

ROI-berekeningen

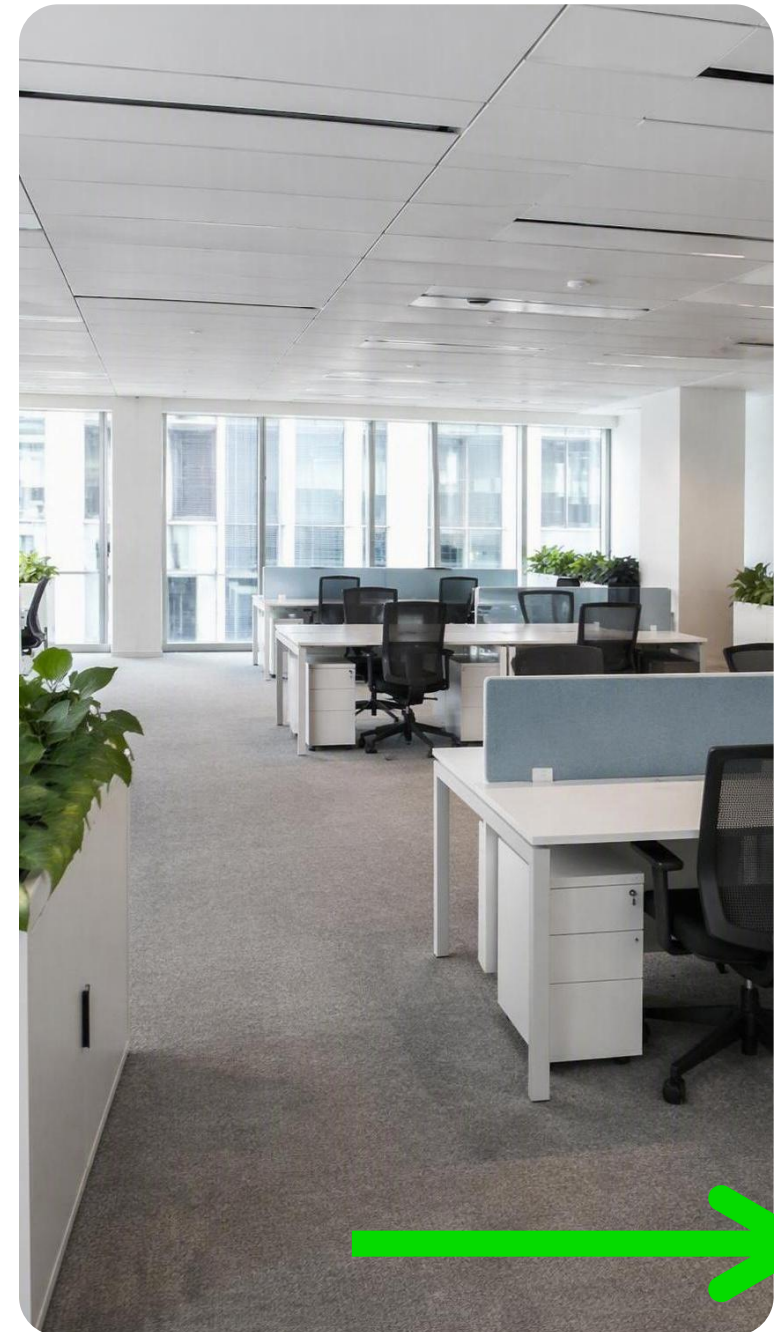
1) Optimalisatie kantoorruimte

De bezetting stijgt van 56% naar 75%. De benodigde ruimtefactor:

$56\% \div 75\% \approx 0,747 \rightarrow$ er is nog maar 74,7% van de huidige kantoorruimte nodig

- Vrijgekomen ruimte: $25,3\% \times 24.000 \text{ m}^2 = 6.072 \text{ m}^2$
- Huurkostenbesparing: $6.072 \text{ m}^2 \times \text{€}300/\text{m}^2 = \text{€}1,822 \text{ mln}$
- Operationele kostenbesparing: $6.072 \text{ m}^2 \times \text{€}65/\text{m}^2 = \text{€}0,395 \text{ mln}$

Noot: Kleinere locaties zijn in deze fase buiten beschouwing gelaten vanwege grote verschillen in datakwaliteit en contractflexibiliteit. Dit vertegenwoordigt aanvullend potentieel dat niet in dit model is opgenomen.



