



**R0 groep**

van waardevol

naar waardevast



vernieuwend



effectief



deskundig



betrouwbaar

# Bouwstenen voor sociaal

Business case maatschappelijk vastgoed

20 april 2012

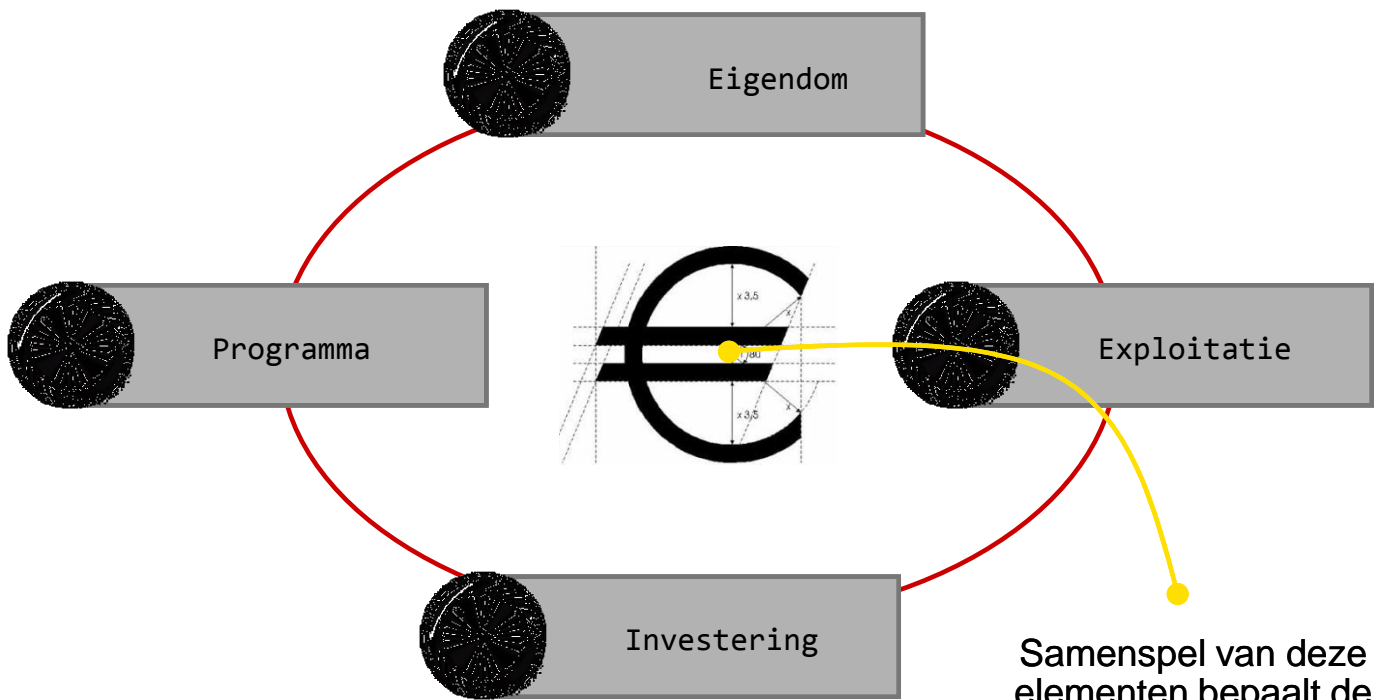


# RO groep

van waardevol

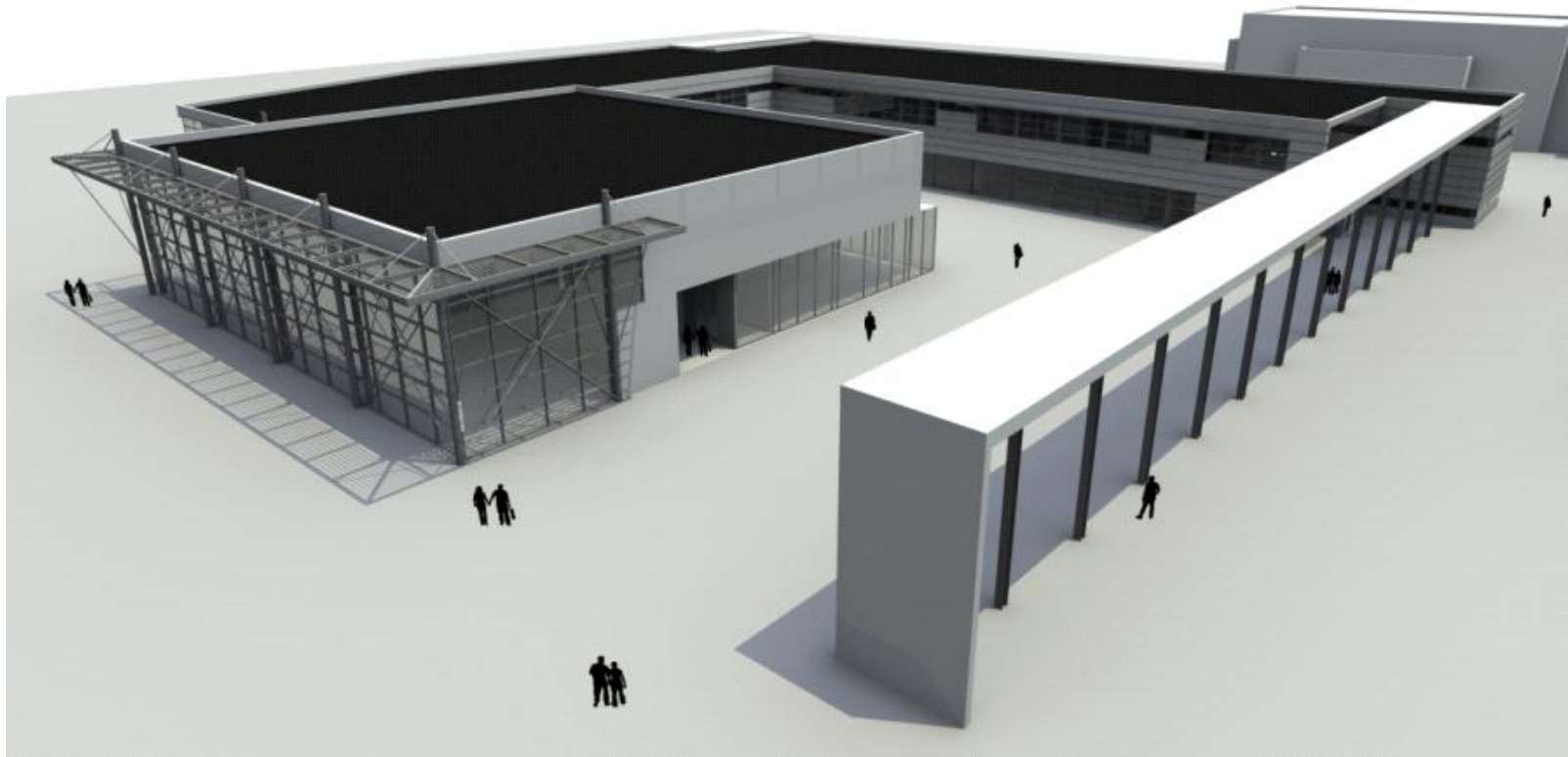
naar waardevast

# Maatschappelijk Vastgoed Businesscase Bedrijfswaardemodel





**Casus**  
**BMV Technocampus Sittard – DaCapo College**





Bedrijfswaarde:  
**0,-**

**Casus**

Exploitatieperiode (jaar)		30 jaar
Rendementseis		6.00%
Restwaarde (op heden)		2.000.000,-

Programma (m2 bvo)		Werkelijke vraag (basis)	Gedeeld/toebedeeld
- Partij 1	<input checked="" type="checkbox"/>	5.100 m2	5.100 m2
- Partij 2	<input type="checkbox"/>		
- Partij 3	<input type="checkbox"/>		

Grondkosten		2.000.000,-
Stichtingskosten gebouw		9.600.000,-
Aanpassing tussentijds (op heden)	<input type="text" value="0,-"/>	Jaar aanpass.:  0 jaar
Levensduur gebouw	<input type="text" value="100"/> % van gebouw	Jaar:  30 jaar

Exploitatie instandhouding (/m2)		18,-
Exploitatie gebruik (/m2)		55,-

Huur (/m2) partij 1	<input type="text" value="178,-"/> / m2 bvo	5.100 m2		910.000,-
Huur (/m2) partij 2	<input type="text"/> / m2 bvo			
Huur (/m2) partij 3	<input type="text"/> / m2 bvo			



Wat is financieel perspectief?  
 'verdienen met denken vanuit activiteiten':  
 • vb. Combi activiteiten, deling functies en efficiency in ruimtegebruik....



