



Beleggingswaarde binnen een VvE

Een verkennend onderzoek naar de invloeden van het huidige huurregime

Verantwoording

Titel : *Beleggingswaarde binnen een VvE*

Ondertitel : *Een verkennend onderzoek naar de invloeden van het huidige huurregime*

Datum : *Januari 2015*

Auteur : *Renée Reinartz*

Studentnummer : *2178420*

Instituut : *FH-MER*

Opleiding : *Vastgoed & Makelaardij*

Onderdeel : *Afstudeerstage*

Klas : *VFH90*

Stagedocenten : *Dhr. J. Bosmans*
Mevr. C. Hoogbergen

Stagebiedende organisatie : *Grontmij Vastgoedmanagement B.V.*

Stagebegeleider : *Ing. R. Stijnen (MRE)*

Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van mijn afstudeeronderzoek, dat geschreven is in het kader van de afronding van de opleiding Vastgoed en Makelaardij aan Fontys Hogescholen te Eindhoven.

Het onderzoek is ingestoken vanuit het oogpunt van de vastgoedmanager, met als doel het optimaal adviseren van de belegger over het te behalen rendement op woningbeleggingen binnen een appartementencomplex. Het onderzoek geeft antwoord op de vraag of de verdien capaciteit van een belegger wordt beïnvloed als de eigenaar/belegger een minderheidsbelang heeft binnen een Vereniging van Eigenaars.

Bij het lezen van deze scriptie zult u er achter komen dat het verhogen van de huurprijzen (doormiddel van duurzaamheidsinvesteringen) voor een eigenaar/belegger nogal wat voeten in de aarde heeft. Dit is er met name in gelegen dat de eigenaar van veel aspecten afhankelijk is: de Vereniging van Eigenaren (VvE), wet- en regelgeving, zittende huurders en de economische omstandigheden. Ik ben dan ook blij met de hulp en de input die ik vanuit verschillende kanten heb verkregen.

Op deze plaats wil ik daarom graag van de gelegenheid gebruik maken om een aantal personen te bedanken die het schrijven van deze scriptie mogelijk hebben gemaakt. Allereerst wil ik de heer Stijnen bedanken voor de mogelijkheid om dit onderzoek uit te voeren en voor de begeleiding die ik daarbij heb mogen ontvangen. Ik heb de samenwerking altijd als prettig ervaren. Mede hierdoor heb ik altijd met veel plezier en enthousiasme aan het onderzoek gewerkt. Tevens wil ik de heer Bosmans en mevrouw Hoogbergen bedanken voor de ondersteuning en coaching die ik tijdens het onderzoek (en de gehele opleiding) van hen heb mogen ontvangen.

Daarnaast wil ik graag diegenen bedanken die hebben meegewerkt aan de totstandkoming van deze scriptie middels interviews: de heer C. Koning, mevrouw H. Nagtzaam, de heer J. Arnoldussen, mevrouw M. van Weersch, de heer D. Verhagen, de heer M. Lemmens, de heer H. Hofs en mevrouw F. de Kroon. Hartelijk dank voor de tijd die jullie genomen hebben voor het beantwoorden van al mijn vragen. Tevens bedank ik graag eenieder die op een andere manier heeft bijgedragen.

Eindhoven, december 2014

R.J. Reinartz

Samenvatting

Een verhuurder van niet geliberaliseerde woningen mag één maal per jaar een huurverhoging voorstellen op basis van het wettelijk vastgestelde maximale huurverhogingspercentage. Een dergelijke verhoging mag alleen doorgevoerd worden mits de huurprijs niet boven de maximaal redelijke huurprijs uit komt. Deze maximaal redelijke huurprijs wordt vastgesteld op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS), welke de kwaliteit van de woning uitdrukt door punten toe te kennen aan fysieke woningkenmerken. Een toename van het aantal WWS-punten zorgt daardoor niet alleen voor een hogere aanvangshuur, maar ook voor het mogen doorvoeren van een (hogere) huurverhoging. Een stijging van het aantal WWS-punten zorgt er immers voor dat de ruimte tussen de huidige huurprijs en de maximaal redelijke huurprijs wordt vergroot.

Het WWS beoordeelt de kwaliteit van de woning onder andere op basis van de oppervlakte van de woning, woonomgeving, grootte van de buitenruimte en het aantal verwarmde vetrekken. Deze woningkenmerken zijn echter lastig te beïnvloeden, waardoor de verwachting ontstaat dat de huurprijs voornamelijk beïnvloed kan worden door het verbeteren van het energielabel van de woning. De energieprestatie van een woning is een aspect dat in 2011 opgenomen is in het WWS om verhuurders te prikkelen om te investeren in energiebesparende maatregelen (Vastgoedmanagement Nederland, 2011). Daarnaast hebben Aedes en Vastgoed Belang met het ministerie afgesproken te zullen bevorderen dat in 2020 alle woningen van de leden, mits economisch haalbaar, op label C zullen zitten.

Voor het kunnen doen van deze duurzaamheidsinvesteringen is echter toestemming nodig van de vereniging van appartementseigenaren (VvE). De VvE beslist namelijk over verbouwingen in of grenzend aan gemeenschappelijke ruimten. Daar de gevel inclusief ramen (beglazing en/of kozijnen) en deuren, vloeren, dragende muren, rookgaskanalen en het dak tot het gemeenschappelijk eigendom van de VvE behoren, is toestemming van de VvE nodig. Een negatief besluit kan daarmee de beleggingswaarde van een woningbelegging in het gedrang brengen. De probleemstelling van het onderzoek is als volgt te omschrijven: "*Wat is de financieel economische en politiek juridische invloed van het huidige huurregime op de (beleggings)waarde van niet geliberaliseerde woningen binnen een Vereniging van Eigenaren?*".

De uitkomsten van desk- en fieldresearch, zijn aan de hypothese van het onderzoek getoetst. Hieruit blijkt dat de huurprijs beïnvloed kan worden door het renoveren van badkamer en/of keuken, maar dat de meeste punten te behalen zijn door het opwaarderen van het energielabel. Er is dan ook een trend waar te nemen in het type investeringen welke beleggers doen. Van oudsher was dit voornamelijk het renoveren van badkamer en keuken, de focus verschuift echter steeds meer naar het verhogen van het energielabel. Het doen van duurzaamheidsinvesteringen blijkt echter uitsluitend rendabel als de puntentelling van de woning daarmee boven de liberalisatiegrens uit komt. De mate waarin de puntentelling onder de liberalisatiegrens blijft, bepaalt eveneens de mate waarin het rendement negatief beïnvloed wordt. Derhalve is het aan te raden om uitsluitend duurzaamheidsinvesteringen door te voeren, welke ervoor zorgen dat de puntentelling boven de liberalisatiegrens uit komt.

De invloed van de VvE blijkt echter, bij de onderzochte complexen, gering te zijn. Dit is veelal gelegen in het niet behalen van het quorum op de eerste vergadering of het bezitten van een dusdanig aantal stemmen waardoor de groot-eigenaar (met een minderheidsbelang) de volstreekte meerderheid van de aanwezigen op de vergadering vertegenwoordigt. Op basis van deze constatering is het aan te raden om onderzoek te doen naar de exacte grootte van de rol van VvE's in de portefeuille van beleggers nu en in de toekomst. Het bij dit onderzoek ontwikkelde rekenmodel kan vervolgens gebruikt worden om het cijfermatige effect in kaart te brengen.

Inhoudsopgave

Voorwoord	I
Samenvatting	II
1. Onderzoeksopzet	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Probleemstelling	4
1.3 Definities van de probleem-/vraagstelling	4
1.4 Hypothese	5
1.5 Deelvragen	5
1.6 Afbakening	5
1.7 Doelstelling	5
1.8 Methode van onderzoek	6
1.9 Leeswijzer	6
2. Waardering woningbelegging	8
2.1 Bruto-aanvangsrendementmethode	9
2.2 Netto-aanvangsrendementmethode	9
2.3 Discounted Cashflow-methode	10
2.4 Rendement	11
2.5 Deelconclusie	12
3. Besluitvorming Vereniging van Eigenaren	13
3.1 Oprichting van de Vereniging van Eigenaren	14
3.2 Breukdelen	14
3.3 Splitsingsreglement	14
3.4 Stemverhouding	15
3.4.1 Volstreekte meerderheid van stemmen	16
3.4.2 Gekwalificeerde meerderheid van stemmen	16
3.4.3 Unanimiteit van stemmen	16
3.5 Rechtsgeldigheid besluit	16
3.6 Deelconclusie	18
4. Huurregime	19
4.1 Huurovereenkomsten	19
4.2 Actualiteiten	21
4.3 Overige relevante wet- en regelgeving	22
4.4 Interviews	23
4.5 Deelconclusie	24

5. Woningwaarderingssstelsel	26
5.1 Huidig woningwaarderingssstelsel	26
5.1.1 oppervlakte vertrekken en overige ruimtes	26
5.1.2 Verwarmde vertrekken	27
5.1.3 Energieprestatie	27
5.1.4 Keuken en sanitair	28
5.1.5 Buitenruimte	29
5.1.6 Woonvorm	29
5.1.7 Woonomgeving	30
5.1.8 Schaarstegebied	30
5.2 Actualiteiten	30
5.3 Interviews	31
5.4 Deelconclusie	32
6. Opzet uitwerking model	33
6.1 Disconteringsvoet	34
6.2 Inkomsten, huurprijsontwikkeling en (frictie)leegstand	34
6.3 Exploitatielasten, groot onderhoud en renovatie	35
6.4 Eindwaarde	35
6.5 Effecten duurzaamheidsinvesteringen	35
6.6 Enquête	36
7. Conclusie & aanbevelingen	38
7.1 Conclusie	38
7.2 Aanbevelingen	40
7.3 Overige aanbevelingen	40

Bronnenlijst

Bijlage 1: Interview Vastgoed Belang
 Bijlage 2: Interview Aedes
 Bijlage 3: Interview particuliere belegger
 Bijlage 4: Interview institutionele belegger
 Bijlage 5: Interview institutionele belegger
 Bijlage 6: Uitwerking model Erasmusdomein
 Bijlage 7: Uitwerking model Bredasingel
 Bijlage 8: Uitwerking model Hoofdstraat
 Bijlage 9: Uitwerking model Terneuzenstraat
 Bijlage 10: Vragenlijst enquête

Onderzoeksopzet

1.1 Aanleiding

Het woningwaarderingssysteem (WWS) is in 1979 door de Rijksoverheid geïntroduceerd als onderdeel van een systeem van huurprijsregulering, waarbij het voornaamste doel was om de kloof tussen de huurprijzen van bestaande woningen en die van nieuwe woningen te dichten (Conijn & Van De Veerdonk, 2000).

Een andere belangrijke reden om het WWS in te voeren was en is huur(prijs)bescherming voor de huurder. Aan de hand van het WWS wordt jaarlijks een zogenoemd harmonisatiepeil vastgelegd. Dit harmonisatiepeil vertegenwoordigt de puntprijs waarmee de minimaal redelijke, respectievelijk de maximaal redelijke huurprijs moet worden vastgesteld. Ondanks dat het (huidige) WWS al enkele transformaties heeft doorgemaakt, beoordeelt dit systeem de objecten voornamelijk op fysieke woningkenmerken. De aspecten op basis waarvan het WWS punten toekent, zijn (Rijksoverheid, 2014):

- de oppervlakte van de woning;
- het aantal door centrale verwarming (c.v.) verwarmde vertrekken;
- het energielabel;
- keukenuitrusting;
- sanitaire voorzieningen;
- grootte van balkon/tuin/terras;
- het soort woning (eengezinswoning of meergezinswoning);
- woonomgeving;
- hinderlijke situaties;
- schaarste.

Een verhuurder van niet geliberaliseerde woningen mag één maal per jaar een huurverhoging voorstellen op basis van het maximale huurverhogingspercentage, dat ieder jaar door de regering wordt vastgesteld. Een dergelijke verhoging mag alleen doorgevoerd worden mits de huurprijs niet boven de maximaal redelijke huurprijs uit komt. Een toename van het aantal punten in het woningwaarderingssysteem zorgt daarmee niet alleen voor een hogere aanvangshuur, maar ook voor het kunnen doorvoeren van een huurverhoging. Om tot een hogere (aanvangs)huurprijs te kunnen komen, dient een wijziging aangebracht te worden in/aan één of meerdere van deze (fysieke) woningkenmerken. Dat de puntentelling voor de oppervlakte van balkon/tuin/terras, soort woning, woonomgeving, hinderlijke situaties en ligging in een schaarste regio, niet tot nauwelijks te beïnvloeden zijn door de eigenaar, is vanzelfsprekend.

Het energielabel is echter een aspect dat in 2011 opgenomen is in het WWS om verhuurders te prikkelen om te investeren in energiebesparende maatregelen. Woningen met een slechte energieprestatie krijgen geen of een lagere waardering en woningen met een goede energieprestatie krijgen een hogere waardering. Het aantal toe te kennen punten is afhankelijk van de energieprestatie van de woning, welke uitgedrukt wordt door middel van een energielabel (A t/m G, waarin label A drie niveaus kent) (Vastgoedmanagement Nederland, 2011). Deze labels zijn verdeeld op basis van de zogenoemde energieprestatiecoëfficiënt. De energieprestatiecoëfficiënt van een woning drukt de gebouwgebonden energetische prestatie van een woning uit, op basis van een referentiejaar voor het buitenklimaat en standaard bewonersgedrag. Dit is de energie die nodig is voor het verwarmen of

koelen van het binnenklimaat, warm tapwater en de verlichting. Binnen het WWS wordt er aan label G geen punten toegekend en aan label A++ daarentegen 40 (meergezinswoningen) of 44 (eengezinswoningen) punten, waardoor het energielabel een relatief grote invloed uitoefent op de maximaal redelijke huurprijs. Een investering die een woning van label G naar label A++ brengt, levert maximaal € 72,- per maand aan te verhogen huur op (Pettersson, 2014).

Naast de wet- en regelgeving omtrent het huren en het vaststellen van huurprijzen, is de eigenaar van woningen binnen een appartementencomplex, gebonden aan hetgeen besloten wordt binnen een Vereniging van Eigenaren (VvE). Een VvE dient ervoor om het gemeenschappelijke gebruik van een complex in goede banen te leiden. Regels en afspraken binnen een VvE zijn vastgelegd in het splitsingsreglement en – mits bepaald in de statuten – het huishoudelijk reglement. De VvE beslist daarom onder andere over verbouwingen in of grenzend aan de gemeenschappelijke ruimte. Voor veel verbouwingen dient dan ook toestemming gevraagd te worden aan de vergadering van eigenaren. Indien de eigenaar c.q. verhuurder, groot-eigenaar is binnen het complex, zal dit niet voor belemmeringen zorgen. Wanneer de eigenaar echter een minderheidsbelang heeft kan een besluit van de VvE leiden tot een minder beïnvloedbare huurprijs voor de eigenaar en daarmee kan dat besluit wellicht de (beleggings)waarde beïnvloeden.

1.2 Probleemstelling

Niet alleen de wet- en regelgeving beperkt dus de verdien capaciteit van vastgoedeigenaren, ook de VvE kan hier verantwoordelijk voor zijn. Bij Grontmij Vastgoedmanagement B.V. is dan ook de vraag gerezen wat de exacte gevolgen van de wet- en regelgeving zijn op de beleggingswaarde van de objecten binnen de portefeuilles welke zij in beheer hebben.

De probleemstelling van het onderzoek is als volgt omschreven:

"Wat is de financieel economische en politiek juridische invloed van het huidige huurregime op de (beleggings)waarde van niet geliberaliseerde woningen binnen een Vereniging van Eigenaren (VvE)?"