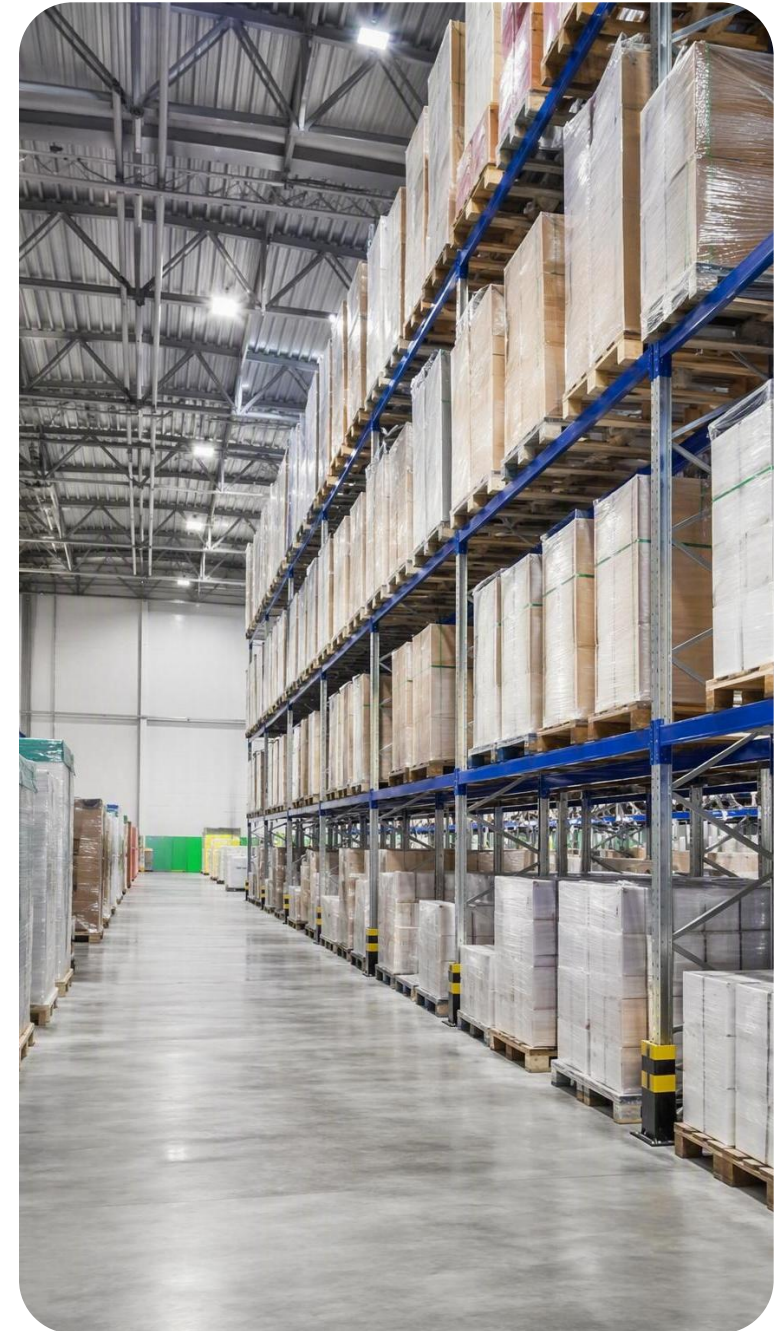
ROI-berekeningen

2) Optimalisatie distributiecentra

De bezetting stijgt van **75%** naar **83%**. De benodigde ruimtefactor:

$75\% \div 83\% \approx 0,904 \rightarrow$ er is nog maar **90,4% van de huidige oppervlakte nodig**

- Vrijgekomen ruimte: $9,64\% \times 40.000 \text{ m}^2 = \mathbf{3.856 \text{ m}^2}$
- Huurkostenbesparing: $3.856 \text{ m}^2 \times \text{€}100/\text{m}^2 = \mathbf{\text{€}0,386 \text{ mln}}$
- Operationele kostenbesparing: $3.856 \text{ m}^2 \times \text{€}65/\text{m}^2 = \mathbf{\text{€}0,251 \text{ mln}}$



