

DOORREKENING VERSNELD REALISEREN
HUISVESTING TEN BEHOEVE VAN DE
DOORSTROMING STATUSHOUDERS

16 oktober 2015

finance
ideas

vereniging van
woningcorporaties



AANLEIDING

Vraagstelling

Gezien de grote toestroom vluchtelingen is er sprake van een toenemende druk om de belemmeringen in de uitstroom van statushouders weg te nemen. Deze belemmeringen bestaan in hoofdzaak uit een tekort aan vrijkomende sociale huurwoningen. Het kabinet heeft de wens om op korte termijn 100.000 extra huurwoningen te realiseren en deze direct of indirect ter beschikking te stellen aan deze statushouders.

Het is te verwachten dat het kabinet ervan uitgaat dat de corporaties het geheel of grootste deel van de realisatie van deze woningen voor hun rekening zullen nemen. Finance Ideas is door Aedes gevraagd om een globale doorrekening te maken van de financiële effecten van deze investeringen.

Te realiseren woningen

Er is uitgegaan van een zo efficiënt mogelijke investering waarmee de financiële belasting gering blijft en de huidige investeringscapaciteit van een corporatie niet teveel wordt aangetast.

Hiertoe zijn een viertal varianten opgezet; een variant met een tijdelijke woning; een variant met een eenvoudige eengezinswoning; een variant met een meergezinswoning; en een variant met een tijdelijke woning met een levensduur van 30 jaar.

Bij al deze varianten is uitgegaan van een standaard voorziening met een basiskwaliteit. Hierbij is ook uitgegaan van een standaard grondprijs voor sociale woningbouw. Er is inzichtelijk gemaakt wat de verschillende uitkomsten zijn indien gevarieerd wordt in de stichtingskosten en/of de huurprijs.

Deze uitkomsten worden weergegeven op basis van een IRR (kasstroomrendement) op basis van de marktwaarde bij doorexplotatie (15-jarig NCW-exploitatiemodel, conform uitgangspunten RTIV). Daarnaast is de uitkomst weergegeven op basis van de door corporaties gehanteerde bedrijfswaardesystematiek (50-jarig NCW-exploitatiemodel, conform uitgangspunten AW), waarbij de eventuele onrendabele top van de noodzakelijke investering inzichtelijk wordt gemaakt. De onrendabele top is het verschil tussen het geïnvesteerd bedrag en de bedrijfswaarde van de woning. Als de investering hoger is dan de bedrijfswaarde is het verschil de onrendabele top.

UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten

Zo veel als mogelijk is aangesloten bij de parameters die gebruikelijk zijn in de corporatiesector. Hoofdzakelijk zijn deze parameters afkomstig van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en/of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor een deel van de parameters is aangesloten bij landelijk gemiddelde cijfers. Voor het bepalen van de grondprijs is gekeken naar een representatief aantal gemeenten. De gehanteerde grondprijs is de prijs voor sociale huurwoningen en daar waar er sprake is van een kleinere woning is deze daarop aangepast om een zo reëel mogelijk beeld van de noodzakelijke investeringen te geven.

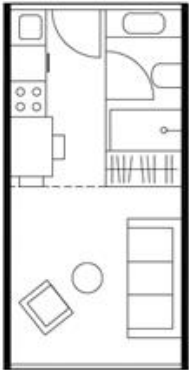
Voor elk van de varianten zijn een tweetal scenario's opgesteld. De eerste gaat uit van de noodzakelijke investering zonder grondaankoop. Bij het tweede scenario wordt de grond door de corporatie aangekocht en wordt het effect hiervan meegenomen in de investeringssom.

Om het exploitatie-effect inzichtelijk te maken is vervolgens per scenario het effect van een viertal huurprijsstellingen meegenomen.

Gehanteerde parameters

Parameter	Bron
Algemene inflatie	2,00% AW
Jaarlijkse indexatie leegwaarde	2,00% AW
Jaarlijkse huurindexatie	2,00%
Rioolheffing	€ 181
Verhuurdersheffing per vhe in % WOZ	0,536% Rijksoverheid
Onroerende zaakbelasting	0,11% Landelijk gemiddelde
Waterschapslasten	0,04% Landelijk gemiddelde
Verzekering	0,02% Werkelijk percentage van corporatieportefeuille
Disconteringsvoet	5,00% AW
Huurderving	1,00% AW
Huurharmonisatie (bij mutatie)	tot € 575
Onderhoudskosten	± € 950 Conform Bijlage 2 RTIV
Beheerkosten	€ 1.380 Conform CIP
Eindwaarde (bedrijfswaarde)	€ 5.000 AW
Exit Yield (marktwaarde)	6,92% O.b.v. Bijlage 2 RTIV

