

DUE DILLIGENCE

Met het aankopen van vastgoed is vaak veel geld gemoeid. Mede om deze reden is het goed om vóór aankoop te weten wat de kwaliteit van het object is. Nog al te vaak wordt vastgoed aangekocht zonder een grondige constructieve-, bouwkundige- en installatietechnische beoordeling, een zogeheten due diligence.

Een due diligence geeft inzicht in de huidige status van het gebouw, een objectieve beoordeling van het vastgoed. Positieve elementen maar ook de negatieve aandachtspunten worden benoemd waardoor wordt voorkomen dat u als nieuwe eigenaar onverwacht voor hoge investeringen komt te staan.

Werkzaamheden:

- beoordeling beschikbare tekeningen constructief, bouwkundig en installatietechnisch;
- beoordeling zichtbare constructieve elementen;
- beoordeling bouwkundige status van het object inclusief bijbehorend terrein;
- beoordeling installatietechnische status van het object;
- verslaglegging van de constatering inclusief fotoreportage.

Indien een nieuw aan te kopen object of meerdere objecten nog gerealiseerd moeten worden of in aanbouw zijn is het zinvol om de kwaliteit van het object in de realisatiefase te laten beoordelen, JBV management heeft hierin ruimschoots ervaring en kan u hierbij van dienst zijn. Door deze periodieke controles heeft u de zekerheid dat de kwaliteit van het gerealiseerde overeenkomt met hetgeen in de koopovereenkomst is afgesproken. Het komt nog steeds voor dat er zonder medeweten van een belegger, wijzigingen worden doorgevoerd welke van invloed zijn op een object. Dit kunt u ondervangen door periodiek zelf controles te laten uitvoeren.



Bij het bepalen van de totale kosten van een object is niet alleen de aanschafprijs relevant. De Total Cost of Ownership (TCO) geeft de daadwerkelijke kostprijs weer van een object gemeten over meerdere jaren. Door het bepalen van de TCO van één of meerdere objecten heeft u als belegger exact inzicht in de kosten die het betreffende object(en) met zich mee brengt. Naast de aanschafwaarde is ook het jaarlijks onderhoud een grote kostenpost waar rekening mee gehouden dient te worden. Het derde en laatste element dat de TCO bepaalt zijn de energiekosten.



Het jaarlijkse onderhoud van één of meerdere objecten wordt vaak over een termijn van 10 jaar bepaald. Dit wordt een 'meerjarenonderhoudsbegroting' (MJOB) genoemd. In een MJOB staan alle constructieve, bouwkundige en installatietechnische componenten genoemd die onderhoud vragen. Achter al deze componenten staan de jaarlijkse kosten om het betreffende onderdeel in een goede staat te houden.

Uit een MJOB kunnen tevens specifieke onderdelen gedestilleerd worden om benodigde financiële reserveringen te bepalen.

De energiekosten zijn de laatste jaren enorm gestegen. Daarom hebben ontwikkelaars en beleggers in samenspraak met energieleveranciers nieuwe alternatieve energieconcepten hebben ontwikkeld om aan de stijgende vraag te blijven voldoen maar tevens de kosten in de hand te houden. Inzicht in de te verwachten energiekosten is voor de belegger van belang om een volledige TCO te kunnen bepalen. JBV management kan u van dienst zijn bij het bepalen van de TCO van een nieuw aan te kopen of reeds aangekocht object(en).

Voorbeeld MJOB: onderdeel daken

| Sfb code | Sfb omschrijving | Activiteit omschrijving | Activiteit aantal | Activiteit eenheid | gem. norm | cyclus | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------|------------------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|-----------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 47 | Daken | | | | | | | | | | | | | | | |
| | - bitumen dakbedekking | rein | 155 | m² | € 700 | 1x / jr | € 711 | € 721 | € 732 | € 743 | € 754 | € 765 | € 777 | € 789 | € 800 | € 812 |
| | | per / herst | 1 | post | € 1.500 | 1x / 2jr | | € 1.545 | | € 1.592 | | € 1.640 | | € 1.690 | | € 1.741 |
| | | verv | 155 | m² | € 150 | 1x / 20 jr | | | | | | | | | | |
| | - randafwerking met dakrand | rein | 154 | m1 | € 10 | 1x / jr | € 10 | € 10 | € 10 | € 11 | € 11 | € 11 | € 11 | € 11 | € 858 | € 870 |
| | | per / herst | 1 | post | € 750 | 1x / 2jr | | € 773 | | € 796 | | € 820 | | € 845 | | € 870 |
| | | verv | 154 | m1 | € 115 | 1x / 20 jr | | | | | | | | | | |
| | - randafwerking met dakdriem | rein | 154 | m1 | € 750 | 1x / jr | incl | incl | incl | incl | incl | incl | incl | incl | incl | incl |
| | | per / herst | 1 | post | € 1.500 | 1x / 2jr | | incl | | incl | | incl | | incl | | incl |
| | | verv | 154 | m1 | € 40 | 1x / 20 jr | | | | | | | | | | |
| | - aslijnbeveiliging | | 1 | post | € 2.500 | | € 2.538 | | | | | | | | | |
| | Daken overig | | | | | | | | | | | | | | | |
| | - hemelwaterafvoeren, leidingen algemeen | per / herst | 1 | post | € 500 | 1x / jr | € 508 | € 515 | € 523 | € 531 | € 539 | € 547 | € 555 | € 563 | € 572 | € 580 |
| | - dakdoorvoeren, 4 stuks | per / herst | 1 | post | € 250 | 1x / jr | € 254 | € 258 | € 261 | € 265 | € 269 | € 273 | € 277 | € 282 | € 286 | € 290 |
| | - bliksembeveiliging | per / herst | 1 | post | € 400 | 1x / jr | € 406 | € 412 | € 418 | € 425 | € 431 | € 437 | € 444 | € 451 | € 457 | € 464 |
| | Totaal Daken | | | | | | € 4.425 | € 4.234 | € 1.945 | € 4.362 | € 2.004 | € 4.494 | € 2.064 | € 4.630 | € 2.973 | € 5.629 |