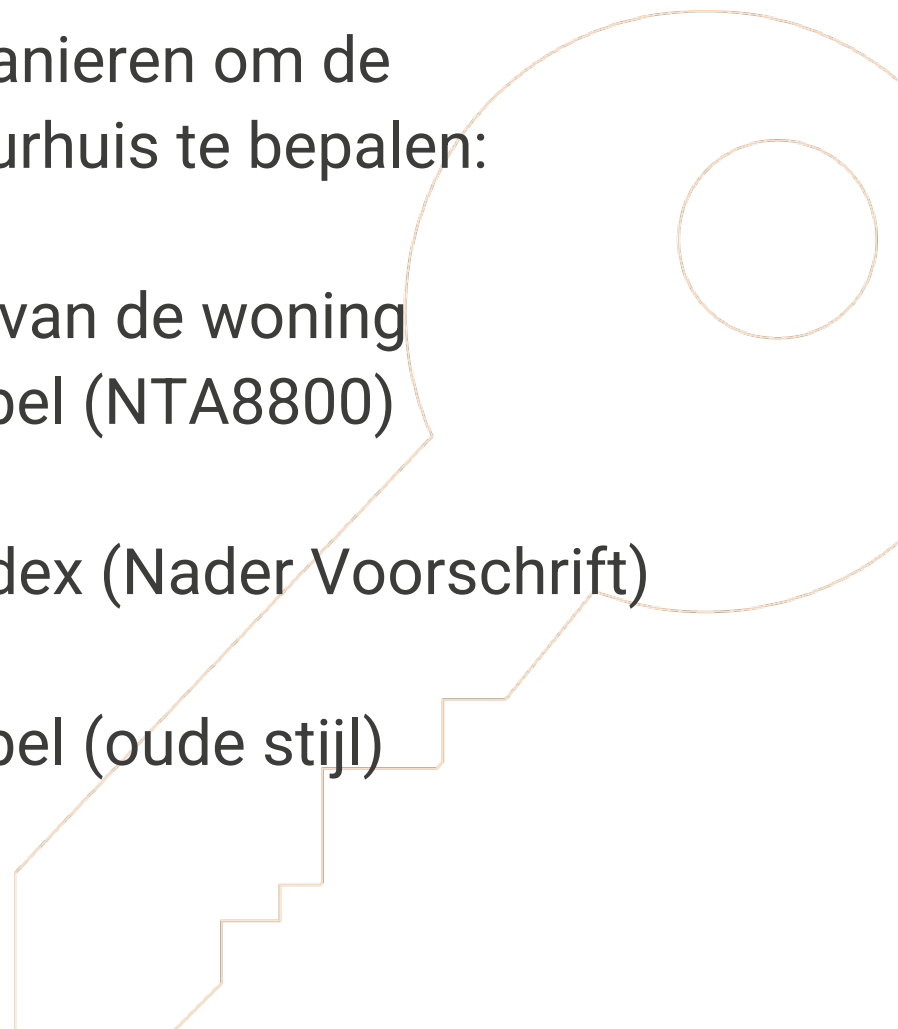
Leren van andermans fouten





Per 1 januari 2021 zijn er 4 manieren om de energiezuinigheid van een huurhuis te bepalen:

- Op basis van het bouwjaar van de woning
- Op basis van het energielabel (NTA8800)
 - na 01-01-2021
- Op basis van de Energie-Index (Nader Voorschrift)
 - 01-01-2015 – 01-01-2021
- Op basis van het energielabel (oude stijl)
 - voor 01-01-2015





**HET VOORLOPIGE/DEFINITIEVE
ENERGIELABEL (2015-2021) IS
NIET GELDIG VOOR DE
WONINGWAARDERING!!!**





Vastgoedkansen in 2024 (en verder)

