VASTGOEDSTURING OP COMPLEXNIVEAU

INLEIDING

In onze voorgaande blog hebben we verschillende gangbare waarderingsmethoden toegelicht: de historische kostprijs, de bedrijfswaarde en de marktwaarde. Dit deden we aan de hand van een eenvoudige investeringsbeslissing voor het slopen van één van twee aangewezen complexen.

In deze blog gaan we dieper in op de vastgoedstrategie van één complex. We analyseren een mogelijke renovatie, waarbij woningen volgens het principe van Slim&Snel binnen korte tijd worden aangepast naar een 'energienota = 0 woning'. De benodigde investering voor een dergelijke renovatie bedraagt € 50.000 per woning.

Complex A heeft 10 woningen en is reeds 40 jaar oud. Van binnen zijn de woningen sterk verouderd. Door verouderde isolatietechnieken en slechte energieprestaties zijn de energielasten voor de huurders hoog. Ondanks een fikse huurkorting ten opzichte van de maximale WWS huur, hebben huurders hierdoor toch vrij hoge woonlasten.

Eigenschappen woningen	Complex A
bouwjaar	1974
woonoppervlak	60m2
boekwaarde historische kostprijs	€ 15.000
huidige huurprijs per maand	€ 480
onderhoudskosten per jaar	€ 1.200
beheerslasten per jaar	€ 600
zakelijke lasten per jaar	€ 300
mutatiegraad	7,0%
exit yield	8,5%

Het inzichtelijk maken van de verdiencapaciteit kan helpen om een gedegen sturing op complexniveau te bewerkstelligen. Het is echter belangrijk om te beseffen dat de financiële afweging

slechts een onderdeel is van de vastgoedsturing op complexniveau. Als corporatie zet je namelijk de financiële prestaties altijd af tegen de maatschappelijke meerwaarde van een dergelijke ingreep.

In deze blog voeren we de financiële analyse van het renovatieproject uit aan de hand van verschillende rekenmethoden. Het hanteren van een historische kostprijs benadering is bij een dergelijke afweging van beperkte waarde, doordat het geen inzicht geeft in de toekomstige verdiencapaciteit van complex A. Hierdoor kan niet inzichtelijk gemaakt worden wat de financiële effecten zijn van de renovatie-investering en kan geen weloverwogen keuze gemaakt worden. We focussen daarom op de bedrijfswaarde, marktwaarde en een zogenoemde beleidswaarde benadering. De financiële berekeningen hiervan zijn opgenomen in de bijlagen.

BEDRIJFSWAARDE

Op dit moment worden de woningen verhuurd tegen een huur van 80% van de maximale WWS huur, voor € 480 per maand. Om de effecten van de verhuurdersheffing op te vangen wil de woningcorporatie de huren verhogen. Echter, zij schat in dat bewoners door de slechte energieprestaties van de woningen een hogere huur niet willen en/of kunnen betalen.

De bedrijfswaarde van het complex in de huidige staat wordt berekend op basis van een kasstroomprognose van slechts 10 jaar (50 jaar minus de leeftijd), waarbij de restwaarde van het complex wordt bepaald aan de hand van de resterende grondwaarde. Alle kasstromen worden contant gemaakt aan de hand van een gebruikelijke disconteringsvoet van 5,25%. Door de beperkte (fictieve) resterende levensduur is de bedrijfswaarde van complex A in de huidige staat slechts € 309.000 per woning (bijlage 1).

Door de renovatie verbetert de corporatie de energieprestaties van de woningen aanzienlijk. Gezien de forse besparing op de energielasten zijn de huidige bewoners akkoord gegaan met een directe huurverhoging van € 50 per maand. Daarna zal de corporatie de huren bij mutatie verhogen tot een huurprijs van € 550 per maand. Bijkomend voordeel is dat de hoge onderhoudslasten die het complex op dit moment van de corporatie vraagt, worden verminderd.