Bedrijfswaarde:  
 0,-

**Casus**

Exploitatieperiode (jaar)		30 jaar
Rendementseis		6.00%
Restwaarde (op heden)		2.000.000,-

Programma (m2 bvo)		Werkelijke vraag (basis)		Gedeeld/toebedeeld	
- Partij 1	<input checked="" type="checkbox"/>		5.100 m2		5.100 m2
- Partij 2	<input type="checkbox"/>				
- Partij 3	<input type="checkbox"/>				

Grondkosten		2.000.000,-	
Stichtingskosten gebouw		9.600.000,-	
Aanpassing tussentijds (op heden)	<input type="text" value="0,-"/>	Jaar aanpass.:	0 jaar
Levensduur gebouw	<input type="text" value="100"/> % van gebouw	Jaar:	30 jaar

Exploitatie instandhouding (/m2)		18,-
Exploitatie gebruik (/m2)		55,-

Huur (/m2) partij 1	<input type="text" value="178,-"/> / m2 bvo	5.100 m2		910.000,-
Huur (/m2) partij 2	<input type="text"/> / m2 bvo			
Huur (/m2) partij 3	<input type="text"/> / m2 bvo			



Wat is financieel perspectief?  
 'verdiene met denken vanuit activiteiten':  
 • vb. Combi activiteiten, deling functies en efficiency in ruimtegebruik....

Bedrijfswaarde:  
 0,-

**Casus**

Exploitatieperiode (jaar)		30 jaar
Rendementseis		6.00%
Restwaarde (op heden)		2.000.000,-

Programma (m2 bvo)		Werkelijke vraag (basis)		Gedeeld/toebedeeld	
- Partij 1	<input checked="" type="checkbox"/>		5.100 m2		5.100 m2
- Partij 2	<input type="checkbox"/>				
- Partij 3	<input type="checkbox"/>				

Grondkosten		2.000.000,-	
Stichtingskosten gebouw		9.600.000,-	
Aanpassing tussentijds (op heden)	<input type="text" value="0,-"/>	Jaar aanpass.:	0 jaar
Levensduur gebouw	<input type="text" value="100"/> % van gebouw	Jaar:	30 jaar

Exploitatie instandhouding (/m2)		18,-
Exploitatie gebruik (/m2)		55,-

Huur (/m2) partij 1	<input type="text" value="178,-"/> / m2 bvo	5.100 m2		910.000,-
Huur (/m2) partij 2	<input type="text"/>			
Huur (/m2) partij 3	<input type="text"/>			



*Wat is financieel perspectief?*  
 'verdienen met denken vanuit activiteiten':  
 • vb. Combi activiteiten, deling functies en efficiency in ruimtegebruik....

Bedrijfswaarde:  
 0,-

Voordeel t.b.v. huurder

**Casus**

Exploitatieperiode (jaar)		30 jaar
Rendementseis		6.00%
Restwaarde (op heden)		2.500.000,-

Programma (m2 bvo)		Werkelijke vraag (basis)		Gedeeld/toebedeeld	
- Partij 1	<input checked="" type="checkbox"/>		5.100 m2		4.000 m2
- Partij 2	<input checked="" type="checkbox"/>		4.000 m2		3.000 m2
- Partij 3	<input type="checkbox"/>				

Grondkosten		2.500.000,-	
Stichtingskosten gebouw		13.000.000,-	
Aanpassing tussentijds (op heden)	<input type="text" value="0,-"/>	Jaar aanpass.:	0 jaar
Levensduur gebouw	<input type="text" value="100"/> % van gebouw	Jaar:	30 jaar

Exploitatie instandhouding (/m2)		18,-
Exploitatie gebruik (/m2)		55,-

Huur (/m2) partij 1	<input type="text" value="178,-"/> / m2 bvo	4.000 m2		710.000,-
Huur (/m2) partij 2	<input type="text" value="178,-"/> / m2 bvo	3.000 m2		532.000,-
Huur (/m2) partij 3	<input type="text"/> / m2 bvo			



*Wat is financieel perspectief?*  
 'verdiene met denken vanuit activiteiten':  
 • vb. Combi activiteiten, deling functies en efficiency in ruimtegebruik....



