

EXPLOITATIE VERPLAATSBARE WONINGEN

PLAMBESCHRIJVING

code huidige variant:

1 postcode (PC-1) / gemeente:

2 woningtype:

3 bouwkwaliteit woningen:

4 woningverdeling:

1-persoonsenheid:

2-persoonsenheid:

3+ persoonsenheid klein:

3+ persoonsenheid groot:

5 grov van toepassing:

SCENARIO

0 aantal verplaatsingen: m.w. 2

1 duur 1^e exploitatieperiode: jaar

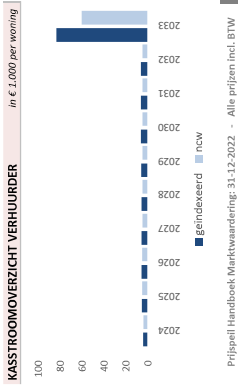
2 restwaarde op basis van:

©2023 - Werkstede bouwmaatschappijhuurwoning & Rekenen rondom Wonen

RESULTATEN

INDICATIEF RESULTAAT

Verhuurder (vastgoed)	total	per woning
exploitatiewaarde (ncw)	€ 1.471.240	€ 49.040
restwaarde/herplaatsingsgarantie (now)	€ 1.175.400	€ 59.180
investering vastgoed	€ -4.176.450	€ -139.215
grondkosten	€ -120.000	€ -4.000
resultaat vastgoedexploitatie	€ -1.046.810	€ -34.995
IRR		-0,48%



Prijzen: Handboek Marktwaardering, 31-12-2022 - Alle prijzen incl. BTW

UITGANGSPUNTEN / NORMEN

Investeringskosten verhuurder (per woning)

> bouwkosten	€ 142.115
> bijkomende kosten	€ 3.740
subsidie	€ 6.700
grondproductiekosten (bouw- en woonrijp maken)	€ 4.000
Exploitatiekosten	
> huurderijng	1,0%
> instandhoudingskosten per jaar	€ 1.306
extra mutatieonderhoud (kosten/mutate)	€ 0
beheerkosten per jaar	€ 746
social beheer, kosten per jaar	€ 0
> belastingen en verzekeringen	€ 88
> gemeentelijke ozb	€ 150

Mutaties, leegstand en verplaatsingskosten

mutatiegraad	50%
mutatieleegstand (maand/mutate)	0
leegstand laatste jaar exploitatieperiode (maanden)	2
huurkorting laatste jaar exploitatie (%)	25%
verplaatsingskosten per woning	€ 12.800
> plannmatig onderhoud per verplaatsing per woning	€ 8.000
Overig	
> disconteringsvoet	3,30%
> was waarde	€ 126.000
> oppevdatke in m2 gbo	30

EXPLOITATIEWAARDE

OPBOUW EXPLOITATIEWAARDE (INDICATIEF)

in new (reco contante waerd)	total	per woning
huurkomsten	€ 2.198.260	€ 73.280
huurderijng	€ -21.980	€ -730
mutatieleegstand	€ 0	€ 0
instandhoudingsonderhoud	€ -386.440	€ -12.880
extra mutatieonderhoud	€ 0	€ 0
beheerkosten	€ -220.720	€ -7.360
belastingen en verzekeringen	€ -25.310	€ -840
gemeentelijke ozb	€ -43.050	€ -1.440
ingeg garantiefonds	€ -29.520	€ -980
subtotal	€ 1.471.240	€ 49.040
verplaatsingskosten	€ 0	€ 0
plannmatig onderhoud verplaatsing	€ 0	€ 0
total	€ 1.471.240	€ 49.040

INDICATIE HERPLAATINGSGARANTIEREGELING

	total	per woning
ingeg verhuurder in garantiefonds (nominaal)	€ 30.000	€ 1.000
boekwaarde fictief ultimo jaar 10	€ 2.843.500	€ 94.780
uitkering herplaatsingsgarantie (nominaal)	€ 2.416.580	€ 80.560
uitkering door rijksvoerd	€ 1.206.100	€ 36.820
uitkering door gemeente	€ 720.880	€ 23.740
contante waarde uitkering herplaatsingsgarantie	€ 1.775.000	€ 59.180
geschette marktwaarde einde exploitatie	€ 3.447.280	€ 114.910