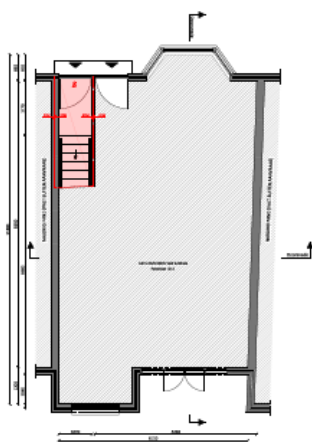
Casuïstiek Woningvorming



- Kleiwegkwartier, Rotterdam
- Oppervlakte 121m² (BAG)
- Verdeeld over
 - 1^e verdieping
 - 2^e verdieping
 - Zolder
- Doel:
 - vormen van 2 zelfstandige woningen
 - Doel behalen Bar van minimaal 7%
 - Berekeningen toekomstbestendig



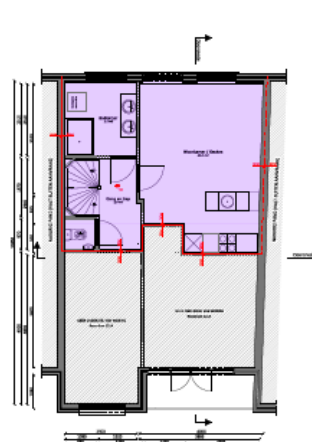
Casuïstiek Woningvorming – Situatie Na



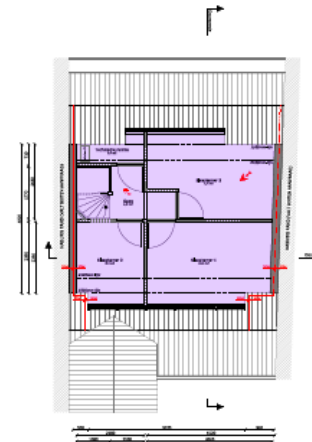
Begane grond
Nieuwe situatie



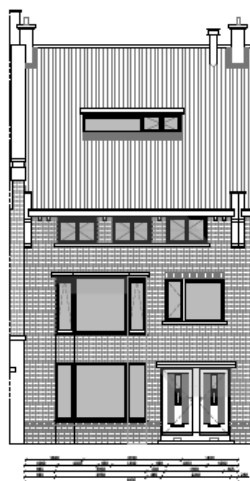
Eerste verdieping
Nieuwe situatie



Tweede verdieping
Nieuwe situatie



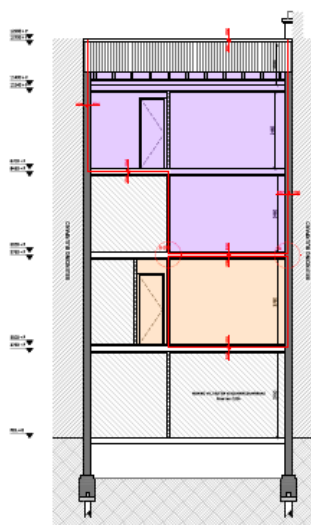
Derde verdieping
Nieuwe situatie



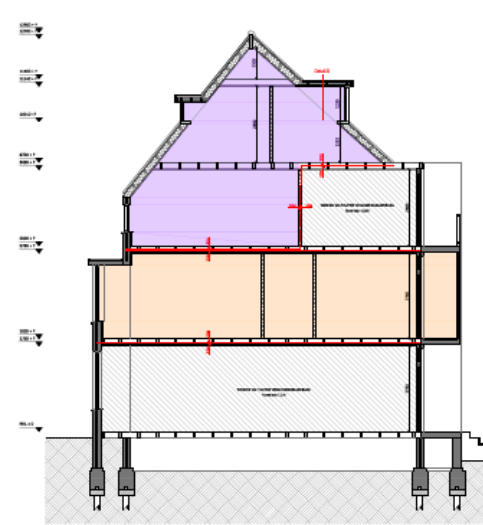
Voorgevel
Ongewijzigde situatie



Achtergevel
Nieuwe situatie



Dwarsdoorsnede
Nieuwe situatie



Langsdoorsnede
Nieuwe situatie



- Appartement 1 - 50m2
 - Middenhuur en getoetst aan Wet Betaalbare Huur
 - Verhuurd voor € 950,00 (kale huur)
- Appartement - 65m2
 - Vrije sector en getoetst aan Wet Betaalbare Huur
 - Verhuurd voor € 1100,00 (kale huur)
- Aankoopsom: € 190.000,00 k.k. (2020)
- Kosten Koper: € 19.000,00
- Ontwikkelkosten € 5000,00
- Verbouwingskosten € 120.000,00
- Taxatiewaarde na verbouwing € 450.000,- (LTV van 75% benodigd)
- Toegevoegde (over)waarde € 116.000,-
- BAR = 7,36%