Voordeel t.b.v. eigenaar  
 + gedeeltelijk huurder

Bedrijfswaarde:  
 0,-

**Casus**

Exploitatieperiode (jaar)		30 jaar
Rendementseis		6.00%
Restwaarde (op heden)		2.500.000,-

Programma (m2 bvo)		Werkelijke vraag (basis)		Gedeeld/toebedeeld	
- Partij 1	<input checked="" type="checkbox"/>		5.100 m2		4.000 m2
- Partij 2	<input checked="" type="checkbox"/>		4.000 m2		3.000 m2
- Partij 3	<input type="checkbox"/>				

Grondkosten		2.500.000,-	
Stichtingskosten gebouw		13.000.000,-	
Aanpassing tussentijds (op heden)	<input type="text" value="0,-"/>	Jaar aanpass.:	0 jaar
Levensduur gebouw	<input type="text" value="100"/> % van gebouw	Jaar:	30 jaar

Exploitatie instandhouding (/m2)		18,-
Exploitatie gebruik (/m2)		55,-

Huur (/m2) partij 1	<input type="text" value="178,-"/> / m2 bvo	5.100 m2		710.000,-
Huur (/m2) partij 2	<input type="text" value="178,-"/> / m2 bvo	4.000 m2		532.000,-
Huur (/m2) partij 3	<input type="text"/> / m2 bvo			





*Wat is financieel perspectief?*  
 'verdiene met denken vanuit activiteiten':  
 • vb. Combi activiteiten, deling functies en efficiency in ruimtegebruik....

Bedrijfswaarde:  
**3 mln.**

Voordeel t.b.v. eigenaar  
 + gedeeltelijk huurder

**Casus**

Exploitatieperiode (jaar)		30 jaar
Rendementseis		6.00%
Restwaarde (op heden)		2.500.000,-

Programma (m2 bvo)		Werkelijke vraag (basis)		Gedeeld/toebedeeld	
- Partij 1	<input checked="" type="checkbox"/>		5.100 m2		4.000 m2
- Partij 2	<input checked="" type="checkbox"/>		4.000 m2		3.000 m2
- Partij 3	<input type="checkbox"/>				

Grondkosten		2.500.000,-	
Stichtingskosten gebouw		13.000.000,-	
Aanpassing tussentijds (op heden)	<input type="text" value="0,-"/>	Jaar aanpass.:	0 jaar
Levensduur gebouw	<input type="text" value="100"/> % van gebouw	Jaar:	30 jaar

Exploitatie instandhouding (/m2)		18,-
Exploitatie gebruik (/m2)		55,-

Huur (/m2) partij 1	<input type="text" value="160,-"/> / m2 bvo	5.100 m2		810.000,-
Huur (/m2) partij 2	<input type="text" value="160,-"/> / m2 bvo	4.000 m2		640.000,-
Huur (/m2) partij 3	<input type="text"/> / m2 bvo			



Wat is financieel perspectief?  
 “verdiene met horeca en verhuur”:  
 • vb. Verhuur ruimten aan derden....



Bedrijfswaarde:  
**3 mln.**

**Casus**

Exploitatieperiode (jaar)		30 jaar
Rendementseis		6.00%
Restwaarde (op heden)		2.500.000,-

Programma (m2 bvo)		Werkelijke vraag (basis)		Gedeeld/toebedeeld	
- Partij 1	<input checked="" type="checkbox"/>		5.100 m2		4.000 m2
- Partij 2	<input checked="" type="checkbox"/>		4.000 m2		3.000 m2
- Partij 3	<input type="checkbox"/>				

Grondkosten		2.500.000,-	
Stichtingskosten gebouw		13.000.000,-	
Aanpassing tussentijds (op heden)	<input type="text" value="0,-"/>	Jaar aanpass.:	0 jaar
Levensduur gebouw	<input type="text" value="100"/> % van gebouw	Jaar:	30 jaar

Exploitatie instandhouding (/m2)		18,-
Exploitatie gebruik (/m2)		55,-

Huur (/m2) partij 1	<input type="text" value="160,-"/> / m2 bvo	5.100 m2		810.000,-
Huur (/m2) partij 2	<input type="text" value="160,-"/> / m2 bvo	4.000 m2		640.000,-
Huur (/m2) partij 3	<input type="text"/>			



*Wat is financieel perspectief?*  
**“verdiene met horeca en verhuur”:**  
 • vb. Verhuur ruimten aan derden....

