PANDRAPPORT

Voorbeeldstraat 12

2102 SA Heemstede · grondgebonden · 128 m² · bouwjaar 1931 · energielabel C · Voorbeeld Vastgoed

Overwaarde

€ 127.700

leeg € 575.000 · verhuurd € 366.600 (36% korting op leegwaarde)

Onderbouwing: 90 · sterk

Aanschaf € 447.300 in sep 2021. De kale huur van € 2.125 per maand levert 5,7% op de investering (BAR).

Te doen (0)

Niets open.

Leegwaarde
€ 575.000
eigen analyse · 90 · sterk

Waarde verhuurd
€ 366.600
36% korting op leegwaarde

Kale huur
€ 2.125
per maand · BAR 5,7% · WWS-max € 2.700

Openstaand
€ 312.194
per eigenaar · LTV 54% op leegwaarde

Inhoud

Pand basis — pagina 2 tot 5
aanschaf, verbouwingen, huur en huurders, leningen, jaarschema

Pand waarde — pagina 6 tot 13
leegwaarde en waarde verhuurd, bijlage met verkopen en begrippen

WWS — pagina 14 tot 16
maximale huur per kamer, puntentelling, ruimten

Wat levert verkopen op? — pagina 17 tot 21
scenario's, opbouw, financiering, uitgangspunten

PAND

Voorbeeldstraat 12

2102 SA Heemstede · grondgebonden · 128 m² · bouwjaar 1931 · energielabel C · Voorbeeld Vastgoed

Investering

€ 447.300

aanschaf met kosten koper · 17 september 2021

De kale huur van € 2.125 per maand levert 5,7% op de investering (BAR). Geen verbouwingen.

Te doen (0)

Niets open.

Kale huur
€ 2.125
per maand · 5 van 5 kamers verhuurd

BAR
5,7%
kale jaarhuur ÷ investering

Openstaand
€ 312.194
per eigenaar

Dekking 2026
1,57×
huur ÷ termijn · 2027: 1,57×

Aanschaf en verbouwingen

Aankoopdatum	17 september 2021
Aanschaf met kosten koper koopsom plus kosten koper	€ 447.300
Verbouwingen nog geen ingevoerd; een verbouwing telt mee in de overwaarde en de BAR	€ 0
Investering aanschaf + verbouwingen	**€ 447.300**

Huur en huurders

5 kamers, 5 verhuurd · bedragen per maand

Huurders (5)

per maand

Kamer	Huurder	Sinds	Contract	Kale huur	Voorschot	Bruto	WWS-max
Kamer 1	Huurder A	1 okt 2021	onbepaalde tijd	€ 455	€ 95	€ 550	€ 560,36
Kamer 2	Huurder B	1 sep 2022	onbepaalde tijd	€ 395	€ 95	€ 490	€ 519,58
Kamer 3	Huurder C	15 aug 2023	onbepaalde tijd	€ 430	€ 95	€ 525	€ 529,80
Kamer 4	Huurder D	1 feb 2025	onbepaalde tijd	€ 365	€ 95	€ 460	€ 489,09
Kamer 5	Huurder E	1 mrt 2026	onbepaalde tijd	€ 480	€ 95	€ 575	€ 601,06
Totaal				**€ 2.125**	**€ 475**	**€ 2.600**	**€ 2.699,89**

Huur in het kort

per maand

Kale huur	€ 2.125
Voorschot servicekosten	€ 475
Bruto huur	€ 2.600
Maximale huur (WWS) telt mee	€ 2.699,89

Documenten (0)

Nog geen documenten

Leningen

per eigenaar: wat Voorbeeld Vastgoed zelf schuldig is

Openstaand nu	LTV	Termijn 2026	Eigen inbreng
€ 312.194	54%	€ 16.204	€ 97.300
per eigenaar	openstaand ÷ leegwaarde	rente € 8.576 + aflossing € 7.628	investering − hoofdsom