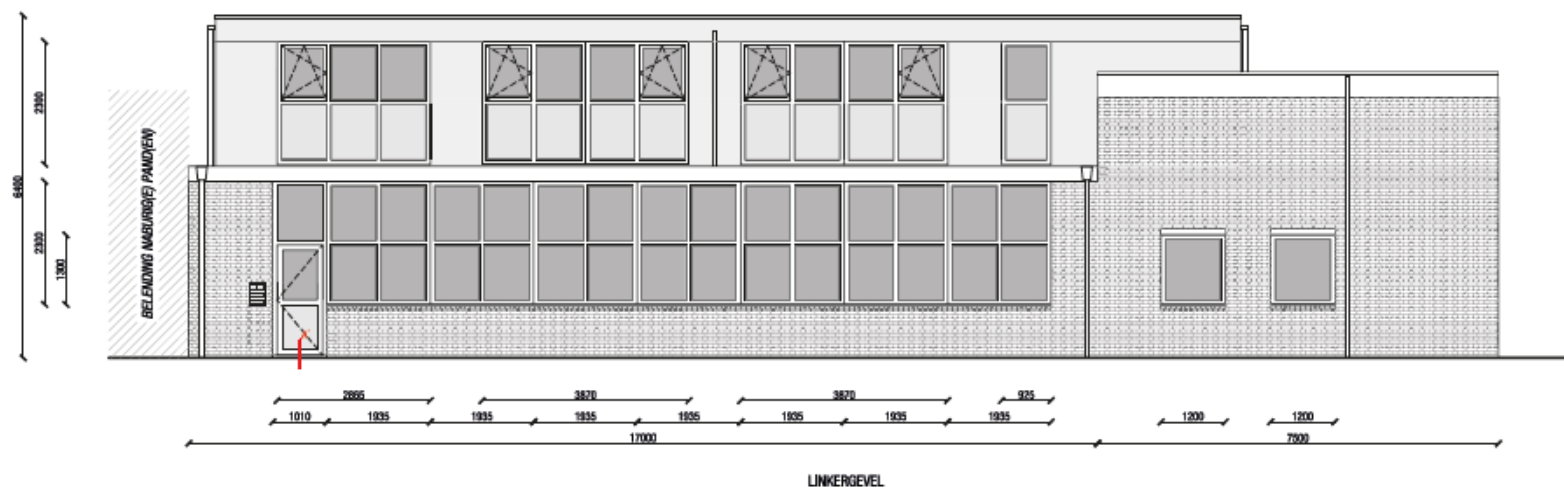
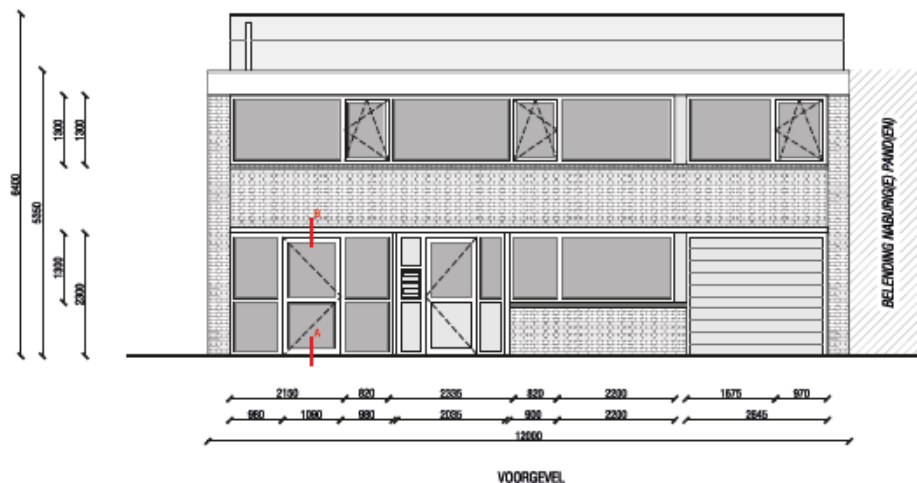
Casuïstiek Transformatie - Algemeen