Door de renovatie vindt een zogenoemde 'levensduurverlenging' plaats. Dit betekent dat de fictieve resterende levensduur van 10 jaar wordt verlengd naar 25 jaar. Hiermee hoopt de corporatie de gemaakte investering rendabel te maken.

Als de bedrijfswaarde van complex A in de huidige staat wordt vergeleken met de bedrijfswaarde van het complex na renovatie (bijlage 2) wordt duidelijk dat de investering zichzelf net terugverdient. Dit is met name te danken aan de verlengde levensduur van het complex.

	Huidige staat	Na renovatie
Bedrijfswaarde	**€ 309.248**	**€ 815.799**
Benodigde investering	**-**	**- € 500.000**
Saldo	**€ 309.248**	**€ 315.799**

MARKTWAARDE

De waardesprong die het complex maakt door de renovatie komt ook terug in de marktwaarde. De directe huurstijging en het hogere huurpotentieel hebben tot gevolg dat de marktwaarde stijgt van € 88.200 naar € 108.400 per woning.

Voor het bepalen van de marktwaarde worden altijd twee waarden berekend. De eerste berekening (bijlage 3) gaat ervan uit dat een woning wederverhuurd wordt indien deze leeg komt (doorexploiteren). De tweede berekening hanteert een zogenoemd uitpondscenario, waarbij vrijgekomen woningen worden verkocht tegen de leegwaarde (bijlage 4). De hoogste van de twee waarden is de marktwaarde van het complex in verhuurde staat. Voor de berekening van de marktwaarde worden altijd parameters gebruikt die commerciële verhuurders ook gebruiken om de financiële opbrengsten te maximaliseren.

Het optimaliseren van de financiële opbrengsten betekent dat in het scenario doorexploiteren de huren bij mutatie maximaal worden verhoogd tot de markthuur. In de huidige verouderde staat van het complex betekent dit echter dat de huren niet kunnen stijgen. Toekomstige huurders zijn door de

hoge energielasten niet bereid meer te betalen. Na de renovatie bestaat deze ruimte wel, omdat door de lagere energienota de markthuur stijgt naar € 600 per maand (bijlage 5).

In het scenario uitponden (bijlage 6) worden de woningen individueel verkocht op het moment dat een huurder de woning verlaat. De woning wordt verkocht tegen de leegwaarde. De renovatie van het complex heeft tot gevolg dat de leegwaarde van de woningen met € 15.000 stijgt.

De marktwaarde wordt altijd berekend op basis van een 15-jarige kasstroomprognose. De woningen die na 15 jaar nog in bezit zijn, worden op dat moment gewaardeerd op basis van een exit yield. Door de renovatie zijn de financiële vooruitzichten van het complex beter en is het risico lager. Dit komt terug in een lagere exit yield, wat een hogere eindwaarde tot gevolg heeft. De exit yield daalt van 8,5% in de huidige staat naar 7,8% na de renovatie.

Het lagere risicoprofiel van het complex na renovatie komt ook terug in de disconteringsvoet die de kasstromen contant maakt naar het heden. Deze daalt van 6,75% naar 6,25%. De rentevoet die in de marktwaarde berekening wordt gehanteerd, is hoger dan bij een bedrijfswaardeberekening. Dit komt door de hogere rendementseis die commerciële partijen in vergelijking tot corporaties, stellen.

Zowel voor als na de renovatie ligt de marktwaarde voor het uitpondscenario hoger dan voor het doorexploiteerscenario. Uit de financiële analyse blijkt dat de investering die benodigd is voor het opknappen van de woningen niet wordt terugverdiend in de gestegen marktwaarde. Dit betekent dat vanuit enkel financieel perspectief de renovatie niet rendabel is.