Leningen (2)

per eigenaar

Lening	Rente	Aflossing /jr	Hoofdsom	Openstaand	Termijn 2026
Voorbeeldbank → Voorbeeld Vastgoed extern · sinds 2021	2,35%	€ 7.628	€ 300.000	€ 262.194	€ 13.954
Proef Beheer → Voorbeeld Vastgoed extern · sinds 2021	4,5%	€ 0	€ 50.000	€ 50.000	€ 2.250
Totaal		**€ 7.628**	**€ 350.000**	**€ 312.194**	**€ 16.204**

Hoe de leningen meetellen
Een aflossing verlaagt het openstaande bedrag pas als de betaling geregistreerd is. Termijn 2026: 1 van 2 betaald. Het jaarschema op de volgende pagina loopt tot 2036.

Jaarschema

beide leningen samen, per eigenaar · prognose bij de huur van nu

Rente, aflossing en restant per jaar

2021 tot 2036

Jaar	Rente	Aflossing	Termijn	Restant eind jaar	Dekking	Status
2021	€ 2.713	€ 2.014	€ 4.726	€ 347.986	5,40×	betaald
2022	€ 9.253	€ 6.951	€ 16.204	€ 341.035	1,57×	betaald
2023	€ 9.089	€ 7.115	€ 16.204	€ 333.920	1,57×	betaald
2024	€ 8.922	€ 7.282	€ 16.204	€ 326.639	1,57×	betaald
2025	€ 8.751	€ 7.453	€ 16.204	€ 319.186	1,57×	betaald
2026	€ 8.576	€ 7.628	€ 16.204	€ 311.558	1,57×	1 van 2 betaald
2027	€ 8.397	€ 7.807	€ 16.204	€ 303.751	1,57×	prognose
2028	€ 8.213	€ 7.991	€ 16.204	€ 295.760	1,57×	prognose
2029	€ 8.025	€ 8.179	€ 16.204	€ 287.581	1,57×	prognose
2030	€ 7.833	€ 8.371	€ 16.204	€ 279.211	1,57×	prognose
2031	€ 7.636	€ 58.567	€ 66.204	€ 220.643	0,39×	prognose
2032	€ 5.185	€ 8.769	€ 13.954	€ 211.875	1,83×	prognose
2033	€ 4.979	€ 8.975	€ 13.954	€ 202.900	1,83×	prognose
2034	€ 4.768	€ 9.186	€ 13.954	€ 193.714	1,83×	prognose
2035	€ 4.552	€ 9.402	€ 13.954	€ 184.312	1,83×	prognose
2036	€ 4.331	€ 9.623	€ 13.954	€ 174.690	1,83×	prognose

Termijn
Rente plus aflossing van één jaar. Betalen per maand of per kwartaal verandert de termijn niet, alleen hoe vaak er betaald wordt.

Dekking
Kale jaarhuur (€ 25.500) ÷ termijn per eigenaar, met de huur van nu: een huurverhoging zit er niet in. Onder 1,00× betaalt de huur de termijnen niet, tot 1,25× is het krap.

PAND · VOORBEELDSTRAAT 12

Waarde Voorbeeldstraat 12

2102 SA Heemstede · grondgebonden · 128 m² · bouwjaar 1931 · energielabel C · Voorbeeld Vastgoed

Leegwaarde

€ 575.000

€ 4.492 per m² · 128 m²

€ 546.000 — € 604.000

Onderbouwing 90 · sterk

Waarde verhuurd

€ 366.600

36% korting op leegwaarde · BAR 7,0%

90 · sterk: rust op de leegwaarde

Overwaarde
€ 127.700
hoogste waarde – aanschaf

Aanschaf
€ 447.300
met kosten koper, sep 2021

× de jaarhuur
14,4
waarde verhuurd ÷ € 25.500

Verkopen die meetellen
16
van 36 opgehaald

Leegwaarde

sterk: score 70 of meer, en de staat van deze woning staat vast

Wat het meest uitmaakt

	effect op de leegwaarde
Staat van deze woning Normaal, opgegeven door jou.	± € 41.000
Staat van de zware verkopen Alle 5 vastgesteld door jou.	– € 10.000
Terug naar één woning Gerekend met € 18.000 om het pand terug te brengen naar één woning, opgegeven door jou.	– € 48.000

Hoe sterk dit getal staat

score 90

Voorlopig	Eigen analyse	Sterk
gedaan	gedaan	rekent hiermee
Op de gegevens van het pand, gemiddelde staat.	Verkopen in de buurt, omgerekend naar dit pand.	Score 70 of meer, en de staat van deze woning staat vast.