1.3 Definities van de probleem-/vraagstelling

Onder het "huidige huurregime", wordt het actuele woningwaarderingsstelsel verstaan en de wet- en regelgeving zoals vastgelegd in boek 7 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek. Het woningwaarderingsstelsel omvat een systeem dat de kwaliteit van de woning uitdrukt in punten. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en isolatie, krijgt punten. Op basis van dit puntensysteem wordt jaarlijks de maximaal redelijke c.q. minimaal redelijke huurprijs van een (onzelfstandige) woning bepaald.

Indien de huurprijs van een woning onder de zogenoemde liberalisatiegrens ligt, betreft het een "niet geliberaliseerde huurwoning" (sociale huurwoning). De liberalisatiegrens is daarmee de grens die bepaald of een woning aangemerkt wordt als sociale huurwoning of niet. Deze grens wordt jaarlijks bijgesteld en staat momenteel op € 699,48 (Rijksoverheid, 2014). Desalniettemin is de aanvangshuur bij aanvangsdatum van het contract leidend om te bepalen of het om een geliberaliseerde of niet geliberaliseerde woning gaat.

De "beleggingswaarde" kan als volgt worden omschreven: "De waarde van vastgoed voor een belegger. Deze wordt bepaald op basis van de geprognosticeerde huurinkomsten, verwachtingen in de markt en het gewenste rendement" (Gebiedseconomie.nl, 2014).

Een "Vereniging van Eigenaren" (VvE) dient ervoor om het gemeenschappelijke gebruik van een appartementencomplex in goede banen te leiden. Een appartementseigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaren. De vereniging behartigt de belangen van de gezamenlijke eigenaren en voert daarom het beheer over de gemeenschappelijke zaken, fysieke gedeelten en financiën.

1.4 Hypothese

Zoals in de aanleiding gesteld, mag een verhuurder één maal per jaar een huurverhoging voorstellen. Ten behoeve van woningen onder de liberalisatiegrens, wordt er ieder jaar door de regering een maximaal huurverhogingspercentage vastgesteld. Dit percentage is meestal gelijk aan de inflatie. Voor 2013 en 2014 is echter besloten een inkomensafhankelijk percentage vast te stellen. Hierdoor kan het maximale huurverhogingspercentage variëren tussen 4%, 4,5% en 6,5%.

Een dergelijke verhoging mag alleen doorgevoerd worden mits de huurprijs niet boven de maximaal redelijke huurprijs (WWS) uit komt. Een toename van het aantal punten in het WWS zorgt daarmee niet alleen voor een hogere aanvangshuur, maar ook voor het mogen doorvoeren van een hogere huurverhoging. De fysieke woningkenmerken in het WWS zijn echter lastig te beïnvloeden; oppervlakte, locatie, schaarste, woonomgeving en soort woning staan immers al vast. Op basis hiervan is de verwachting dat de huurprijs voornamelijk beïnvloed kan worden door het verbeteren van het energielabel van de woning.

1.5 Deelvragen

Om de probleemstelling te kunnen beantwoorden en de doelstelling van het onderzoek te realiseren, moeten de volgende vragen worden behandeld:

1. *Op welke wijze wordt een woningbelegging gewaardeerd?*
2. *Hoe komt de besluitvorming binnen een Vereniging van Eigenaren tot stand?*
3. *Hoe ziet het huidige huurregime eruit en welke ontwikkelingen zijn hierin te zien?*
4. *Zijn er behalve het woningwaarderingssysteem binnen de wet- en regelgeving andere aspecten welke invloed uitoefenen op de (veranderbaarheid van de) huurprijs?*
5. *Hoe kan de puntentelling van het woningwaarderingssysteem (WWS) beïnvloed worden, ten gunste van de huurprijs?*
6. *Indien de uitkomsten van vraag 4 en 5 de hypothese onderbouwen; Welke mogelijkheden zijn er om het energielabel c.q. het energieprestatieadvies (EPA) (en daarmee de huuropbrengst) positief te beïnvloeden?*

1.6 Afbakening

Dit onderzoek zal zich richten op appartementencomplex(en) waar de eigenaar een minderheidsbelang heeft binnen de VvE en met een bouwjaar tot 2000. Vanaf 2000 is het namelijk verplicht om bij een bouw aanvraag een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) te kunnen garanderen van 1,0. Deze EPC waarde staat gelijk aan een EPA-label A.

Daarnaast zal, in het kader van dit onderzoek, alleen rekening gehouden worden met zelfstandige objecten¹, welke liggen onder de liberalisatiegrens (niet geliberaliseerde woningen). Het puntenstelsel, de maximale huurprijzen en de maximale huurverhoging gelden namelijk niet voor geliberaliseerde huurwoningen (vrije sectorwoningen).

1.7 Doelstelling

Met dit, 17 weken durende, onderzoek wordt in kaart gebracht welke invloed het huidige huurregime heeft op de beleggingswaarde van niet geliberaliseerde woningen binnen een VvE. Zo kan er gekeken worden of er maatregelen getroffen dienen te worden om te investeren in bepaalde appartementen

¹ Een zelfstandig object is een woning met eigen toegang, eigen keuken en toilet (Rijksoverheid, 2014).

om de WWS-puntentelling, en daarmee de huurprijs, te kunnen verhogen. Deze invloeden zullen in kaart gebracht worden aan de hand van een rekenmodel, welke tot stand zal komen op basis van theoretische en empirische onderzoek. Met het te verkrijgen inzicht kan vervolgens een optimaal advies (investeren, afstoten of handhaven) aan de belegger gegeven worden met als doel het optimaliseren van het rendement.

1.8 Methode van onderzoek

Om dit onderzoek uit te voeren, zal allereerst gebruik worden gemaakt van deskresearch, waaronder een steekproefsgewijze controle van 1407 energiebesparingsrapporten. De informatie die deskresearch oplevert, biedt een basis voor het beantwoorden van de verschillende deelvragen en een kader voor het uit te voeren veldonderzoek. Deskresearch zal daarom afgewisseld worden met fieldresearch in de vorm van diepte-interviews en een enquête. De individuele diepte-interviews en enquête worden toegepast om de persoonlijke mening van een individu over een bepaald onderwerp te achterhalen.

De diepte-interviews zijn gehouden met medewerkers van marktpartijen welke actief zijn op de woningbeleggingsmarkt in Nederland:

- de heer C. Koning, algemeen directeur bij Vastgoed Belang (branchevereniging voor particuliere beleggers);
- de heer H. Hofs, regiomanager bij Vesteda (institutionele belegger);
- een particuliere belegger en een institutionele belegger, welke niet met naam genoemd willen worden.

De interviews hebben als doel de relevantie van de probleemstelling van het onderzoek te toetsen en inzicht te verkrijgen in de opinie van deze marktpartijen met betrekking tot aspecten omtrent de huurprijzen, duurzaamheid, verhuurderheffing en de VvE.

Daarnaast heeft er een oriënterend gesprek plaatsgevonden met twee medewerkers van Aedes (branchevereniging voor woningcorporaties): mevrouw H. Nagtzaam, redacteur en J. Arnoldussen, belangenbehartiger Publieke Zaak. Dit oriënterend gesprek heeft eveneens als doel om de relevantie van de probleemstelling van het onderzoek in de markt in kaart te brengen.

De interviews namen allen circa een half uur tot een uur in beslag. Om de betrouwbaarheid van de interviews zo veel mogelijk te waarborgen, zijn de interviews, na toestemming van de geïnterviewde, opgenomen op een voice-recorder. Op verzoek is de vragenlijst voorafgaand aan het interview aan de geïnterviewden verstrekt. Tevens is, indien de geïnterviewde dit wenselijk achten, de tekstuele uitwerking opgestuurd naar de geïnterviewde(n) ter controle.

De enquête is opgesteld met het programma Adobe FormsCentral en vervolgens op de portalen van een aantal VvE's, welke bij Grontmij in beheer zijn, geplaatst. Er zijn ruim 700 respondenten per brief uitgenodigd om deel te nemen aan de enquête. De respondenten zijn geselecteerd op basis van de WOZ-waarde van hun woning en of er een groot-eigenaar binnen de VvE aanwezig is.

De informatie verkregen uit de diepte-interviews, enquête en literatuurstudie zal vervolgens leiden tot verschillende scenario's, welke daarna uitgewerkt zullen worden doormiddel van berekeningen en uitmonden in een eindconclusie en aanbevelingen.

1.9 Leeswijzer

Na in dit hoofdstuk de kaders van het onderzoek te hebben toegelicht, wordt in hoofdstuk 2 onderzocht hoe woningbeleggingen worden gewaardeerd. In dit hoofdstuk wordt duidelijk welke methoden gebruikt kunnen worden om de waarde van huurwoningen te bepalen en de voorkeur van verschillende marktpartijen. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de Vereniging van Eigenaren beschreven

en de procedure waarop een rechtsgeldig besluit tot stand komt in de vergadering van eigenaren. In hoofdstuk 4 wordt het (huidige) huurregime toegelicht. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke wet- en regelgeving van toepassing zijn op een huurovereenkomst en de ontwikkelingen die hierin te zien zijn. Deze ontwikkelingen worden vervolgens, door de resultaten van de interviews, vanuit de praktijk beschouwd. Paragraaf 4.4 beschrijft met name de conclusies van de diepte-interviews met betrekking tot het onderwerp 'huurprijs'. Op basis van de wet- en regelgeving wordt in hoofdstuk 5 ingezoomd op het woningwaarderingsstelsel; hoe is dit stelsel opgebouwd en hoe worden de punten toegekend. De uitwerking van de diepte-interviews met betrekking tot het onderwerp 'woningwaarderingsstelsel' komt aan bod in paragraaf 5.3. De overige onderwerpen uit de interviews als 'rendement' en 'investeringen', zijn met name van belang voor de opzet en het formuleren van de uitgangspunten voor het rekenmodel. Een kernachtige samenvatting van de interviews is toegevoegd als bijlage 1 - 5 van dit rapport.

De informatie uit voorgaande hoofdstukken levert vervolgens de input voor het rekenmodel, dat in hoofdstuk 6 zal worden toegelicht. Een viertal uitwerkingen van dit model zijn als bijlage 6 tot en met 9 bijgevoegd. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de centrale onderzoeksvraag beantwoord en zullen er tevens enkele aanbevelingen worden gedaan omtrent het onderzoeksonderwerp en eventueel vervolgonderzoek.

Waardering woningbelegging

De Nederlandse economie herstelt zich langzaam maar zeker van de double-dip-recessie, met een groei van 0,75 procent in 2014 en een verwachte groei van 1,25 procent in 2015 (CPB, 2014). Dit herstel laat zich eveneens op de woningmarkt zien. De verwachting bij het aantrekken van de woningmarkt is dat huizenprijzen minder snel zullen stijgen dan voorheen, waardoor woningbeleggers het meer moeten hebben van het directe rendement. Dit betekent een beleggingsmarkt waarbij huurwoningen worden gewaardeerd aan de hand van hun beleggingswaarde (Mosselman, 2013).

Binnen de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (2013, p. 9) wordt het begrip beleggingswaarde als volgt omschreven:

"De waarde van een object voor een bepaalde eigenaar of toekomstige eigenaar als individuele belegging of voor bedrijfsdoeleinden".

Hiermee vormt de beleggingswaarde de perceptie van een specifieke investeerder omtrent het vermogen dat hij bereid is te betalen voor een stroom van inkomsten die hij verwacht te realiseren met de investering. Een uitgebreidere omschrijving wordt gegeven door Keeris (2009, p. 2 - 9), die stelt dat de beleggingswaarde overeen komt met:

"De contante waarde van alle, op basis van een scenario geraamde, toekomstige netto cashflows gedurende de (aangenomen) resterende exploitatieperiode, daaronder begrepen de berekende restwaarde per afsluitingsdatum van deze beschouwde periode, daarbij contant gemaakt tegen de op het moment van berekening aan te houden rendementseis, gelet op het aangenomen rendement/risicoprofiel van het betreffende object en rekening houdend met het algemeen hiervoor gestelde referentieniveau van de betreffende beleggingscategorie".

Bij het bepalen van de beleggingswaarde wordt zodoende verondersteld dat het vastgoedobject min of meer een zelfstandig inkomen oplevert. Dit zelfstandige inkomen ontstaat met name door een scherpe scheiding tussen eigenaar en gebruiker, waarbij de gebruiker deze kasstroom ervaart als kosten. Voor het vaststellen van de beleggingswaarde wordt daarom (veelal) gebruik gemaakt van één of meerdere methode(n) binnen de zogenoemde inkomstenbenadering. Onder deze benadering, vallen de volgende (taxatie)methoden (Ten Have, 2011):

- bruto-aanvangsrendementmethode (BAR);
- netto-aanvangsrendementmethode (NAR);
- discounted cashflow-methode (DCF);
- draagkrachthuurmethode;

De draagkrachthuurmethode is een methode, waarbij de huurwaarde wordt berekend door de omzet te vermenigvuldigen met de huurquote (huur als percentage van de omzet). Deze methode kan daardoor uitsluitend ten behoeve van de waardering van bedrijfsonroerend goed of winkelvastgoed worden toegepast en zal in dit onderzoek buiten beschouwing worden gelaten.

Door het toepassen van één of meerdere van deze methoden, wordt een antwoord verkregen op de vraag: *'welk kapitaal mag worden geïnvesteerd om x% aan rendement te verkrijgen?'* (Ten Have, 2011). Dit te verkrijgen rendement bestaat uit direct en indirect rendement. Het directe rendement (exploitatie-rendement) bestaat uit de netto huurinkomsten gekoppeld aan het geïnvesteerd vermogen

en het indirecte rendement betreft de waardeverandering gekoppeld aan het geïnvesteerd vermogen (IPD, 2013).

2.1 Bruto-aanvangsrendementmethode

Het Bruto-aanvangsrendement (BAR), aangeduid als Yield BAR, is het op het moment van verwerving geraamde bruto beleggingsresultaat. Dit resultaat wordt uitgedrukt in een percentage dat gedurende het eerste jaar van exploitatie op een investering in een vastgoedobject te behalen is (Ten Have, 2011). Deze definitie laat zich in formulevorm als volgt vertalen (Rust et al, 1997):

$$\text{Yield BAR} = \frac{\text{Bruto markthuur}_{\text{jaar 1, bij volledige verhuur}}}{\text{Totale investering}}$$

De Yield BAR is in deze formule een resultante van twee bekende inputparameters, te weten de 'bruto markthuur in jaar 1 bij volledige verhuur' en de 'totale investering'. De Yield BAR kan daarmee worden uitgerekend vanuit referentietransacties die in de markt plaats vinden. Voor de totale investering zijn bij benadering twee mogelijkheden: er wordt gekocht op basis van een Yield BAR van x% of er wordt geïnvesteerd op basis van een Yield BAR van x%. Het verschil tussen deze twee varianten komt met name tot uiting in de wettelijke transactiekosten, welke voor de bepaling van de marktwaarde van belang zijn.

Om vervolgens tot een nieuwe waardering van een vastgoedobject middels de BAR-methode te komen, zal van een aantal referentietransacties de Yield BAR uitgerekend moeten worden en daarna toegepast worden op het te taxeren vastgoedobject. De waardering volgens de BAR-methode komt er daardoor als volgt uit te zien (Ten Have, 2011):

$$\text{Marktwaarde} = \frac{\text{Bruto markthuur}_{\text{jaar 1, bij volledige verhuur}}}{\text{Yield BAR}} - \text{wettelijke transactiekosten}$$

De BAR-methode werd veelal gebruikt door makelaars en taxateurs, maar door de grote mate van subjectiviteit heeft deze methode voor een belegger slechts beperkte informatieve waarde. De BAR wordt namelijk, zoals hiervoor beschreven, gebaseerd op gerealiseerde verhuur/huur- en verkoop/koop-transacties, waardoor vertaling naar actuele markt- en object specifieke omstandigheden noodzakelijk is en het slechts een historisch referentiekader biedt. Daarnaast laat deze methode exploitatieconsequenties buiten beschouwing, welke echter sterk bepalend zijn voor het te behalen rendement van de belegger (Keeris, 2009).