Bedrijfswaarde:  
**4.0 mln.**

**Casus**

Exploitatieperiode (jaar)		30 jaar
Rendementseis		6.00%
Restwaarde (op heden)		2.500.000,-

Programma (m2 bvo)		Werkelijke vraag (basis)		Gedeeld/toebedeeld	
- Partij 1	<input checked="" type="checkbox"/>		5.100 m2		4.000 m2
- Partij 2	<input checked="" type="checkbox"/>		4.000 m2		3.000 m2
- Partij 3 derden	<input checked="" type="checkbox"/>		750 m2		0 m2

Grondkosten		2.500.000,-	
Stichtingskosten gebouw		13.000.000,-	
Aanpassing tussentijds (op heden)	<input type="text" value="0,-"/>	Jaar aanpass.:	0 jaar
Levensduur gebouw	<input type="text" value="100"/> % van gebouw	Jaar:	30 jaar

Exploitatie instandhouding (/m2)		18,-
Exploitatie gebruik (/m2)		55,-

Huur (/m2) partij 1	<input type="text" value="160,-"/> / m2 bvo	5.100 m2		810.000,-
Huur (/m2) partij 2	<input type="text" value="160,-"/> / m2 bvo	4.000 m2		640.000,-
Huur (/m2) partij 3 derden	<input type="text" value="75,-"/> / m2 bvo			60.000,-



Wat is financieel perspectief?  
 "verdiene met duurzame casco's":  
 • vb. Flexibele bouw en aanpassing tbv  
 functiewijziging cq levensduurverlenging...



Bedrijfswaarde:  
**4.0 mln.**

**Casus**

Exploitatieperiode (jaar)		30 jaar
Rendementseis		6.00%
Restwaarde (op heden)		2.500.000,-

Programma (m2 bvo)		Werkelijke vraag (basis)		Gedeeld/toebedeeld	
- Partij 1	<input checked="" type="checkbox"/>		5.100 m2		4.000 m2
- Partij 2	<input checked="" type="checkbox"/>		4.000 m2		3.000 m2
- Partij 3 derden	<input checked="" type="checkbox"/>		750 m2		0 m2

Grondkosten		2.500.000,-	
Stichtingskosten gebouw		13.000.000,-	
Aanpassing tussentijds (op heden)	<input type="text" value="0,-"/>	Jaar aanpass.:	0 jaar
Levensduur gebouw	<input type="text" value="100"/> % van gebouw	Jaar:	30 jaar

Exploitatie instandhouding (/m2)		18,-
Exploitatie gebruik (/m2)		55,-

Huur (/m2) partij 1	<input type="text" value="160,-"/> / m2 bvo	5.100 m2		810.000,-
Huur (/m2) partij 2	<input type="text" value="160,-"/> / m2 bvo	4.000 m2		640.000,-
Huur (/m2) partij 3 derden	<input type="text" value="75,-"/> / m2 bvo			60.000,-



*Wat is financieel perspectief?*  
**“verdiene met duurzame casco’s”:**  
 • vb. Flexibele bouw en aanpassing tbv  
 functiewijziging cq levensduurverlenging...