Verkopen die meetellen (16)

van 36 gevonden · alle 36 in bijlage A

De 5 met "zwaar" wegen het meest; daarvan stel jij de staat vast.

Adres	Verkocht	Koopsom	Gecorrigeerd	m²	Per m²	Afstand	Staat	Telt
Fictieflaan 5	sep 2026	€ 604.500	**€ 562.863**	127	€ 4.760	98 m	3 · volledige advertentie	zwaar
Voorbeeldstraat 4	jul 2026	€ 698.500	**€ 610.598**	140	€ 4.989	28 m	3 · volledige advertentie	zwaar
Voorbeeldstraat 18	mrt 2026	€ 549.500	**€ 544.567**	118	€ 4.657	21 m	3 · volledige advertentie	zwaar
Fictieflaan 13	jan 2026	€ 712.000	**€ 579.184**	143	€ 4.979	95 m	4 · volledige advertentie	zwaar
Voorbeeldstraat 26	okt 2025	€ 570.000	**€ 545.430**	114	€ 5.000	49 m	4 · volledige advertentie	zwaar
Fictieflaan 21	jul 2025	€ 554.000	**€ 578.994**	123	€ 4.504	99 m	2 · volledige advertentie	mee
Voorbeeldstraat 8	mei 2025	€ 612.500	**€ 593.509**	138	€ 4.438	14 m	2 · volledige advertentie	mee
Voorbeeldstraat 34	nov 2024	€ 637.500	**€ 592.556**	140	€ 4.554	77 m	3 · volledige advertentie	mee
Fictieflaan 9	dec 2024	€ 623.000	**€ 591.683**	135	€ 4.615	96 m	3 · volledige advertentie	mee
Fictieflaan 29	feb 2025	€ 656.500	**€ 603.379**	139	€ 4.723	109 m	3 · volledige advertentie	mee
Voorbeeldstraat 22	feb 2024	€ 534.500	**€ 564.675**	116	€ 4.608	35 m	4 · volledige advertentie	mee
Fictieflaan 27	apr 2024	€ 471.500	**€ 557.438**	117	€ 4.030	106 m	2 · volledige advertentie	mee

Nog 4 verkopen tellen lichter mee; die staan in bijlage A.

Prijs per m² naast dit pand



● telt zwaar ○ telt mee

Per verkoop wat hij zegt over dit pand per m², na de correcties naar dit pand. De streep is de leegwaarde per m²; de leegwaarde is het gewogen midden van de bolletjes.

Gegevens van het pand

Woonoppervlakte pandgegevens	128 m²
Woningtype pandgegevens	grondgebonden
Bouwjaar pandgegevens	1931
Energielabel pandgegevens	C
WOZ-waarde pandgegevens	€ 538.000
Staat opgegeven door jou	normaal

Verkopen in de buurt

Woningen in de buurt die op dit pand lijken 35 lijken sterk, 0 lijken ruim, 0 verder weg	35
Uit PDF's van het Kadaster 2102 SA, 2102 SD, 2102 SS, 2103 SA	4 postcodes
Verkopen opgehaald	36
Tellen mee wegen samen als 12 van de 6	16

Waarde verhuurd

wat een belegger vandaag betaalt voor het pand met de huurders erin

Korting op leegwaarde
36%
1 – (verhuurd ÷ leegwaarde)