	Huidige staat	Na renovatie
Marktwaarde (doorexploiteren)	€ 772.059	€ 1.084.043
Marktwaarde (uitponden)	€ 881.798	€ 1.048.152
Marktwaarde verhuurde staat	**€ 881.798**	**€ 1.084.043**
Benodigde investering	**-**	**- € 500.000**
Saldo	**€ 881.798**	**€ 584.043**

BELEIDSWAARDE

In deze blog introduceren we een alternatieve waarderingssystematiek, die de uitgangspunten van de corporatie gebruikt in de systematiek van de marktwaarde. De werkelijk verwachte kasstromen, welke zijn gebaseerd op het beleid van de corporaties, worden voor een periode van 15 jaar contant gemaakt. Na 15 jaar wordt de eindwaarde gebaseerd op een marktconforme exit yield.

Hiermee verschilt de beleidswaarde op een aantal punten met de marktwaarde. Zo worden de huren niet maximaal verhoogd en zal ook een iets socialere norm voor het onderhoud en beheer worden ingerekend. Daarnaast is de corporatie niet van plan om de woningen te verkopen, omdat deze in de kernvoorraad zijn gepositioneerd.

De beleidswaarde van complex A in de huidige staat bedraagt € 70.200 per woning (bijlage 7). Door de verbeterde financiële vooruitzichten na de renovatie stijgt de beleidswaarde naar € 97.900 per woning (bijlage 8). Ook hier blijkt dat de benodigde de investering niet geheel wordt terugverdiend, waardoor vanuit puur financieel oogpunt de investering niet gedaan zou moeten worden.

	Huidige staat	Na renovatie
Beleidswaarde	**€ 702.268**	**€ 979.369**
Benodigde investering	**-**	**- € 500.000**
Saldo	**€ 702.268**	**€ 479.369**

CONCLUSIE

Het gebruik van de verschillende waarderingsmethoden leidt tot verschillende uitkomsten. Waar de investering door middel van een bedrijfswaardeberekening wel terugverdiend lijkt te worden, is dit niet het geval bij een marktwaarde- en beleidswaarde analyse.

Door het fictieve karakter van de resterende levensduur van een bedrijfswaarde berekening, is de bedrijfswaarde slechts van beperkte waarde bij het beoordelen van een dergelijk investeringsvoorstel. Daarom geven wij de voorkeur aan het gebruik van een marktwaarde en/of een beleidswaarde benadering.

In onze volgende blog gaan we dieper in op de mogelijkheden die de marktwaarde en beleidswaarde ons bieden binnen het kader van assetmanagement. Door deze twee waarden naast elkaar te leggen kan inzicht gegeven worden in de kosten van het (sociale) beleid van een corporatie. Enerzijds kan dit helpen om beleidskeuzes te ondersteunen, anderzijds geeft dit een corporatie de mogelijkheid om zijn maatschappelijke taakstelling op een transparante manier weer te geven en te kwantificeren.

Over de auteurs:

Victor Burger is directeur wonen bij Finance Ideas, een financieel adviesbureau met expertise op het gebied van wonen, zorg en vastgoed. (http://www.finance-ideas.nl/contact.html)

Arnoud Spithoven is vastgoedspecialist bij AS-Vastgoed B.V. en helpt maatschappelijke organisaties bij het optimaliseren van hun vastgoedkeuzes. (http://www.as-vastgoed.nl/contact.html)

finance ideas

AS-Vastgoed
Maatschappelijk betrokken

BIJLAGE 1: BEDRIJFSWAARDE - HUIDIGE STAAT

Uitgangspunten

Huidig huurniveau per maand	€	480
Streefhuur per maand	€	480
Onderhoudskosten per jaar	€	12.000
Beheerslasten per jaar	€	6.000
Zakelijke lasten per jaar	€	3.000
Huurstijging per jaar		2,50%
Lastenstijging per jaar		2,50%
Waardestijging grond		2,50%
Mutatiegraad		7,00%
Resterende levensduur (jaren)		10
Restwaarde per woning (prijspeil heden)	€	5.000
Disconteringspercentage		5,25%

