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

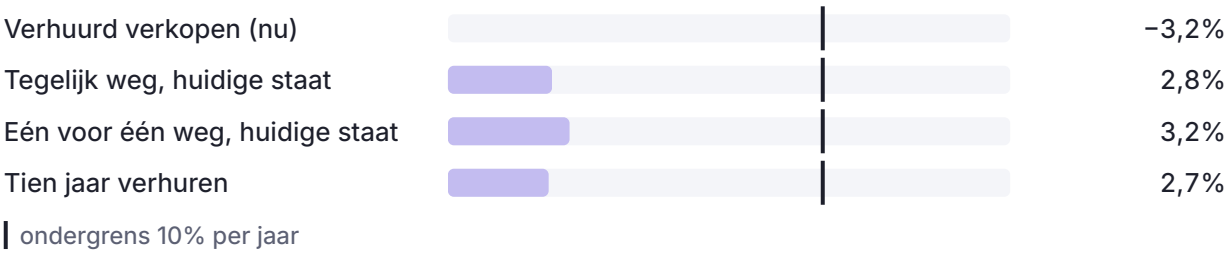
Verhuurd verkopen (nu)
−€ 72.000
winst · −3,2% per jaar sinds de aankoop

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)

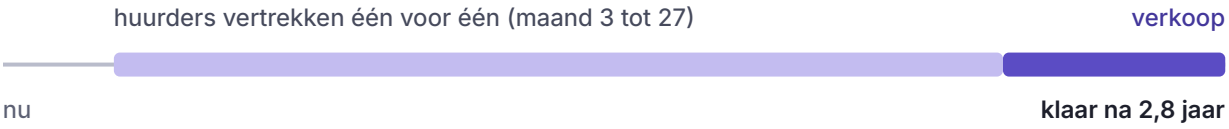
4 van 6 berekend · winst op je investering, na VPB

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.

Bijlage: volledige berekening

Elk berekend scenario naast elkaar, met onder elke regel de tussenstappen; de gemarkeerde kolom is het scenario dat dit rapport uitwerkt.

	Verhuurd verkopen (nu)	Tegelijk weg, huidige staat	**Eén voor één weg, huidige staat**	Tien jaar verhuren
VERLOOP				
Leeg in maand	3	6	27	120
De maand waarin de laatste huurder vertrekt. Verhuurd verkopen en Tien jaar verhuren: vast.				
Laatste vertrek	vast	Kamer 1 weg	Kamer 5 weg	looptijd
Verkoop in maand	3	12	33	120
Leeg in maand		6	27	
Bouwtijd		0	0	
Verkooptraject		6	6	
Vast	3 tot het geld binnen is			120 looptijd verhuren
Afkoop per huurder	€ 0	€ 7.000	€ 2.333	€ 0
Afkoop × factor bij één voor één	€ 0 geen afkoop	€ 7.000 afkoopbedrag	€ 2.333 € 7.000 × 0,3333	€ 0 geen afkoop
SINDS DE AANKOOP · 62 MND, VANAF SEP 2021				
Aanschaf met kosten koper	−€ 447.300	−€ 447.300	−€ 447.300	−€ 447.300
Uit de nota van afrekening (bij een groep het deel van dit pand), met kosten koper.				
Verbouwingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