BAR
7,0%
kale jaarhuur ÷ waarde verhuurd

Kale jaarhuur
€ 25.500
€ 2.125 per maand, 5 kamers

Leegwaarde
€ 575.000
vertrekpunt · eigen analyse

Opbouw

route: leeg verkopen

Huur min de kosten van verhuren tot vertrek of altijd, teruggerekend naar vandaag	€ 21.200
Verkoop na vertrek, min de kosten als de laatste huurder weg is, teruggerekend	€ 378.300
Aankoopkosten belegger 8% overdrachtsbelasting + 1% notaris: de som ÷ 1,09	– € 33.000
Waarde verhuurd de app rekent beide routes en neemt de hoogste	**€ 366.600**

Wat de korting bepaalt

de drie die het meest uitmaken

Verwacht vertrek 1 × blijft lang, 2 × normaal, 2 × snel · kans per jaar · effect – € 43.700 / + € 57.700	15 tot 50%
Rendementseis van de belegger staatslening 3,56% + landelijke en regionale opslag · effect – € 21.700 / + € 23.900	7,64%
Leegwaardegroei 2,2% het eerste jaar, daarna 2,0% · effect – € 21.600 / + € 23.400	2,0%

Controle: vuistregel van een makelaar
Hooguit € 488.750 (minstens 15% korting op leegwaarde) en hooguit € 331.500 (13 × de jaarhuur). De waarde verhuurd ligt € 35.100 boven de laagste grens. Geen methode, alleen ter vergelijking.

Bijlage

A: alle opgehaalde verkopen

A · Alle 36 opgehaalde verkopen

nieuwste eerst

Datum overdracht	Postcode	Huisnr	Koopsom	Telt mee?
01-09-2026	2102 SD	5	€ 604.500	telt mee
18-08-2026	2102 SS	4	€ 501.500	ander soort woning
14-07-2026	2102 SA	4	€ 698.500	telt mee
05-06-2026	2103 SA	3	€ 540.500	ander soort woning
03-04-2026	2102 SS	14	€ 419.500	ander soort woning
02-03-2026	2102 SA	18	€ 549.500	telt mee
06-02-2026	2102 SS	44	€ 439.500	ander soort woning
23-01-2026	2102 SD	13	€ 712.000	telt mee
21-11-2025	2102 SS	16	€ 502.000	ander soort woning
20-10-2025	2102 SA	26	€ 570.000	telt mee
26-09-2025	2103 SA	11	€ 491.500	ander soort woning
04-07-2025	2102 SD	21	€ 554.000	telt mee
12-06-2025	2102 SS	6	€ 372.000	ander soort woning
09-05-2025	2102 SA	8	€ 612.500	telt mee
14-03-2025	2103 SA	7	€ 406.500	ander soort woning
14-02-2025	2102 SD	29	€ 656.500	telt mee
30-01-2025	2102 SS	20	€ 444.000	ander soort woning
06-12-2024	2102 SD	9	€ 623.000	telt mee
15-11-2024	2102 SA	34	€ 637.500	telt mee
11-10-2024	2102 SS	30	€ 374.500	ander soort woning
27-09-2024	2103 SA	15	€ 517.000	ander soort woning
08-07-2024	2102 SS	10	€ 424.000	ander soort woning
19-04-2024	2102 SD	27	€ 471.500	telt mee
27-02-2024	2102 SA	22	€ 534.500	telt mee
12-01-2024	2103 SA	1	€ 388.000	ander soort woning
15-12-2023	2102 SS	22	€ 424.500	ander soort woning

Datum overdracht	Postcode	Huisnr	Koopsom	Telt mee?
10-10-2023	2102 SD	17	€ 503.500	**telt mee**
25-08-2023	2103 SA	27	€ 415.000	ander soort woning
30-06-2023	2102 SA	14	€ 467.500	**telt mee**
24-03-2023	2102 SS	2	€ 360.500	ander soort woning
04-11-2022	2103 SA	19	€ 382.500	ander soort woning
12-09-2022	2102 SA	30	€ 500.500	**telt mee**
17-06-2022	2102 SS	38	€ 402.000	ander soort woning
25-05-2022	2102 SD	3	€ 627.000	**telt mee**
17-04-2020	2102 SA	38	€ 448.500	ouder dan 5 jaar
29-11-2019	2102 SS	18	€ 262.000	ander soort woning

Bron
Koopsommen van het Kadaster. Verkopen van meer dan 5 jaar geleden tellen niet mee in de leegwaarde. Elke verkoop staat hier één keer, met de reden als hij niet meetelt.