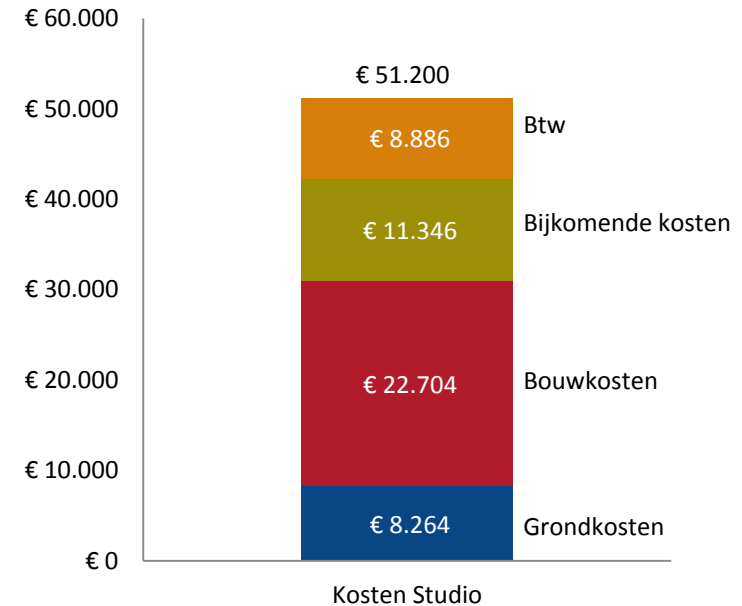
TIJDELIJKE STUDIO – INVESTERING: € 51.200



Toelichting gebouwtype

Dit betreft een tijdelijke voorziening in de vorm van een studio ter grootte van 19 vierkante meter. Het totale investeringsniveau hiervoor bedraagt € 41.200 inclusief btw en alle bijkomende kosten en exclusief de grondkosten. Met grondkosten bedraagt de investering € 51.200. Verder is uitgegaan van een tijdelijke voorziening met een looptijd van 10 of 15 jaar. Dit betekent dat voor de bedrijfswaarde berekening in plaats van 50 jaar, 10 of 15 jaar is aangehouden.

Opbouw investering studio



FINANCIËLE RESULTATEN

Exploitatieduur bedraagt 10 jaar

IRR

Investering	Maandhuur			
	€ 200	€ 250	€ 300	€ 380
€ 51.200	-15,2%	-11,8%	-8,8%	-4,6%
€ 41.200	-12,9%	-9,2%	-6,0%	-1,4%

Onrendabele top

Investering	Maandhuur			
	€ 200	€ 250	€ 300	€ 380
€ 51.200	€ 39.200	€ 34.400	€ 29.600	€ 22.000
€ 41.200	€ 29.700	€ 24.900	€ 20.100	€ 12.400

Exploitatieduur bedraagt 15 jaar

IRR

Investering	Maandhuur			
	€ 200	€ 250	€ 300	€ 380
€ 51.200	-8,3%	-5,1%	-2,4%	1,3%
€ 41.200	-6,5%	-3,1%	-0,1%	3,9%

Onrendabele top

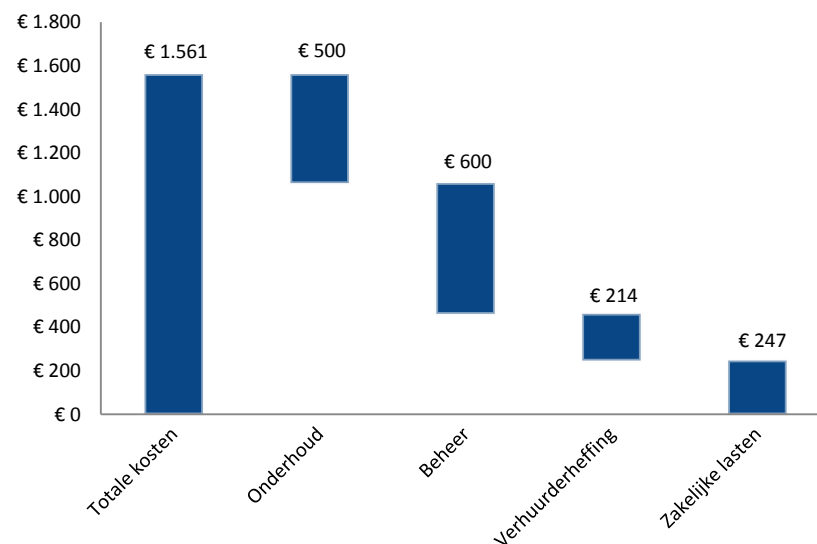
Investering	Maandhuur			
	€ 200	€ 250	€ 300	€ 380
€ 51.200	€ 36.900	€ 30.200	€ 23.500	€ 12.700
€ 41.200	€ 27.400	€ 20.700	€ 13.900	€ 3.200

Toelichting

Er is wegens het tijdelijke karakter van deze investeringen beperkt rekening gehouden met onderhoud (€ 500 per jaar). De beheerkosten hebben betrekking op het tijdelijk verhuren van deze objecten, deze vallen zodoende lager uit (€ 600 per jaar ipv € 1.380).