Kasstroomoverzicht

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal mutaties	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Woningen oud contract	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Woningen nieuwcontract	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Jaarhuur	€ 57.600	€ 59.040	€ 60.516	€ 62.029	€ 63.580	€ 65.169	€ 66.798	€ 68.468	€ 70.180	€ 71.935
Onderhoudslasten	€ 12.000	€ 12.300	€ 12.608	€ 12.923	€ 13.246	€ 13.577	€ 13.916	€ 14.264	€ 14.621	€ 14.986
Beheerslasten	€ 6.000	€ 6.150	€ 6.304	€ 6.461	€ 6.623	€ 6.788	€ 6.958	€ 7.132	€ 7.310	€ 7.493
Zakelijke lasten	€ 3.000	€ 3.075	€ 3.152	€ 3.231	€ 3.311	€ 3.394	€ 3.479	€ 3.566	€ 3.655	€ 3.747
Verhuurdersheffing	€ 140	€ 3.905	€ 4.717	€ 5.288	€ 5.916	€ 6.064	€ 6.216	€ 6.371	€ 6.531	€ 6.694
Restwaarde										€ 62.443
Totale kasstromen	€ 36.460	€ 33.610	€ 33.736	€ 34.127	€ 34.483	€ 35.345	€ 36.229	€ 37.135	€ 38.063	€ 101.458
Netto contante waarde	€ 309.248									

finance ideas

AS-Vastgoed
Maatschappelijk betrokken

BIJLAGE 2: BEDRIJFSWAARDE - NA RENOVATIE

Uitgangspunten

Huidig huurniveau per maand	€	530
Streefhuur per maand	€	550
Onderhoudskosten per jaar	€	8.000
Beheerslasten per jaar	€	4.500
Zakelijke lasten per jaar	€	3.000
Huurstijging per jaar		2,50%
Lastenstijging per jaar		2,50%
Waardestijging grond		2,50%
Mutatiegraad		7,00%
Resterende levensduur (jaren)		25
Restwaarde per woning (prijspeil heden)	€	5.000
Disconteringspercentage		5,25%

Kasstroomoverzicht

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	~	2038
Aantal mutaties	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	~	0
Jaarhuur	€ 63.600	€ 65.436	€ 67.324	€ 69.266	€ 71.262	€ 73.315	€ 75.426	€ 77.597	€ 79.830	€ 82.125	€ 84.486	€ 86.598	€ 88.763	~	€ 119.376
Onderhoudslasten	€ 8.000	€ 8.200	€ 8.405	€ 8.615	€ 8.831	€ 9.051	€ 9.278	€ 9.509	€ 9.747	€ 9.991	€ 10.241	€ 10.497	€ 10.759	~	€ 14.470
Beheerslasten	€ 4.500	€ 4.613	€ 4.728	€ 4.846	€ 4.967	€ 5.091	€ 5.219	€ 5.349	€ 5.483	€ 5.620	€ 5.760	€ 5.904	€ 6.052	~	€ 8.139
Zakelijke lasten	€ 3.000	€ 3.075	€ 3.152	€ 3.231	€ 3.311	€ 3.394	€ 3.479	€ 3.566	€ 3.655	€ 3.747	€ 3.840	€ 3.936	€ 4.035	~	€ 5.426
Verhuurdersheffing	€ 140	€ 3.905	€ 4.717	€ 5.288	€ 5.916	€ 6.064	€ 6.216	€ 6.371	€ 6.531	€ 6.694	€ 6.861	€ 7.033	€ 7.209	~	€ 9.695
Restwaarde														~	€ 90.436
Totale kasstromen	€ 47.960	€ 45.643	€ 46.322	€ 47.286	€ 48.237	€ 49.714	€ 51.235	€ 52.801	€ 54.414	€ 56.074	€ 57.783	€ 59.228	€ 60.708	~	€ 172.082
Netto contante waarde	€ 815.799														