2.2 Netto-aanvangsrendementmethode

Bij de NAR-methode wordt de waarde van een vastgoedobject berekend op basis van een nettohuuropbrengst. Deze methode brengt daarmee de invloed van zowel de inkomsten- als uitgavenkant van de exploitatie op het rendement, Yield NAR, tot uitdrukking. Dit levert de volgende formule op:

$$\text{Yield NAR} = \frac{\text{Netto markthuur}_{\text{jaar 1, bij volledige verhuur}}}{\text{Totale investering}}$$

De netto huurinkomsten worden gevormd door de bruto huuropbrengsten (de gefactureerde bruto huren minus servicekosten) te verminderen met de totale exploitatiekosten. Deze exploitatiekosten bestaan uit: vaste kosten (o.a. belastingen en heffingen en verzekeringskosten), energiekosten, onderhoudskosten en administratieve kosten.

Zowel de BAR- als de NAR-methode worden voornamelijk gebruikt om een eerste indruk te geven van een mogelijke investering. De methoden zijn eenvoudig te gebruiken wanneer er zeer veel

referentieobjecten met dezelfde randvoorwaarden (functie, grote, ligging, etc.) voorhanden zijn. Wanneer investeringen complexer worden, zullen deze methoden tekortschieten omdat zij geen informatie geven over de gehele exploitatieperiode. Bovendien geven de methoden geen inzicht in eventuele onzekerheden, waaronder (aanvangs- en/of frictie)leegstand (van Gool, 2007).

Inherent aan de benaming van de methode geeft de uitkomst van de NAR-methode deels, evenals de BAR-methode, een momentopname weer. Daarnaast staat het bepaalde NAR-niveau ook enigszins gelijk aan wat de belegging over de beschouwde periode minimaal aan rendement moet opleveren. De NAR-waarde wordt namelijk deels bepaald op basis de aangehouden economische levensduur van de belegging binnen de portefeuille (Keeris, 2009). Dit is te verklaren door middel van de volgende formules (Ten Have, 2011):

$$\text{Marktwaaarde} = \left(\frac{\text{Netto markthuur}_{\text{jaar 1, bij volledige verhuur}}}{\text{Yield NAR}} - / + \text{CW} \times \text{KC} \right) - \text{wettelijke transactiekosten}$$

Waarbij 'CW' de Contante waarde vertegenwoordigt en 'KC' een kapitaalscorrectie. Een dergelijke kapitaalscorrectie wordt toegepast indien er sprake is van kosten welke niet periodiek terugkeren. De contante waarde wordt als volgt bepaald (Ten Have, 2007):

$$\text{Contante waarde} = \sum_{t=1}^{\text{aantal termijnen}} \frac{\text{periodieke nettotermin in periode } t}{(1 + \text{rentevoet})^t}$$

Binnen deze formule vertegenwoordigd 't' het aantal termijnen, waardoor de economische levensduur van het object terug komt in de berekening van de marktwaaarde. Desondanks kan er vanwege ingevoerde eigen aannamen en vastgoedcyclus-effecten variatie optreden in het daadwerkelijk te realiseren rendement. De NAR weerspiegelt daarom met name het gemiddelde rendement over de beschouwde periode (Keeris, 2009).

2.3 Discounted Cashflow-methode

De DCF-methode is een methode waarbij alle toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt tegen een bepaald rendement en vervolgens bij elkaar worden opgeteld (Ten Have, 2007). De uitkomst is de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen, ofwel de actuele waarde van een bedrag waarover je pas na een bepaalde periode beschikking hebt.

De DCF-methode heeft, ten opzichte van de eerder hiervoor besproken methodieken, als voordeel dat de transparantie hoog is. Er dienen in de berekening immers vele parameters (o.a. disconteringsvoet, beschouwingsperiode, inkomsten, (markt)huurontwikkeling, leegstand, huurdering, exploitatielasten, kosten voor groot onderhoud en/of renovatie, mutatiegraad, stijging van de kosten en eindwaarde) te worden meegenomen. Tevens maakt de DCF-methode het mogelijk om verschillende scenario's door te rekenen, bijvoorbeeld het uitpanden of doorexpluiten van een woningcomplex. De methode wordt hierdoor veel gebruikt ten behoeve van investerings- of desinvesteringsbeslissingen.

Naast bovengenoemde voordelen zijn er ook nadelen aan de DCF-methode toe te kennen. Van Gool (2007) noemt onder andere de volgende drie nadelen:

- Er wordt uitgegaan van een herinvesteringsrendement welke gelijk is aan het te verwachte rendement op een investering (IRR), terwijl dit in praktijk vaak niet het geval is.
- Er moeten een aantal inschattingen/veronderstellingen worden gemaakt ten aanzien van (de ontwikkeling van) de verschillende parameters in de toekomst. Hierbij is het gevaar aanwezig dat risico's dubbel worden meegenomen in de berekening. Enerzijds door het somber inschatten van

de parameters en anderzijds door het opnemen van een risico-opslag in de rekenrente waartegen de bedragen contant worden gemaakt (disconteringsvoet).

- De eindwaarde van een project is zeer lastig te bepalen, met name naarmate de berekening wordt uitgevoerd over een langere periode. Immers, op korte termijn is het al lastig de toekomst te voorspellen. De beschouwde periode hangt daardoor eveneens samen met de mate van (on)betrouwbaarheid. Hoe verder een kasstroom in de toekomst ligt, hoe onbetrouwbaarder deze is. Daar staat tegenover dat een kasstroom die verder in de toekomst ligt, minder invloed heeft op de uiteindelijke uitkomst.

De Investment Property Databank (IPD) stelt dat de traditionele vastgoedwaarderingsmethoden, als BAR en NAR zeker voordelen hebben, maar dat de DCF-methode bij grote investeringen en bij onzekere cashflows de voorkeur geniet. Daarom schrijft zij voor taxaties voor de IPD Vastgoedindex de DCF-methode voor, waarbij een minimale beschouwingsperiode van 10 jaar gehanteerd dient te worden (IPD, 2013). Het platform voor taxateurs en accountants (PTA) ondersteunt deze visie. Zij bevelen de brancheorganisatie aan er bij hun leden op aan te dringen de BAR-methode zo min mogelijk te gebruiken. De DCF- en NAR-methode geven volgens hen beter inzicht in de wijze waarop met aannames en uitgangspunten wordt omgegaan (PTA, 2013).

2.4 Rendement

De meeste huurwoningen in Nederland zijn in eigendom van woningcorporaties. De vierhonderd woningcorporaties in Nederland hebben een totaal woningbezit van circa 2,4 miljoen woningen. Dit is ongeveer driekwart van de huurwoningen en een derde van de totale woningmarkt in Nederland. Het totale rendement (direct en indirect) op deze woningen bedroeg in de periode van 2004 – 2012 op jaarbasis 2,7%. Dit vertaalt zich in een direct rendement in 2012 van 3,2% en een negatief indirect rendement van 3,8% (IPD, 2013). In 2013 is het directe rendement gestegen naar 3,6% en het indirecte rendement naar -2,4% (IPD, 2014).

Het gemiddelde rendement voor alle directe vastgoedbeleggingen in woningen in Nederland voor de periode van 2002 – 2012 betreft 5,1% op jaarbasis. Dit houdt voor 2012 een direct rendement van 4,3% in en een negatief indirect rendement van 3,6%. (IPD, 2013). In 2013 is het directe rendement gestegen naar 4,5% en het indirecte rendement gedaald naar -3,8% op jaarbasis (IPD, 2014).

Het negatieve indirecte rendement in de woningbeleggingsmarkt is toe te schrijven aan de dalende huizenprijzen op de koopmarkt, die via het verkopen van panden bij leegstand de belegger raken. De prijzen voor koopwoningen zijn sinds het uitbreken van de economische crisis gemiddeld met 20% gedaald. Tussen 2013 en 2040 wordt daarnaast het maximale tarief waartegen de hypotheekrente mag worden afgetrokken jaarlijks verlaagd, met als gevolg een lichte daling van de prijzen van koopwoningen. Uit onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Kadaster naar de prijsontwikkeling van bestaande particuliere koopwoningen blijkt daarentegen dat sinds een half jaar de prijzen van koopwoningen hoger zijn dan in de vergelijkbare maand van een jaar eerder (CBS, 2014). Er is daarmee een lichte stijging van de koopprijzen waar te nemen ten opzichte van 2013. De verwachting bij het aantrekken van de woningmarkt is echter dat huizenprijzen minder snel zullen stijgen dan voorheen (o.a. door de versobering van de hypothekrenteaf trek), waardoor woningbeleggers het meer moeten hebben van het directe rendement. Uit onderzoek van Grontmij Capital Consultants blijkt dat voor woningen in Nederland het directe rendement op jaarbasis de komende jaren circa 4,0% tot 4,5% zal bedragen en het indirect rendement - afhankelijk van de marktontwikkelingen - zal de komende jaren 0% tot 2% bedragen.

Waar de prijzen van koopwoningen de afgelopen jaren daalden, stegen de huurprijzen. In 2013 stegen de huurprijzen met gemiddeld 4,7%. Woningcorporaties en beleggers verwachten dat deze

stijgende trend in huurprijzen de komende jaren zichtbaar blijft. Dit is onder andere te danken aan de groeiende vraag naar huurwoningen, de inkomensafhankelijke huurverhoging en aanhoudende spanningen op de woningmarkt (Capital Value, 2014).

2.5 Deelconclusie

Een taxatie wordt veelal aangeduid als 'geobjectiveerde subjectiviteit' (Keeris, 2009), wat wil zeggen dat het ooit door mensen geobjectiveerd is. Ofwel mededeelbaar en experimenteel herhaalbaar gemaakt is binnen daartoe gemaakte afspraken over daarbij wederzijds relevant geachte maatstaven. De subjectiviteit binnen het taxeren blijft echter, in meer of minder mate, bestaan. Aan de mate van onbetrouwbaarheid van de waardering kan in zekere zin tegemoet gekomen worden door de toe te kennen waarde te bepalen via meer dan één methode.

De deelvraag die in dit hoofdstuk centraal staat luidt: *"Op welke wijze wordt een woningbelegging gewaardeerd?"*

Naar aanleiding van de huidige markttrend zullen huurwoningen voornamelijk beoordeeld worden op basis van de beleggingswaarde. Deze waarde wordt bepaald door het toepassen van één of meerdere taxatiemethode binnen de inkomstenbenadering (DCF, BAR, NAR). De DCF- en NAR-methoden geven beter inzicht in de wijze waarop met aannames en uitgangspunten wordt omgegaan, dan de BAR-methode (PTA, 2014). Zowel de IPD als het PTA adviseren daarom om de BAR-methode zo min mogelijk te gebruiken.

Besluitvorming Vereniging van Eigenaren

3

Om de in een gebouw gesitueerde ruimtes individueel te kunnen overdragen aan derden, moet het betreffende gebouw eerst gesplitst worden in appartementsrechten. Dit is het opdelen van de verschillende ruimtes (woon-, bedrijfs-, winkelruimten en parkeerplaatsen) in aparte kadastrale en juridische eenheden, waardoor voor de koper van het betreffende appartementsrecht de bevoegdheid ontstaat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw en/of de grond (De Kousemaeker & van Agt, 2007). Een appartementsrecht omvat, op basis van deze definitie, twee aspecten:

- I. Een bepaald aandeel (breukdeel) in de gemeenschap van het eigendom van het betreffende perceel grond met het daarop staande of te realiseren gebouw;
- II. Een exclusief gebruiksrecht van het betreffende deel van het gebouw en eventueel bijbehorende grond dat blijkens inrichting bestemd is of wordt om als afzonderlijk deel te worden gebruikt.

Splitsing in appartementsrechten is in de wet geregeld in titel 9 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW 5) en de Kadasterwet. Hierin is onder andere vastgelegd dat de splitsing dient te geschieden bij notariële akte, welke wordt ingeschreven in de openbare registers. In de akte van splitsing dienen de volgende aspecten te zijn opgenomen:

- de vermelding van de kadastrale aanduiding en de plaatselijke ligging van het te splitsen object;
- de vermelding van de appartementsrechten, met kadastrale aanduiding, de plaatselijke ligging, de appartementseigenaar en een nauwkeurige omschrijving van het privégedeelte;
- de oprichting van de Vereniging van Eigenaren (VvE) en de vaststelling van de statuten;
- de breukdelen, met vermelding van de berekeningsgrondslag;
- splitsingsreglement.

De VvE neemt besluiten over onderhoud aan gemeenschappelijke ruimten en/of delen van het gebouw en overlast dat ontstaat door één of meerdere bewoners (Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, 2014). Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer de volgende aspecten gerekend:

- fundering, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen met glas, deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen gemeenschappelijk en privé gedeelte, balkonconstructies, borstwering, galerijen, terrassen en gangen, daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, trappenhuizen en hellingbanen, alsmede het hek- en traliwerk;
- technische installaties met de daarbij behorende leidingen. Hier worden onder andere cv, luchtbehandeling, afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water, hydrofoor, elektriciteitsleidingen, bliksembeveiliging, liften en alarminstallaties verstaan.

Voorgaande houdt in dat als één van de bewoners een wijziging wil aanbrengen aan één of meerdere gemeenschappelijke gedeelten, deze toestemming dient te vragen aan de vergadering van eigenaren.

Afhankelijk van hetgeen bepaald in de akte van splitsing dient hiervoor minimaal een volstrekte meerderheid van stemmen behaald te worden.

3.1 Oprichting van de Vereniging van Eigenaren

Een VvE is een rechtspersoon die als taken heeft het beheren en het onderhouden van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw alsmede het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Een VvE ontstaat door het passeren van de splitsingsakte bij de notaris (Schuurs, 2008). Wettelijk is vastgesteld dat de eigenaren van appartementen binnen een complex een Vereniging van Eigenaren vormen. Iedere appartements-eigenaar is van rechtswege lid van de VvE. Wanneer een lid ophoudt appartements-eigenaar te zijn (verkoop) eindigt het lidmaatschap eveneens van rechtswege (BW 5 titel 9 art. 124, 125 en 126).

Bij het oprichten van de VvE, hoort eveneens het vaststellen van de statuten. Deze verplichting ontstaat op basis van Burgerlijk Wetboek 2: Rechtspersonen (BW 2). Artikel 129 van BW 5 bepaalt derhalve voor de VvE dat de akte van splitsing gelijk wordt gesteld met de statuten (Schuurs, 2008).

3.2 Breukdelen

De zogeheten breukdelen betreffen de aandelen van de appartementsrechten in de gemeenschap van het te splitsen object. Dit breukdeel vormt daarmee meestal het uitgangspunt voor de stemverhouding binnen de VvE en de mate waarin de eigenaren van de appartementsrechten bijdragen aan de schulden en kosten die in gevolge van de wet of het splitsingsreglement voor rekening van het gezamenlijke komen (De Kousemaeker & van Agt, 2007). De wet gaat ervan uit dat de breukdelen gelijk zijn, tenzij in de splitsingsakte een andere verhouding bepaald is. Omdat er in de meeste gevallen (aanzienlijke) verschillen bestaan in onder andere grootte, en daarmee in economische waarde, tussen de diverse privégedeelten, wordt er in veel gevallen afgeweken van de wettelijke regeling. In deze gevallen wordt meestal de vierkante meters vloeroppervlakte of de (getaxeerde) waarde in het economisch verkeer als grondslag gebruikt (Schuurs, 2008).