Bedrijfswaarde:  
**4.7 mln.**

**Casus**

Exploitatieperiode (jaar)		40 jaar
Rendementseis		6.00%
Restwaarde (op heden)		2.000.000,-

Programma (m2 bvo)		Werkelijke vraag (basis)		Gedeeld/toebedeeld	
- Partij 1	<input checked="" type="checkbox"/>		5.100 m2		4.000 m2
- Partij 2	<input checked="" type="checkbox"/>		4.000 m2		3.000 m2
- Partij 3 derden	<input checked="" type="checkbox"/>		750 m2		0 m2

Grondkosten		2.500.000,-	
Stichtingskosten gebouw		13.000.000,-	
Aanpassing tussentijds (op heden)	<input type="text" value="3.250.000,-"/>	Jaar aanpass.:	25 jaar
Levensduur gebouw	<input type="text" value="100"/> % van gebouw	Jaar:	40 jaar

Exploitatie instandhouding (/m2)		18,-
Exploitatie gebruik (/m2)		55,-

Huur (/m2) partij 1	<input type="text" value="160,-"/> / m2 bvo	5.100 m2		810.000,-
Huur (/m2) partij 2	<input type="text" value="160,-"/> / m2 bvo	4.000 m2		640.000,-
Huur (/m2) partij 3 derden	<input type="text" value="75,-"/> / m2 bvo			60.000,-



Wat is financieel perspectief?  
 'verdiene met (minder) installaties':  
 • vb. Investering in duurzame energie...



Bedrijfswaarde:  
**4.7 mln.**

**Casus**

Exploitatieperiode (jaar)		40 jaar
Rendementseis		6.00%
Restwaarde (op heden)		2.000.000,-

Programma (m2 bvo)		Werkelijke vraag (basis)		Gedeeld/toebedeeld	
- Partij 1	<input checked="" type="checkbox"/>		5.100 m2		4.000 m2
- Partij 2	<input checked="" type="checkbox"/>		4.000 m2		3.000 m2
- Partij 3 derden	<input checked="" type="checkbox"/>		750 m2		0 m2

Grondkosten		2.500.000,-	
Stichtingskosten gebouw		13.000.000,-	
Aanpassing tussentijds (op heden)	<input type="text" value="3.250.000,-"/>	Jaar aanpass.:	25 jaar
Levensduur gebouw	<input type="text" value="100"/> % van gebouw	Jaar:	40 jaar

Exploitatie instandhouding (/m2)		18,-
Exploitatie gebruik (/m2)		55,-

Huur (/m2) partij 1	<input type="text" value="160,-"/> / m2 bvo	5.100 m2		810.000,-
Huur (/m2) partij 2	<input type="text" value="160,-"/> / m2 bvo	4.000 m2		640.000,-
Huur (/m2) partij 3 derden	<input type="text" value="75,-"/> / m2 bvo			60.000,-



Wat is financieel perspectief?  
 'verdiene met (minder) installaties':  
 • vb. Investering in duurzame energie...

Bedrijfswaarde:  
**5.0 mln.**

**Casus**

Exploitatieperiode (jaar)		40 jaar
Rendementseis		6.00%
Restwaarde (op heden)		2.000.000,-

Programma (m2 bvo)		Werkelijke vraag (basis)		Gedeeld/toebedeeld	
- Partij 1	<input checked="" type="checkbox"/>		5.100 m2		4.000 m2
- Partij 2	<input checked="" type="checkbox"/>		4.000 m2		3.000 m2
- Partij 3 derden	<input checked="" type="checkbox"/>		750 m2		0 m2

Grondkosten		2.500.000,-	
Stichtingskosten gebouw		13.600.000,-	
Aanpassing tussentijds (op heden)	<input type="text" value="3.250.000,-"/>	Jaar aanpass.:	25 jaar
Levensduur gebouw	<input type="text" value="100"/> % van gebouw	Jaar:	40 jaar

Exploitatie instandhouding (/m2)		18,-
Exploitatie gebruik (/m2)		51,50,-

Huur (/m2) partij 1	<input type="text" value="162,-"/> / m2 bvo	5.100 m2		825.000,-
Huur (/m2) partij 2	<input type="text" value="162,-"/> / m2 bvo	4.000 m2		650.000,-
Huur (/m2) partij 3 derden	<input type="text" value="75,-"/> / m2 bvo			60.000,-



Wat is financieel perspectief?  
 'verdienen met slim aanbesteden':  
 • vb. Geïntegreerde bouwbenadering...