	Verhuurd verkopen (nu)	Tegelijk weg, huidige staat	**Eén voor één weg, huidige staat**	Tien jaar verhuren
Huur	**€ 72.621**	**€ 72.621**	**€ 72.621**	**€ 72.621**
2021 · 4 mnd AANNAME	€ 1.201	€ 1.201	€ 1.201	€ 1.201
2022 · 12 mnd AANNAME	€ 6.300	€ 6.300	€ 6.300	€ 6.300
2023 · 12 mnd AANNAME	€ 11.372	€ 11.372	€ 11.372	€ 11.372
2024 · 12 mnd AANNAME	€ 14.551	€ 14.551	€ 14.551	€ 14.551
2025 · 12 mnd AANNAME	€ 18.907	€ 18.907	€ 18.907	€ 18.907
2026 · 10 mnd AANNAME	€ 20.290	€ 20.290	€ 20.290	€ 20.290
AANNAME Waar de huur van toen niet bekend is, rekent de app terug vanaf de huur van nu, per jaar terug min de huurverhoging.				
Lopende kosten	**−€ 13.651**	**−€ 13.651**	**−€ 13.651**	**−€ 13.651**
2021 · 4 mnd AANNAME	€ 839	€ 839	€ 839	€ 839
2022 · 12 mnd AANNAME	€ 2.552	€ 2.552	€ 2.552	€ 2.552
2023 · 12 mnd AANNAME	€ 2.603	€ 2.603	€ 2.603	€ 2.603
2024 · 12 mnd AANNAME	€ 2.655	€ 2.655	€ 2.655	€ 2.655
2025 · 12 mnd AANNAME	€ 2.708	€ 2.708	€ 2.708	€ 2.708
2026 · 10 mnd AANNAME	€ 2.294	€ 2.294	€ 2.294	€ 2.294
AANNAME Teruggerekend vanaf de lopende kosten van nu, per jaar terug min de kosteninflatie.				

	Verhuurd verkopen (nu)	Tegelijk weg, huidige staat	Eén voor één weg, huidige staat	Tien jaar verhuren
Rente leningen	**−€ 45.487**	**−€ 45.487**	**−€ 45.487**	**−€ 45.487**
2021 · 4 mnd	€ 2.325	€ 2.325	€ 2.325	€ 2.325
2022 · 12 mnd	€ 9.253	€ 9.253	€ 9.253	€ 9.253
2023 · 12 mnd	€ 9.089	€ 9.089	€ 9.089	€ 9.089
2024 · 12 mnd	€ 8.922	€ 8.922	€ 8.922	€ 8.922
2025 · 12 mnd	€ 8.751	€ 8.751	€ 8.751	€ 8.751
2026 · 10 mnd	€ 7.147	€ 7.147	€ 7.147	€ 7.147
Uit het aflosschema van elke lening op dit pand.				
VANAF VANDAAG				
Verkoopprijs	**€ 366.600**	**€ 575.000**	**€ 605.526**	**€ 478.330**
Leegwaarde vandaag, zoals het is	€ 575.000	€ 575.000	€ 575.000	
Vandaag				€ 366.600 waarde verhuurd
Korting op leegwaarde	−€ 208.400 36%			
Groei per jaar, pas na maand 12	€ 0 binnen 12 mnd: geen	€ 0 binnen 12 mnd: geen	€ 30.526 × 1,03^(21/12)	€ 111.730 × 1,03^(108/12)
Groei: de waardegroei; bij Tien jaar verhuren groeit de waarde verhuurd met de huurverhoging.				
Huur tot vertrek	**€ 6.375**	**€ 12.750**	**€ 34.037**	**€ 292.329**
Kamer 1 · € 455 /mnd	€ 1.365 3 × € 455	€ 2.730 6 × € 455	€ 9.678 12 × € 455 + 9 × € 468,65	€ 62.593 120 mnd, elk jaar +3%
Kamer 2 · € 395 /mnd	€ 1.185 3 × € 395	€ 2.370 6 × € 395	€ 3.555 9 × € 395	€ 54.339 120 mnd, elk jaar +3%
Kamer 3 · € 430 /mnd	€ 1.290 3 × € 430	€ 2.580 6 × € 430	€ 6.489 12 × € 430 + 3 × € 442,90	€ 59.154 120 mnd, elk jaar +3%
Kamer 4 · € 365 /mnd	€ 1.095 3 × € 365	€ 2.190 6 × € 365	€ 1.095 3 × € 365	€ 50.212 120 mnd, elk jaar +3%