De doorrekening laat zien dat er bij een exploitatieperiode van 10 jaar op basis van de kasstroomprognoses geen rendabele investering mogelijk is. Alleen bij een exploitatieperiode van 15 jaar ontstaat er een positief rendement. Hierbij dient wel de maximale huur van € 380 op basis van WWS punten gevraagd te worden.

Opbouw jaarlijkse kosten



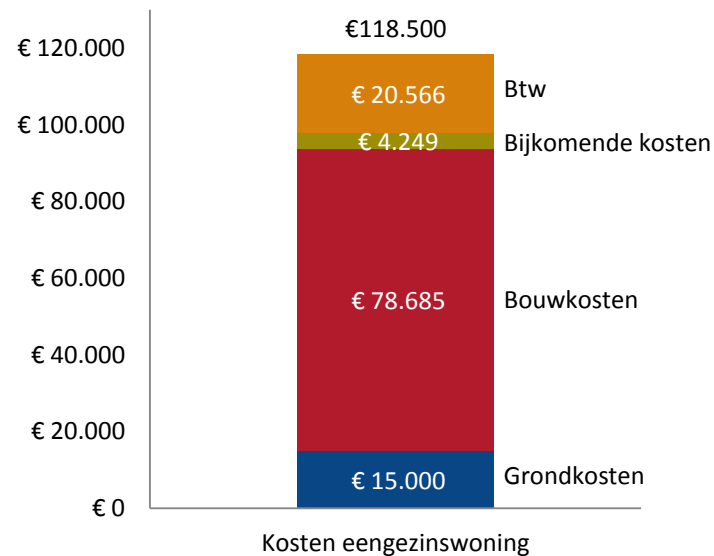
BASIS EENGEZINSWONING – INVESTERING: € 118.500



Toelichting bouwtype

Deze variant betreft een conceptwoning van de combinatie ERA Contour in samenwerking met Hazenberg en Koopmans. De woning heeft een oppervlakte van 106 m². Het totale investeringsniveau voor het realiseren van een dergelijke woning bedraagt € 118.500 inclusief btw en alle bijkomende kosten en inclusief de grondkosten ter hoogte van € 15.000 exclusief btw (de grondkosten bedragen € 18.150 inclusief btw). Dit investeringsniveau is alleen haalbaar indien uitgegaan wordt van de standaard woning en er geen additionele eisen aan de kwaliteit en het opleveringsniveau worden gesteld worden.

Opbouw investering standaard eengezinswoning



FINANCIËLE RESULTATEN

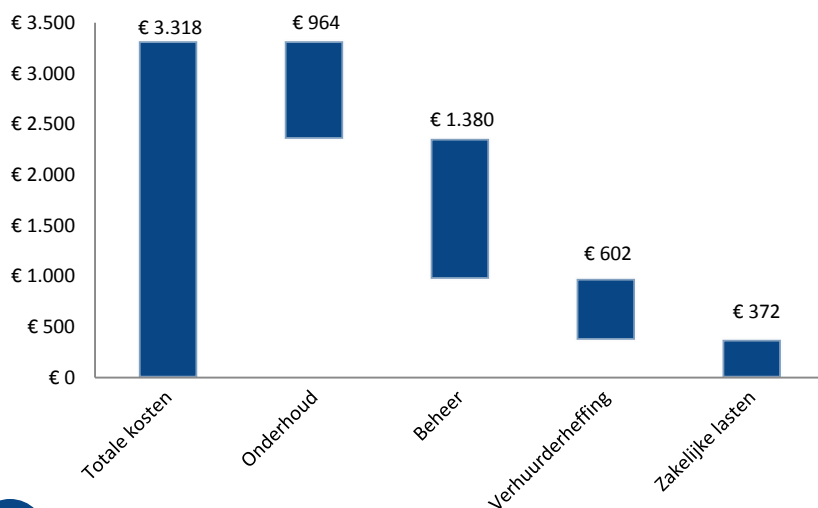
IRR op basis van doorexpluiten

	Maandhuur			
Investering	€ 425	€ 475	€ 525	€ 575
€ 118.500	-3,8%	-2,4%	-1,2%	0,0%
€ 99.530	-2,5%	-1,0%	0,3%	1,5%

Onrendabele top

	Maandhuur			
Investering	€ 425	€ 475	€ 525	€ 575
€ 118.500	€ 54.400	€ 47.200	€ 30.100	€ 32.900
€ 99.530	€ 35.400	€ 28.200	€ 21.100	€ 14.000

Opbouw jaarlijkse kosten



Toelichting

Het hogere kwaliteitsniveau van de standaard eengezinswoning rechtvaardigt een hogere huur. Gezien de verhuurregelgeving is de huur beperkt tot € 575, zodat ook de laagste inkomens gehuisvest kunnen worden.