B · Begrippen

Leegwaarde
Wat het pand leeg, zonder huurder, op de vrije markt zou opbrengen.

Onderbouwing
Hoe stevig een getal staat, als score van 0 tot 100. Sterk vanaf 70, redelijk vanaf 45, zwak vanaf 20, daaronder onbruikbaar. Drie balkjes = sterk, twee = redelijk, één = zwak of voorlopig, geen = onbruikbaar. Rust een getal op andere getallen, dan krijgt het de onderbouwing van de zwakste. Een voorlopige waarde heeft geen score en telt nooit als sterk.

Gecorrigeerd
Wat deze verkoop zegt over dit pand: de koopsom omgerekend naar vandaag en naar dit pand (oppervlakte, staat, label, terugbouw en de rest).

Zwaar / mee
Zwaar: de verkopen die het meest wegen; van die verkopen stel jij de staat vast. Mee: telt mee, maar weegt lichter.

Wegen samen als
Niet elke verkoop telt voor één. Een oudere verkoop, of een woning die minder op je pand lijkt, weegt lichter. De app telt de verkopen naar hun gewicht: drie verkopen die even zwaar tellen, wegen samen als 3; drie ongelijke, bijvoorbeeld één zware en twee lichte, als minder. In de berekening heet dit het effectieve aantal. Onder de 3 maakt de app geen eigen leegwaarde en blijft de voorlopige waarde gelden; voor een sterke onderbouwing wil de app 6.

Prijs per m² naast dit pand
Elk bolletje is een verkoop die meetelt: wat die verkoop zegt over dit pand per m², na de correcties naar dit pand (zoals in de volledige berekening). Een dicht bolletje telt zwaar. De streep is de leegwaarde van dit pand per m². De leegwaarde is het gewogen midden van de bolletjes, dus de streep ligt ertussen.

Met meer onroerend goed
Het Kadaster meldt dat de koopsom voor meer dan één kadastraal object gold. Dat is vaak een woning met een berging of parkeerplaats die een eigen nummer heeft. De prijs is voor alles samen; wat er precies bij zat, staat alleen in de akte. De app laat zo'n verkoop meetellen, behalve als de prijs per m² meer dan anderhalf keer zo hoog is als bij de andere verkopen: dan zat er vermoedelijk een tweede woning in de koop. Je kunt een verkoop zelf uitzetten met het vinkje erachter.

Waarde in verhuurde staat
Wat een belegger vandaag betaalt voor het pand mét de huurders erin: de huur zolang ze blijven, plus leeg verkopen of opnieuw verhuren als ze vertrekken, teruggerekend naar vandaag. De hoogste van die twee routes telt.

Korting op leegwaarde
Hoeveel procent de prijs of waarde onder de leegwaarde ligt: 1 – (prijs ÷ leegwaarde). Ook wel afslag verhuurde staat genoemd. Verhuurde woningen gaan doorgaans 15 tot 40% onder de leegwaarde; hoe hoger de korting, hoe goedkoper.

Rendementseis
Wat een belegger per jaar wil verdienen: de rente op een 10-jarige Nederlandse staatslening plus een landelijke opslag voor het risico van een woning en een opslag voor de regio. Hiermee rekent de waarde verhuurd toekomstige huur en verkoop terug naar vandaag; een hogere eis geeft een grotere korting.

BAR voor een koper nu
Kale jaarhuur ÷ waarde verhuurd, in %: het bruto aanvangsrendement van wie het pand vandaag voor de waarde verhuurd koopt. Omgekeerd is dat de waarde verhuurd als veelvoud van de kale jaarhuur (× de jaarhuur). Niet de BAR op je eigen investering.