3.3 Splitsingsreglement

Het splitsingsreglement omvat het totaal aan regels voor het functioneren van een splitsing met bijbehorende VvE (Schuurs, 2008). Artikel 112 van BW 5 maakt onderscheid tussen regelingen welke in het reglement 'moeten' en/of 'kunnen' staan. Het reglement 'moet' de volgende gegevens bevatten:

- a. welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartements-eigenaars komen;
- b. een regeling omtrent een jaarlijks op te stellen exploitatierekening, lopende over het voorafgaande jaar, en de door de appartements-eigenaars te storten bijdragen;
- c. een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- d. de oprichting van een vereniging van eigenaars, die ten doel heeft het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartements-eigenaars, en de statuten van de vereniging:
 - de naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft;
 - het doel van de vereniging;
 - een regeling omtrent door de appartements-eigenaars periodiek, tenminste jaarlijks, aan de vereniging verschuldigde bijdragen;
 - de wijze van bijeenroeping van de vergadering van eigenaars en de bepaling van het aantal stemmen dat ieder der appartements-eigenaars in de vergadering kan uitbrengen.
- e. door wiens zorg en tegen welke gevaren het gebouw ten behoeve van de gezamenlijke appartements-eigenaars moet worden verzekerd;

Daarnaast 'kan' het reglement de volgende aspecten bevatten:

- a. een regeling waarmee aan alle of bepaalde appartementsrechten mede verbonden is het lidmaatschap van een andere, nader in het reglement omschreven vereniging, voor zover dit lidmaatschap in overeenstemming is met de statuten van die vereniging;
- b. een regeling voor het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- c. alles wat een verdere regeling behoeft, bijvoorbeeld inzake het verplichte reservefonds.

Om het opstellen van een reglement te vergemakkelijken en om te bewerkstelligen dat de minimale eisen in het reglement worden opgenomen, is de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie in 1973 gekomen met een modelreglement (Schuurs, 2008). Na de totstandkoming van dit eerste modelreglement, zijn er in 1983, 1992 en 2006 nieuwe modelreglementen samengesteld met enkele aanpassingen aan de eisen van deze tijd. Deze modelreglementen vervangen elkaar echter niet. Wanneer een bepaald modelreglement van toepassing is verklaard, blijft dit reglement gelden. Omdat het onderzoek zich alleen richt op woningen met een bouwjaar tot 2000, zal het modelreglement 2006 niet verder aan bod komen.

Het modelreglement vormt een basis, waar in de akte van kan worden afgeweken. Aandachtsvelden waar de meeste verschillen worden waargenomen zijn (Vermeulen & Wieman, 2010):

- het aantal algemene ledenvergaderingen dat per jaar gehouden moet worden;
- de wijze van besluitvorming over onderhoud;
- relaties met andere VvE's in de vorm van hoofd- en ondersplitsingen;
- bevoegdheden om de appartementsrechten in gebruik te geven aan derden (verhuur);
- huishoudelijke reglementen.

3.4 Stemverhouding

Artikel 36 van het modelreglement 1973 (artikel 37 in reglementen 1983 en 1992) bepaalt dat "*alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen*". Het aantal stemmen hangt niet per definitie samen met het aantal eigenaren. De stemmen kunnen worden vastgelegd op basis van de 'breukdelen' van de appartementsrechten, maar het is ook mogelijk om aan ieder appartementsrecht een gelijke stem te verlenen. Afwijkende stemverhoudingen zijn eveneens mogelijk, het is echter niet toegestaan om aan een appartementsrecht stemrechten te onthouden. Het aantal stemmen is van belang voor het bepalen van de meerderheid en voor het bepalen van het quorum².

Per VvE en soort vergaderbesluit worden verschillende stemverhoudingen gehanteerd. Globaal genomen zijn er drie verschillende stemverhoudingen te onderscheiden (Nederland VvE, 2014):

- Volstreekte meerderheid van stemmen;
- Gekwalificeerde meerderheid van stemmen;
- Unanimiteit van stemmen.

Welke stemverhouding van toepassing is op welke soort besluiten, staat vermeld in de akte van splitsing. Daarnaast is voor bepaalde besluiten in de wet beschreven welke meerderheid dient te worden gehanteerd. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het wijzigen van de splitsingsakte.

² Het quorum omvat het minimaal aantal stemmen dat aanwezig moet zijn op een vergadering om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Wordt het quorum niet behaald en wordt een besluit toch aangenomen, dan is dit besluit nietig.

Voor iedere stemverhouding geldt dat indien het quorum niet wordt behaald, er een tweede vergadering uitgeschreven dient te worden. In deze tweede vergadering kunnen besluiten genomen worden zonder dat het quorum behaald hoeft te worden (Rijssenbeek, z.d.).

3.4.1 Volstreekte meerderheid van stemmen

Een volstreekte meerderheid van stemmen vertegenwoordigt de gewone meerderheid, ofwel de helft plus één. Om de volstreekte meerderheid te bepalen gaat het om het aantal stemmen dat aanwezig is op de vergadering, niet het aantal stemmen dat er in totaal binnen de VvE bestaat (Nederland VvE, 2014). Dit betekent dat wanneer er in totaal 100 stemmen aanwezig zijn c.q. uitgebracht kunnen worden, de besluiten aangenomen kunnen worden met 51 stemmen voor en 49 tegen (of 49 stakende stemmen³). Indien er sprake is van een oneven aantal aanwezige stemmen, bijvoorbeeld 21, dan geldt het grootste aantal als volstreekte meerderheid. Dat wil zeggen dat een besluit in dat geval genomen kan worden met 11 stemmen.

3.4.2 Gekwalificeerde meerderheid van stemmen

Een gekwalificeerde meerderheid van stemmen wordt meestal gehanteerd voor belangrijke besluiten, welke een bepaald bedrag te boven gaan (1973: art. 37 lid 5, 1983 & 1992: art. 38 lid 5). Gekwalificeerd wil zeggen dat de meerderheid van stemmen aan bepaalde voorwaarden moet voldoen om een besluit goed te keuren. Hierbij worden twee verschillende voorwaarden gehanteerd:

- verhoogd quorum;
- verhoogde meerderheid.

Het kan zodoende voorkomen dat een besluit in de vergadering moet worden genomen met 3/4e meerderheid (verhoogde meerderheid) en dat in de vergadering waarin het besluit wordt genomen minimaal 2/3e van het totaal aantal stemmen aanwezig moet zijn (verhoogd quorum). Andere verhoudingen (3/4e, 4/5e et cetera) kunnen eveneens gehanteerd worden. Deze verhoudingen zijn afhankelijk van wat in de splitsingsakte beschreven staat. De modelreglementen hanteren, ten behoeve van niet onder het gewone onderhoud vallende uitgaven, de volgende gekwalificeerde meerderheid:

- Modelreglement 1973: artikel 37 lid 5 en lid 8 (meerderheid van 3/4e van 2/3e);
- Modelreglement 1983: artikel 38 lid 5 en lid 7 (meerderheid van 3/4e van 2/3e);
- Modelreglement 1992: artikel 38 lid 5 en lid 8 (meerderheid van 2/3e van 2/3e).

3.4.3 Unanimititeit van stemmen

Een besluit dat met unanimititeit genomen dient te worden, moet door alle aanwezige stemmen goedgekeurd worden. Meestal geldt voor besluiten die unaniem genomen moeten worden ook een 100% quorum vereiste. Dit wil zeggen dat alle stemmen aanwezig (of vertegenwoordigd) moeten zijn en alle stemmen moeten eveneens akkoord zijn om het besluit aan te kunnen nemen (Nederland VvE, 2014).

3.5 Rechtsgeldigheid besluit

In beginsel is democratie het uitgangspunt binnen een VvE. Dit betekent echter niet dat een eigenaar zich bij alle genomen besluiten dient neer te leggen. Het kan immers zo zijn dat een individueel belang of recht beperkt wordt door het besluit van de VvE. De wet biedt daarom mogelijkheden om te ageren tegen een besluit van de VvE. Zo kan op grond van artikel 5:130 BW j° artikel 2:15 BW door een ieder die een redelijk belang heeft om vernietiging van een besluit dat genomen is door de VvE worden verzocht. Deze artikelen stellen dat een besluit vernietigbaar is, indien er sprake is van strijdigheid met de wettelijke of statutaire bepalingen die de bevoegdheid van de vergadering en de

³ Stakende stemmen zijn stemmen die niet worden uitgebracht, waardoor de eigenaar voor noch tegen het besluit stemt. Stakende stemmen zijn daarom alleen van belang om het quorum te halen.

wijze van totstandkoming van besluiten regelen, dan wel wegens strijdigheid met het huishoudelijk reglement of de redelijkheid en billijkheid (Rijssenbeek, z.d.).

Met andere woorden: een besluit is vernietigbaar als er sprake is van een totstandkomingsgebrek. Het gaat daarbij om besluiten die niet op de juiste manier tot stand zijn gekomen, doordat bepaalde formaliteiten niet in acht zijn genomen. Hierbij valt te denken aan een bepaald onderwerp dat niet op de agenda stond, een uitnodiging die niet op tijd verzonden is of stukken welke niet met de agenda meegezonden zijn. Een besluit kan alleen door de rechter vernietigd worden, mits het verzoek aan de kantonrechter om het besluit te vernietigen binnen één maand nadat de belanghebbende wist of moest weten van het besluit gedaan wordt. Na het verstrijken van deze termijn wordt het besluit onaantastbaar, waardoor het besluit niet meer vernietigbaar is.

Naast vernietigbare besluiten bestaan er besluiten die nietig zijn. Een besluit is nietig wanneer het in strijd is met de splitsingsakte, het daarbij behorende reglement, de wet of als er sprake is van een *fundamenteel* totstandkomingsgebrek. Er is sprake van een fundamenteel totstandkomingsgebrek als er besluiten zijn genomen zonder dat de essentiële eisen voor het nemen van het besluit in acht zijn genomen. Een voorbeeld van een dergelijk nietig besluit is het niet voldoen aan de quorumeis. Een nietig besluit betekent dat het besluit zonder meer niet geldig is; het besluit wordt geacht nooit te hebben bestaan. De nietigheid hoeft niet per definitie te worden ingeroepen, een eigenaar kan in beginsel volstaan met de stelling dat het betreffende besluit nietig is. Geeft de vergadering van eigenaars ondanks de ingeroepen nietigheid toch uitvoering aan dat besluit, dan kan de eigenaar een verklaring voor recht verzoeken bij de rechtbank. Dit houdt kort gezegd in, dat de eigenaar aan de rechter verzoekt om te oordelen dat er inderdaad sprake is van een nietig besluit zodat hierover zekerheid ontstaat. Een vordering tot het vaststellen van de ingeroepen nietigheid dient te geschieden middels een dagvaardingsprocedure bij de rechtbank, sector civiel. Voor het inroepen van de nietigheid geldt in beginsel geen termijn (Rijssenbeek, z.d.).

Met het verlangen naar een bepaald quorum wordt beoogd te voorkomen dat een gering aantal appartementseigenaren besluiten kunnen nemen die voor de VvE, en voor haar leden, verstreckende gevolgen hebben. Het vaststellen van het aantal aanwezige stemmen in een vergadering en daarmee het quorum, geschiedt door het ondertekenen van de presentielijst. Deze presentielijst dient voor aanvang van de vergadering te worden getekend. Als het quorum eenmaal is vastgesteld en dit voldoende is om rechtsgeldig besluiten te kunnen nemen, dan kan er vergaderd worden. Een eenmaal behaald quorum wijzigt niet meer. Stappen een aantal eigenaren tijdens de vergadering op, dan heeft dit dus geen invloed op het quorum.

Staat echter reeds bij aanvang van de vergadering vast, dat minder dan de benodigde stemmen aanwezig of vertegenwoordigd zijn, dan kunnen geen rechtsgeldige besluiten worden genomen en dient een tweede vergadering te worden uitgeschreven.

In de artikelen 2:120 lid 3 en 2:230 lid 3 BW (van toepassing op de vergaderingen van rechtspersonen) is bepaald dat wanneer niet voldaan is aan een statutaire of wettelijke quorumeis, een nieuwe vergadering bijeen kan worden geroepen waarop ongeacht het aantal aanwezigen kan worden besloten. Met een quorum behoeft in dat geval geen rekening te worden gehouden. Voor deze tweede vergadering zal evenwel de wettelijke oproepingstermijn in acht moeten worden genomen. Uit alle modelreglementen volgt dat een tweede vergadering niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste vergadering moet plaatsvinden. In de oproep tot deze vergadering zal tevens moeten worden medegedeeld dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in artikel 38 lid 6 (modelreglement 1992).

3.6 Deelconclusie

De deelvraag die ten grondslag ligt aan dit hoofdstuk is de vraag "*Hoe komt de besluitvorming binnen een Vereniging van Eigenaren tot stand?*". De totstandkoming van de besluitvorming binnen een VvE is afhankelijk van een aantal aspecten, te weten: de stemverhouding, het aantal stemmen, type vergaderbesluit en het quorum. Deze vier aspecten zijn vastgelegd in de akte van splitsing van het betreffende object. Daarnaast zijn er voor bijzondere gevallen, bijvoorbeeld het wijzigen van de splitsingsakte, in de wet regels vastgelegd.

In de akte van splitsing wordt eveneens de oprichting van de VvE geregeld, alsmede het beheer, gebruik en onderhoud van de (gemeenschappelijke) ruimten en de verdeling van de schulden en kosten met betrekking tot het object. Om het opstellen van het reglement te vergemakkelijken en om te bewerkstelligen dat de minimale eisen in het reglement worden opgenomen, zijn er modelreglementen opgesteld (1973, 1983 en 1992). Wanneer een modelreglement van toepassing verklaart is, zal deze blijven gelden voor de betreffende VvE, ongeacht of er nieuwe versies gepubliceerd worden.

Huurregime

4.1 Huurovereenkomsten

Op een huurovereenkomst is het rechtsgebied 'bijzondere overeenkomsten' van toepassing, wat is vastgelegd in Burgerlijk Wetboek 7. 'Huur' valt binnen dit rechtsgebied (BW 7) onder titel 4 en wordt als volgt omschreven (art. 7:201):

"De overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie".

Op basis van bovenstaande definitie, is er bij huurrecht sprake van een 'wederkerige overeenkomst'. Dit houdt in dat uit de huurovereenkomst voor iedere partij een verplichting voortvloeit, te weten voor de verhuurder het ter beschikkingstellen van de zaak en voor de huurder het leveren van de tegenprestatie (veelal in de vorm van een geldbedrag). Daarnaast is er bij huurrecht sprake van '(semi)dwingend recht', wat inhoudt dat er in beginsel alleen van de regels, zoals vastgelegd in het BW, afgeweken kan worden ten gunste van de huurder (Van Zeijl, 2010; Buchem-Spapens et al., 2011).

Achtereenvolgens worden in BW 7 titel 4, de volgende regels behandeld:

- Afdeling 1: Algemene bepalingen;
- Afdeling 2: Verplichtingen van de verhuurder;
- Afdeling 3: Verplichtingen van de huurder;
- Afdeling 4: De overgang van de huur bij overdracht van de verhuurde zaken en het eindigen van de huur;
- Afdeling 5: Huur van woonruimte;
- Afdeling 6: Huur van bedrijfsruimte;

Huurrecht kent verschillende huurregimes. Een huurregime is het totaal aan toepasselijke wetsartikelen. Binnen bovengenoemde afdelingen zijn de volgende huurregimes te onderscheiden: algemeen (roerende zaken en vermogensrechten, art. 7:201 t/m 231), woonruimte (art. 7:232 t/m 282), bedrijfsruimte (art. 7:290 t/m 310) en overige bedrijfsruimte (art. 7:230a)

Afdeling 1 tot en met 5 vallen daarmee onder het huurregime, zoals bedoeld wordt in dit onderzoek, waarin afdeling 1 voornamelijk betrekking heeft op de definitie van 'huur'. In afdeling 2 worden vervolgens de verplichtingen van de verhuurder omschreven, welke onder andere het ter beschikkingstellen van de zaak, het verhelpen van gebreken, het onderhouden van het gehuurde en de verplichting tot preventief onderhoud omvatten. Indien de verhuurder deze verplichtingen niet nakomt is er sprake van een wanprestatie (art. 6:74), wat kan leiden tot ontbinding van de overeenkomst, het moeten betalen van een schade vergoeding en/of het moeten nakomen van de betreffende verplichting.