Bedrijfswaarde:  
**5.0 mln.**

**Casus**

Exploitatieperiode (jaar)		40 jaar
Rendementseis		6.00%
Restwaarde (op heden)		2.000.000,-

Programma (m2 bvo)		Werkelijke vraag (basis)		Gedeeld/toebedeeld	
- Partij 1	<input checked="" type="checkbox"/>		5.100 m2		4.000 m2
- Partij 2	<input checked="" type="checkbox"/>		4.000 m2		3.000 m2
- Partij 3 derden	<input checked="" type="checkbox"/>		750 m2		0 m2

Grondkosten		2.500.000,-	
Stichtingskosten gebouw		13.600.000,-	
Aanpassing tussentijds (op heden)	<input type="text" value="3.250.000,-"/>	Jaar aanpass.:	25 jaar
Levensduur gebouw	<input type="text" value="100"/> % van gebouw	Jaar:	40 jaar

Exploitatie instandhouding (/m2)		18,-
Exploitatie gebruik (/m2)		51,50,-

Huur (/m2) partij 1	<input type="text" value="162,-"/> / m2 bvo	5.100 m2		825.000,-
Huur (/m2) partij 2	<input type="text" value="162,-"/> / m2 bvo	4.000 m2		650.000,-
Huur (/m2) partij 3 derden	<input type="text" value="75,-"/> / m2 bvo			60.000,-





Wat is financieel perspectief?  
 'verdienen met slim aanbesteden':  
 • vb. Geïntegreerde bouwbenadering...

Bedrijfswaarde:  
**5.2 mln.**

**Casus**

Exploitatieperiode (jaar)		40 jaar
Rendementseis		6.00%
Restwaarde (op heden)		2.000.000,-

Programma (m2 bvo)		Werkelijke vraag (basis)		Gedeeld/toebedeeld	
- Partij 1	<input checked="" type="checkbox"/>		5.100 m2		4.000 m2
- Partij 2	<input checked="" type="checkbox"/>		4.000 m2		3.000 m2
- Partij 3 derden	<input checked="" type="checkbox"/>		750 m2		0 m2

Grondkosten		2.500.000,-	
Stichtingskosten gebouw		13.600.000,-	
Aanpassing tussentijds (op heden)	<input type="text" value="3.250.000,-"/>	Jaar aanpass.:	25 jaar
Levensduur gebouw	<input type="text" value="100"/> % van gebouw	Jaar:	40 jaar

Exploitatie instandhouding (/m2)		16,-
Exploitatie gebruik (/m2)		51,50,-

Huur (/m2) partij 1	<input type="text" value="162,-"/> / m2 bvo	5.100 m2		825.000,-
Huur (/m2) partij 2	<input type="text" value="162,-"/> / m2 bvo	4.000 m2		650.000,-
Huur (/m2) partij 3 derden	<input type="text" value="75,-"/> / m2 bvo			60.000,-



**R0 groep**

van waardevol

naar waardevast



vernieuwend



effectief



deskundig



betrouwbaar

[www.rogroep.nl](http://www.rogroep.nl)



*Wat is financieel perspectief?*  
 'verdiene met denken vanuit activiteiten':  
 • vb. Combi activiteiten, deling functies en efficiency in ruimtegebruik....

Bedrijfswaarde:  
 0,-

**Casus**

Exploitatieperiode (jaar)		30 jaar
Rendementseis		6.00%
Restwaarde (op heden)		2.500.000,-

Programma (m2 bvo)		Werkelijke vraag (basis)		Gedeeld/toebedeeld	
- Partij 1	<input checked="" type="checkbox"/>	5.100 m2		5.100 m2	
- Partij 2	<input checked="" type="checkbox"/>	4.200 m2		.130 m2	
- Partij 3	<input type="checkbox"/>	2.300 m2		1.480 m2	

Grondkosten		2.500.000,-	
Stichtingskosten gebouw		13.000.00,-	
Aanpassing tussentijds (op heden)	<input type="text" value="0,-"/>	Jaar aanpass.:	0 jaar
Levensduur gebouw	<input type="text" value="100"/> % van gebouw	Jaar:	30 jaar
	<input type="text" value="-"/> % van gebouw	Jaar:	0 jaar

Exploitatie instandhouding (/m2)		18,-
Exploitatie gebruik (/m2)		65,-

Huur (/m2) initiele partijen	<input type="text" value="190,-"/> / m2 bvo		2.500.000,-
Huur (/m2) / opbrengst additioneel	<input type="text" value="190,-"/> / m2 bvo		13.000.00,-