

Scenario

0 | Nul scenario 1 | Verbetering

Uitgangspunten

Complex 1 | Gemiddelde corporatie woning | Eindhoven



Dit project is niet gevalideerd door SMART

Concept | peildatum 1 januari 2020

Vergelijk scenario

0 | Nul scenario

1 | Verbetering

Omschrijving	Geen bijzonderheden, onderhoud altijd op peil gehouden	Geen bijzonderheden, onderhoud altijd op peil gehouden
Basis gegevens		
Woningtype	EGW	EGW
Bouw-/ renovatiejaar	1954	2019
Energieklasse	E	E
Aantal woningen	50	50
Openvalde	80	80
WVS punten	161	200
Mutatiegraad	6,00 %	6,00 %
Bijzonderheden		

Exploitatie	Markt	Beleid	Markt	Beleid
Inkomsten				
Huur voor mutatie (contracthuur)	€ 521	€ 521	€ 546	€ 546
Huur na mutatie (markt- en streefhuur)	€ 750	€ 521	€ 775	€ 628
EPV	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kosten				
Onderhoudskosten (doornijkosten)	€ 1.493	€ 685	€ 1.419	€ 530
Beveiligingskosten	€ 714	€ 1.250	€ 768	€ 1.250
Belasting en verzekering	€ 721	€ 751	€ 775	€ 901

Investing

Inbrengwaarde				
Inbrengwaarde		€ 100.000		€ 100.000
Investering				
Bouwkosten	100 %	€ 12.500	100 %	€ 50.000
Bijkomende kosten	20 %	€ 2.500	20 %	€ 10.000
Interne kosten	0 %	€ 0	0 %	€ 0
Subsidie		€ 0		€ 0

Totale investering € 115.000 € 160.000

Waarderingsgegevens

WOZ-waarde	€ 125.000	€ 150.000
Leegwaarde	€ 125.000	€ 150.000
Disconteringsvoet (doornijkosten uitpanden)	7,00 % 7,50 %	6,75 % 7,00 %
Est. yield (doornijkosten uitpanden)	7,50 % 6,50 %	7,00 % 5,25 %
BAR NAR (k.k)	6,54 % 3,38 %	5,81 % 3,01 %
Kapitaalcoëfficiënt (TH) k.k.	15,3	17,2
Huurleegwaarde verhouding	5,00 %	4,37 %
Marktw waarde	€ 95.668	€ 112.768
Marktw waarde / leegwaarde-ratio	76,53 %	75,18 %

Rendementsanalyse

Complex 1 | Gemiddelde corporatie woning | Eindhoven

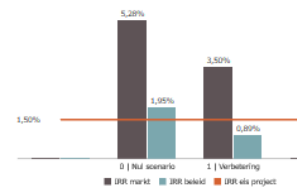


Dit project is niet gevalideerd door SMART

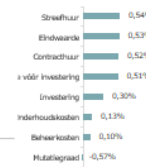
Concept | peildatum 1 januari 2020

Toets 1 | IRR beleid

IRR markt en beleid

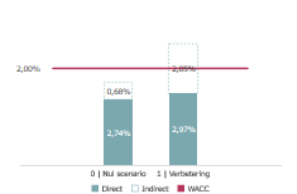


Gevoeligheidsanalyse | Verbetering 10% afwijking



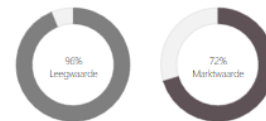
Toets 2 | Direct rendement beleid

In- en directrendement



Ratio's | leegwaarde en marktwaarde

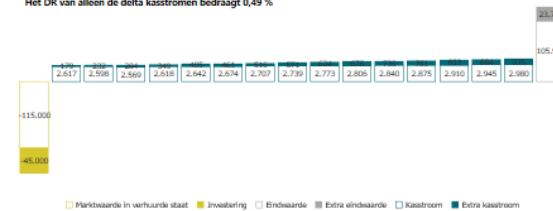
1 | Verbetering



Toets 3 | Kasstromen

De grafiek geeft de kasstromen van het project vóór investering en ná investering weer. Deze extra kasstromen zorgen ervoor dat ook de kasstroom ná investering wordt getoond.

De IRR van alleen de delta kasstromen bedraagt -2,42 %
Het DR van alleen de delta kasstromen bedraagt 0,49 %



Waardeanalyse

Complex 1 | Gemiddelde corporatie woning | Eindhoven



Dit project is niet gevalideerd door SMART

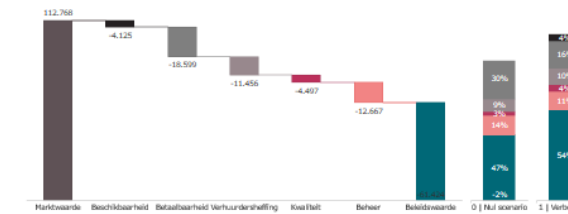
Concept | peildatum 1 januari 2020

Toets 4 | delta/waarde t.o.v. investering



Waarde waterval | Afwijking in waarde en percentage van marktwaarde

% afwijking



Bruto - netto | Markt- en beleidskasstromen