ROI-berekeningen

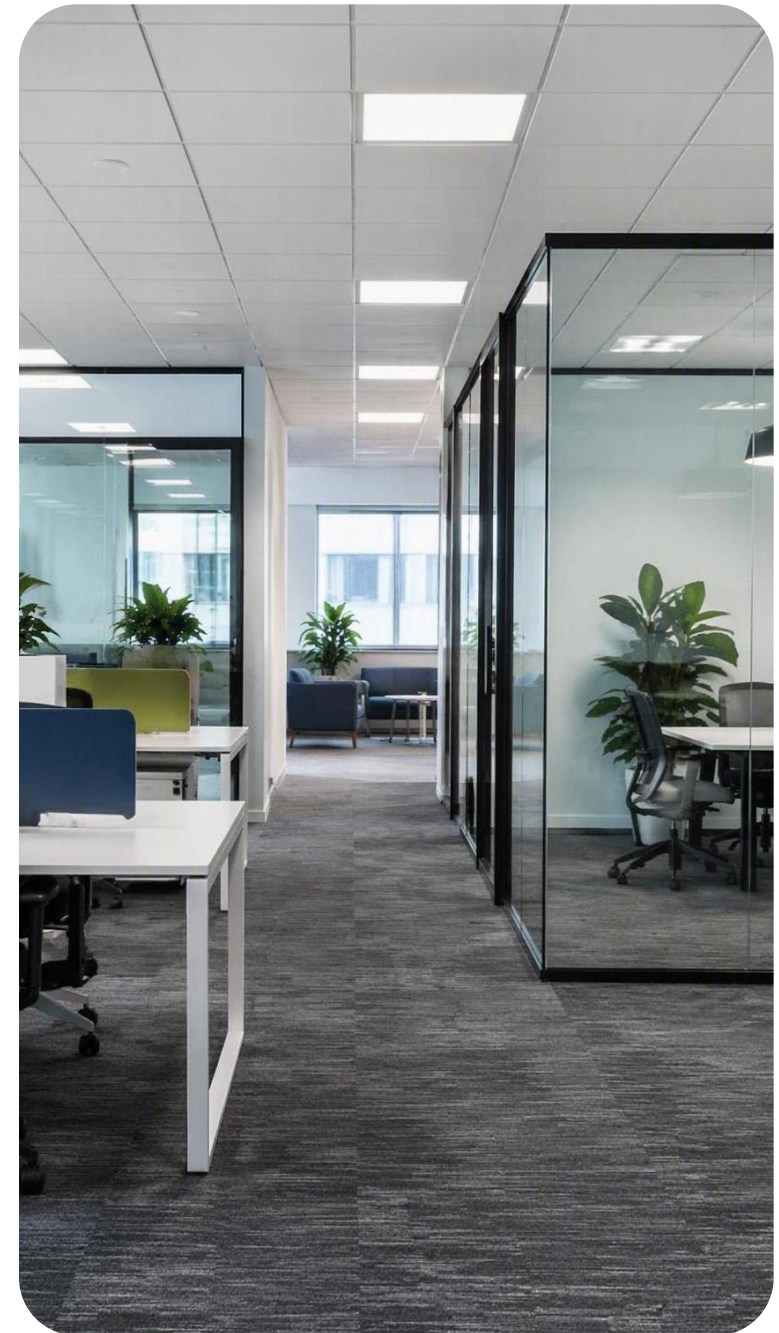
3) Afgestoten ruimte en huurinkomsten

Totale huurwaarde van de vrijgekomen ruimte: **€1,822 mln + €0,386 mln = €2,208 mln**

Totale operationele waarde van de vrijgekomen ruimte: **€0,395 mln + €0,251 mln = €0,646 mln**

- **Huurkostenbesparing** afgestoten ruimte: $50\% \times €2,208 \text{ mln} = \textbf{€1,104 mln}$
- **Operationele kostenbesparing** afgestoten ruimte: $50\% \times €0,646 \text{ mln} = \textbf{€0,323 mln}$
- **Huurinkomsten:** $50\% \times €2,208 \text{ mln} \times 70\% = \textbf{€0,773 mln}$

Noot: Afgestoten en vermietete ruimte sluiten elkaar uit. Geen enkele vierkante meter levert tegelijk een huurkostenbesparing én huurinkomsten op. Voor aangehuurde ruimte die wordt onderverhuurd, lopen huur en operationele kosten bij de onderhuurder door; het model neemt hier alleen de huurinkomsten mee. Bij vastgoed in eigendom vervalt deze doorbetaling, omdat er geen eigen huur van toepassing is.

