

Gebouwgegevens:

Aantal m2 VVO	4.429
Verhouding VVO/BVO	5.234
Aantal m2 BVO	
Huidige huur	99 /m2 VVO

Energieverbruik per jaar:

Elektra (per m2 VVO)	376.035 kWh	85 kWh/m2 VVO
Gas (per m2 VVO)	61.519 m3	14 m3/m2 VVO

Energietarieven:

Elektra	€ 0,071 /kWh
Gas	€ 0,34 /m3

Organisatiegegevens:

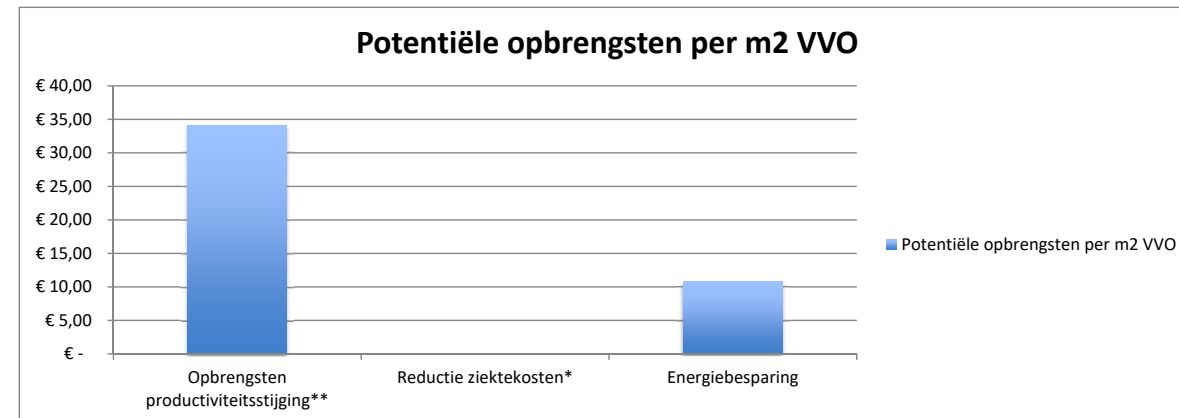
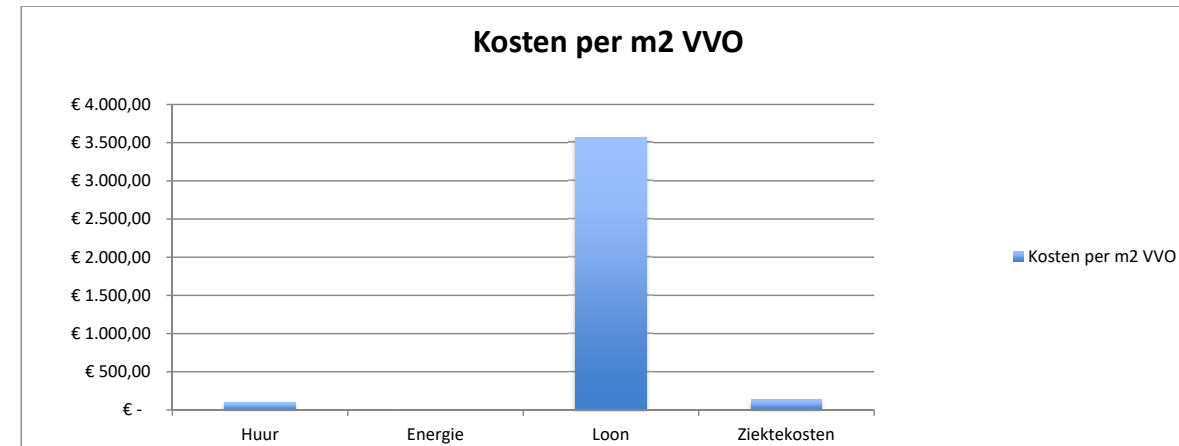
Aantal werkplekken	316
Bezettingsgraad	85%
Loonkosten per FTE (gemiddelde)	€ 50.000
Ziekteverzuim gemiddeld	3,70%