finance ideas

AS-Vastgoed
Maatschappelijk betrokken

BIJLAGE 3: MARKTWAARDE (DOOREXPLOITEREN) - HUIDIGE STAAT

Uitgangspunten

Huidig huurniveau per maand	€ 480
Streefhuur per maand	€ 480
Onderhoudskosten per jaar	€ 8.000
Beheerslasten per jaar	€ 3.500
Zakelijke lasten per jaar	€ 3.000
Huurstijging per jaar	2,5%
Lastenstijging per jaar	2,5%
Leegwaardestijging 2014	-1,0%
Leegwaardestijging 2015	0,0%
Leegwaardestijging 2016 en verder	2,0%
Leegwaarde per woning	€ 95.000
Mutatiegraad	7,00%
Exit yield na 15 jaar	8,50%
Disconteringspercentage	6,75%

Kasstroomoverzicht

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aantal mutaties	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Jaarhuur	€ 57.600	€ 59.040	€ 60.516	€ 62.029	€ 63.580	€ 65.169	€ 66.798	€ 68.468	€ 70.180	€ 71.935	€ 73.733	€ 75.576	€ 77.466	€ 79.402	€ 81.387
Onderhoudslasten	€ 8.000	€ 8.200	€ 8.405	€ 8.615	€ 8.831	€ 9.051	€ 9.278	€ 9.509	€ 9.747	€ 9.991	€ 10.241	€ 10.497	€ 10.759	€ 11.028	€ 11.304
Beheerslasten	€ 3.500	€ 3.588	€ 3.677	€ 3.769	€ 3.863	€ 3.960	€ 4.059	€ 4.160	€ 4.264	€ 4.371	€ 4.480	€ 4.592	€ 4.707	€ 4.825	€ 4.945
Zakelijke lasten	€ 3.000	€ 3.075	€ 3.152	€ 3.231	€ 3.311	€ 3.394	€ 3.479	€ 3.566	€ 3.655	€ 3.747	€ 3.840	€ 3.936	€ 4.035	€ 4.136	€ 4.239
Verhuurdersheffing	€ 140	€ 3.905	€ 4.717	€ 5.288	€ 5.916	€ 6.064	€ 6.216	€ 6.371	€ 6.531	€ 6.694	€ 6.861	€ 7.033	€ 7.209	€ 7.389	€ 7.574
Verkoopopbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eindwaarde															€ 957.498
Totale kasstromen	€ 42.960	€ 40.272	€ 40.565	€ 41.126	€ 41.658	€ 42.699	€ 43.767	€ 44.861	€ 45.983	€ 47.132	€ 48.310	€ 49.518	€ 50.756	€ 52.025	€ 1.010.823
Netto contante waarde	€ 772.059														

finance ideas

AS-Vastgoed
Maatschappelijk betrokken

BIJLAGE 4: MARKTWAARDE (UITPONDEN) - HUIDIGE STAAT

Uitgangspunten

Huidig huurniveau per maand	€ 480
Streefhuur per maand	€ 480
Onderhoudskosten per jaar	€ 8.000
Beheerslasten per jaar	€ 3.500
Zakelijke lasten per jaar	€ 3.000
Huurstijging per jaar	2,5%
Lastenstijging per jaar	2,5%
Leegwaardestijging 2014	-1,0%
Leegwaardestijging 2015	0,0%
Leegwaardestijging 2016 en verder	2,0%
Leegwaarde per woning	€ 95.000
Mutatiegraad	7,00%
Exit yield na 15 jaar	8,50%
Disconteringspercentage	6,75%