Voor de bepaling van de exploitatiekosten is aangesloten bij de corporatie praktijk. Hiertoe zijn onder andere de gemiddelde beheerkosten van de corporatiesector ingerekend. Deze kosten vormen met € 1.380 per woning per jaar ongeveer één derde van de totale lasten. De andere twee grote kostencomponenten zijn het onderhoud en de verhuurderheffing.

Bij het laagst ingerekende huurniveau is het kasstroom rendement (IRR) negatief. De onrendabele top bedraagt in dit scenario ongeveer de helft van het investeringsbedrag. Bij de maximale huur bedraagt de onrendabele top nog een kwart van de investering.

Indien de grond niet door de corporatie hoeft te worden aangekocht heeft dat een positief effect op zowel de onrendabele top (het effect is ongeveer gelijk aan de grondprijs inclusief btw) als de IRR. Zonder grondaankoop kan de corporatie vanaf een huurniveau van € 525 een (zeer beperkt) positieve IRR realiseren.

Bij de volledige investering van € 118.500 is het project op basis van de kasstromen bij de huidige huurniveau's niet rendabel. Omdat de bedrijfswaarde van de woning lager is dan de investeringssom heeft de investering ook een negatief effect op de balans van de corporatie.

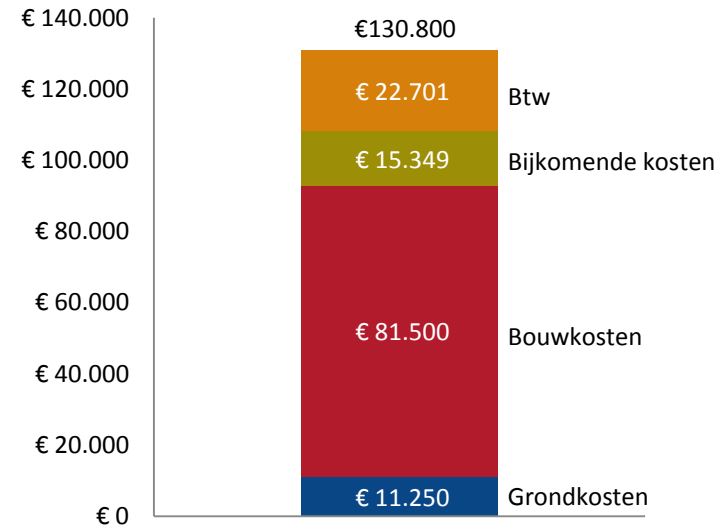
APPARTEMENTEN – INVESTERING: € 130.800



Toelichting bouwtype

Dit betreft een concept woning van Hurks ter grootte van 66 m². Het totale investeringsniveau voor het realiseren van een dergelijke basis woning bedraagt € 130.800 inclusief btw en alle bijkomende kosten en inclusief de grondkosten ter hoogte van € 11.250 exclusief btw. De grondprijs is gebaseerd op de standaard grondprijs van € 15.000 met een stapelingsfactor van 0,75. Wel moet worden gerealiseerd dat een dergelijk investeringsniveau uitsluitend haalbaar is indien uitgegaan wordt van een standaard woning en er geen extra (bijvoorbeeld stedenbouwkundige) eisen aan het ontwerp en de bouw worden gesteld.

Opbouw investering standaard appartement



Kosten appartement



FINANCIËLE RESULTATEN

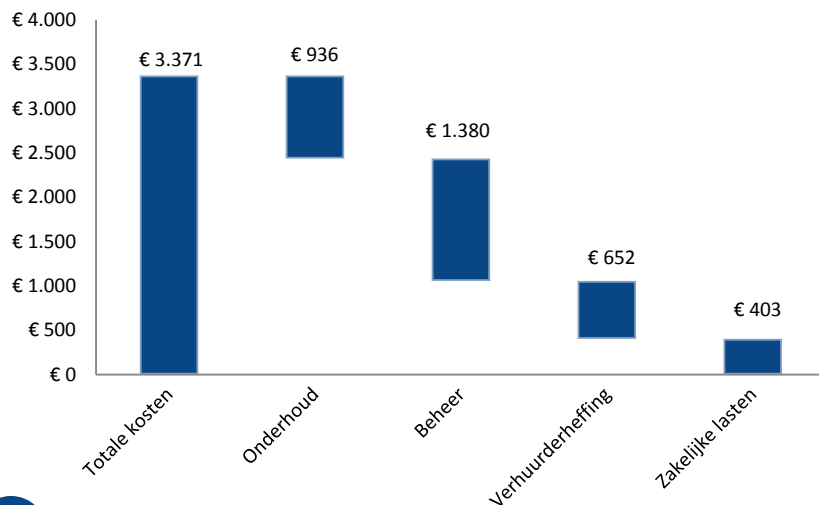
IRR op basis van doorexpluiten

Investering	Maandhuur			
	€ 425	€ 475	€ 525	€ 575
€ 130.800	-5,3%	-3,8%	-2,5%	-1,4%
€ 117.200	-4,4%	-2,9%	-1,6%	-0,4%

Onrendabele top

Investering	Maandhuur			
	€ 425	€ 475	€ 525	€ 575
€ 130.800	€ 68.400	€ 61.300	€ 54.100	€ 47.000
€ 117.200	€ 54.800	€ 47.700	€ 40.500	€ 33.400

Opbouw jaarlijkse kosten



Toelichting

Ten opzichte van de investering in een eengezinswoning is een appartement zowel per eenheid als per vierkante meter duurder. Omdat ook hier uit het oogpunt van de verhuurwetgeving de huur beperkt is tot € 575 per maand zijn zowel de onrendabele top als de IRR negatiever dan in het scenario waarbij in een eengezinswoning wordt geïnvesteerd.