De huurder moet daarentegen, zoals bepaald in afdeling 3, de tegenprestatie op de overeengekomen wijze en tijdstippen voldoen, zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als goed huurder gedragen en is slechts bevoegd tot het gebruik van de zaak zoals overeengekomen is in de huurovereenkomst of waartoe de zaak naar zijn aard is bestemd in het bestemmingsplan. Daarnaast dient de huurder op eigen kosten kleine reparaties te verrichten, de verhuurder de gelegenheid te geven tot uitvoering van dringende werkzaamheden, gebreken of verstoringen van het huurgenot

direct te melden aan de verhuurder en na het einde van de huur de zaak weer terug te geven in de staat waarin deze oorspronkelijk werd gehuurd.

Afdeling 4 omvat op zijn beurt regels omtrent beëindigen van de huur. Zo eindigt een huurovereenkomst niet door het overlijden van huurder of verhuurder alsmede door (ver)koop.

Een belangrijk aspect binnen het huurregime woonruimte (afdeling 5) is de zogenoemde huurbescherming. Dit aspect is bedoeld om te zorgen dat de huurder niet van de ene op de andere dag op straat kan worden gezet. De achterliggende gedachten hiervan is dat iedereen moet kunnen wonen.

Woonruimte wordt in het BW als volgt gedefinieerd (Art. 7:233):

"Een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen of een standplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden⁴".

4.1.1 Opzegging

In tegenstelling tot de algemene regel zoals bepaald in afdeling 4 is voor het beëindigen van een huurovereenkomst met betrekking tot een woonruimte, op enkele uitzonderingen na, altijd opzegging vereist. De bijbehorende opzeggingstermijnen zijn in de wet als dwingend recht vastgelegd. Op basis van deze bepalingen is de opzegtermijn voor de huurder gelijk aan de tijd die tussen twee opvolgende voor betaling van de huurprijs overeengekomen dagen verstrijkt. Daarnaast dient de opzegging te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Voor de verhuurder is de opzegtermijn tenminste drie maanden plus één maand voor elk huurjaar, met een maximum van 6 maanden (Van Zeijl, 2010; Buchem-Spapens et al., 2011). Tevens dient de verhuurder de opzeggingsgrond te vermelden, welke uitsluitend een van de volgende gronden kan omvatten (art. 7:274):

- huurder is geen goed huurder;
- tussenhuur;
- dringend eigen gebruik;
- huurder weigert een redelijk voorstel voor een nieuwe huurovereenkomst;
- verwezenlijking bestemmingsplan;
- hospitaverhuur.

4.1.2 Huurprijzen

Beheersing van de huurprijzen draagt bij aan het huurbeschermingsbeleid en is dwingend recht voor niet geliberaliseerde woonruimte. Een huurovereenkomst is een 'duurovereenkomst', waardoor er na een bepaalde tijd reden kan zijn om de huurprijs aan te passen. Ten behoeve van dit beleid zijn er een aantal begrippen te onderscheiden:

Begrip	Omschrijving
Prijs	Al hetgeen de huurder tegenover de verhuurder aan verplichtingen op zich neemt bij of ter zake van de huur.
Huurprijs	Hetgeen de huurder verschuldigd is voor het enkele gebruik van de woonruimte. (ook wel kale huurprijs genoemd)
Servicekosten	Vergoeding voor de in verband met de bewoning geleverde leveringen en diensten

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het huurprijzenrecht niet geldt voor:

- woonruimte die naar zijn aard van korte duur is: vakantiehuisjes, tussenwoning, hotelkamers;
- woningen met een geliberaliseerde huurprijs⁵ (vrije sector woningen);

⁴ Voorzieningen die naar hun aard bij de onroerende zaak horen (bijvoorbeeld een schuur of galerij).

⁵ Zelfstandige woonruimte, waarvan de overeengekomen aanvangshuurprijs vanaf 1 juli 1994 ligt boven de huursubsidiegrens.

- nieuwbouwwoningen die na 1 juli 1989 voor het eerst werden bewoond en waarvan de aanvangshuurprijs boven de toenmalige huurtoeslag (huursubsidie)grens lag;
- ongebouwde onroerende zaken;
- roerende zaken.

Huurprijzen worden bepaald aan de hand van het woningwaarderingstelsel. Dit is terug te vinden in het besluit huurprijzen woonruimten. Huurprijswijziging voor niet geliberaliseerde woningen kennen een wettelijk (ministerieel) percentage. Ten behoeve van geliberaliseerde woningen geldt contractsvrijheid met betrekking tot het wijzigen van de huurprijs, waardoor een wettelijk percentage niet van toepassing is op dergelijke contracten (Rijksoverheid, 2014).

Een huurprijswijziging kent een aantal vormvereisten, zo moet de huurprijswijziging twee maanden voor de voorgestelde dag schriftelijk gemeld worden en moeten de geldende huurprijs, het percentage en bedrag van de wijziging, de voorgestelde huurprijs, voorgestelde ingangsdatum, bezwaarmogelijkheden en wettelijke gevolgen van geen bezwaar maken vermeld worden (Art. 7:271 BW).

Als er een geschil ontstaat over de huurprijs oordeelt de huurcommissie in eerste instantie, deze is net als de rechter onafhankelijk. De rechter zal pas in tweede instantie oordelen, dit gebeurt door de sector kantonrecht.

4.2 Actualiteiten

Op dinsdag 16 september 2014 presenteerde het kabinet-Rutte II de rijksbegroting voor 2015. Daarin staan onder andere belangrijke (fiscale) plannen voor de woningmarkt (Aedes, 2014). De belangrijkste punten hierin voor de huurmarkt zijn:

- Er komt een aangepast woningwaarderingstelsel (WWS), waarin de WOZ-waarde zwaarder meeweegt. Dit punt zal verder toegelicht worden in hoofdstuk 5.
- De wettelijke mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten worden uitgebreid.
- De liberalisatiegrens voor huurwoningen wordt vanaf 2016 drie jaar bevroren.
- De verhuurderheffing (zie paragraaf 4.2.2.) gaat in 2015 omhoog naar 1,335 miljard euro.
- Er komt een nieuw energielabel.

4.2.1 Bevroren liberalisatiegrens

Met ingang van 2016 zal de liberalisatiegrens voor drie jaar worden bevroren (Rijksoverheid, 2014), zodat de ruimte voor de vrije huursector wordt vergroot en de betaalbaarheid van woningen uit de sociale huursector wordt verbeterd. Op deze wijze wil het kabinet zorg dragen om investeren in het middensegment van de huurmarkt interessanter te maken voor marktpartijen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2014).

4.2.2 Verhuurderheffing

De verhuurderheffing maakt deel uit van verschillende maatregelen die in het Regeer- en gedoogakkoord en het Begrotingsakkoord 2013 zijn opgenomen voor de woningmarkt. Het doel van deze maatregelen is het beter laten functioneren van de woningmarkt. De verhuurderheffing draagt hier aan bij door het realiseren van budgettaire opbrengst (Tweede Kamer, 2012-2013). De regeling houdt in dat eigenaren die meer dan tien woningen in het gereguleerde segment verhuren, zullen bijdragen aan de huurtoeslag middels een jaarlijkse heffing. In het Regeerakkoord is afgesproken, dat de verhuurderheffing op termijn evenredig wordt verhoogd met het gebruik van de huurtoeslag als gevolg van de maatregelen op de huurmarkt. Eén van deze maatregelen betreft de boven inflatoire huurverhogingen, waardoor het beroep op de huurtoeslag vanaf 2018 oploopt. Het kabinet gaat er van uit dat de heffing ook in de toekomst blijft bestaan en verder op zal lopen. Deze maatregel houdt in dat de verhuurderheffing in 2015 op zal lopen naar € 1,335 miljard (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2014). Deze opbrengst vormt de grondslag voor het te betalen tarief per

eigenaar, die meer dan 10 woningen in het gereguleerde segment verhuurt. Het tarief wordt bepaald op basis van het gegeven aantal in de berekening te betrekken huurwoningen. De heffing wordt vervolgens gevormd door de totale WOZ-waarde van de huurwoningen in de gereguleerde sector van de verhuurder te verminderen met de waarde van 10 woningen (gemiddelde WOZ-waarde) en deze te vermenigvuldigen met het tarief (Tweede Kamer, 2012-2013).

4.2.3 Nieuw energielabel

Sinds 2008 is bij nieuwbouw, verkoop en verhuur verplicht om een energielabel te overhandigen. Het label is onderdeel van het Woningwaarderingssstelsel (WWS) en bepaalt dus mede de hoogte van de huur (Aedes, 2014). Het label moet mede daarom zijn afgegeven door een onafhankelijke deskundige en er moet een onafhankelijk controlesysteem zijn.

Vanaf 2015 zal het energielabel eenvoudiger, goedkoper en nuttiger worden als bewustwordings-instrument bij het stimuleren van energiebesparing van woningen. De huidige kosten variëren tussen € 100,- en € 200,- en bestaan voornamelijk uit voorrijkosten en arbeidsuren van de deskundige. Deze kosten zullen teruggebracht worden naar circa € 20,- (Rijksoverheid, 2014). Dit kan verwezenlijkt worden door het energielabel te bepalen zonder een bezoek aan de woning te brengen (voorrijkosten) en het aantal woningkenmerken dat opgenomen dient te worden te verminderen (arbeidsuren). Het aantal woningkenmerken kan verminderd worden door gebruik te maken van referentiegegevens. Nederland heeft een zeer uniforme woningvoorraad waarover veel gegevens beschikbaar zijn in publieke databases. Op basis van referentiewoningen kan daardoor een groot deel van de woningkenmerken die bij het huidige label worden bepaald, ingevuld worden zonder een bezoek aan het object te brengen. Hierdoor blijven er slechts een beperkt aantal factoren (maximaal tien) over die nog per woning moeten worden ingevoerd. De achterliggende berekening blijft daarbij ongewijzigd. Een onafhankelijke deskundige kan op afstand meekijken, eventueel overleggen met de woningeigenaar en keurt vervolgens de ingevulde gegevens. Na goedkeuring wordt het energielabel geregistreerd in de landelijke database.

De nieuwe methode sluit de energielabels op basis van de oude methode niet uit en dient eveneens niet ter vervanging. Als eigenaren van woningen met een energieprestatie die beter is dan labelklasse A de prestatie uitgedrukt willen hebben in een hoger label, dan is de huidige route – het inschakelen van een deskundige – vereist. Hetzelfde geldt wanneer eigenaren de huur willen verhogen omdat er is geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen (Blok, 2013).

4.3 Overige relevante wet- en regelgeving

Naast de wet- en regelgeving omtrent het huurcontract en de daarbij behorende bepalingen, is de eigenaar c.q. verhuurder gebonden aan de wetgeving in BW 2 en 5. In de hoedanigheid van eigenaar, is er immers sprake van een zakelijk recht (eigendom) of een beperkt (genots)recht (erfpacht of appartementsrecht) en in de hoedanigheid van verhuurder is er veelal sprake van een rechtspersoon. Een zakelijk recht is een absoluut recht op een zaak. Een beperkt recht geeft daarentegen recht op een gedeelte van een zaak: genot of zekerheid. In het geval van erfpacht of een appartementsrecht, verschaft het beperkte recht (woon)genot (Van Zeijl, 2010).

4.3.1 Eigenaar

BW 5 regelt onder andere hoe het eigendom van een stuk grond en onroerend goed dient te worden vastgelegd, hetzij als volledig eigendom, hetzij als erfpacht of een appartementsrecht. Daarnaast omvat BW 5 regels omtrent burennrecht. Dit burennrecht is opgenomen onder titel 4 'bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven'. Deze artikelen hebben als doel om woonoverlast aan te pakken. De regels van het burennrecht zijn in beginsel bedoeld voor eigenaren, desondanks gelden veel van de regels van burennrecht ook voor huurders en erfpachters. In de wet wordt

gesproken over naburige erven. Onder een erf wordt een perceel grond met alle zich daarop bevindende onroerende opstallen, zoals huizen, garages, bomen, planten en dergelijke verstaan.

Tot slot wordt in BW 5 de, in hoofdstuk 3 beschreven, VvE geregeld. De VvE neemt besluiten over onderhoud aan gemeenschappelijke ruimten en/of delen van het gebouw en overlast dat ontstaat door één of meerdere bewoners (Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, 2014). Dit houdt in dat als één van de bewoners een wijziging wil aanbrengen aan één of meerdere gemeenschappelijke gedeelten, deze toestemming dient te vragen aan de vergadering van eigenaren.

4.3.2 Verhuurder

BW 2 geeft gedetailleerde regelingen voor elke vorm van rechtspersonen en rechtspersonen in het algemeen (Buchem-Spapens et al., 2011). Een rechtspersoon is een organisatie die op eenzelfde manier aan het rechtsverkeer kan deelnemen als natuurlijke personen. Dat wil zeggen dat deze organisatie schulden en eigendommen kan hebben, kopen en verkopen, huren en verhuren et cetera.

De algemene regels omtrent rechtspersonen, bepalen dat rechtspersonen een administratie dienen te voeren (art. 10) en een jaarrekening op dienen te stellen (art. 360 e.v.). Daarnaast zijn er algemene regels opgenomen voor het omzetten van een rechtspersoon in een andere vorm (art. 18) en het ontbinden van een rechtspersoon (art. 19).

Het voeren van een administratie houdt het systematisch verzamelen, vastleggen, verwerken, en verstrekken van informatie voor het besturen van de onderneming en het afleggen van verantwoording daarover in. Boekhouden is een onderdeel van administreren en betreft het vastleggen van financiële gegevens: alle ontvangsten en betalingen maar ook alle vorderingen en schulden (Buchem-Spapens et al., 2011). Een goed opgezette boekhouding kan daardoor veel informatie geven over de feitelijke situatie in het bedrijf en daarmee ook informatie om de strategie voor de toekomst te bepalen. Dit kan betrekking hebben op bedrijfsdoelstellingen, maar ook op investeringsbegrotingen en budgetteringen. Een rechtspersoon is verplicht om deze administratie gedurende zeven jaar te bewaren. Gegevens over onroerende zaken en rechten op onroerende zaken moeten daarentegen tien jaar bewaard worden. Deze bewaarplicht geldt eveneens als het gedeeltelijk door derden wordt bijgehouden (belastingdienst, 2014).

4.4 Interviews

De geïnterviewde marktpartijen investeren met name in economisch sterke gebieden als de Randstad en het midden van Nederland. Tevens investeren zij voornamelijk in woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. De verdeling van eengezinswoningen en appartementen binnen de portefeuilles is momenteel veelal 50/50. Met betrekking tot het huidige allocatiebeleid is echter een sterke tweedeling te zien in het aankopen van appartementen of eengezinswoningen tussen de verschillende beleggers. De heer C. Koning, algemeen directeur bij Vastgoed Belang, geeft aan dat (particuliere) beleggers over het algemeen meer in appartementen investeren. Dit wordt door de heer H. Hofs (regiomanager bij Vesteda) beaamt, aangezien grondgebonden bouwen een stuk kostbaarder is. De overige geïnterviewden geven echter te kennen veelal in eengezinswoningen te investeren, vanwege de lagere exploitatiekosten.

De vele wet- en regelgeving die komt kijken bij woningen in het gereguleerde segment is voor veel beleggers een reden om voornamelijk in woningen te beleggen boven de liberalisatiegrens en het huidige bezit zo snel mogelijk boven deze grens te krijgen. Deze trend wordt eveneens versterkt door de recent ingevoerde verhuurderheffing. Woningcorporaties bezitten daarentegen een groot aandeel woningen in de gereguleerde sector. Zij zijn echter niet bezig met de huurprijs van het woningaanbod boven de liberalisatiegrens te krijgen.