PAND · VOORBEELDSTRAAT 12

WWS Voorbeeldstraat 12

Kamerverhuur (onzelfstandig) · 5 kamers · 128 m² · bouwjaar 1931 · energielabel C

Maximale huur per maand, hele adres

€ 2.699,89

kale huur nu € 2.125 · € 574,89 onder het maximum

Alle vijf kamers zitten onder het maximum.

Te doen (0)

Niets open.

Punten per kamer
48 tot 59
Kamer 4 laagst, Kamer 5 hoogst

Boven het maximum
geen kamer
alle kamers met huur eronder

Ruimte tot het maximum
€ 574,89
per maand, bij de 5 kamers eronder

WOZ-waarde
€ 538.000
10 punten per kamer

Per kamer

bedragen per maand

Kamer	Eigen m²	Punten	Maximum	Kale huur	Verschil	Huur en maximum
Kamer 1	16,40	55	€ 560,36	€ 455	€ 105,36 eronder	
Kamer 2	12,85	51	€ 519,58	€ 395	€ 124,58 eronder	
Kamer 3	14,20	52	€ 529,80	€ 430	€ 99,80 eronder	
Kamer 4	10,60	48	€ 489,09	€ 365	€ 124,09 eronder	
Kamer 5	18,95	59	€ 601,06	€ 480	€ 121,06 eronder	
Hele adres	**73,00**		**€ 2.699,89**	**€ 2.125**	**€ 574,89 eronder**	

kale huur | maximum

Punten per rubriek

per kamer

De punten van gedeelde ruimten en voorzieningen worden gelijk verdeeld over de kamers met toegang, ongeacht hun grootte: alle 5 kamers delen ze.

Rubriek	Kamer 1	Kamer 2	Kamer 3	Kamer 4	Kamer 5
1 · Oppervlakte van vertrekken	22,00	19,00	20,00	17,00	25,00
2 · Oppervlakte van overige ruimten	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
3 · Verwarming en koeling	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25
4 · Energieprestatie	7,75	6,75	7,00	6,00	8,75
5 · Keuken	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
6 · Sanitair	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75
8 · Buitenruimten	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
11 · WOZ-waarde	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Punten (afgerond)	**55**	**51**	**52**	**48**	**59**
Maximale huur per maand	€ 560,36	€ 519,58	€ 529,80	€ 489,09	€ 601,06

Wat de WWS is
Woningwaarderingsstelsel: een puntentelling per onderdeel van de woning. Het totaal bepaalt de maximale kale huur en het huursegment. Gerekend met de regels voor onzelfstandige woonruimte per 1 januari 2026 en de huurtabel van 2026, op de indeling van 28 november 2026.

De volledige berekening staat in het WWS-rapport (verhuurder).

Eigen kamers (5)

m²

Kamer	Vertrek	Eigen m²
Kamer 1	Kamer 1	16,40
Kamer 2	Kamer 2	12,85
Kamer 3	Kamer 3	14,20
Kamer 4	Kamer 4	10,60
Kamer 5	Kamer 5	18,95
Samen		**73,00**

Gedeeld door 5 kamers

Woonkamer	21,50 m²
Keuken telt altijd als vertrek	9,80 m²
Berging overige ruimte	4,20 m²

Voorzieningen

Keuken aanrecht 3,2 m · gaskookplaat, inbouw afzuiginstallatie, eenhandsmengkraan	gedeeld
Badkamer douche, 1 toilet, 2 wastafels	gedeeld
Doucheruimte douche, 1 wastafel	gedeeld
Toilet beneden	gedeeld
Buitenruimte 38 m²	gedeeld
Verwarming alle vertrekken verwarmd	ja

PAND · VOORBEELDSTRAAT 12

Wat levert verkopen op?

