

# 10 begrippen voor vastgoedrekenen en investeren

1	<b>Bruto aanvangsrendement</b> Verhouding tussen de huuropbrengst (in het eerste prognosejaar) en de totale investering.	<b>BAR</b>	=	$\frac{\text{huurinkomen jaar 1}}{\text{totale investering}}$ <small>De kapitalisatiefactor (Cap Rate) is de inverse van deze BAR ofwel <math>1/\text{BAR}</math> of totale investering / huurinkomen jaar 1</small>
2	<b>Netto aanvangsrendement</b> Verhouding tussen het exploitatieresultaat (in het eerste prognosejaar) en de totale investering.	<b>NAR</b>	=	$\frac{\text{huurinkomen jaar 1} - \text{exploitatiekosten}}{\text{totale investering}}$
3	<b>Exit yield</b> Verhouding tussen de huuropbrengst (in het laatste prognosejaar) en de eindwaarde (kosten koper).	<b>EXIT YIELD</b>	=	$\frac{\text{huurinkomen laatste prognosejaar}}{\text{eindwaarde}}$
4	<b>Kosten koper</b> De overdrachtsbelasting en de notaris- en registratiekosten bij verkoop.	<b>Waarde KK</b>	=	$\frac{\text{waarde VON}}{(1 + \text{overdrachtskosten \%})}$
5	<b>Direct rendement</b> Netto exploitatieopbrengsten gedurende een bepaalde periode, afgezet tegen het geïnvesteerd vermogen.	<b>DR</b>	=	$\frac{\text{exploitatieopbrengsten} - \text{exploitatiekosten}}{\text{geïnvesteerd vermogen}}$
6	<b>Indirect rendement</b> Waardeveranderingen gedurende een bepaalde periode, afgezet tegen het geïnvesteerd vermogen.	<b>IR</b>	=	$\frac{\text{waarde nieuw} - \text{waarde oud}}{\text{waarde oud}}$
7	<b>Totaal rendement</b> Het totaal van de waardeverandering en de netto exploitatieopbrengsten van een investering gedurende de meetperiode.	<b>TR</b>	=	$\text{DR} + \text{IR}$
8	<b>Internal rate of return</b> Gemiddeld jaarlijks totaal rendement (direct en indirect) op het geïnvesteerd vermogen over de looptijd van een investering.	<b>IRR</b>	=	$\sum_{t=1}^T \frac{CF_t}{(1 + \text{IRR})^t}$ <small>CF<sub>t</sub> = kasstroom, IRR = disconteringsvoet, t = aantal perioden T = totaal perioden</small>
9	<b>Weighted average cost of capital</b> Gemiddelde kosten voor het kapitaal waarmee de investering gefinancierd wordt.	<b>WACC</b>	=	$(\%EV \times Re) + (\%VV \times Rd) \times (1-T)$ <small>EV = eigen vermogen, VV = vreemd vermogen, Re = kosten eigen vermogen, Rd = kosten vreemd vermogen, T = belastingtarief</small>
10	<b>Exploitatiekostenratio</b> Verhouding tussen de exploitatiekosten en exploitatieopbrengsten gedurende een bepaalde periode.	<b>KOSTEN %</b>	=	$\frac{\text{exploitatiekosten}}{\text{exploitatieopbrengsten}}$

**Finance Ideas B.V.**

Weg der Verenigde Naties 1  
3527 KT Utrecht  
Telefoon: 030 - 232 0480

[www.finance-ideas.nl](http://www.finance-ideas.nl)  
[info@finance-ideas.nl](mailto:info@finance-ideas.nl)  
[www.fi-academy.nl](http://www.fi-academy.nl)

**finance  
ideas**