4.4.1 Bevriezen liberalisatiegrens

De achterliggende gedachten voor het bevriezen van de liberalisatiegrens is om de ruimte voor de vrije huursector te vergroten en de betaalbaarheid van woningen uit de sociale huursector te verbeteren. Op deze wijze wil het kabinet zorg dragen om investeren in het middensegment van de huurmarkt interessanter te maken voor marktpartijen. De geïnterviewde beleggers zijn positief gestemd over de maatregel. Zij willen zoveel mogelijk dat de huurprijzen boven de liberalisatiegrens komen en deze maatregel maakt dit sneller mogelijk. Vastgoed Belang verwacht daarentegen dat de maatregel nauwelijks iets uit haalt, doordat de mutatiegraad momenteel laag is.

4.4.2 Verhuurderheffing

Over veel van de onderwerpen in het interview, verschillen de partijen van mening. Dit meningsverschil wordt met name veroorzaakt door verschillende vertalingen van trends in de markt, het beleggingsbeleid en de portefeuille opbouw. Dat de verhuurderheffing een ongewenste maatregel is, zijn alle partijen echter met elkaar eens. De redenen hiervoor lopen uiteen, maar zijn allemaal te herleiden tot een beperking van de financiën c.q. het rendement. Vrijwel alle partijen gebruiken de inkomensafhankelijke huurverhoging dan ook om deze rendementsdaling op te vangen.

4.5 Deelconclusie

Bij huur van een woonruimte is sprake van een wederkerige duurovereenkomst. Dit houdt in dat partijen zich met een huurovereenkomst verbinden tot een voortdurende prestatie voor een langere periode (bepaalde of onbepaalde tijd) en er voor iedere partij een verplichting uit voortvloeit. Om het een en ander omtrent deze overeenkomst in goede banen te leiden en te zorgen dat de huurder niet van het een op andere moment op straat kan worden gezet, zijn er in BW 7 titel 4 een aantal wetten van (semi)dwingend recht vastgelegd. De deelvraag die daarom in dit hoofdstuk centraal staat luidt als volgt: *Hoe ziet het huidige huurregime eruit en welke ontwikkelingen zijn hierin te zien?*

Afdeling 1 tot en met 5 van BW 7 titel 4 is het huurregime dat van toepassing is op de huurovereenkomst. Deze afdelingen vertonen een gelaagde structuur, wat inhoudt dat afdeling 1 tot en met 4 algemene regels omtrent huur beschrijven en afdeling 5 specifieke regels gericht op (ver)huur van woonruimte omvat. Een belangrijk aspect binnen afdeling 5 is het huurbeschermingsbeleid. Dit beleid vertaalt zich onder andere in dwingende regels tot opzegging van een huurovereenkomst bij woonruimte en regels met betrekking tot de beheersing van huurprijzen van niet geliberaliseerde woonruimte.

Huurprijzen voor niet geliberaliseerde woonruimten worden bepaald aan de hand van het woningwaarderingsstelsel. Daarnaast dient bij een huurprijswijziging een aantal vormvereisten in acht te worden genomen. Deze vormvereisten stellen dat een huurprijswijziging twee maanden voor de voorgestelde dag schriftelijk gemeld moet worden en de geldende huurprijs, het percentage en het bedrag van de wijziging, de voorgestelde huurprijs, de voorgestelde ingangsdatum, de bezwaarmogelijkheden en wettelijke gevolgen van geen bezwaar maken vermeld moeten worden in dit schrijven. Tevens dient bij een huurverhoging het maximaal wettelijk (ministerieel) percentage in acht te worden genomen. Dit percentage wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld en is sinds 2013 gekoppeld aan inkomenscategorieën van zittende huurders.

De deelvraag die in dit hoofdstuk centraal staat kan vervolgens aangevuld worden met de volgende deelvraag: *Zijn er behalve het woningwaarderingsstelsel binnen de wet- en regelgeving andere aspecten welke invloed uitoefenen op de (veranderbaarheid van de) huurprijs?*

Aspecten welke invloed uitoefenen op de veranderbaarheid van de huurprijs, zijn voornamelijk ingegeven door de economische situatie en worden (jaarlijks) vastgesteld door de overheid. De weerslag die de crisis op de woningmarkt in Nederland heeft, heeft ervoor gezorgd dat er in het huidige regeerakkoord een aantal aspecten zijn opgenomen om de woningmarkt uit het slop te

trekken. Zo zal met ingang van 2016 de liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren worden. De geïnterviewde beleggers zijn positief gestemd over deze maatregel en proberen hierdoor de huurprijzen zo snel mogelijk in het niet gereguleerde segment te krijgen.

Daarnaast heeft het kabinet het sinds 2013 mogelijk gemaakt om de huurprijzen te verhogen op basis van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Hierbij wordt het maximale huurverhogingspercentage afhankelijk gesteld van het inkomen van de zittende huurder. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging wordt door de marktpartijen voornamelijk gebruikt om de door de overheid ingevoerde verhuurderheffing te compenseren.

Woningwaarderingssstelsel

Een verhuurder van niet geliberaliseerde woningen mag één maal per jaar een huurverhoging voorstellen op basis van het maximale huurverhogingspercentage, dat ieder jaar door de regering wordt vastgesteld. Een dergelijke verhoging mag, ingeval van niet geliberaliseerde woningen, alleen doorgevoerd worden mits de huurprijs niet boven de maximaal redelijke huurprijs uit komt. Deze maximaal redelijke huurprijs wordt bepaald door middel van het woningwaarderingssstelsel (WWS).

5.1 Huidig woningwaarderingssstelsel

Het woningwaarderingssstelsel, is een stelsel dat op basis van woningkenmerken, punten toekent aan een woning. Het stelsel is gebaseerd op een kwaliteitssysteem. Dit houdt in dat als de kwaliteit van een woning hoger is, deze meer punten toegekend krijgt en de huurprijs hoger mag zijn (Middelhoven & Kist, 2009). Het totaal van punten bepaalt daarmee ingeval van niet-geliberaliseerde woningen de maximaal redelijke huurprijs en in geval van geliberaliseerde woningen de minimaal redelijke huurprijs.

Er zijn drie soorten puntentellingen die elk een andere waarde toekennen aan verschillende voorzieningen, te weten:

- puntentelling voor zelfstandige woningen;
- puntentelling voor onzelfstandige woningen;
- puntentelling voor woonwagens/standplaatsen.

In het kader van dit onderzoek zal onder WWS uitsluitend de puntentelling voor zelfstandige woningen verstaan worden. Er is sprake van een zelfstandige woning als de woning een eigen toegang heeft, welke eventueel vanuit een gemeenschappelijke ruimte bereikbaar is, en de huurder de woning kan bewonen zonder afhankelijk te zijn van belangrijke voorzieningen buiten de eigen woning zoals een keuken of badkamer (Middelhoven & Kist, 2009). De aspecten waar, op basis van dit stelsel, punten aan worden toegekend, zijn:

- de oppervlakten van vertrekken en overige ruimtes;
- het aantal door c.v. verwarmde vertrekken;
- het energielabel;
- keukenuitrusting;
- sanitaire voorzieningen;
- grootte van balkon/tuin/terras;
- het soort woning (eengezinswoning of meergezinswoning);
- woonomgeving;
- hinderlijke situaties;
- schaarste.

Het huurprijzenrecht geldt, zoals aangegeven in hoofdstuk 1 en 5, niet voor geliberaliseerde woonruimte. Een particuliere verhuurder zal daarom veelal willen dat de woningkwaliteit zorgt voor een puntentelling welke een huurprijs boven de liberalisatiegrens oplevert.

5.1.1 oppervlakte vertrekken en overige ruimtes

Bij de kwaliteitsbepaling van de oppervlakte wordt onderscheidt gemaakt tussen twee soorten ruimtes: 'vertrekken' en 'overige ruimtes'. Onder 'vertrekken' worden de woonkamer, keuken, badkamer en andere kamers verstaan. Meting van de oppervlakte van vertrekken vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 meter boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle tot de woning behorende losse en vaste kasten kleiner dan twee vierkante meter. Als een vertrek een

hellend of verlaagd plafond heeft of ten behoeve van de ruimte onder een trap, geldt dat uitsluitend de oppervlakte van het gedeelte waarboven het plafond ten minste 1,50 meter hoog is wordt meegerekend. Daarnaast geldt dat zolderruimten slechts als vertrek gewaardeerd mogen worden, indien deze bereikbaar zijn via een vaste trap, de vloer begaanbaar en het dak beschoten is.

De totale oppervlakte van alle vertrekken wordt vervolgens bepaald door de oppervlakte van alle vertrekken bij elkaar op te tellen en af te ronden op een heel getal. Dit houdt in dat bij 0,5 vierkante meter of meer wordt afgerond naar boven en bij minder dan 0,5 vierkante meter naar beneden. De uitkomst hiervan wordt vervolgens gewaardeerd met één punt per vierkante meter.

De oppervlakte van 'overige ruimtes' wordt bepaald door de oppervlakten van schuren, zolders, kelders, wasruimten, bijkeukens, bergingen c.q. vaste kasten en garages, waarvan de vloer begaanbaar is, bij elkaar op te tellen. De oppervlakte van een ruimte wordt slechts meegeteld indien die ruimte afzonderlijk gelijk is aan of groter dan twee vierkante meter en de plafondhoogte ten minste 1,50 meter is.

Betreft het een zolder dan wordt als voorwaarde gesteld, dat het dak beschoten moet zijn en dat de zolderruimte via een tot de woning behorende trap bereikbaar is. Indien er geen vaste trap aanwezig is naar de zolder, wordt het aantal punten van de vloeroppervlakte van de zolderruimte met maximaal vijf vierkante meter verminderd, tot een minimum van nul vierkante meter.

Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakten van de afzonderlijke ruimten en vindt op dezelfde wijze plaats als bij 'vertrekken'. In tegenstelling tot 'vertrekken' krijgen 'overige ruimtes' een waardering in punten van 3/4 punten per vierkante meter.

5.1.2 Verwarmede vertrekken

Per verwarmd vertrek wordt, ongeacht de verwarmingswijze, een waardering van twee punten toegepast. Open keukens, of vertrekken die met een schuifwand met elkaar in verbinding staan, worden als afzonderlijk vertrek geteld.

In plaats van twee punten per verwarmd vertrek kan er, indien er sprake is van levering van warmte op basis van de Warmtewet (in geval van stads- of blokverwarming), anderhalf punt per verwarmd vertrek worden toegekend. Deze vermindering van het puntenaantal en daarmee de huurprijs heeft te maken met het feit dat een consument van stads- of blokverwarming niet kan overstappen naar een andere leverancier (Warmtewet, 2014; Aedes, 2013).

Per overige verwarmde ruimte, wordt één punt toegekend, met een maximum van vier punten.

5.1.3 Energieprestatie

De huurcommissie stelt, tot 1 januari 2015, de energieprestatie in beginsel vast aan de hand van een op grond van artikel 120 van de Woningwet en het Besluit energieprestatie gebouwen voor de woning afgegeven energieprestatiecertificaat. Daar waar een energieprestatiecertificaat ontbreekt, wordt tot deze datum volstaan met de waardering van de energieprestatie die een woning geacht wordt minimaal te realiseren op grond van de in het bouwjaar vigerende bouwnormen. Het niet aanwezig zijn van een energieprestatiecertificaat leidt daarmee tot een lager aantal punten dan wanneer een dergelijk certificaat is verstrekt. Het waarderen van de energieprestatie uitgaande van het bouwjaar van de woning houdt immers geen rekening met het feit dat de energieprestatie van veel woningen door het treffen van energiebesparende voorzieningen in de loop der tijd verbetert.

Vanaf 1 januari 2015 zal het nieuwe energielabel ingevoerd worden, waardoor alle eigenaren zullen beschikken over een energielabel (energie-index). Tabel 1 geeft de waardering per energielabel weer.

Tabel 1: waardering per energielabel

4. Energieprestatie overeenkomend met:	Eengezinswoning	Meergezinswoning
label A++	44	40
label A+	40	36
label A	36	32
label B	32	28
label C	22	15
label D	14	11
label E	8	5
label F	4	1
label G	0	0

Bron: Besluit huurprijzen woonruimte, bijlage 1

5.1.4 Keuken en sanitair

De waardering van de keukeninstallatie wordt bepaald op basis van de lengte van het aanrecht, mits de keuken voorzien is van een aan- en afvoer van water en van ten minste één aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit en voorzien is van onderkasten. De aanrechtlengte dient over het midden van het bovenblad te worden gemeten, waarbij de lengte van ingebouwde spoelbakken wordt toegerekend aan het aanrechtblad. De lengte van een ingebouwde kookplaat wordt daarentegen niet meegeteld.

Als de lengte van het aanrecht minder dan één meter bedraagt worden er geen punten toegekend aan de keuken. Bedraagt de lengte van het aanrechtblad meer dan één meter, maar niet meer dan twee meter, worden er vier punten toegekend. Indien het aanrechtblad langer dan twee meter is, worden er zeven punten toegekend.

Bij bad- en/of doucheruimten wordt als voorwaarde voor het toekennen van punten gesteld, dat de wand- en vloerafwerking voldoende waterdicht moet zijn, dat er aansluitingspunten voor warm en koud water is en dat de douche tevens voorzien is van douchegarnituur. De waardering van het sanitair wordt bepaald op grond van de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen, zoals weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: waardering per sanitaire voorziening

Voorziening	Aantal punten
toilet	3 punten
wastafel	1 punt
douche	4 punten
bad	6 punten
bad/douche	7 punten

Bron: Besluit huurprijzen woonruimte, bijlage 1

Als wastafels worden alle bakken geteld voor wassen en spoelen, die op de waterleiding en op het huisriool zijn aangesloten, met uitzondering van die waarboven een douche is aangebracht, het bad en van de spoelbakken in een keukenaanrecht.

Als douche moet worden meegeteld iedere door de verhuurder aangebrachte installatie voor het nemen van een stortbad. Baden worden met 6 punten gewaardeerd, ongeacht de lengte van het bad. Indien een bad tevens is voorzien van een (hand)douche, dient het douchegarnituur niet afzonderlijk geteld te worden. Indien in de badruimte behalve het bad tevens een afzonderlijke douche is aangebracht, geldt een waardering van 7 punten.

5.1.5 Buitenruimte

Privé-buitenruimten zijn tot de woning behorende buitenruimten, waarvan de bewoners van de desbetreffende woning krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben. Dit kunnen onder meer voor-, zij- of achtertuinen, balkons of terrassen zijn. Franse balkons worden echter niet als privé-buitenruimte beschouwd. Waardering vindt plaats op basis van het oppervlakte van deze ruimten, volgens de puntentelling zoals weergegeven in tabel 3.

Van de buitenruimten wordt de gehele onbebouwde oppervlakte gemeten, voor zover de ruimten afzonderlijk een diepte en breedte hebben van 1,5 meter of meer, gemeten loodrecht op de gevel waaraan deze gelegen is. Bij balkons wordt gemeten vanaf de binnenzijde van het balkonhek. Bij een (gedeeltelijke) inpandig balkon wordt de oppervlakte gemeten ten opzichte van het terug liggende deel van de gevel.

Tabel 3: waardering buitenruimte

Oppervlakte buitenruimte	Aantal punten
tot 25 m ²	2 punten
25 tot 50 m ²	4 punten
50 tot 75 m ²	6 punten
75 tot 100 m ²	8 punten
100 m en meer	10 tot 15 punten
indien in het geheel géén privé-buitenruimte:	af: 5 punten

Bron: Besluit huurprijzen woonruimte, bijlage 1

5.1.6 Woonvorm

Onder woonvorm wordt het type woning verstaan. Hierin wordt allereerst onderscheid gemaakt tussen eengezinshuizen en meergezinshuizen. Een meergezinshuis is elke woning die samen met andere woonruimten en/of bedrijfsruimten één pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur. Bij meergezinswoningen is het vervolgens van belang op welke etage de woonruimte ligt en of er een lift in het complex aanwezig is. Bij eengezinshuizen is het van belang wat de positionering van de woning ten opzichte van andere woningen is; betreft het een vrijstaande woning of een geschakelde woning. Tabel 4 geeft de puntentelling per type woning weer.