	Verhuurd verkopen (nu)	Tegelijk weg, huidige staat	Eén voor één weg, huidige staat	Tien jaar verhuren
Kamer 5 · € 480 /mnd	€ 1.440 3 × € 480	€ 2.880 6 × € 480	€ 13.220 27 mnd, elk jaar +3%	€ 66.031 120 mnd, elk jaar +3%
Kale huur per maand × maanden tot het vertrek (of de verkoop); huurverhoging 3% per jaar, telkens na 12 maanden.				
Lopende kosten	**−€ 688**	**−€ 2.753**	**−€ 7.709**	**−€ 30.145**
Per maand € 229,42: VvE € 0 + gemeentelijke lasten € 920 /jr ÷ 12 + overige 0,5% van € 366.600 /jr ÷ 12. Kosteninflatie 2% per jaar, telkens na 12 maanden.				
Maanden × per maand	€ 688 3 × € 229,42	€ 2.753 12 × € 229,42	€ 7.709 33 mnd, elk jaar +2%	€ 30.145 120 mnd, elk jaar +2%
Afkoop	**€ 0**	**−€ 35.000**	**−€ 11.667**	**€ 0**
Huurders × afkoop per huurder	€ 0 geen afkoop	€ 35.000 5 × € 7.000	€ 11.667 5 × € 2.333	€ 0 geen afkoop
Verbouwing	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**
Verkoopcourtage	**−€ 5.000**	**−€ 5.000**	**−€ 5.176**	**€ 0**
Ingevuld bedrag	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	
Kosteninflatie, pas na maand 12	€ 0 binnen 12 mnd: geen	€ 0 binnen 12 mnd: geen	€ 176 × 1,02^(21/12)	
Rente leningen extern	**−€ 2.099**	**−€ 8.328**	**−€ 22.455**	**−€ 62.519**
Per post: bedrag × rente per jaar × maanden ÷ 12. Wordt er afgelost, dan over het gemiddeld openstaande bedrag.				
Voorbeeldbank → Voorbeeld Vastgoed · 2,35% per jaar	€ 1.536 gem. € 261.558 × 3 mnd	€ 6.078 gem. € 258.641 × 12 mnd	€ 16.267 gem. € 251.723 × 33 mnd	€ 51.925 gem. € 220.957 × 120 mnd
Proef Beheer → Voorbeeld Vastgoed · 4,5% per jaar	€ 563 € 50.000 × 3 mnd	€ 2.250 € 50.000 × 12 mnd	€ 6.188 € 50.000 × 33 mnd	€ 10.594 gem. € 23.542 × 120 mnd
Rente leningen intern	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**
Per post: bedrag × rente per jaar × maanden ÷ 12. Wordt er afgelost, dan over het gemiddeld openstaande bedrag.				