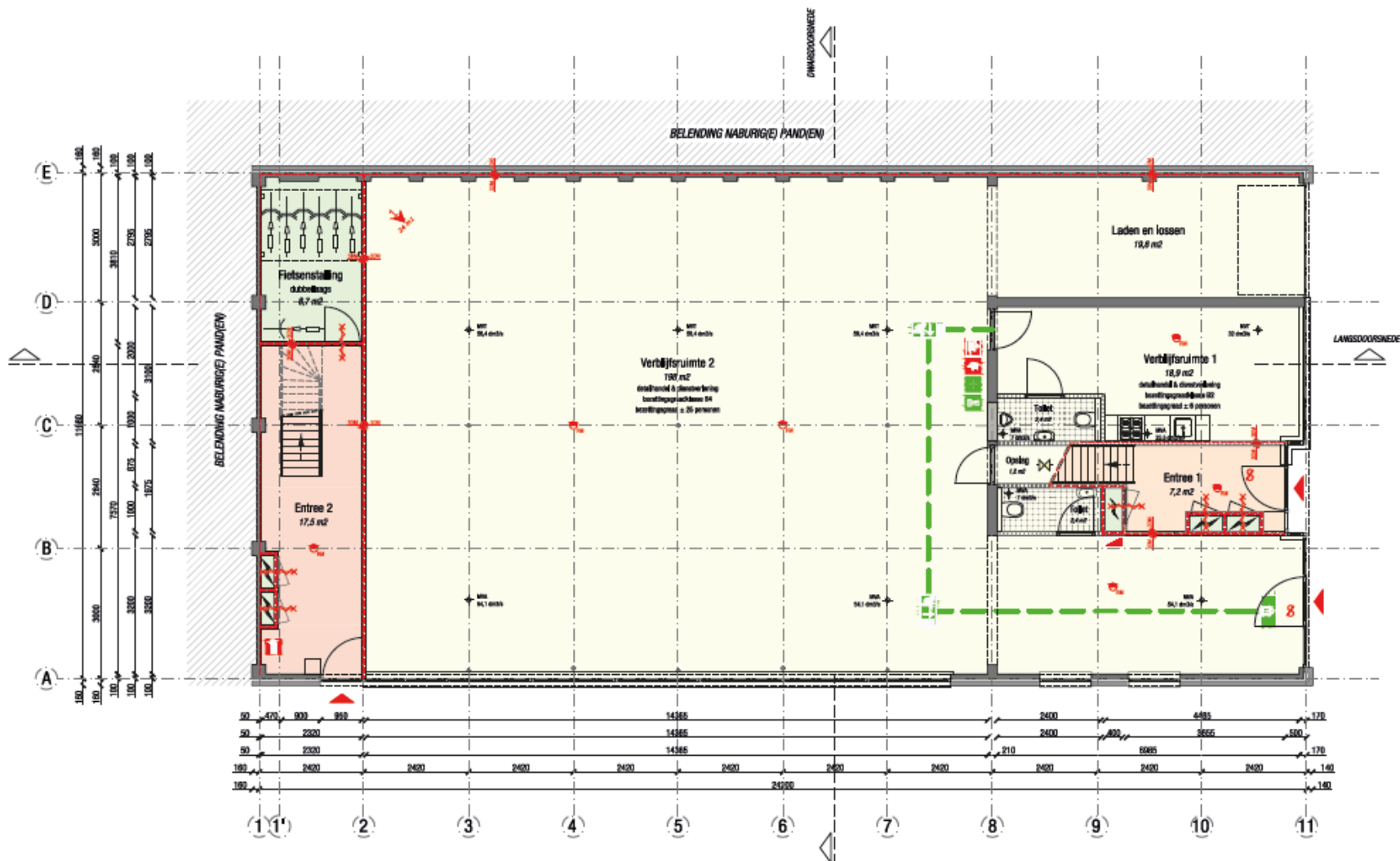
- Pendrecht, Rotterdam
- Oppervlakte 540m2 (BAG)
- Verdeeld over
 - 1^e verdieping
 - 2^e verdieping
- Doel:
 - Minimale eigen inleg van financiële middelen
 - Vormen van 4 zelfstandige woningen en 1 commerciële ruimte
 - Doel behalen Bar van minimaal 7%
 - Vastgoed toekomstbestendig



