

Investeren in vastgoed als aanvulling op uw pensioen

Vermogensevent – 29 mei 2024

Bram Kroep



Meerdervoort®

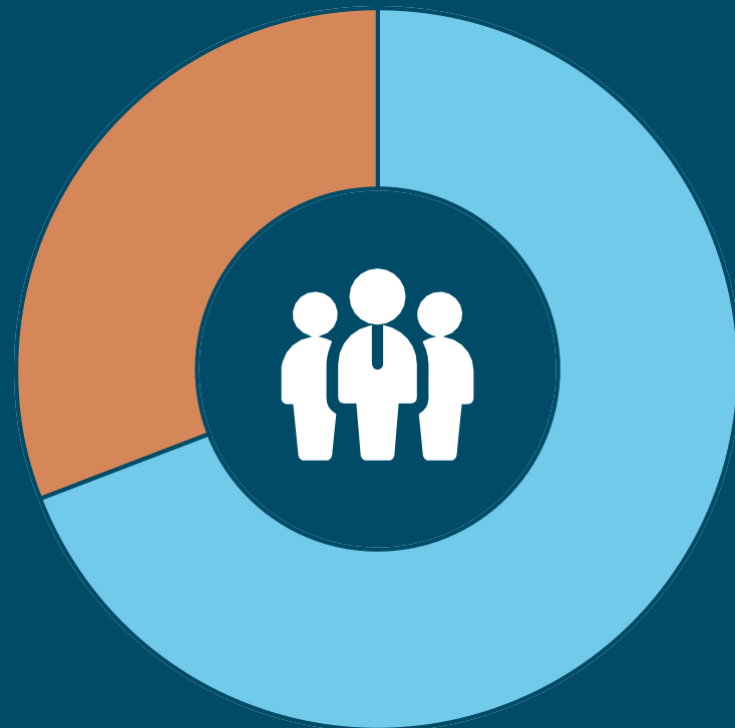
Inhoud

- **Pensioenstelsel**
- **Vastgoed in Nederland**
- **Vastgoedinvesteringen**

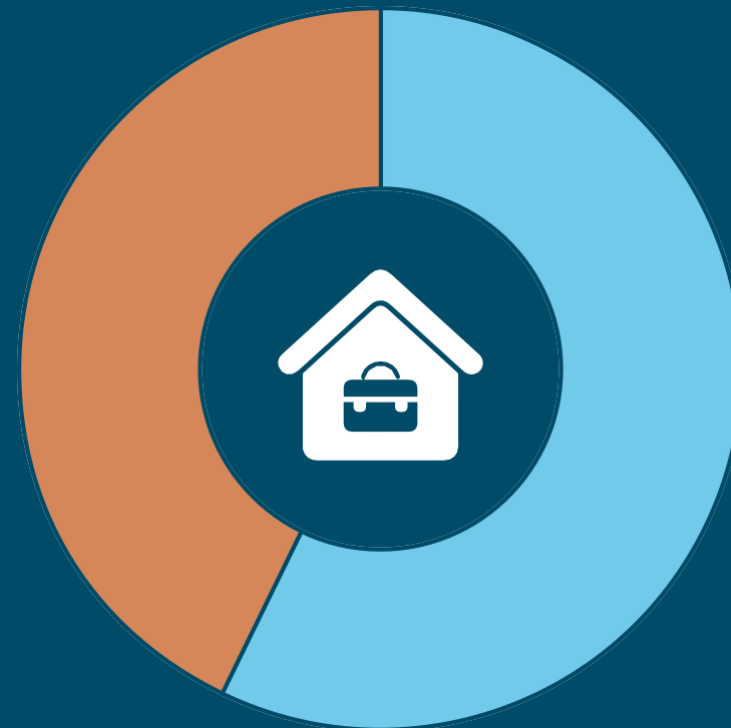


Pensioenstelsel

Van de werknemers bouwt
31% te weinig pensioen op

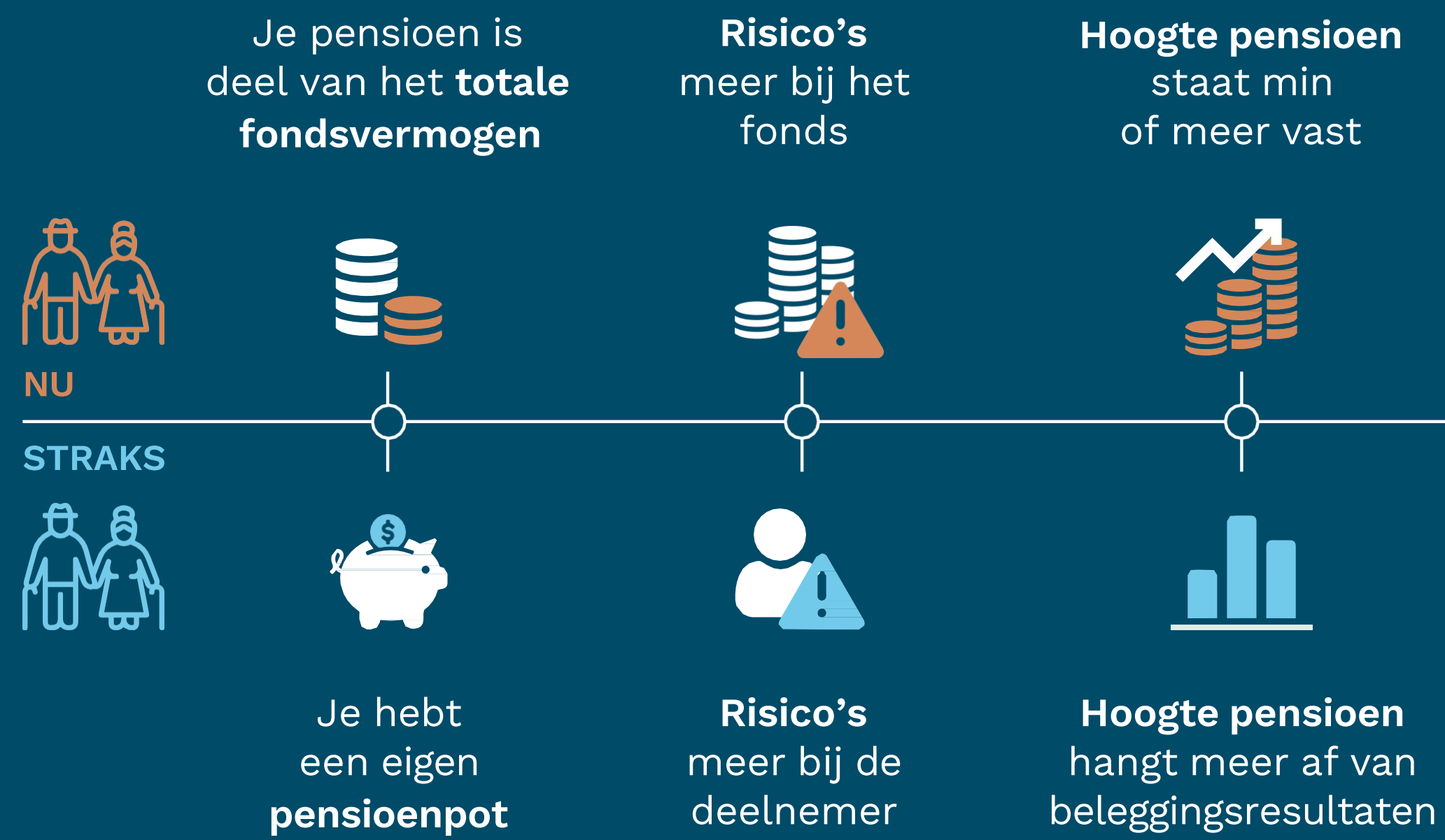


Bij zzp'ers gaat het om 43%



Een vuistregel voor voldoende pensioen is, 70% van het eerdere inkomen

Pensioenstelsel



Huidige leeftijd	Prognose AOW-leeftijd
30	71 jaar
40	69 jaar en 9 maanden
50	68 jaar en 6 maanden
60	67 jaar en 3 maanden

Op welke type vastgoed meeste rendement?

- Woningen
- Winkels
- Kantoren



Vastgoed trends 2024

- Uitpondgolf woningen

Wat doen jullie als de wet betaalbare huur in de huidige vorm doorgaat?

