

Toetsingscriteria	0   Nul scenario	1   Verbetering
1. IRR beleid na investering > rendementseis project	✓	✗
2. Direct rendement > WACC	✓	✓
3. Delta IRR beleid > rendementseis investering	N.v.t.	✓
4. (Delta) marktwaarde t.o.v. investering	N.v.t.	✓

## Object



Complexnaam  
Gemiddelde corporatie woning presentatie

Complexnummer  
1

Postcode / huisnr.  
5611EG2

Adres  
Ten Hagestraat

Plaats  
Eindhoven

## Omschrijving

Verouderd complex

Fase  
Initiatief

Status  
Concept

Opsteller  
Thomas Chaulet MSc



Dit project is niet gevalideerd door SMART

Concept | peildatum 1 januari 2020

## Vergelijk scenario

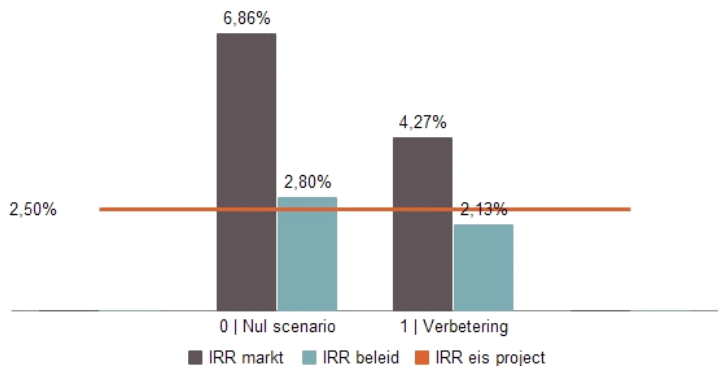
## 0 | Nul scenario

## 1 | Verbetering

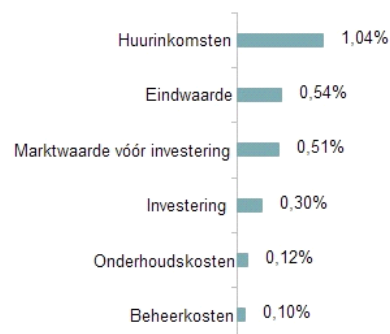
Omschrijving	Geen bijzonderheden, onderhoud altijd op peil gehouden		Geen bijzonderheden, onderhoud altijd op peil gehouden	
<b>Basis gegevens</b>				
Woningtype		EGW		EGW
Bouw-/ renovatiejaar		1954		2019
Energielabel		D		A
Aantal woningen		50		50
Oppervlakte		80		80
WWS punten		161		200
Mutatiegraad		6,00 %		6,00 %
Bijzonderheden		Gereguleerd Woning Zelfstandig Woning		Gereguleerd Woning Zelfstandig Woning
<b>Exploitatie</b>				
	Markt	Beleid	Markt	Beleid
<b>Inkomsten</b>				
Huur voor mutatie (contractuur)	€ 521	€ 521	€ 546	€ 546
Huur na mutatie (markt- en streefhuur)	€ 775	€ 550	€ 850	€ 663
EPV	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Kosten</b>				
Onderhoudskosten (doorexploiteren)	€ 1.492	€ 1.500	€ 1.419	€ 1.500
Beheerkosten, Belasting en verzekering	€ 768	€ 1.250	€ 822	€ 1.250
Verhuurdersheffing	€ 901	€ 901	€ 1.051	€ 1.051
<b>Investing</b>				
<b>Inbrengwaarde</b>				
Inbrengwaarde		€ 100.000		€ 100.000
<b>Investing</b>				
Bouwkosten	83 %	€ 12.500	83 %	€ 50.000
Bijkomende kosten	17 %	€ 2.500	17 %	€ 10.000
Interne kosten	0 %	€ 0	0 %	€ 0
Subsidie		€ 0		€ 0
<b>Totale investering</b>		<b>€ 115.000</b>		<b>€ 160.000</b>
<b>Waarderingsgegevens</b>				
WOZ-waarde		€ 150.000		€ 175.000
Leegwaarde		€ 150.000		€ 175.000
Disconteringsvoet (doorexploiteren   uitponden)		6,50 %   7,00 %		6,25 %   6,75 %
Exit yield (doorexploiteren   uitponden)		7,25 %   6,75 %		6,25 %   5,75 %
BAR   NAR (k.k)		5,65 %   2,75 %		5,05 %   2,48 %
Kapitalisatiefactor (THI) k.k.		17,7		19,8
Huurleegwaarde verhouding		4,17 %		3,74 %
Marktwaaarde		€ 110.648		€ 129.764
Marktwaaarde / leegwaarde-ratio		73,77 %		74,15 %