Gekocht sep 2021 · leegwaarde € 575.000 · waarde verhuurd € 366.600 · 5 huurders, € 2.125 /mnd

Winst op je investering · leeg verkopen: één voor één weg, huidige staat

€ 128.000

3,2% per jaar sinds de aankoop · klaar in 2,8 jaar

€ 200.000 meer dan verhuurd verkopen

Onderbouwing: 90 · sterk · rust op de leegwaarde en 13 aannames

3,2% per jaar sinds de aankoop: onder je ondergrens van 10%.

Te doen (3)

- **Huur sinds de aankoop is geschat**
  vul de huurtijdlijn in · Huur indexeren
- **Verbouwkosten invullen · 2 scenario's**
  Opgeknapt en teruggebouwd rekenen pas met kosten en bouwtijd
- **13 uitgangspunten bevestigen**
  Vertrek huurders, courtage, verkooptijd en meer

Investering
€ 447.300
aanschaf en verbouwing, sinds sep 2021

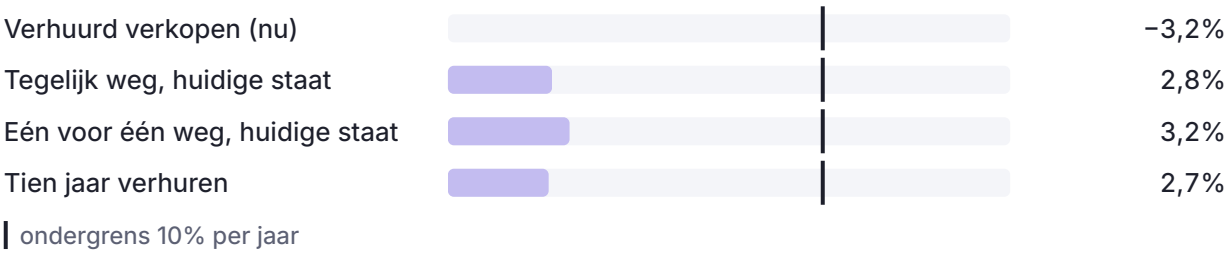
Verhuurd verkopen (nu)
−€ 72.000
winst · −3,2% per jaar sinds de aankoop

Ruimte voor afkoop
€ 53.500 per huurder
tot dit bedrag blijft dit beter dan verhuurd verkopen

Tien jaar verhuren
€ 198.000
2,7% per jaar sinds de aankoop

Rendement per jaar

sinds de aankoop · berekende scenario's



Scenario's (6)

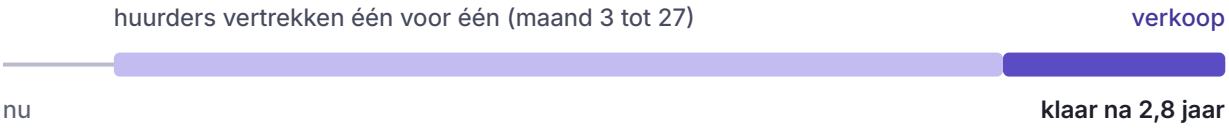
4 van 6 berekend · winst op je investering, na VPB

Scenario	Winst	Meer dan verhuurd	Per jaar	Klaar in
Verhuurd verkopen (nu) ONDER ONDERGRENS waarde verhuurd vandaag	−€ 72.000	n.v.t.	−3,2%	3 mnd
Tegelijk weg, huidige staat ONDER ONDERGRENS leeg verkopen · leeg na 6 mnd	€ 83.000	+ 155.000	2,8%	12 mnd
Tegelijk weg, opgeknapt KOSTEN NODIG leeg verkopen · vul kosten en bouwtijd in				
Tegelijk weg, teruggebouwd KOSTEN NODIG leeg verkopen · vul kosten en bouwtijd in				
Eén voor één weg, huidige staat BESTE leeg verkopen · leeg na 3 tot 27 mnd	**€ 128.000**	**+ 200.000**	**3,2%**	**2,8 jaar**
Tien jaar verhuren VANGNET huurders blijven	€ 198.000	n.v.t.	2,7%	10 jaar

Beste scenario in de tijd

leeg verkopen: één voor één weg, huidige staat

De huurders vertrekken één voor één, tussen maand 3 en maand 27. Na het laatste vertrek duurt het 6 maanden tot de verkoopopbrengst.