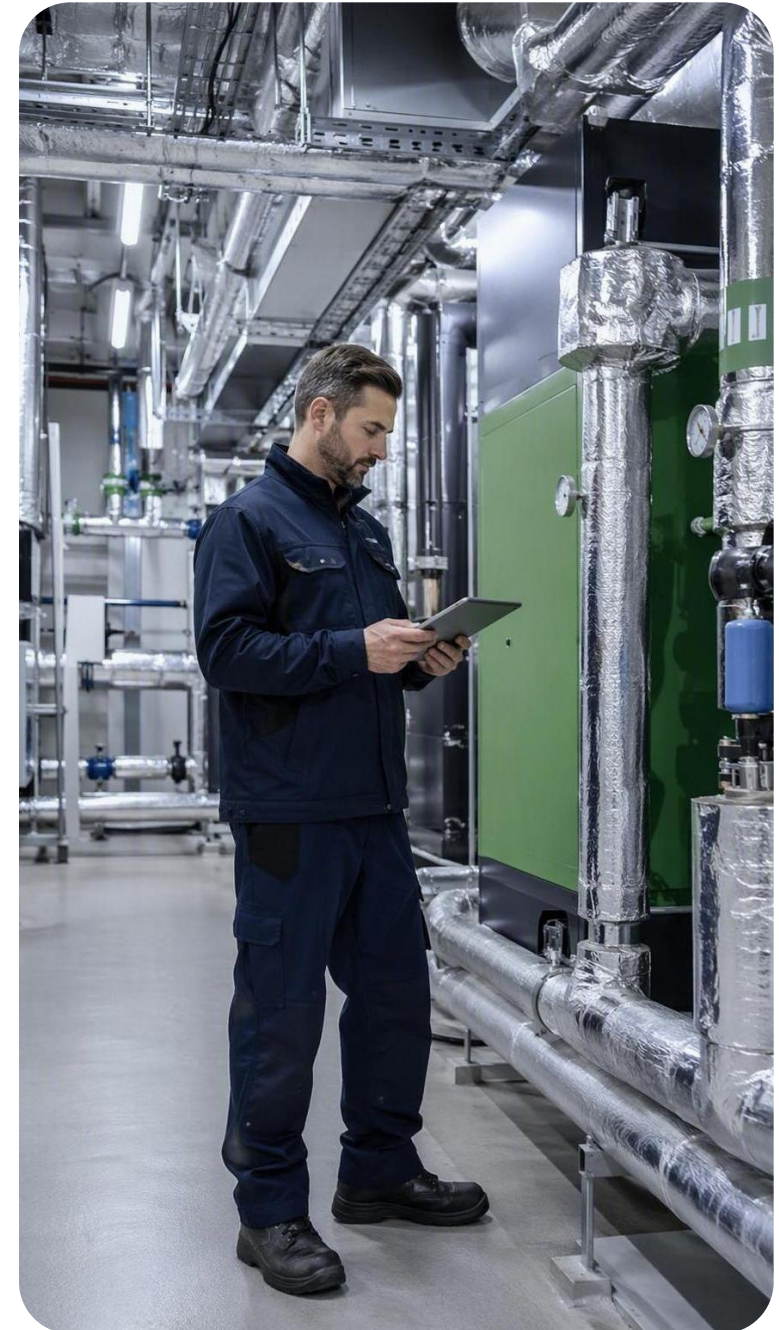


ROI-berekeningen

4) Operationele efficiëntie (8%)

- Resterende oppervlakte: $164.000 \text{ m}^2 - 9.928 \text{ m}^2 = \mathbf{154.072 \text{ m}^2}$
- Resterende operationele kosten: $154.072 \text{ m}^2 \times €65/\text{m}^2 = \mathbf{€10,01 \text{ mln}}$
- 8% efficiëntiewinst = **€0,801 mln**

Noot: De efficiëntiewinst van 8% is een bewust conservatieve, portfoliobrede aanname. Besparingen komen vooral uit beïnvloedbare operationele kostenposten zoals energie, schoonmaak en onderhoud, en minder uit vaste posten zoals beheer, onroerendzaakbelasting en verzekering. De werkelijke uitkomst verschilt per portfolio en onderhoudsstrategie.





ROI-berekeningen

5) Vermindering van huurverliezen (0,5%)

- Resterende huur: €31,20 mln – €1,104 mln = **€30,096 mln**
(Huur voor verhuurde ruimte wordt weiterhin betaald)
- 0,5% besparing = **€0,150 mln**

Noot: Huurverliezen ontstaan bijvoorbeeld door gemiste opzegmogelijkheden, stilzwijgende verlengingen tegen ongunstige voorwaarden, ongecontroleerde servicekosten of onjuiste huurbetalingen.





ROI-berekeningen

6) ROI-statistieken

- Netto jaarvoordeel: **€2,55 mln**
- Terugverdientijd (na go-live): $\text{€1,8 mln} \div \text{€2,551 mln} \approx 0,71 \text{ jaar}$, **ongeveer 8,5 maanden**
- Netto contante waarde over 5 jaar (10%): **€7,87 mln**
- Ongeveer **6,1%** verlaging van de jaarlijkse bezettingskosten

Waardedrijver	Jaarlijkse bijdrage
Huurbesparingen totaal	1,104 mln €
Operationele kostenbesparingen totaal	0,323 mln €
Huurinkomsten	0,773 mln €
Operationele efficiëntie	0,801 mln €
Vermindering huurverliezen	0,150 mln €
Bruto jaarvoordeel	3,151 mln €
Jaarlijkse abonnementskosten	(0,600 mln €)
Netto jaarvoordeel	2,551 mln €

Noot: De terugverdientijd en netto contante waarde tonen de jaarlijkse situatie zodra de portfoliedoelen zijn bereikt.