⊗ Toets 1 | IRR beleid

IRR markt en beleid



Gevoeligheidsanalyse 1 | Verbetering  
10% afwijking

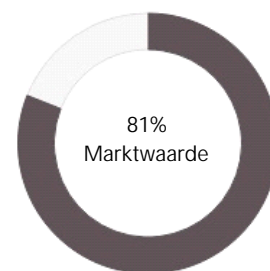
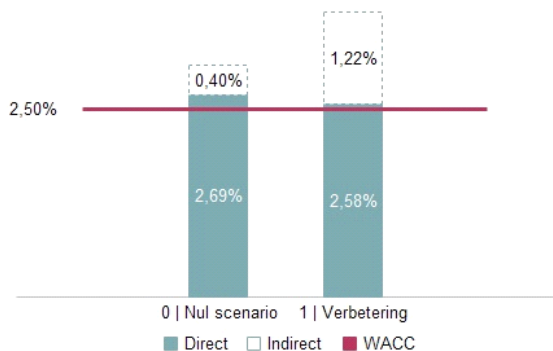


✓ Toets 2 | Direct rendement beleid

Ratio's | leegwaarde en marktwaarde

In- en directrendement

1 | Verbetering



Leegwaarde na investering /  
(Inbrengwaarde + investering)

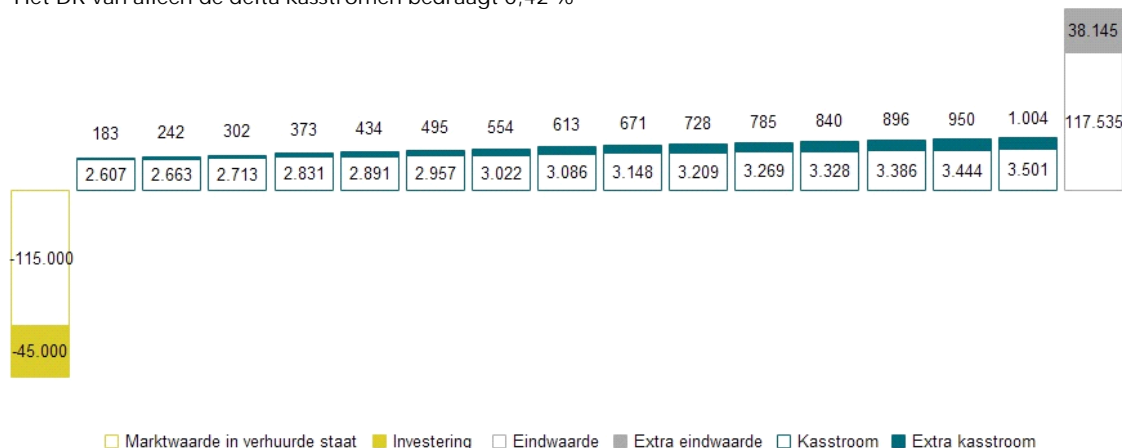
Marktwaarde na investering /  
(Inbrengwaarde + investering)

✓ Toets 3 | Delta (zuivere) IRR

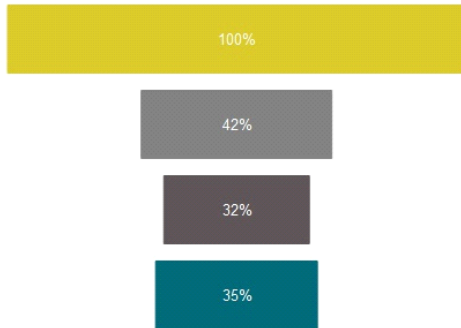
De grafiek geeft de kasstromen van het project vóór investering en ná investering weer. Deze extra kasstromen zorgen ervoor dat ook de kasstroom ná investering wordt getoond.