	Verhuurd verkopen (nu)	Tegelijk weg, huidige staat	Eén voor één weg, huidige staat	Tien jaar verhuren
Rente extra geld	€ 0	−€ 438	−€ 437	€ 0
Rente over het geld voor afkoop en verbouwing: bedrag × rente per jaar × maanden ÷ 12, vanaf het moment dat het nodig is tot de verkoop.				
Afkoop, vanaf het vertrek · 2,5% per jaar		€ 438 5 × € 7.000 × 6 mnd	€ 437 € 2.333 × 90 mnd samen	
BELASTING				
VPB per jaar opgeteld	−€ 3.016	−€ 19.459	−€ 30.077	−€ 46.394
Per kalenderjaar: huur − lopende kosten − rente − afkoop − verkoopcourtage; in het jaar van verkoop ook verkoopprijs − boekwaarde (investering plus nieuwe verbouwing; aanname: zonder afschrijving). Een verlies schuift door naar het volgende jaar. 19% tot € 200.000, 25,8% erboven.				
2021	€ 0 verlies € 1.963	€ 0 verlies € 1.963	€ 0 verlies € 1.963	€ 0 verlies € 1.963
2022	€ 0 verlies € 5.504	€ 0 verlies € 5.504	€ 0 verlies € 5.504	€ 0 verlies € 5.504
2023	€ 0 verlies € 320	€ 0 verlies € 320	€ 0 verlies € 320	€ 0 verlies € 320
2024	€ 0 € 2.974, verlies verrekend	€ 0 € 2.974, verlies verrekend	€ 0 € 2.974, verlies verrekend	€ 0 € 2.974, verlies verrekend
2025	€ 500 (€ 7.447 − € 4.814) × 19%	€ 500 (€ 7.447 − € 4.814) × 19%	€ 500 (€ 7.447 − € 4.814) × 19%	€ 500 (€ 7.447 − € 4.814) × 19%
2026	€ 2.516 € 13.240 × 19%	€ 2.516 € 13.240 × 19%	€ 2.516 € 13.240 × 19%	€ 2.516 € 13.240 × 19%
2027	€ 0 verlies € 84.503	€ 16.443 € 86.541 × 19%	€ 720 € 3.788 × 19%	€ 2.768 € 14.568 × 19%
2028			€ 0 verlies € 6.105	€ 2.939 € 15.467 × 19%
2029			€ 26.341 (€ 144.745 − € 6.105) × 19%	€ 3.115 € 16.392 × 19%
2030				€ 3.295 € 17.345 × 19%

	Verhuurd verkopen (nu)	Tegelijk weg, huidige staat	Eén voor één weg, huidige staat	Tien jaar verhuren
2031				€ 3.678 € 19.356 × 19%
2032				€ 4.101 € 21.584 × 19%
2033				€ 4.298 € 22.622 × 19%
2034				€ 4.501 € 23.691 × 19%
2035				€ 4.710 € 24.792 × 19%
2036				€ 9.973 € 52.488 × 19%

UITKOMST

Investering	€ 447.300	€ 447.300	€ 447.300	€ 447.300
Aanschaf met kosten koper	€ 447.300	€ 447.300	€ 447.300	€ 447.300
Winst op je investering	**−€ 71.646**	**€ 82.956**	**€ 128.224**	**€ 197.784**
Sinds de aankoop (aanschaf, verbouwingen, huur, kosten, rente)	−€ 433.817	−€ 433.817	−€ 433.817	−€ 433.817
Vanaf vandaag (verkoopprijs, huur, kosten, afkoop, verbouwing, courtage, rente)	€ 365.187	€ 536.232	€ 592.118	€ 677.995
VPB	−€ 3.016	−€ 19.459	−€ 30.077	−€ 46.394
Rendement per jaar sinds de aankoop	−3,2%	2,8%	3,2%	2,7%

Het interne rendement over alle geldstromen hierboven, elk op de maand waarin het geld binnenkwam of wegging: het rendement per jaar waarbij ze samen precies op nul uitkomen. Een bedrag dat eerder binnenkomt, telt zwaarder.

Periode	over 65 mnd aankoop tot verkoop	over 74 mnd aankoop tot verkoop	over 95 mnd aankoop tot verkoop	over 182 mnd aankoop tot verkoop

	Verhuurd verkopen (nu)	Tegelijk weg, huidige staat	Eén voor één weg, huidige staat	Tien jaar verhuren
Meer dan verhuurd verkopen	**n.v.t.**	**€ 154.602**	**€ 199.870**	**n.v.t.**
Winst op je investering		€ 82.956	€ 128.224	
Min de winst van verhuurd verkopen		€ 71.646	€ 71.646	
Boven je ondergrens	nee	nee	nee	nee
Het rendement per jaar sinds de aankoop vergeleken met je ondergrens van 10%.				
Rendement en ondergrens	−3,2% < 10%	2,8% < 10%	3,2% < 10%	2,7% < 10%