Kasstroomoverzicht

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aantal mutaties	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Jaarhuur	€ 57.600	€ 53.136	€ 48.413	€ 43.420	€ 38.148	€ 32.585	€ 26.719	€ 20.540	€ 14.036	€ 7.193	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderhoudslasten	€ 8.000	€ 7.380	€ 6.724	€ 6.031	€ 5.298	€ 4.526	€ 3.711	€ 2.853	€ 1.949	€ 999	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerslasten	€ 3.500	€ 3.229	€ 2.942	€ 2.638	€ 2.318	€ 1.980	€ 1.624	€ 1.248	€ 853	€ 437	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Zakelijke lasten	€ 3.000	€ 2.768	€ 2.522	€ 2.261	€ 1.987	€ 1.697	€ 1.392	€ 1.070	€ 731	€ 375	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verhuurdersheffing	€ 140	€ 3.515	€ 3.774	€ 3.701	€ 3.550	€ 3.032	€ 2.486	€ 1.911	€ 1.306	€ 669	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopopbrengsten	€ 95.000	€ 94.050	€ 94.050	€ 95.931	€ 97.850	€ 99.807	€ 101.803	€ 103.839	€ 105.916	€ 108.034	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eindwaarde															€ -
Totale kasstromen	€ 137.960	€ 130.295	€ 126.502	€ 124.720	€ 122.844	€ 121.156	€ 119.309	€ 117.297	€ 115.112	€ 112.747	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto contante waarde	€ 881.798														

finance ideas

AS-Vastgoed
Maatschappelijk betrokken

BIJLAGE 5: MARKTWAARDE (DOOREXPLOITEREN) - NA RENOVATIE

Uitgangspunten

Huidig huurniveau per maand	€	530
Streefhuur per maand	€	600
Onderhoudskosten per jaar	€	7.000
Beheerslasten per jaar	€	3.500
Zakelijke lasten per jaar	€	3.000
Huurstijging per jaar		2,5%
Lastenstijging per jaar		2,5%
Leegwaardestijging 2014		-1,0%
Leegwaardestijging 2015		0,0%
Leegwaardestijging 2016 en verder		2,0%
Leegwaarde per woning	€	110.000
Mutatiegraad		7,00%
Exit yield na 15 jaar		7,80%
Disconteringspercentage		6,25%

Kasstroomoverzicht

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aantal mutaties	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Jaarhuur	€ 63.600	€ 66.051	€ 68.585	€ 71.204	€ 73.911	€ 76.709	€ 79.601	€ 82.590	€ 85.678	€ 88.869	€ 92.166	€ 94.470	€ 96.832	€ 99.253	€ 101.734
Onderhoudslasten	€ 7.000	€ 7.175	€ 7.354	€ 7.538	€ 7.727	€ 7.920	€ 8.118	€ 8.321	€ 8.529	€ 8.742	€ 8.961	€ 9.185	€ 9.414	€ 9.650	€ 9.891
Beheerslasten	€ 3.500	€ 3.588	€ 3.677	€ 3.769	€ 3.863	€ 3.960	€ 4.059	€ 4.160	€ 4.264	€ 4.371	€ 4.480	€ 4.592	€ 4.707	€ 4.825	€ 4.945
Zakelijke lasten	€ 3.000	€ 3.075	€ 3.152	€ 3.231	€ 3.311	€ 3.394	€ 3.479	€ 3.566	€ 3.655	€ 3.747	€ 3.840	€ 3.936	€ 4.035	€ 4.136	€ 4.239
Verhuurdersheffing	€ 140	€ 3.905	€ 4.717	€ 5.288	€ 5.916	€ 6.064	€ 6.216	€ 6.371	€ 6.531	€ 6.694	€ 6.861	€ 7.033	€ 7.209	€ 7.389	€ 7.574
Verkoopopbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eindwaarde															€ 1.304.284
Totale kasstromen	€ 49.960	€ 48.308	€ 49.684	€ 51.378	€ 53.093	€ 55.371	€ 57.730	€ 60.171	€ 62.699	€ 65.316	€ 68.024	€ 69.724	€ 71.467	€ 73.254	€ 1.379.369
Netto contante waarde	€ 1.084.043														

