

Vastgoedexploitatie Woonkwartier

Projectenmerken						
Doel	Investeringskader	Gemeente Moerdijk	Algemeen		Plaats	Noordhoek
Project	MFA Noordhoek		1	Aantal		1
Datum berekening	19 januari 2024	Prijspeil	1-1-2024	Datum Oplevering		1-1-2025

Input en overige getallen (uitkomsten)				Restwaarde			
kenmerken				Restwaarde meerekenen?			
Doelgroep		Niet-DAEB		Nee			
Grondslag huur		NVT					
Basishuur (per maand) pp: 2024			-				
Energie Prestatievergoeding (EPV)		Nee	€				
Rekenhuur (incl. EPV)		€	7.169,46				
Marktconforme huur WWS (excl. EPV) pp: 2024		NVT					
Totale investeringskosten (incl. BTW) pp: 2024		€	1.231.738				
Waarvan grondkosten pp: 2024		€	-				
Maximale investeringsruimte o.b.v. waardebeoordeling		€	1.238.800				
Maximaal acceptabele Onrendabele top							
Restant investeringsruimte		€	27.062				
Taxatiewaarde VON pp: 2024		€	368.750				
WOZ-waarde als % Taxatiewaarde		100%					
Te hanteren WOZ Waarde pp: 2024		€	368.750				
Rekenparameters				Exploitatiekosten			
Soort waarde bepaling		Bedrijfswaarde		Kostensoort		Berekeningswijze	
Jaar berekening		2024		Algemeen Beheer		Vast bedrag per woning per jaar	
Startjaar exploitatie		2025		Belastingen & Verzekeringen		Vast bedrag per woning per jaar	
Exploitatieperiode		20		Dagelijks & Planmatig Onderhoud		Vast bedrag per woning per jaar	
Disconteringsvoet		4,34%					
Jaarlijkse Indexering huur		2025	1,50%				
		2026	1,50%				
		2027	2,00%				
		2028	2,00%				
		2029 e.v.	2,00%				
Jaarlijkse Indexering Exploitatiekosten		2025	1,50%				
		2026	1,50%				
		2027	2,00%				
		2028	2,00%				
		2029 e.v.	2,00%				
Jaarlijkse Indexering Restwaarde		0,25%					
Huurdering Jaarlijks		0,00%					
Huurdering jaar Groot onderhoud		50,00%					
Mutatieleegstand		0,00%					
Aanvangsleegstand (jaar 1)		0,00%					
Overige getallen (uitkomsten)				Groot Onderhoud			
Exploitatiehuur inclusief verlenging 2e Groot onderhoud		20 jaar		Groot Onderhoud meerekenen?		Nee	
Bruto Aanvangsrendement (BAR) o.b.v. Rekenhuur		6,98%					
IRR-residueel		4,57%					
Kostprijsdekkende huur per maand (incl. EPV)		7.169,46				Let op Huur is Niet-DAEB	

was 0,25%

was 0,90%

was 50,00%

was 6,00%

was 5,00%

MFA Noordhoek

Woonkwartier rekenader			
Blok rekenparameters, restwaarde, exploitatiekosten en groot onderhoud standaard waardes, welke waarde bepaling?			
Hulpwerkblad welk percentage beleidswaarde?			
Welke kengetallen/ uitkomsten?			
Aandachtspunten implementatie			
Handleiding waar WOZ in AX			
WOZ KDV	141500		
WOZ steunpunt	281000		
WOZ totaal	422500	peildatum 1-1-2022	LET OP, grond is niet van WK (reductie noodzakelijk)
kavel	53.750	fictieve kavel waarde	
WOZ opstal	368.750		
opervlakte	430,00	BVO cf NEN	
markt huur	75	per m2 (LET OP is inschatting)	
	32.250,00	per jaar	
	2.687,50	per maand	
reken huur	€ 13.439,41	per jaar	
	1.119,95	per maand	
onderhoudskosten	€ 7.339,81	per jaar (LET OP is inschatting)	
beheer kosten	€ 16.938,02	per jaar (LET OP is inschatting)	extern ingehuurd beheer
overige	€ 8.278,25	per jaar (LET OP is inschatting)	
totaal	€ 32.556,08	per jaar (LET OP is inschatting)	
LET OP, GEEN BEHEER WOONKWARTIER INGEREKEND! Wordt overgedragen aan de gemeente			
investeringskosten			
buitenschil	1.231.738,27		
binnenwerk	599.982,03		
inventaris	530.741,02		jaarhuur
bijkomende kosten	gemeente	101.015,22	
kostprijsdekkende huur	7.169,46	per maand	
kostprijsdekkende huur	86.033,58	per jaar	
kostprijsdekkende huur	200,08	per m2	
sloopkosten in jaar 20	nvt		

[illegible]