Tabel 4: waardering woonvorm

Woonvorm	Aantal punten		
<i>Eengezinshuizen:</i>			
vrijstaande woning	17 punten		
hoekwoning	15 punten		
tussenwoning/eindwoning	12 punten		
<i>Woningen in meergezinshuizen:</i>	<i>met lift</i>		<i>zonder lift</i>
begane grond	6 punten		6 punten
1e verdieping	5 punten		3 punten
2e verdieping	4 punten		1 punt
3e verdieping	4 punten		0 punten
4e verdieping en hoger	4 punten		0 punten
16 of minder woningen per liftschacht	2 punten per woning extra		
<i>Duplex:</i>			
Bovenwoning	1 punt		
benedenwoning	4 punten		

Bron: Besluit huurprijzen woonruimte, bijlage 1

5.1.7 Woonomgeving

De woonomgeving wordt gewaardeerd op basis van liggingsaspecten. Hierbij valt te denken aan de aanwezigheid van groenvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, infrastructuur ten behoeve van de bereikbaarheid en functionaliteit van woningen, aanwezigheid van een halte voor openbaar vervoer en parkeerplaatsen. Andere aspecten worden beoordeeld op basis van loopafstand, zoals winkels, speelvoorzieningen en basisonderwijs. Tot slot wordt er binnen deze categorie gekeken naar de onderhoudstoestand van de woonomgeving en (verkeers)overlast of -onveiligheid.

Aan de woonomgeving kunnen maximaal 25 punten worden toegekend, welke evenredig verdeeld worden over de reeds beschreven aspecten. De waardering van de woonomgeving kan zowel per woning plaatsvinden, als per gebied. Er kunnen zich echter gevallen voordoen van hinder in de woonomgeving, bijvoorbeeld door industrie, trein- en/of vliegverkeer. Indien deze hinder zo groot is dat de waardering van de woonomgeving daaraan geen recht doet, kan een aftrek worden toegepast van totaal maximaal 40 punten. Geluidsoverlast kan leiden tot een aftrek van maximaal 35 punten, voor zover deze overlast niet van incidentele aard is.

Om huurder en verhuurder inzicht te bieden in de waardering van de woonomgeving die de huurcommissie doorgaans als redelijk zal beschouwen, worden zogenoemde puntenboeken opgesteld. De puntenboeken zijn openbaar en liggen bij de huurcommissie ter inzage. In deze puntenboeken wordt de omgevingswaardering van de buurt, de straat, het straatdeel of de woning vermeld.

5.1.8 Schaarstegebied

Indien een woning gelegen is in een gemeente die aangewezen is als schaarstegebied en de onherroepelijk vastgestelde WOZ-waarde gedeeld door het aantal vierkante meters van de vertrekken en overige ruimtes van die woning hoger is dan € 2.900,-, worden 25 punten toegekend aan de woning. In alle andere gevallen wordt ten aanzien van een woning die is gelegen in een van die gemeenten, 15 punten toegekend.

5.2 Actualiteiten

De huidige fysieke woningkenmerken waarop het WWS beoordeeld, houden geen tot nauwelijks rekening met marktcomponenten als vraag en aanbod en het plaatsgebonden karakter van een woning. De WOZ-waarde is een waarderingsmethode die wel rekening houdt met deze marktcomponenten. Dit zorgt ervoor dat de Tweede Kamer momenteel bezig is met het wijzigen van de huidige WWS-systematiek en deze naar waarschijnlijkheid gaat koppelen aan de WOZ-waarde.

Voor de vereenvoudiging en modernisering van het WWS, heeft Minister Blok op 17 oktober 2014 een wijzigingsvoorstel, in de vorm van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), naar de Tweede Kamer gestuurd. De Tweede Kamer heeft vijf weken de tijd om op het voorstel te reageren, waarna het voorstel naar de Raad van State gaat. De verwachting c.q. doelstelling is dat de AMvB in januari 2015 definitief wordt vastgesteld en het nieuwe WWS 1 juli 2015 zijn doorgang vindt (Aedes, 2014).

Het voorstel houdt in dat de punten voor woonvorm, woonomgeving en de schaarstepunten komen te vervallen. In de plaats van de punten voor woonvorm en woonomgeving komt een puntenwaardering op basis van de meest actuele WOZ-waarde van de woning, met een ondergrens van € 40.000,-. Deze puntenwaardering wordt deels berekend op basis van de WOZ-waarde per vierkante meter en deels op basis van de absolute WOZ-waarde van de woning (Aedes, 2014). De schaarstepunten worden uit het puntenstelsel gehaald waarbij de prijs per punt zodanig wordt opgehoogd dat de verdien capaciteit landelijk gemiddeld genomen gelijk blijft. Op basis van deze variant en de daarmee samenhangende berekeningen zal, door deze wijzigingen, de WOZ-waarde 25% van de maximale huurprijs gaan bepalen (ABF Research, 2014).

Als het huidige voorstel blijft zoals het nu is, dan wordt er 1 punt per € 7.900,- WOZ toegekend. Dat wil zeggen dat als een huis een WOZ-waarde van € 180.000,- heeft en deze voor elke € 7.900,- één punt toegekend krijgt, deze 23 punten toegekend krijgt voor de absolute WOZ-waarde.

Daarnaast worden er punten per vierkante meter WOZ toegekend. Deze punten worden verkregen door de WOZ-waarde te delen door het aantal vierkante meters, bedoeld in de onderdelen 1 en 2 van het huidige WWS, en vervolgens te delen door € 120,-. Een huis met een WOZ-waarde van € 180.000,- en een oppervlakte van 100m², heeft dan een WOZ-waarde per vierkante meter van € 1.800,-. Voor elke € 120,- wordt één punt toegekend, wat voor de voorbeeld woning 15 punten voor de WOZ/m² oplevert. De voorbeeld woning krijgt daarmee een totaal aantal punten van 38 op basis van de WOZ-waarde.

Daarnaast is het bij deze variant de bedoeling dat de schaarstepunten komen te vervallen. Deze punten dienen op een bepaalde manier verwerkt te worden in het huidige systeem. Het voorstel van minister Blok is om dit evenredig te doen, door de puntprijs met 3,8% te verhogen (Blok, 2014).

5.3 Interviews

Aan de geïnterviewden werd gevraagd wat hun mening is over het voorstel van het nieuwe WWS. Uit de gegeven antwoorden blijkt dat het nieuwe WWS gezien wordt als een stapje in de goede richting, maar dat ze nog enigszins huiverig zijn over de invloed die deze wijziging op de vastgoedportefeuilles zal hebben. Verwacht wordt dat de wijziging ervoor zal zorgen dat de markt wat ruimer zal worden, doordat tegemoet gekomen wordt aan de wens om in gebieden waar de markt krap is hogere huurprijzen te kunnen vragen. De maatregel zorgt daarmee voor meer marktconformiteit en zou geen schokeffecten in de verdien capaciteit te weeg moeten brengen. Desalniettemin verwachten de beleggers met bezit in het buitengebied dat de maatregel een sterk negatieve impact zal hebben op de beleggingswaarde van hun bezit.

Tevens werd gevraagd welke manieren de marktpartijen zien om de puntentelling van het WWS te beïnvloeden of een extra huurverhoging door te voeren. Hieruit blijkt dat van oudsher veelal geïnvesteerd wordt in de verbetering van de woningkwaliteit door badkamer en/of keuken te moderniseren. Dit investeringspatroon begint echter steeds meer te verschuiven naar het doen van duurzaamheidsinvesteringen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat een duurzaamheidsinvestering alleen doorgevoerd zal worden, mits dit leidt tot een beter energielabel. Daarnaast hebben onder andere Aedes en Vastgoed Belang met het ministerie afgesproken te zullen bevorderen dat in 2020 alle woningen van de leden op label C zullen zitten, mits economisch haalbaar.

In tegenstelling tot de renovatie van keuken en/of badkamer, welke veelal bij mutatie plaats zal vinden, worden duurzaamheidsinvesteringen vaak complexgewijs uitgevoerd, waarbij de huurovereenkomsten worden voortgezet. In artikel 7:220 lid 1 BW wordt bepaald dat de huurder dringende werkzaamheden, die gedurende de huur aan het gehuurde of ten behoeve van een naburig erf door de verhuurder moeten worden uitgevoerd, moet gedogen. Het gaat daarbij meestal om onderhoud of reparaties. In artikel 7:220 lid 2 BW wordt de gedoogplicht van de huurder echter ook voor renovatiewerkzaamheden van toepassing verklaard:

"Lid 1 is van overeenkomstige toepassing wanneer de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop die overeenkomst betrekking heeft, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet. Een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan".

Wat onder renovatie wordt verstaan blijkt uit de laatste zin van voorgaand artikel 2: *"onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan."*

Belangrijk in dit tweede lid is dat er dus sprake moet zijn van een 'redelijk voorstel', waarbij gelet wordt op zowel het belang van de verhuurder als dat van de huurder. Ingeval van een renovatie van 10 of meer woningen, wordt een voorstel vermoed redelijk te zijn als 70% van de huurders instemt.

5.3.1 Complexgewijze renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst

Om een voorstel tot complexgewijze renovatie te doen, moet er sprake zijn van een 'bouwkundige eenheid'. Een bouwkundige eenheid kan in deze context ook een complex zijn welke uit verschillende blokken woningen bestaat of een combinatie van woningen met al dan niet geliberaliseerde huurprijzen. Als 70% of meer van de huurders aangeeft akkoord te zijn, houdt dit niet in dat de overige 1 - 30% welke niet akkoord is, de renovatie per definitie moet gedogen. Dit akkoord zorgt er uitsluitend voor dat het initiatief om naar de rechter te stappen, van de verhuurder naar de huurder overgaat (Teeuw, 2011).

De huurder(s) welke niet akkoord waren met het voorstel, hebben na schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat 70% of meer heeft ingestemd de mogelijkheid om binnen 8 weken bezwaar te maken bij de rechter (sector kanton) tegen de inhoud van deze beslissing. Tekenende huurders geen bezwaar aan binnen het gestelde termijn, dan verliezen zij het recht om bezwaar te maken tegen het voorstel en worden zij geacht met het voorstel akkoord te zijn gegaan.

Indien het voorstel voor de rechter komt, zal deze bepalen of het voorstel voor de individuele huurder redelijk is. Dit zal gebeuren op basis van belangenafweging. Hierdoor kan het ook een rol spelen dat de voorgestelde huurverhoging tegenover de niet instemmende huurder niet redelijk is, omdat hij daardoor bijvoorbeeld boven de subsidiegrens komt. Een beslissing van de rechter dat een voorstel voor een individuele huurder niet redelijk is, heeft echter geen gevolgen voor de instemming die door de andere huurders is gegeven, tenzij de hele renovatie als gevolg van de uitspraak onmogelijk of onrendabel wordt. Eveneens dient opgemerkt te worden dat gedurende dit proces het renovatieverzoek onderdeel dient te zijn van de nieuw te sluiten huurovereenkomsten (Teeuw, 2011).

Tevens is de verhuurder contractueel gebonden om eerst met de huurders tot overeenstemming te komen alvorens het verzoek voor te leggen aan de vergadering van appartementseigenaren.

5.4 Deelconclusie

Het huurprijzenrecht, onder andere bestaande uit het vaststellen van een maximaal redelijke huurprijs en een wettelijke beperking aan de maximale huurverhogingen, geldt niet voor geliberaliseerde woonruimte. Een particuliere verhuurder zal daarom veelal willen dat de woningkwaliteit zorgt voor een puntentelling welke een huurprijs boven de liberalisatiegrens oplevert. De deelvraag die in dit hoofdstuk centraal staat luidt: *Hoe kan de puntentelling van het woningwaarderingstelsel (WWS) beïnvloed worden, ten gunste van de huurprijs?*

Uit de gehouden interviews komt sterk naar voren dat er ten behoeve van het verhogen van de puntentelling een verschuiving te zien is in welke investeringen worden gedaan. Van oudsher is dit voor vele het verhogen van de kwaliteit van badkamer en keuken. De focus verschuift echter steeds meer naar het verbeteren van het energielabel.

Opzet uitwerking model

Op basis van voorgaand theoretisch en empirisch onderzoek, kunnen de volgende uitgangspunten worden geformuleerd welke van belang zijn voor de opzet van het rekenmodel:

1. Vanwege de huidige markttrends, zullen de objecten worden gewaardeerd aan de hand van hun beleggingswaarde.
2. Om aan de mate van onbetrouwbaarheid tegemoet te komen, dient er gebruik gemaakt te worden van twee waarderingsmethodieken. De DCF- en NAR-methode genieten hierbij de voorkeur.
3. Bij de toepassing van de DCF-methode dient een beschouwingsperiode van 10 jaar in acht te worden genomen, conform de voorschriften van de IPD.
4. Het totaalrendement zal, zo blijkt uit onderzoek van Grontmij Capital Consultants, in 2015 tussen de 4% en 6,5% bedragen. Op basis van de gehouden interviews blijkt dat beleggers een bruto rendement van 5% - 7% nastreven.
5. Voor de totstandkoming van een rechtsgeldig besluit binnen de VvE zijn de stemverhouding, het aantal stemmen en het quorum van belang.
6. BW 7 titel 4 afdeling 1 tot en met 5 zijn onder andere van toepassing op een huurovereenkomst van een woonruimte. Deze wettelijke regels zullen in acht worden genomen, waardoor de WWS-puntentelling, de liberalisatiegrens, de maximale huurverhoging en de huidige huurprijs een belangrijke basis voor het model zullen vormen. Tevens zal rekening gehouden worden met de verhuurderheffing tot en met 2017.
7. Beleggers gaan steeds vaker over tot investeringen die het energielabel van de woning verbeteren. Daarnaast is er voor investeringen in badkamer en/of keuken geen toestemming van de VvE vereist. Op basis hiervan zal in het model uitsluitend de invloed van duurzaamheidsinvesteringen (in relatie tot de VvE) in kaart worden gebracht.

Uitgangspunt 7 leidt daarmee tot de vraag welke mogelijkheden er zijn om het energielabel c.q. het energieprestatieadvies (EPA) (en daarmee de huuropbrengst) positief te beïnvloeden. Op basis een steekproefsgewijze controle van 1407 energiebesparingsrapporten, blijkt dat dit voornamelijk te bewerkstelligen is door te investeren in de isolatie van deuren, ramen, wanden, vloeren en/of dak, c.v.-ketel en/of zonneboiler. Wat hierbij opvalt is dat er in geen van de gecontroleerde rapporten gesproken wordt over zonnepanelen als duurzaamheidsinvestering. Dit heeft er wellicht mee te maken dat bij een standaard verbruik van 3500 KWh per jaar, circa 9 panelen van 15 vierkante meter benodigd zijn. Voor een complex met 30 appartementen zou dit daardoor al gauw betekenen dat er 270 panelen geplaatst moeten worden om volledig in het energieverbruik te kunnen voorzien. Zonneboilers zijn er daarentegen in verschillende mate, waardoor deze individueel, collectief of in een tussenvorm toegepast kunnen worden. In het model zal daardoor uitsluitend rekening gehouden worden met de investeringen zoals deze per woning in het energiebesparingsrapport benoemd zijn.

Ten behoeve van het opstellen van het rekenmodel dienen tevens een aantal parameters benoemd en/of bepaald te worden, te weten:

- de disconteringsvoet;

- de inkomsten;
- de huurprijsontwikkeling;
- het leegstandspercentage en de mutatiegraad;
- de exploitatielasten;
- de kosten voor groot onderhoud en/of renovatie;
- de stijging van de kosten;
- de eindwaarde.