De IRR van alleen de delta kasstromen bedraagt 0,35 %

Het DR van alleen de delta kasstromen bedraagt 0,42 %



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

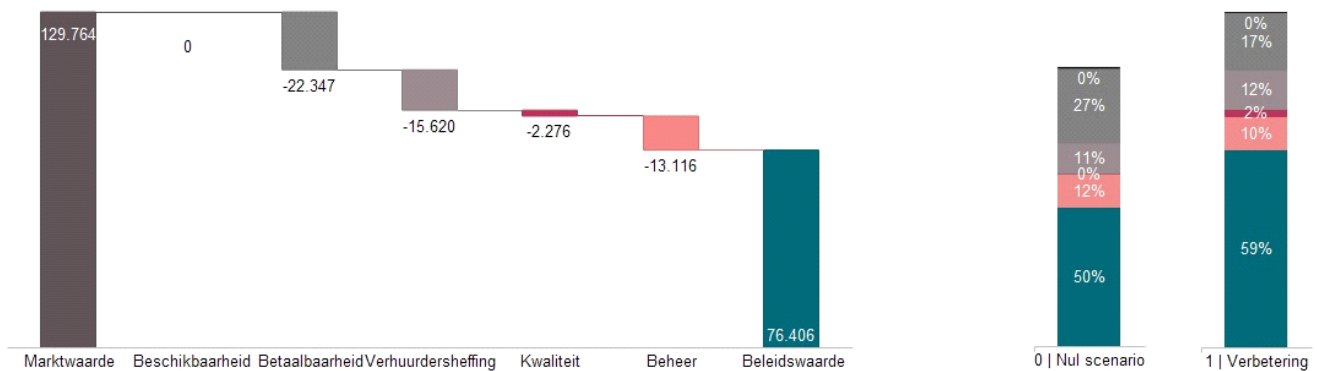


Investering  
€ 60.000

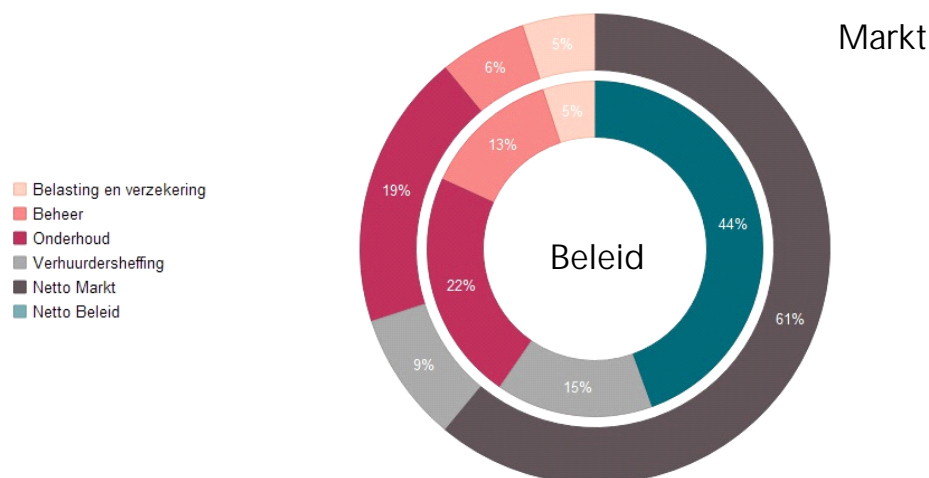
- Δ Leegwaarde > 25,00 % van investering   
€ 25.000
- Δ Marktwaarde > 25,00 % van investering   
€ 19.116
- Δ Beleidswaarde > 15,00 % van investering   
€ 21.211

## Waarde waterval | Afwijking in waarde en percentage van marktwaarde

% afwijking



## Bruto - netto verhouding



Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op de gemiddelde kasstromen over 15 jaar. Dit geeft een correcte weergave van de procentuele verdeling.

Omschrijving	Datum	Bron	Opmerking
<b>Input basisgegevens</b>			
Object			
Oppervlakte (m <sup>2</sup> go)	13-02-2020	3	4
Aantal	13-02-2020	5	6
Energietabel	13-02-2020	7	8
WWS punten	13-02-2020	9	10
<b>Exploitatie   beleid</b>			
Contractuur	13-02-2020	13	14
Streefhuur	13-02-2020	15	16
Onderhoudskosten	13-02-2020	17	18
Beheerkosten	13-02-2020	19	20
Mutatiegraad	13-02-2020	21	22
<b>Investering</b>			
<b>Inbrengwaarde</b>			
Inbrengwaarde/grondwaarde	14-02-2020	23	24
Achterstallig onderhoud	14-02-2020	25	26
Erfpacht correctie	14-02-2020	27	28
<b>Investering</b>			
Bouwkosten	14-02-2020	29	30
Bijkomende kosten	14-02-2020	31	32
Interne kosten	14-02-2020	33	34
Subsidie	14-02-2020	35	36
<b>Taxatiegegevens</b>			
<b>Financieel</b>			
Marktwaarde verhuurde staat	14-02-2020	37	38
WOZ waarde	14-02-2020	39	40
Leegwaarde	14-02-2020	41	42
Markthuur	14-02-2020	43	44
Disconteringsvoet	14-02-2020	45	46
Exit yield	14-02-2020	47	48
<b>Exploitatie   markt</b>			
Beheerkosten	14-02-2020	49	50
Onderhoudskosten	14-02-2020	51	52