finance ideas

AS-Vastgoed
Maatschappelijk betrokken

BIJLAGE 6: MARKTWAARDE (UITPONDEN) - NA RENOVATIE

Uitgangspunten

Huidig huurniveau per maand	€	530
Streefhuur per maand	€	600
Onderhoudskosten per jaar	€	7.000
Beheerslasten per jaar	€	3.500
Zakelijke lasten per jaar	€	3.000
Huurstijging per jaar		2,5%
Lastenstijging per jaar		2,5%
Leegwaardestijging 2014		-1,0%
Leegwaardestijging 2015		0,0%
Leegwaardestijging 2016 en verder		2,0%
Leegwaarde per woning	€	110.000
Mutatiegraad		7,00%
Exit yield na 15 jaar		7,80%
Disconteringspercentage		6,25%

Kasstroomoverzicht

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aantal mutaties	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Jaarhuur	€ 63.600	€ 58.671	€ 53.456	€ 47.943	€ 42.121	€ 35.979	€ 29.503	€ 22.680	€ 15.498	€ 7.943	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderhoudslasten	€ 7.000	€ 6.458	€ 5.884	€ 5.277	€ 4.636	€ 3.960	€ 3.247	€ 2.496	€ 1.706	€ 874	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerslasten	€ 3.500	€ 3.229	€ 2.942	€ 2.638	€ 2.318	€ 1.980	€ 1.624	€ 1.248	€ 853	€ 437	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Zakelijke lasten	€ 3.000	€ 2.768	€ 2.522	€ 2.261	€ 1.987	€ 1.697	€ 1.392	€ 1.070	€ 731	€ 375	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verhuurdersheffing	€ 140	€ 3.515	€ 3.774	€ 3.701	€ 3.550	€ 3.032	€ 2.486	€ 1.911	€ 1.306	€ 669	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopopbrengsten	€ 110.000	€ 108.900	€ 108.900	€ 111.078	€ 113.300	€ 115.566	€ 117.877	€ 120.234	€ 122.639	€ 125.092	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eindwaarde															€ -
Totale kasstromen	€ 159.960	€ 151.603	€ 147.235	€ 145.143	€ 142.930	€ 140.875	€ 138.631	€ 136.189	€ 133.541	€ 130.679	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto contante waarde	€ 1.048.152														

finance ideas

AS-Vastgoed
Maatschappelijk betrokken

BIJLAGE 7: BELEIDSWAARDE - HUIDIGE STAAT

Uitgangspunten

Huidig huurniveau per maand	€	480
Streefhuur per maand	€	480
Onderhoudskosten per jaar	€	12.000
Beheerslasten per jaar	€	6.000
Zakelijke lasten per jaar	€	3.000
Huurstijging per jaar		2,5%
Lastenstijging per jaar		2,5%
Leegwaardestijging 2014		-1,0%
Leegwaardestijging 2015		0,0%
Leegwaardestijging 2016 en verder		2,0%
Leegwaarde per woning	€	95.000
Mutatiegraad		7,00%
Exit yield na 15 jaar		8,50%
Disconteringspercentage		6,75%