Door de hogere investeringssom wordt aan het appartement ook een hogere woz-waarde toegekend. Dit heeft een negatief exploitatie effect vanwege de aan de woz gekoppelde belastingen en de verhuurderheffing, welke een percentage van de woz is.

Vanwege de hoge investeringssom is het investeren in de appartementen op basis van de maximaal te realiseren huur van € 575 geen haalbare investering. Ook indien de corporatie de grond om niet verkrijgt kan het realiseren van deze appartementen niet uit op basis van de kasstroomprognoses.

HEIJMANS ONE – INVESTERING: € 108.200

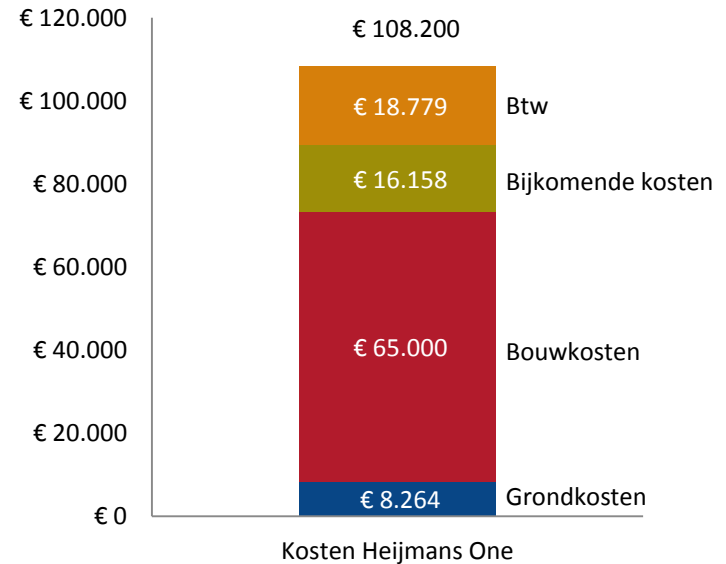


Toelichting bouwtype

Dit betreft de Heijmans One van 38 m². De Heijmans One is een geprefabriceerde modulaire woning welke in slechts enkele dagen op de (tijdelijke) standplaats gerealiseerd kan worden. Het totale investeringsniveau voor het realiseren van een dergelijke basis woning bedraagt € 108.200 inclusief alle bijkomende kosten, grond en btw. Aangenomen is dat de grondkosten grofweg de helft bedragen van een reguliere sociale kavelprijs.



Opbouw investering Heijmans One



FINANCIËLE RESULTATEN

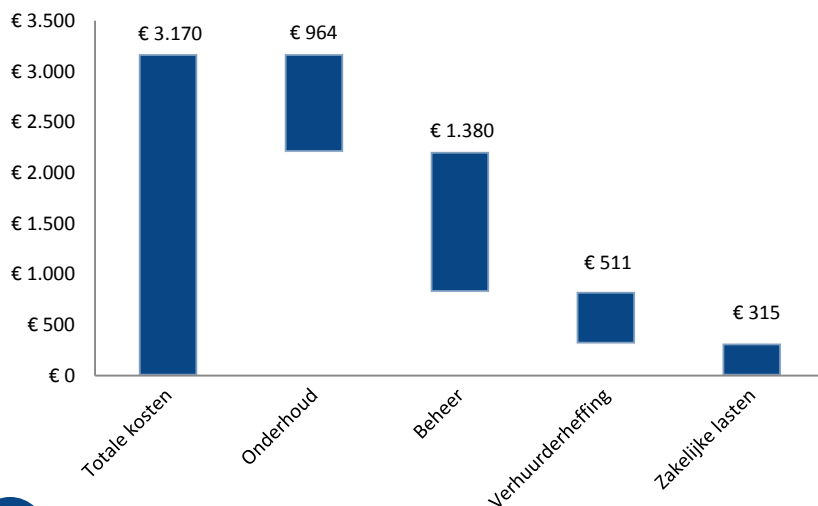
IRR op basis van doorexploiteren

	Maandhuur			
Investering	€ 425	€ 475	€ 525	€ 575
€ 108.200	-2,6%	-1,3%	-0,2%	0,9%
€ 98.200	-1,8%	-0,5%	0,7%	1,8%