Kosten per m2 VVO

Huur	€ 99,00
Energie	€ 10,75
Loon	€ 3.571,43
Ziektekosten	€ 132,14

Potentiële opbrengsten per m2 VVO

Opbrengsten productiviteitsstijging**	7,50%	€ 34,15	Willenschap	15%
Reductie ziektekosten*	0,00%	€ -	Willenschap	20%
Energiebesparing	100%	€ 10,75		



[Klik hier voor het rapport van BBA](#)

Huidige situatie	Verskil t.o.v. Klasse A	Opmerkingen
C	-2,5%	C. Luchttoevoer basisventilatiesysteem laag (< 7 L/s p.p.) & wel te openen ramen
B	-2,0%	B. Vervuild mechanisch ventilatiesysteem incl. luchtfilter > 12 maand oud
C	-2,5%	C. Verlichtingsniveau in taakzones > 500 lux & (deels) niet-beeldschermvriendelijke armaturen (UGR waarde > 19)
B	-2,0%	B. beeldschermvriendelijke, handmatig instelbare (overrulebare) buitenzonwering bv. in de vorm van screens, jaloezieën of uitvalschermen.
B	-3,0%	B. overwegend 3- tot 6- persoons kamers (STI* < 0,2)
C	-1,5%	C. Achtergrondgeluidniveau t.g.v. installaties & bronnen buiten verhoogd (40-45 dB(A) totaal)
A	0,0%	A. Percentage Glas x ZTA waarde beperkt (<15) & volledige koeling (To max = 24 °C)
C	-1,5%	C. Thermische isolatie en luchtdichtheid gevel matig met dubbel glas (bouwjaar 1970-1995) (To min = 18°C)
A	0,0%	A. Thermostatische temperatuurknop aanwezig voor beïnvloedingverwarming en temperatuurbeïnvloeding indirect mogelijk via gebruik handmatig bediende zonwering.

* Als ingeschat ziekteverzuim effect invullen: 1/6 van start verzuim (huidig) of 1/6 van referentieverzuim in de sector; indien dit uitkomt op een waarde groter dan 0,5 %punt, dan het maximum van 0,5 %punt invullen

** 50% i.v.m. Cumulatie effecten



Object naam:	"Kantoor Het Gezonde Voorbeeld"
Adres:	Neutraalweg 100
Postcode:	2516 EN
Plaats:	Den Haag
Gemeente:	

Taxatiedatum:	24 mei 2017
Waardepeildatum:	24 mei 2017

Input variabelen:

beschouwingsperiode	15 jaar
VVO	4.429 m ²
Markthuur zonder renovatie	€ 99 per/m ²
Totaal Markthuur	€ 438.471 per jaar
Exityield zonder renovatie	15,00%
Waarde zonder renovatie (k.k.)	€ 3.042.523

Exploitatie kosten:

Verzekering	0,075%	€ 3.488	per jaar
Aanslag OZB	0,30%	€ 13.951	per jaar
Onderhoudskosten	4,0%	€ 17.539	per jaar
Object beheer	1,5%	€ 6.577	per jaar
Energie	100%	€ 47.615	per jaar
		€ 89.170	per jaar

disconteringsvoet:

markthuur	10,00%
Kosten	2,0%

Jaren	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	HW per cashflow	
Cash in																		
10,00% Markthuur	0,00%	0,25%	0,25%	1,00%	1,75%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	3.662.237	
Leegstandrisico	0%	0%	0%	0%	100%	75%	50%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%		
Contante waarde	€ 398.610	€ 363.279	€ 331.079	€ 303.991	€ 0	€ 65.153	€ 120.771	€ 167.899	€ 155.611	€ 144.223	€ 133.669	€ 123.887	€ 114.821	€ 106.418	€ 98.630	€ 797.010	€ 3.425.049 € 654	
Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%			
2,0% Objectbeheer	6.577	6.659	6.777	6.909	7.044	7.181	7.321	7.464	7.609	7.758	7.909	8.063	8.220	8.381	8.544	€ 56.960		
Contante waarde	€ 6.448	€ 6.400	€ 6.386	€ 6.383	€ 0	€ 1.594	€ 3.187	€ 4.778	€ 4.775	€ 4.773	€ 4.771	€ 4.768	€ 4.766	€ 4.764	€ 4.761	€ 41.492	€ 110.045 € 21	
Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%			
2,0% Vaste lasten verz./OZB	17.439	17.656	17.968	18.319	18.676	19.040	19.411	19.790	20.176	20.569	20.970	21.379	21.796	22.221	22.655	€ 151.030		
Contante waarde	€ 17.097	€ 16.971	€ 16.932	€ 16.924	€ 0	€ 4.227	€ 8.449	€ 12.668	€ 12.662	€ 12.655	€ 12.649	€ 12.643	€ 12.637	€ 12.631	€ 12.625	€ 110.017	€ 291.787 € 56	
Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%			
2,0% Onderhoudskosten	17.539	17.757	18.071	18.423	18.783	19.149	19.522	19.903	20.291	20.687	21.090	21.501	21.921	22.348	22.784	€ 151.893		
Contante waarde	€ 17.195	€ 17.068	€ 17.029	€ 17.020	€ 0	€ 4.251	€ 8.498	€ 12.740	€ 12.734	€ 12.728	€ 12.722	€ 12.715	€ 12.709	€ 12.703	€ 12.697	€ 110.646	€ 293.454 € 56	
Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%			
2,0% Energiekosten	47.615	48.210	49.063	50.020	50.996	51.990	53.004	54.037	55.091	56.165	57.261	58.377	59.516	60.676	61.859	€ 412.395		
Contante waarde	€ 46.681	€ 46.338	€ 46.234	€ 46.211	€ 0	€ 11.541	€ 23.071	€ 34.590	€ 34.573	€ 34.556	€ 34.539	€ 34.523	€ 34.506	€ 34.489	€ 34.472	€ 300.408	€ 796.732 € 152	
Cash out																		
Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%			
2,0% Objectbeheer	€ 6.577	6.659	6.777	6.909	7.044	7.181	7.321	7.464	7.609	7.758	7.909	8.063	8.220	8.381	8.544	€ 56.960		
Contante waarde	€ -6.448	€ -6.400	€ -6.386	€ -6.383	€ -6.380	€ -6.376	€ -6.373	€ -6.370	€ -6.367	€ -6.364	€ -6.361	€ -6.358	€ -6.355	€ -6.351	€ -6.348	€ -41.492	€ -137.112 € -26	
Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%			
2,0% Vaste lasten verz./OZB	17.439	17.656	17.968	18.319	18.676	19.040	19.411	19.790	20.176	20.569	20.970	21.379	21.796	22.221	22.655	€ 151.030		
Contante waarde	€ -17.097	€ -16.971	€ -16.932	€ -16.924	€ -16.915	€ -16.907	€ -16.899	€ -16.891	€ -16.882	€ -16.874	€ -16.866	€ -16.857	€ -16.849	€ -16.841	€ -16.833	€ -110.017	€ -363.555 € -69	
Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%			
2,0% Onderhoudskosten	17.539	17.757	18.071	18.423	18.783	19.149	19.522	19.903	20.291	20.687	21.090	21.501	21.921	22.348	22.784	€ 151.893		
Contante waarde	€ -17.195	€ -17.068	€ -17.029	€ -17.020	€ -17.012	€ -17.004	€ -16.995	€ -16.987	€ -16.979	€ -16.970	€ -16.962	€ -16.954	€ -16.945	€ -16.937	€ -16.929	€ -110.646	€ -365.633 € -70	
Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%			
2,0% Energiekosten	47.615	48.210	49.063	50.020	50.996	51.990	53.004	54.037	55.091	56.165	57.261	58.377	59.516	60.676	61.859	€ 412.395		
Contante waarde	€ -46.681	€ -46.338	€ -46.234	€ -46.211	€ 0	€ -11.541	€ -23.071	€ -34.590	€ -34.573	€ -34.556	€ -34.539	€ -34.523	€ -34.506	€ -34.489	€ -34.472	€ -300.408	€ -796.732 € -152	
Totale contante waarde	€ 398.610	€ 363.279	€ 331.079	€ 303.991	€ -40.307	€ 34.938	€ 100.637	€ 157.837	€ 145.554	€ 134.171	€ 123.622	€ 113.845	€ 104.783	€ 96.385	€ 88.602	€ 797.010	€ 3.254.035 € 622	
Marktwarde totaal V.O.N. kosten koper	€ 3.254.035																	
	kosten koper 6,50%																	