Van leegwaarde naar verkoopprijs

één voor één weg, huidige staat

Leegwaarde vandaag, zoals het is	€ 575.000
Waardegroei 3% per jaar over 21 maanden De eerste 12 maanden tellen niet mee	+ € 30.526
Verkoopprijs	**€ 605.526**

Opbouw van het beste scenario

één voor één weg, huidige staat

SINDS DE AANKOOP

Aanschaf met kosten koper	– 447.300
Huur AANNAME	+ 72.621
Lopende kosten AANNAME	– 13.651
Rente leningen	– 45.487

VANAF VANDAAG

Verkoopprijs	€ 605.526
Huur tot vertrek	+ 34.037
Afkoop huurders · 5 × € 2.333,33	– 11.667
Lopende kosten	– 7.709
Rente leningen	– 22.455
Rente extra geld	– 437
Verkoopcourtage	– 5.176

UITKOMST

Vennootschapsbelasting, per jaar opgeteld	– 30.077
Winst op je investering	**€ 128.224**
Rendement per jaar sinds de aankoop	3,2%
Op eigen geld	9,4%
Meer dan verhuurd verkopen	**+ 199.870**

Financiering

per eigenaar · 1 te bevestigen

Lening	Openstaand nu
Voorbeeldbank → Voorbeeld Vastgoed 2,35% · annuitair	€ 262.194
Proef Beheer → Voorbeeld Vastgoed 4,5% · aflossingsvrij	€ 50.000
Totaal extern	**€ 312.194**

Rente extra geld AANNAME Per jaar, over afkoop en verbouwing; gaat naar de aandeelhouders	2,5%

Uitgangspunten

13 te bevestigen · hiermee rekenen alle scenario's; een aanname is een standaardwaarde die je nog niet bevestigde

Basis

1 te bevestigen

Investering Aanschaf € 447.300 (nota)	€ 447.300
Aankoopdatum Op de nota van afrekening	17 september 2021
Waarde verhuurd vandaag Verkoopprijs van Verhuurd verkopen (nu); uit de waardering	€ 366.600
Huur, kosten en rente sinds de aankoop AANNAME huur sinds de aankoop: teruggerekend vanaf de huur van nu; lopende kosten: kosten van nu, per jaar terug	+ 72.621 · – 13.651 · – 45.487

Geen kosten koper: je koopt niets.

Vertrek huurders

8 te bevestigen

Tegelijk weg na AANNAME Alle huurders samen; nog niet afgesproken	6 mnd
Afkoop per huurder, tegelijk AANNAME Bij samen akkoord; nog niet besproken	€ 7.000
Eén voor één AANNAME 6 te bevestigen: vertrek per huurder en afkoop (33,3% van de afkoop bij samen akkoord)	3 tot 27 mnd · € 2.333

Overige uitgangspunten

3 te bevestigen

Verkoopcourtage AANNAME Makelaar bij verkoop	€ 5.000
Van leeg tot verkoopopbrengst AANNAME Verkooptraject	6 mnd
Waardegroei per jaar AANNAME Pas na maand 12	3%

Begrippen

Winst op je investering: Alle geldstromen van de aankoop tot de verkoop opgeteld: de aanschaf en de verbouwingen eraf, de huur erbij, de kosten, de rente op de leningen en de vennootschapsbelasting eraf, en de verkoopprijs erbij. Een lening zelf is geen opbrengst of kost; de rente wel. Per jaar sinds de aankoop: Het rendement per jaar over alles sinds de aankoop: de aanschaf, de huur, de kosten, de rente en de verkoop, elk op het moment dat het binnenkwam of wegging. Een bedrag dat eerder binnenkomt, telt zwaarder. Op eigen geld: Het rendement per jaar op het geld dat je zelf inbracht, niet op wat er geleend is. Bij een eigen pand tellen de leningen mee als geld dat binnenkwam en weer terug moet: de aflossingen en wat bij de verkoop nog openstaat.