Onrendabele top (o.b.v. 30 jarige levensduur)

	Maandhuur			
Investering	€ 425	€ 475	€ 525	€ 575
€ 108.200	€ 57.000	€ 50.300	€ 43.700	€ 37.100
€ 98.200	€ 47.000	€ 40.300	€ 33.700	€ 27.100

Opbouw jaarlijkse kosten



Toelichting

Vanwege de langere levensduur van de Heijmans One ten opzichte van de tijdelijke studio is voor de beheerkosten aangesloten bij die van de reguliere corporatie woning. Met een exploitatietermijn van 30 jaar heeft de Heijmans One meer gemeen met de exploitatie van het reguliere bezit en minder met een tijdelijke exploitatie. Uit deze beheerkosten kunnen naar verwachting ook de kosten van het tussentijds verplaatsen van de Heijmans One worden voldaan.

De Heijmans One biedt op een beperkt oppervlakte alle gemakken van een normale woning en kan hierdoor ook tegen het huurniveau van een dergelijke woning worden verhuurd. Vanwege het materiaalgebruik is voor de Heijmans One ook volledig onderhoud ingerekend. Hiermee kan de corporatie deze eenheden op langere termijn blijven gebruiken ten behoeve van bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting van renovatie projecten.

De Heijmans One heeft bij de lagere huurprijsstellingen een negatieve IRR. Dit komt mede door het hogere risico, wat zich vertaalt in een lagere eindwaarde. Op basis van de maximale huurprijs realiseert de Heijmans One een positieve IRR. Dit betekent dat de Heijmans One op basis van de kasstroomprognoses een haalbare investering is.

De onrendabele top bedraagt bij het laagste huurniveau ongeveer 50% van de investering en deze neemt af tot 25% bij de hoogste huur indien er geen grond hoeft te worden aangekocht. Hiermee heeft ook de realisatie van de Heijmans One een negatief effect op de balanspositie van de woningcorporatie, de investeringsuitgaven zijn immers hoger dan de waarde van de daarmee gerealiseerde woning.

FINANCIERINGSMOGELIJKHEDEN

Financieringscapaciteit

Gebouwtype

	<i>Tijdelijke studio</i>	<i>Eengezins-woning</i>	<i>Appartement</i>	<i>Heijmans One</i>
Huurkasstroom	€ 4.560	€ 6.866	€ 6.866	€ 6.866
Kosten	-€ 1.561	-€ 3.318	-€ 3.371	-€ 3.170
Netto kasstroom	€ 2.999	€ 3.548	€ 3.495	€ 3.696
ICR	1,8	1,8	1,8	1,8
Financieringsrente	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Maximaal te financieren	€ 83.300	€ 98.600	€ 97.100	€ 102.700
Investeringsniveau	€ 51.200	€ 118.500	€ 130.800	€ 108.200

Toelichting

Bij de berekening van de financieringscapaciteit is uitgegaan van de investering inclusief grondaankoop en het maximaal te realiseren huurniveau na aftrek van huurderiving per gebouwtype. Bij de hoogte van de huurprijsstelling is rekening gehouden met het passend toewijzen, hiertoe zijn de huren beperkt tot € 575 (de tijdelijke studio is beperkt tot € 380), dit is onder de laagste aftoppingsgrens.

In de tabel is te zien dat voor de tijdelijke bebouwing (de tijdelijke studio) mogelijk is om de investering te financieren is uit de netto kasstroom, mits de maximale huurprijs wordt gevraagd. Dit betekent dat deze investeringen geen extra beslag leggen op de kasstroom van de investerende corporatie. Voor de Heijmans One en de permanente bebouwing is zichtbaar dat de netto kasstroom onvoldoende is om de investering te dekken.

Bij het bepalen van de financieringsruimte is voorzichtigheidshalve een hogere ICR gebruikt dan het minimaal door het WSW gehanteerde niveau van 1,4. De rente is bepaald op het huidige niveau. In het geval deze hele investering met vreemd vermogen wordt gedaan zal dit wel een hogere LTV tot gevolg hebben. Op landelijk niveau hoeft dit effect geen beperkende factor te zijn. Op dit moment is de verhouding lening/woz waarde 24% . Het effect van bijvoorbeeld 100.000 extra woningen op dit percentage is circa 2,5%.