Object naam:	"Kantoor Het Gezonde Voorbeeld"
Adres:	Neutraalweg 100
Postcode:	2516 EN
Plaats:	Den Haag
Gemeente:	0

Taxatiedatum:	24 mei 2017
Waardepeildatum:	24 mei 2017

Input variabelen:
beschouwingsperiode 15 jaar

VVO 4.429 m²
Markthuur voor renovatie € 99 per/m²
Markthuur na renovatie € 120 per/m²
Totaal Markthuur € 531.480 per jaar
Exityield na renovatie 7,75%

Exploitatie kosten van een KvE:

Verzekering 0,075% € 3.488 per jaar
Aanslag OZB 0,30% € 13.951 per jaar
Onderhoudskosten 3,0% € 15.944 per jaar
Object beheer 1,5% € 7.972 per jaar
Energievergoeding 100% € 47.615 per jaar
€ 88.971 per jaar

disconteringsvoet:

markthuur 6,0%
Energievergoeding 15,0%
Prestatievergoeding 15,0%
Toegevoegde waarde 8,0%
Vaste lasten 2,0%
Kosten 2,0%

Duurzaamheid:

Energie besparing per m2 BVO € 10,75 per m2 VVO/jaar
Aantal Fte's 316
Salaris kosten (gem) € 50.000 € 15.817.857 per jaar
Arbeidsproductiviteit 1,13% € 34,15 85% Bezettingsgraad
Ziekteverzuim 0,00% € - 3,70% Gem. Verzuim

Waardeontwikkeling:

Huidige waarde voor renovatie k.k. € 3.042.523 € 581 €/m2 BVO
Exit yield zonder renovatie 15,0%
Waarde na renovatie k.k. € 8.835.003 € 1.688 €/m2 BVO
Investeringsruimte: € 5.792.480

Vergelijk huisvestingskosten:

	Huidig	Nieuw
Huur	€ 99,00	€ 120,00
Energiekosten/-vergoeding	€ 10,75	€ 10,75
Onderh./prestatieverg.	€ 3,96	€ 3,60
Verzekering	€ 0,79	€ 0,79
Aanslag OZB	€ 3,15	€ 3,15
Object beheer	€ 1,80	€ 1,80
Toegevoegde waarde	€ -	€ 34,15
Totaal	€ 119,45	€ 174,24