Casuïstiek Transformatie – Situatie na

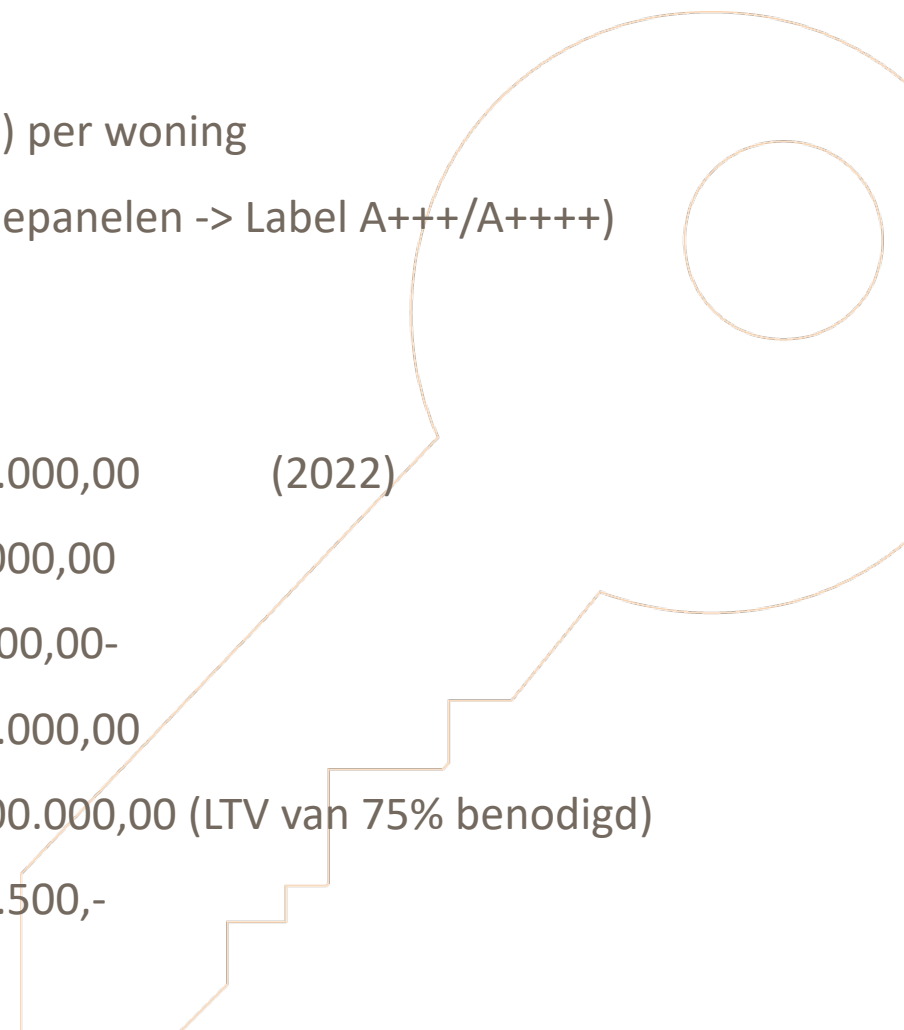


Casuïstiek Transformatie – Situatie na





- Appartement 1 – 4 - Ca. 60m²
 - Energielabel A++ na realisatie
 - Huurprijs ca € 1420,00 (gemeubileerd) per woning
 - Verbeteropties naar vrije sector (zonnepanelen -> Label A+++ / A++++)
- Commerciële ruimte
 - Huurprijs ca € 2000,00 (kale huur)
- Aankoopsom: € 600.000,00 (2022)
- Kosten koper € 60.000,00
- Advieskosten € 17500,00-
- Verbouwingskosten € 380.000,00
- Taxatiewaarde na verbouwing € 1.400.000,00 (LTV van 75% benodigd)
- Toegevoegde (over)waarde € 342.500,-
- BAR = 8,71%