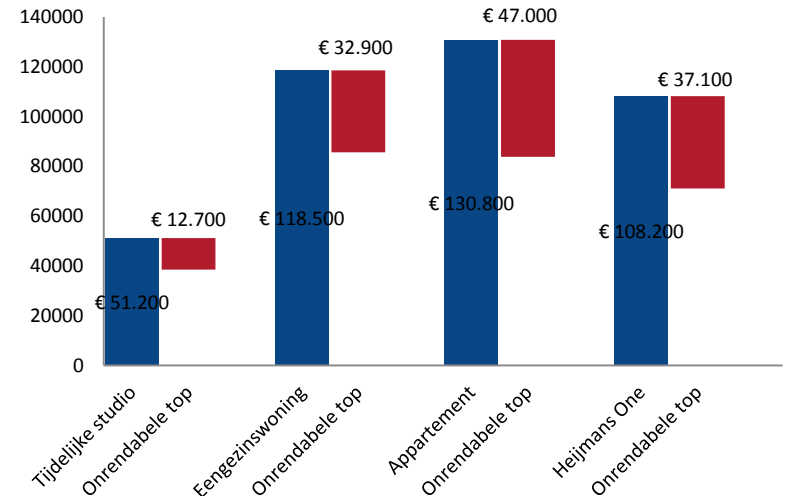
SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Het realiseren van tijdelijke studio's heeft vanuit een financieel perspectief alleen de voorkeur indien er een relatief hoge huur gevraagd kan worden. Op een realistisch huurniveau van € 380 per maand bedraagt de onrendabele top bij een exploitatieperiode van 10 jaar circa € 22.000 en bij 15 jaar € 12.700. De eengezinswoning geeft daarentegen een onrendabele top van € 32.900, echter de kwaliteit van dit product is vanzelfsprekend veel beter dan die van een tijdelijke studio. Het realiseren van een appartement is de duurste variant op basis van de totale investering. Op basis van de vierkante meterprijs is de Heijmans One de hoogste investering, daarnaast wordt hier ook een hoge huur per m² voor gevraagd.

Waar rekening mee gehouden moet worden bij de doorrekening van de studio is dat dit een tijdelijke voorziening is waarbij uitgegaan wordt dat deze lagere beheerkosten voor de corporatie met zich meebrengt dan een reguliere woning.

Geen onderzoek is gedaan naar de daadwerkelijke haalbaarheid, hieronder verstaan we de doorlooptijden, regelgeving, beschikbaarheid grondposities en of marktpartijen op korte termijn deze extra productie kunnen realiseren.

Tot slot, de doorrekeningen zijn gedaan op landelijke gemiddelden. Op corporatieniveau kunnen deze uitkomsten afwijken.



Gebouwtype

	Tijdelijke studio	Eengezinswoning	Appartement	Heijmans One
Aantal m ²	19	106	66	38
Investering per m ²	€ 2.700	€ 1.120	€ 1.890	€ 2.850
Maximale huur	€ 380	€ 575	€ 575	€ 575
Huur per m ²	€ 20,00	€ 5,40	€ 8,70	€ 15,10
IRR	1,3%	0,0%	-1,4%	1,5%

BEGRIPPENLIJST

Begrip	Toelichting
IRR	De disconteringsvoet waarbij de netto contante waarde (NCW) van het geheel van kosten en baten precies nul is
NCW	De huidige waarde van de kasstromen berekend met een disconteringsvoet na aftrek van investering
Disconteringsvoet	Het percentage dat wordt gebruikt om kasstromen contant te maken
Exit Yield	De disconteringsvoet welke gebruikt wordt om de eindwaarde van de woning te bepalen op basis van de dan geldende huuropbrengsten
Onrendabele top	Het verschil tussen de bedrijfswaarde (NCW bij een disconteringsvoet van 5%) en het geïnvesteerde bedrag, indien de investering hoger is dan de bedrijfswaarde
Autoriteit Woningcorporaties	Toezichthouder op de corporatie sector. De Autoriteit houdt onder andere toezicht op de rechtmatigheid van de investeringen, financiën, governance en integriteit van het bestuur
Bijlage 2 RTIV	Bijlage 2 van het RTIV omvat het Waarderingshandboek met een voorgeschreven set parameters ten behoeve van de waardering op marktwaarde in verhuurde staat van het bezit van de woningcorporaties
WWS punten	De WWS punten geven de kwaliteit van de woning in punten weer. De maximaal toegestane huur is afhankelijk van de kwaliteit en woz-waarde van de woning
Onderhoud	Het onderhoud bestaat uit het regulier onderhoud en het onderhoud bij mutatie van de woning
Beheer	De beheerlasten zijn de kosten die een corporatie maakt om woning te verhuren en beheren. Onder andere personeelskosten, verhuurkosten en maatschappelijke kosten maken hier onderdeel van uit
Zakelijke lasten	De zakelijke lasten bestaan uit de belastingen en verzekeringen die samenhangen met het bezit van het object
CIP	Corporatie in Perspectief; door het CFV (nu AW) uitgegeven vergelijkend onderzoek van de corporatiesector

BIJLAGE

Exploitatie **tijdelijke studio** met een exploitatieduur van 10 jaar en een huur van € 380 per maand