Kasstroomoverzicht

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aantal mutaties	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Jaarhuur	€ 57.600	€ 59.040	€ 60.516	€ 62.029	€ 63.580	€ 65.169	€ 66.798	€ 68.468	€ 70.180	€ 71.935	€ 73.733	€ 75.576	€ 77.466	€ 79.402	€ 81.387
Onderhoudslasten	€ 12.000	€ 12.300	€ 12.608	€ 12.923	€ 13.246	€ 13.577	€ 13.916	€ 14.264	€ 14.621	€ 14.986	€ 15.361	€ 15.745	€ 16.139	€ 16.542	€ 16.956
Beheerslasten	€ 6.000	€ 6.150	€ 6.304	€ 6.461	€ 6.623	€ 6.788	€ 6.958	€ 7.132	€ 7.310	€ 7.493	€ 7.681	€ 7.873	€ 8.069	€ 8.271	€ 8.478
Zakelijke lasten	€ 3.000	€ 3.075	€ 3.152	€ 3.231	€ 3.311	€ 3.394	€ 3.479	€ 3.566	€ 3.655	€ 3.747	€ 3.840	€ 3.936	€ 4.035	€ 4.136	€ 4.239
Verhuurdersheffing	€ 140	€ 3.905	€ 4.717	€ 5.288	€ 5.916	€ 6.064	€ 6.216	€ 6.371	€ 6.531	€ 6.694	€ 6.861	€ 7.033	€ 7.209	€ 7.389	€ 7.574
Verkoopopbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eindwaarde															€ 957.498
Totale kasstromen	€ 36.460	€ 33.610	€ 33.736	€ 34.127	€ 34.483	€ 35.345	€ 36.229	€ 37.135	€ 38.063	€ 39.014	€ 39.990	€ 40.990	€ 42.014	€ 43.065	€ 1.001.639
Netto contante waarde	€ 702.268														

finance ideas

AS-Vastgoed
Maatschappelijk betrokken

BIJLAGE 8: BELEIDSWAARDE - NA RENOVATIE

Uitgangspunten

Huidig huurniveau per maand	€	530
Streefhuur per maand	€	550
Onderhoudskosten per jaar	€	8.000
Beheerslasten per jaar	€	4.500
Zakelijke lasten per jaar	€	3.000
Huurstijging per jaar		2,5%
Lastenstijging per jaar		2,5%
Leegwaardestijging 2014		-1,0%
Leegwaardestijging 2015		0,0%
Leegwaardestijging 2016 en verder		2,0%
Leegwaarde per woning	€	110.000
Mutatiegraad		7,00%
Exit yield na 15 jaar		7,80%
Disconteringspercentage		6,25%

Kasstroomoverzicht

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aantal mutaties	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Jaarhuur	€ 63.600	€ 65.436	€ 67.324	€ 69.266	€ 71.262	€ 73.315	€ 75.426	€ 77.597	€ 79.830	€ 82.125	€ 84.486	€ 86.598	€ 88.763	€ 90.982	€ 93.256
Onderhoudslasten	€ 8.000	€ 8.200	€ 8.405	€ 8.615	€ 8.831	€ 9.051	€ 9.278	€ 9.509	€ 9.747	€ 9.991	€ 10.241	€ 10.497	€ 10.759	€ 11.028	€ 11.304
Beheerslasten	€ 4.500	€ 4.613	€ 4.728	€ 4.846	€ 4.967	€ 5.091	€ 5.219	€ 5.349	€ 5.483	€ 5.620	€ 5.760	€ 5.904	€ 6.052	€ 6.203	€ 6.358
Zakelijke lasten	€ 3.000	€ 3.075	€ 3.152	€ 3.231	€ 3.311	€ 3.394	€ 3.479	€ 3.566	€ 3.655	€ 3.747	€ 3.840	€ 3.936	€ 4.035	€ 4.136	€ 4.239
Verhuurdersheffing	€ 140	€ 3.905	€ 4.717	€ 5.288	€ 5.916	€ 6.064	€ 6.216	€ 6.371	€ 6.531	€ 6.694	€ 6.861	€ 7.033	€ 7.209	€ 7.389	€ 7.574
Verkoopopbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eindwaarde															€ 1.195.593
Totale kasstromen	€ 47.960	€ 45.643	€ 46.322	€ 47.286	€ 48.237	€ 49.714	€ 51.235	€ 52.801	€ 54.414	€ 56.074	€ 57.783	€ 59.228	€ 60.708	€ 62.226	€ 1.259.375
Netto contante waarde	€ 979.369														