		Jaren	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	HW per cashflow				
Cash in	6,00% Markthuur	Markthuurwaardestijging	0,00%	0,25%	0,25%	1,00%	1,75%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%					
		Leegstandrisico	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%					
	Contante waarde	€ 501.396	€ 474.198	€ 448.475	€ 427.320	€ 205.094	€ 197.257	€ 379.442	€ 364.944	€ 351.000	€ 337.590	€ 324.691	€ 312.285	€ 300.354	€ 288.878	€ 277.841	€ 267.814	€ 257.787	€ 3.382.114	€ 8.591.759	€ 8.572.879	€ 1.638	
	15,0% Energie vergoeding	Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%					
		Contante waarde	€ 41.404	€ 36.454	€ 32.260	€ 28.599	€ 12.677	€ 11.238	€ 19.926	€ 17.665	€ 15.660	€ 13.883	€ 12.308	€ 10.911	€ 9.673	€ 8.575	€ 7.602	€ 6.859	€ 6.231	€ 85.298	€ 798.184	€ 364.134	€ 70
	15,0% Prestatievergoeding	Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%					
		Contante waarde	€ 13.865	€ 12.206	€ 10.802	€ 9.576	€ 4.245	€ 3.763	€ 6.672	€ 5.915	€ 5.244	€ 4.649	€ 4.121	€ 3.653	€ 3.239	€ 2.871	€ 2.545	€ 2.261	€ 2.013	€ 28.561	€ 267.261	€ 121.927	€ 23
	8,0% Toegevoegde waarde productiviteit	Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%					
		Contante waarde	€ 140.054	€ 131.295	€ 123.717	€ 116.787	€ 55.122	€ 52.034	€ 98.239	€ 92.736	€ 87.541	€ 82.637	€ 78.008	€ 73.638	€ 69.513	€ 65.619	€ 61.943	€ 58.494	€ 55.122	€ 740.060	€ 2.535.402	€ 2.068.943	€ 395
	2,0% Objectbeheer	Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%					
Contante waarde		€ 7.816	€ 7.758	€ 7.740	€ 7.737	€ 3.866	€ 3.864	€ 7.725	€ 7.721	€ 7.718	€ 7.714	€ 7.710	€ 7.706	€ 7.702	€ 7.699	€ 7.695	€ 7.691	€ 7.687	€ 97.343	€ 133.631	€ 205.515	€ 39	
2,0% Vaste lasten verz./OZB	Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%						
	Contante waarde	€ 17.097	€ 16.971	€ 16.932	€ 16.924	€ 8.458	€ 8.454	€ 16.899	€ 16.891	€ 16.882	€ 16.874	€ 16.866	€ 16.857	€ 16.849	€ 16.841	€ 16.833	€ 16.825	€ 16.817	€ 212.937	€ 292.317	€ 449.564	€ 86	
Cash out	2,0% Vaste lasten verz./OZB	Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%						
		Contante waarde	€ -17.097	€ -16.971	€ -16.932	€ -16.924	€ -16.915	€ -16.907	€ -16.899	€ -16.891	€ -16.882	€ -16.874	€ -16.866	€ -16.857	€ -16.849	€ -16.841	€ -16.833	€ -16.825	€ -212.937	€ -292.317	€ -466.475	€ -89	
	2,0% Onderhoudskosten (gegarandeerde prestatie)	Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%					
		Contante waarde	€ -15.632	€ -15.516	€ -15.481	€ -15.473	€ -15.466	€ -15.458	€ -15.450	€ -15.443	€ -15.435	€ -15.428	€ -15.420	€ -15.413	€ -15.405	€ -15.397	€ -15.390	€ -15.382	€ -194.685	€ -267.261	€ -426.491	€ -81	
	2,0% Objectbeheer	Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%					
		Contante waarde	€ -7.816	€ -7.758	€ -7.740	€ -7.737	€ -7.733	€ -7.729	€ -7.725	€ -7.721	€ -7.718	€ -7.714	€ -7.710	€ -7.706	€ -7.702	€ -7.699	€ -7.695	€ -7.691	€ -7.687	€ -97.343	€ -133.631	€ -213.246	€ -41
	2,0% Energiekosten	Inflatie/indexering conform Troostwijk per jaar	0,74%	1,25%	1,77%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%					
		Contante waarde	€ -46.681	€ -46.338	€ -46.234	€ -46.211	€ -23.094	€ -23.083	€ -46.143	€ -46.120	€ -46.098	€ -46.075	€ -46.053	€ -46.030	€ -46.007	€ -45.985	€ -45.962	€ -45.940	€ -45.918	€ -581.434	€ -798.184	€ -1.227.548	€ -235
	Totale contante waarde		€ 634.406	€ 592.299	€ 553.540	€ 520.598	€ 226.254	€ 213.435	€ 442.685	€ 419.697	€ 397.912	€ 377.256	€ 357.655	€ 339.045	€ 321.366	€ 304.561	€ 288.579	€ 272.847	€ 257.915	€ 3.459.913	€ 9.449.201	€ 8.572.879	€ 1.805