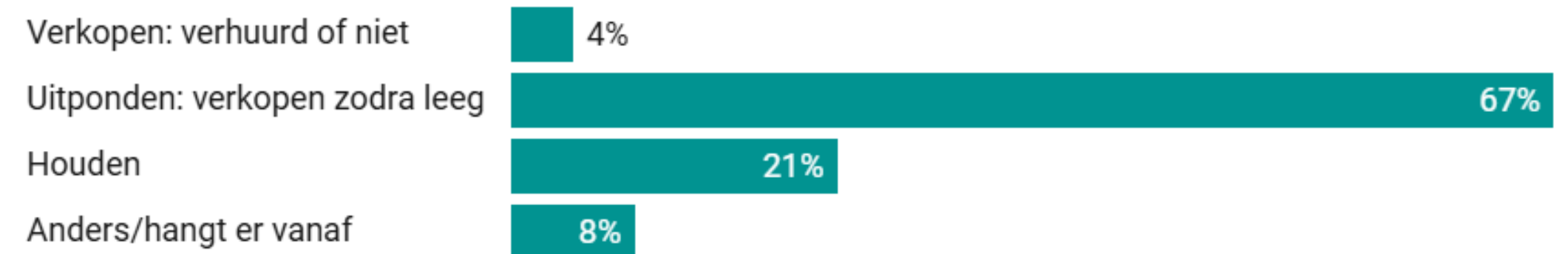


Chart: Vastgoed Insider • Source: Vastgoed Insider • [Get the data](#) • Created with [Datawrapper](#)

- Winkels en kantoren blijven interessant



Aandachtspunten bij aankoop vastgoed

- Locatie
 - Potentie
 - Belastingen
 - Financiering
 - Overdrachtsbelasting
 - Wet betaalbare huur
 - Wet goed verhuurderschap
- 
- The bottom left corner of the slide features a series of light blue geometric shapes, including triangles and squares, arranged in a pattern that resembles a staircase or a series of steps.

Financiële beoordeling vastgoed (1/2)

Verwervingskosten

- Overdrachtsbelasting
- Voorziening optimalisatie
- Liquiditeitsreserve

Projectuitgaven

- Notaris
- Makelaar
- Taxatie
- Technische Keuring
- Commerciële Due Diligence
- Overige projectkosten

Financiële beoordeling vastgoed (2/2)

Beheer

- Vastgoedbeheerkosten
- Mutatiekosten
- Accountants/administratiekosten

Exploitatie/Onderhoud

- Exploitatie
- Mutatie-onderhoud
- Onderhoud/installaties

Financiering

- Rentelasten
- Aflossing

Voorbeeld (1/2)

1. Verwervingskosten

Aankoop:

Koopsom:	€	1.900.000
Overdrachtsbelasting	€	198.000
Liquiditeitsreserve:	€	75.000
Overige aankoop- en projectuitgaven	€	50.000

Totale financieringsbehoefte	€	2.223.000
-------------------------------------	----------	------------------

2. Indicatoren

Taxatiewaarde:	€	2.180.000
Solvabiliteitsfactor (Factor):		10
Bruto aanvangsrendement (BAR):		9,78%

3. Financiering

	Loan-to-value	Omvang	Rentepercentage
Lening	65,0% €	1.417.000	6,00%
Eigen vermogen	€	806.000	

Voorbeeld (1/2)

4. Huurinkomsten

	Bruto huur p/m	Bruto huur p/j	Inflatie/huurindexatie
Totale huurinkomsten:	€ 17.500	€ 210.000	2,50%
Overige inkomsten:		€ -	
Totaal huurinkomsten	€ 210.000		

5. Exploitatiekosten

Rentelasten:	€	85.020	
Organisatiekosten:	€	12.000	
Exploitatiekosten:	-	€	28.000
Onderhoudskosten (jaar 1):	€	16.500	
Totaal kosten		€ 141.520	
Resultaat (Jaar 1)	€	68.480	9,37%
Aflossing:	€	14.170	
Aangroei liquiditeit:	€	54.310	

Conclusies

- Investeren in vastgoed kan goede aanvulling op pensioen zijn
- Zelf doen of uitbesteden?
- Laat je goed informeren over rendement/risico's



Bedankt voor uw aandacht

Investeren in vastgoed als aanvulling op pensioen

Let op: aan investeren in vastgoed zijn risico's verbonden. Inleg en rente-uitkeringen kunnen in bepaalde omstandigheden niet of niet (volledig) worden (terug)betaald. Laat u altijd adviseren door uw financieel adviseur.

Stationsplein 4N
3331 LL Zwijndrecht
088-7704444

www.meerdervoort.com