Investering	-€ 51.200										
Huur	€ 4.560	€ 4.651	€ 4.744	€ 4.839	€ 4.936	€ 5.035	€ 5.135	€ 5.238	€ 5.343	€ 5.450	
Expl. lasten	-€ 1.561	-€ 1.593	-€ 1.625	-€ 1.657	-€ 1.691	-€ 1.724	-€ 1.759	-€ 1.794	-€ 1.830	€ 1.867	
Eindwaarde										€ 4.876	
Netto kasstroom	€ -48.201	€ 3.058	€ 3.119	€ 3.182	€ 3.245	€ 3.310	€ 3.376	€ 3.444	€ 3.513	€ 8.459	

Exploitatie **tijdelijke studio** met een exploitatieduur van 15 jaar en een huur van € 380 per maand

Investering	-€ 51.200														
Huur	€ 4.560	€ 4.651	€ 4.744	€ 4.839	€ 4.936	€ 5.035	€ 5.135	€ 5.238	€ 5.343	€ 5.450	€ 5.559	€ 5.670	€ 5.783	€ 5.899	€ 6.017
Expl. lasten	-€ 1.561	-€ 1.593	-€ 1.625	-€ 1.657	-€ 1.691	-€ 1.724	-€ 1.759	-€ 1.794	-€ 1.830	-€ 1.867	-€ 1.904	-€ 1.942	-€ 1.981	-€ 2.020	-€ 2.061
Eindwaarde															€ 5.383
Netto kasstroom	€ -48.201	€ 3.058	€ 3.119	€ 3.182	€ 3.245	€ 3.310	€ 3.376	€ 3.444	€ 3.513	€ 3.583	€ 3.655	€ 3.728	€ 3.802	€ 3.878	€ 9.340

Exploitatie **eengezinswoning** met een huur van € 575 per maand

Investering	-€ 118.500														
Huur	€ 6.865	€ 7.002	€ 7.142	€ 7.285	€ 7.431	€ 7.580	€ 7.731	€ 7.886	€ 8.044	€ 8.204	€ 8.368	€ 8.536	€ 8.707	€ 8.881	€ 9.058
Expl. lasten	-€ 3.318	-€ 3.455	-€ 3.597	-€ 3.679	-€ 3.763	-€ 3.849	-€ 3.937	-€ 4.028	-€ 4.120	-€ 4.215	-€ 4.312	-€ 4.412	-€ 4.513	-€ 4.618	-€ 4.724
Eindwaarde															€ 59.201
Netto kasstroom	-€ 114.953	€ 3.547	€ 3.545	€ 3.606	€ 3.668	€ 3.730	€ 3.794	€ 3.858	€ 3.923	€ 3.989	€ 4.056	€ 4.124	€ 4.193	€ 4.263	€ 63.535

Exploitatie **meergezinswoning** met een huur van € 575 per maand

Investering	-€ 130.800														
Huur	€ 6.865	€ 7.002	€ 7.142	€ 7.285	€ 7.431	€ 7.580	€ 7.731	€ 7.886	€ 8.044	€ 8.204	€ 8.368	€ 8.536	€ 8.707	€ 8.881	€ 9.058
Expl. lasten	-€ 3.371	-€ 3.515	-€ 3.664	-€ 3.748	-€ 3.834	-€ 3.922	-€ 4.012	-€ 4.104	-€ 4.198	-€ 4.295	-€ 4.394	-€ 4.496	-€ 4.599	-€ 4.706	-€ 4.815
Eindwaarde															€ 53.858
Netto kasstroom	-€ 127.306	€ 3.487	€ 3.479	€ 3.537	€ 3.597	€ 3.658	€ 3.719	€ 3.782	€ 3.845	€ 3.909	€ 3.974	€ 4.040	€ 4.107	€ 4.175	€ 58.102

Exploitatie **Heijmans One** met een exploitatieduur van 30 jaar en een huur van € 575 per maand

Investering	-€ 108.200														
Huur	€ 6.866	€ 7.004	€ 7.145	€ 7.289	€ 7.436	€ 7.586	€ 7.738	€ 7.894	€ 8.053	€ 8.215	€ 8.380	€ 8.548	€ 8.720	€ 8.895	€ 9.074
Expl. lasten	-€ 3.170	-€ 3.295	-€ 3.424	-€ 3.503	-€ 3.584	-€ 3.666	-€ 3.751	-€ 3.837	-€ 3.926	-€ 4.017	-€ 4.110	-€ 4.205	-€ 4.303	-€ 4.403	-€ 4.505
Eindwaarde															€ 57.571
Netto kasstroom	-€ 104.505	€ 3.709	€ 3.721	€ 3.786	€ 3.852	€ 3.920	€ 3.988	€ 4.057	€ 4.127	€ 4.198	€ 4.270	€ 4.343	€ 4.417	€ 4.492	€ 62.140

Contact opnemen met Finance Ideas

Finance Ideas B.V.
Kantoor HNK Utrecht
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht

Telefoon: 030 - 232 0480
Fax: 030 - 236 4852

www.finance-ideas.nl
info@finance-ideas.nl

Rob Rotscheid MFE
Ir. Rik van Dijk

rob.rotscheid@finance-ideas.nl
rik.vandijk@finance-ideas.nl

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