Marktw waarde totaal V.O.N. kosten koper € 9.449.201
6,50%

Productiviteitsklasse A - Minimum eisen	Klasse D	Klasse C	Klasse B	Klasse A
Lucht				
Verse lucht >7 l/s per persoon + te openen ramen	-4%	-2,5%	-1,5%	0,0%
Geen verontreinigingsbronnen aanwezig	-3%	-2,5%	-2,0%	0,0%
Licht				
500 lux in de taakzones en beeldschermvriendelijke armaturen (UGR waarde < 19)	-3%	-2,5%	-1,0%	0,0%
Beeldschermvriendelijke, handmatiginstelbare binnenlichtwering aanwezig	-5%	-3,0%	-2,0%	0,0%
Geluid				
STI < 0,2	-7%	-4,0%	-3,0%	0,0%
Achtergrondgeluid installaties + bronnen < 35 dB(A)	-2,50%	-1,5%	-1,0%	0,0%
Temperatuur				
To, max = 24 gr. C.	-2,50%	-1,5%	-0,5%	0,0%
To, min = 20 gr. C.	-2,50%	-1,5%	-1,0%	0,0%
Temperatuur beïnvloeding mogelijk en handmatig bedienbare buitenzonwering aanwezig	-4%	-2,0%	-1,0%	0,0%

Besparing Energiekosten:	CO2 (kg)		
Besparing elektrische energie per m2 VVO	376.035 kWh	€ 26.698	199.299
Besparing gas per m2 VVO	61.519 m3	€ 20.916	115.656
Totaal besparing energiekosten	€ 10,75 /m2 VVO	€ 47.615	314.954

Potentiele opbrengsten productiviteit:			
Aantal m2 VVO per FTE	14		
Loonkosten per m2 VVO per jaar	€ 3.571,43		
Opbr. Productiviteit/m2 VVO per jr obv willenschap	€ 34,15		
Reductie ziektekosten/m2 VVO per jr obv willenschap	€ -	+	
Totaal opbrengsten/m2 VVO per jr obv willenschap	€ 34,15		
Totaal potentiële opbrengsten productiviteit per jaar	€ 1.008.388		
Totaal potentiële reductie ziektekosten per jaar	€ 585.261	+	
Totaal potentiële opbrengsten per jaar	€ 1.593.649		359,82 /m2 VVO per jr

Totaal potentiële opbrengsten en energie besparing:			
Totaal besparingen en pot. opbrengsten per m2 VVO jaar:	€ 370,57		
Totaal besparingen en potentiële opbrengsten per jaar:	€ 1.641.264		

Gebouwgegevens:			
Aantal m2 BVO	5.234		
Verhouding VVO/BVO			
Aantal m2 VVO	4.429		
Energieverbruik per jaar:			
		MJ/m2	kg CO2/m2 jr
Elektra (per m2 VVO)	85 kWh/m2	306	45
Gas (per m2 VVO)	14 m3/m2	489	26
Totaal		794	71
Energietarieven:			
Elektra	€ 0,071		
Gas	€ 0,340		

Energie neutraal	100%
-------------------------	-------------

Organisatiegegevens:			
Aantal werkplekken	316		
Bezettingsgraad	85%		
Loonkosten per FTE (gemiddelde)	€ 50.000	Totaal	€ 15.817.857
Ziekteverzuim gemiddeld	3,70%	Totaal	€ 585.261
Pot. opbrengsten productiviteitsstijging	7,50%	Willenschap	15%
Pot. reductie ziektekosten tov totale loonkosten	0,00%	Willenschap	20%

Waardeontwikkeling			
DCF waarde voor renovatie k.k.	€ 3.042.523	€ 581	/m2BVO
DCF waarde na renovatie k.k.	€ 8.835.003	€ 1.688	/m2BVO
Verschil	€ 5.792.480	€ 1.107	/m2BVO

Discounted Cash Flow (DCF) De DCF, letterlijk vertaald verdisconteerde kasstroom, houdt in dat toekomstige kasstromen worden verdisconteerd naar de contante waarde van deze kasstromen.