Casuïstiek Kamerverhuur



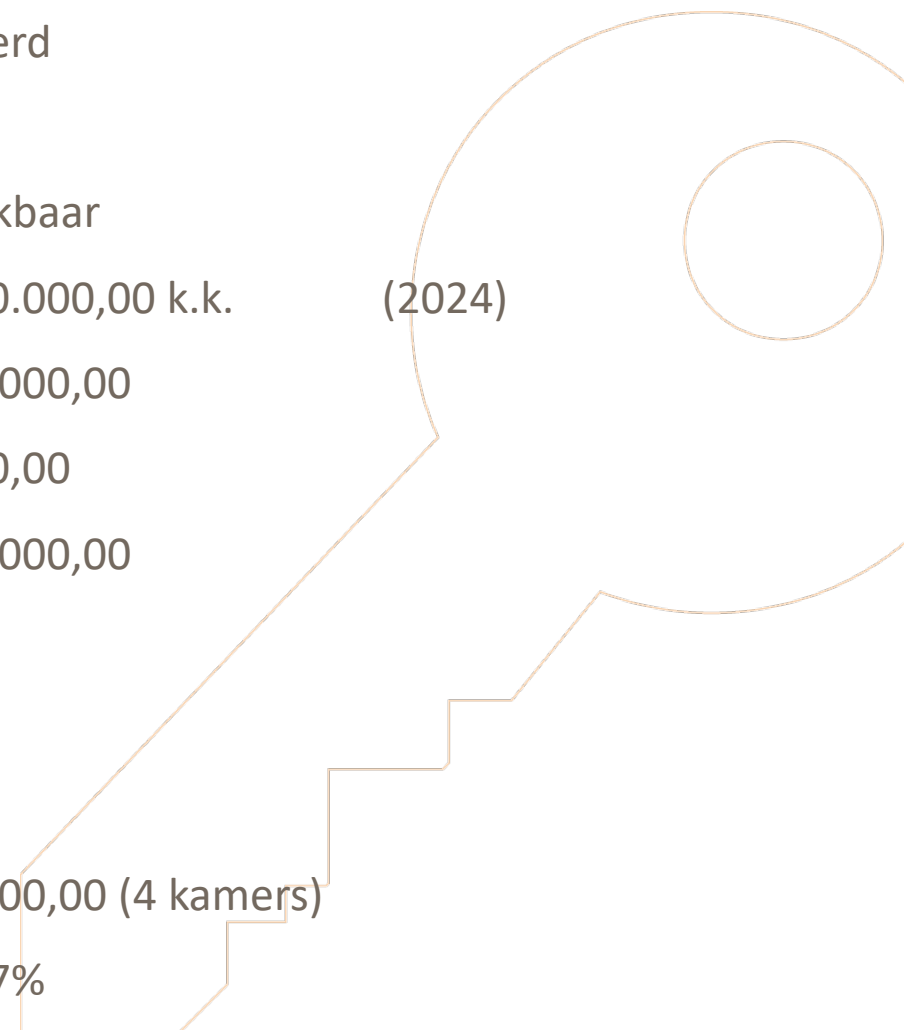
- Oude-Pekela
- Oppervlakte 86m² (BAG)
- Verdeeld over
 - 1^e verdieping
 - 2^e verdieping
 - Kruipzolder
- Doel:
 - vormen van 4 onzelfstandige woningen
 - Doel behalen Bar van minimaal 8%
 - Berekeningen toekomstbestendig



Casuïstiek Kamerverhuur – Financiën



- Slaapkamers ca. 11,5m² per stuk
- 4 slaapkamers en 1 leefkeuken gerealiseerd
- Energielabel E (aftrekpunten)
- Verbeteropties tot energielabel A beschikbaar
- Aankoopsom: € 120.000,00 k.k. (2024)
- Kosten Koper: € 15.000,00
- Ontwikkelkosten € 750,00
- Verbouwingskosten € 60.000,00
 - Verplaatsen keuken
 - Realiseren extra kamer
 - Esthetische afwerking
- Nieuwe max. kale huur € 2.100,00 (4 kamers)
- BAR 12,87%





Dank voor uw aandacht

Achterom 66, 2991CV Barendrecht

T 010 268 10 08

info@pbov.nl | www.pbov.nl