6.1 Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om de te verwachte toekomstige kasstromen contant te maken. Vaak wordt deze waarde in berekeningen aangeduid als rente of rendement. De hoogte van dit percentage is van veel factoren afhankelijk en kan fors verschillen. Een kleine wijziging in het percentage heeft over het algemeen grote financiële gevolgen. De disconteringsvoet wordt daarom veelal bepaald door de minimale rendementseis. Deze rendementseis bestaat uit de risicovrije rente die door de bank wordt gegeven en een opslag voor het gelopen risico.

Voor het bepalen van de risicovrije rente wordt meestal het effectieve rendement op staatsobligaties gebruikt. Deze is samengesteld uit de algemeen geldende inflatie -want beleggers willen minimaal een inflatiecorrectie op hun geïnvesteerde vermogen- en de reële rente. Vaak wordt uitgegaan van de rente op een staatslening met een looptijd van 10 jaar. Momenteel bedraagt deze circa 3,80% (DNB, 2014).

Bovenop de risicovrije rente komt de risicopremie die geëist wordt voor het beleggen in vastgoed. Deze risicopremie bestaat uit een vastgoedspecifieke, sectorspecifieke en objectspecifieke risico-opslag. Beleggen in woningen is relatief weinig risicovol, vanwege de redelijke bescherming tegen inflatie op de langere termijn door middel van huurverhogingen welke veelal minimaal inflatievolgend zijn en zekerheid van regelmatige cashflow in de vorm van stabiele huurinkomsten en verkoopopbrengsten. Bij recessie wil de woonconsument immers huren en bij economische opbloei kan de belegger eventueel uitponden. Daarnaast is door de vele huurders in een woningcomplex slechts een beperkt risico van wanbetalers. Op basis van voorgaande aspecten en de ouderdom (bouwjaar tussen 1970 - 1990) van de complexen, wordt de risico-opslag voor het rekenmodel gesteld op 2,5%.

6.2 Inkomsten, huurprijsontwikkeling en (frictie)leegstand

De inkomsten worden bepaald aan de hand van de actuele huurprijzen en contractgegevens van de woningen, zoals deze in het Real Estate Management Systeem (REMS) van Grontmij verwerkt zijn. De frictieleegstand wordt eveneens bepaald op basis van de mutatiegegevens uit REMS. Hierin worden de mutatiegegevens gebruikt vanaf de periode dat de woning bij Grontmij in beheer kwamen tot op heden. Het gemiddelde van deze jaren, wordt vervolgens geacht de frictieleegstand binnen het complex te weerspiegelen.

Voor zowel de huidige huren als de frictieleegstand wordt een jaarlijkse huurverhoging toegepast. Deze is van 2014 tot en met 2016 gebaseerd op de inkomensafhankelijke huurverhoging welke het kabinet sinds 2013 mogelijk maakt. Ten behoeve hiervan worden de huren verhoogd met de inflatie +2%, mits de maximaal redelijke huurprijs niet overschreden wordt. Voor de daarop volgende jaren wordt het maximale huurverhogingspercentage gesteld op 3,70%, zijnde het gemiddelde over de periode van 1980 tot en met 2014 (Rijksoverheid, 2014).

6.3 Exploitatielasten, groot onderhoud en renovatie

De exploitatiekosten worden bepaald aan de hand van kengetallen uit het boek 'vastgoed exploitatiewijzer'. Hierin wordt op basis van het bouwjaar en type woning een beeld gegeven van de bijbehorende exploitatiekosten en de herbouwwaarde.

De kosten van groot onderhoud zijn herleid uit de meerjaren onderhoudsplanung welke Grontmij opstelt voor de eigenaren. Zowel de exploitatiekosten als de kosten voor groot onderhoud worden geacht inflatievolgend te zijn.

Conform de taxatierichtlijn wordt het te hanteren inflatiepercentage door de IPD voorgeschreven. Sinds oktober 2002 dient gebruik te worden gemaakt van het inflatiescenario dat door de organisatie Consensus Economics wordt gepubliceerd. Op basis hiervan dienen de volgende percentages te worden verwerkt in de Discounted Cashflow modellen met een flexibel inflatiescenario:

Tabel 5: Inflatie 2014 -2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Inflatie	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%

Bron: Consensus Forecast, A digest of international economic forecasts, april 2014.

Ten behoeve van de renovatie zal in het model uitsluitend rekening gehouden worden met de investeringen zoals deze per woning in het energiebesparingsrapport benoemd zijn.

6.4 Eindwaarde

Bij de DCF-methode wordt het vastgoedobject op de laatste dag van de beschouwingsperiode geacht (fictief) verkocht te worden aan een onafhankelijke derde. Hoe korter de beschouwingperiode hoe groter de invloed van de eindwaarde op de berekende waarde. De eindwaarde wordt door Ten Have (2007, p. 95) als volgt gedefinieerd:

"Het verwachte bedrag dat op de laatste dag van de beschouwde disconteringsperiode wordt overeengekomen voor een vastgoedobject tussen een willige verkoper en een willige koper, die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een behoorlijke marketing en waarbij partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen."

Deze eindwaarde wordt veelal bepaald aan de hand van de exit yield. De exit yield vertegenwoordigt daarmee het te verwachten rendement aan het einde van de beschouwingsperiode. Bij taxaties wordt veelal de stelregel gehanteerd dat de gehanteerde exit yield tussen de 0,5% en 2,0% hoger ligt dan de gehanteerde yield aan het begin van de exploitatieperiode (Ten Have, 2007). Op basis hiervan wordt ten behoeve van het model verondersteld dat de exit yield 7,5% zal bedragen (6,30% + 1,20%).

6.5 Effecten duurzaamheidsinvesteringen

De financiële prestatie bestaat voor de eigenaar c.q. belegger uit het effect op de kosten en de (beleggings)waarde. Voor de huurder is uitsluitend het kostenelement, ofwel het resultaat op de woonlasten, van belang. Ten behoeve van de afweging van het doen van duurzaamheidsinvesteringen zijn daarom twee kostenelementen van belang: de dalende energielasten en de huur die zal stijgen. Gezien het beperkte effect op de leegwaarde (Brounen, 2014) is het effect op de WOZ-gerelateerde belastingen gering. Dat geldt eveneens voor de servicekosten voor huurders: de investeringen hebben niet of nauwelijks effect op de servicekosten. Deze effecten zullen daarom in de besluitvorming geen rol spelen en niet worden meegenomen in de uitwerking van het model.

6.5.1 Beleggingswaarde-effect

De investeringen beïnvloeden de leegwaarde, de te verwachten huuropbrengst, de exploitatietermijn en de toekomstige onderhoudskosten. Deze aspecten hebben allemaal invloed op de beleggingswaarde. Investerings moeten een positief effect hebben op deze waarde, wil de belegger overgaan tot het doen van deze investeringen.

6.5.2 Belastingeffect

Het belastingeffect bestaat onder andere uit het effect op de onroerende zaak belasting (OZB). De waardeverhoging bij investeren in duurzaamheid is 2,4% (Brounen, 2014). De OZB is maximaal 0,23% van de waarde⁶. Bij een woning van € 150.000,- gaat het dan om € 8,28 extra OZB per jaar (69 cent per maand), waardoor het belastingeffect verwaarloosbaar is. Een OZB-stijging wordt, met uitzondering van inflatie, daarom niet in het model meegenomen.

6.5.3 Huurlasten-effect

Duurzaamheidsinvesteringen hebben een positief effect op de energielasten van huurders. De eigenaar zal echter eveneens een voordeel willen behalen uit de duurzaamheidsinvestering(en), waardoor deze een huurverhoging door zal voeren. De huurverhoging voor zittende huurders bij verbeteringen van energieprestatie mag maximaal gelijk zijn aan de energiebesparing. Omdat de exacte effecten op de energielasten van huurders niet bekend zijn en er geen schatting te maken is in hoeverre huurders (of de rechter) een voorstel tot huurverhoging na duurzaamheidsinvesteringen als redelijk ervaren, worden in het model de huren uitsluitend verhoogd op basis van de jaarlijkse huurverhogingen.

6.6 Enquête

De enquête is opgesteld met het programma Adobe FormsCentral en vervolgens op de portalen van een aantal VvE's, welke bij Grontmij in beheer zijn, geplaatst. Op maandag 3 november 2014 zijn ruim 700 respondenten per brief uitgenodigd om deel te nemen aan de enquête. De respondenten zijn geselecteerd op basis van de WOZ-waarde van hun woning en of er een groot-eigenaar binnen de VvE aanwezig is. De respondenten hadden tot en met 30 november 2014 de mogelijkheid om de enquête in te vullen. Op vrijdag 14 november 2014 is, naar aanleiding van een probleem met de portalen, aan alle ontvangers een herinnering gestuurd. Op 7 december is de enquête gesloten en zijn de antwoorden van de respondenten geanalyseerd. In de periode tussen 3 november 2014 en 7 december 2014 hebben 10 respondenten de enquête ingevuld. De netto respons op de enquête bedraagt zodoende slechts 1,43%. De lage respons is onder andere te verklaren door een fout op de portalen, waardoor de enquête in eerste instantie niet zichtbaar was. Vervolgens is dit hersteld. Het weekend na het verzenden van de herinnering is de website offline geweest. Bij nadere uitwerking van het rekenmodel, bleek de invloed van de VvE op de besluitvorming echter minimaal te zijn en is volstaan met de respons van deze 10 personen. De uitslag van de enquête dient hierdoor uitsluitend gezien te worden als referentiekader en basis voor het rekenmodel.

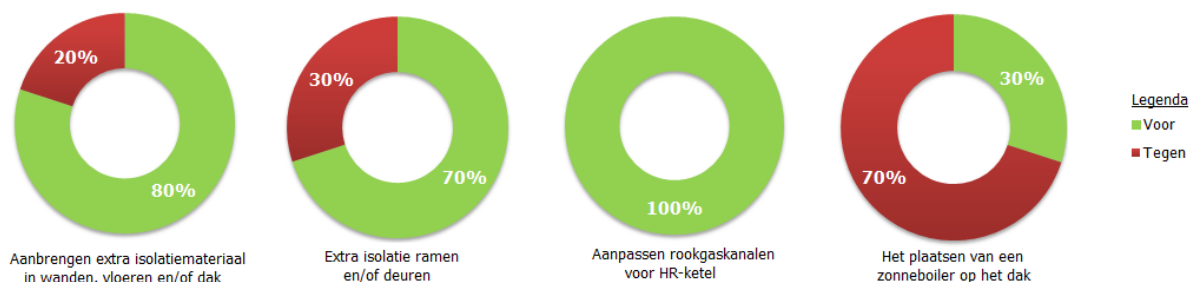
De vragenlijst, die als leidraad diende voor de enquête, bestond uit een achttal vragen, waarvan enkele bestonden uit een aantal stellingen. Bij het ontwerpen van de vragenlijst is getracht de vragenlijst voor de respondent zo efficiënt mogelijk te maken. Zodoende bestaan de vragen uit stellingen en meerkeuzevragen met de mogelijkheid tot het geven van een toelichting. De vragenlijst van de enquête is opgenomen als bijlage 10.

De enquête is voornamelijk bedoeld om inzicht te krijgen in de kans of een eigenaar voor of tegen een bepaald besluit zal stemmen in de vergadering van appartementseigenaren. Ten behoeve hiervan zijn een aantal scenario's geschetst, met de vraag welke keuze de eigenaar in deze situatie zal maken. Vervolgens zijn een aantal stellingen omtrent het onderwerp van het scenario weergegeven om op

⁶ Op basis van het hoogste tarief in Nederland in 2014.

deze wijze de beweegredenen van de eigenaren in kaart te brengen. Onderstaande diagrammen geven de kans weer dat een eigenaar in een bepaalde situatie 'voor' of 'tegen' stemt.

Figuur 1: Besluitvormingskans eigenaar



Uitgangspunt voor deze besluitvormingskans is derhalve dat de aanpassingen uitsluitend leiden tot kosten voor de betreffende eigenaar en niet voor de overige eigenaren. Daarnaast valt uit de enquête af te leiden dat het met name van belang is dat er niets gewijzigd wordt aan de uitstraling van het complex. Dat wil zeggen dat als ramen en/of deuren vervangen worden, deze of voor alle eigenaren vervangen dienen te worden of dat deze overeen dienen te komen met de bestaande kozijnen. Dit is daarmee de voornaamste reden van een eigenaar om tegen een besluit te stemmen.

Voor het plaatsen van zonnepanelen en/of een zonneboiler voor individueel gebruik is het hoofdzakelijk van belang dat iedere eigenaar in de gelegenheid wordt gesteld om deze te plaatsen en dat er een huurprijs betaald wordt voor het gebruik van het dak. Desalniettemin vindt het overgrote deel van de respondenten dat zonnepanelen en/of een zonneboiler uitsluitend geplaatst mogen worden, als dit voorzieningen zijn welke voordeel opleveren voor alle eigenaren binnen het complex.

6.7 Deelconclusie

Als bijlage 6 tot en met 9 zijn vier uitwerkingen van het rekenmodel opgenomen. De uitwerking van de complexen 'gasthuisvelden' en 'Hoofdstraat', betreffen appartementen waarvan de huurprijzen na de investeringen onder de liberalisatiegrens blijven. Bij de overige twee complexen ('Erasmusdomein' en 'Terneuzenstraat') zorgen de duurzaamheidsinvesteringen ervoor dat de puntentelling dusdanig beïnvloed wordt dat de maximaal redelijke huurprijs boven de liberalisatiegrens komt te liggen. Hieruit is op te maken dat de investeringen uitsluitend een positieve invloed op de beleggingswaarde hebben als de puntentelling daarmee boven de liberalisatiegrens uitkomt. In welke mate de puntentelling onder de liberalisatiegrens blijft, bepaald eveneens de mate waarin het rendement negatief beïnvloed wordt. Zo komt de 'Hoofdstraat' dichtbij de liberalisatiegrens dan 'Gasthuisvelden', wat zich vertaalt in een daling van de beleggingswaarde van respectievelijk 0,59% en 1,54%.

Het model gaat uit van drie scenario's:

1. Geen investeringen (nulmeting);
2. Investeringen op basis van besluit VvE (enquête dient als uitgangspunt);
3. Alle investeringen (mits deze een labelsprong teweeg brengen).

In drie van de vier gevallen, heeft de groot-eigenaar (met een minderheidsbelang) een dusdanig aantal stemmen dat in de eerste of tweede vergadering van appartementseigenaren een rechtsgeldig besluit genomen kan worden ten gunste van de groot-eigenaar. In het vierde geval heeft de groot-eigenaar één extra eigenaar nodig welke 'voor' stemt met betrekking tot het isoleren van ramen en deuren en wellicht het aanpassen van het rookgaskanaal. Op basis van de gegevens uit de enquête en het aantal aanwezige is de verwachting dat hier eveneens een rechtsgeldig besluit ten gunste van de groot-eigenaar genomen zal worden.

Conclusie & aanbevelingen

In dit hoofdstuk kan op basis van de verkregen informatie een antwoord gegeven worden op de hoofdvraag:

"Wat is de financieel economische en politiek juridische invloed van het huidige huurregime op de (beleggings)waarde van niet geliberaliseerde woningen binnen een Vereniging van Eigenaren?"

7.1 Conclusie

De politiek juridische invloed wordt met name uitgeoefend door de wet- en regelgeving voor VvE's en huur(contracten). De invloed van de VvE blijkt echter bij de onderzochte complexen gering te zijn. Dit heeft oorzaken. De opkomst voor de vergadering van appartementseigenaren is te laag om rechtsgeldige besluiten te mogen nemen. Of het quorum wordt in de eerste vergadering behaald en de groot-eigenaar heeft het noodzakelijke aantal stemmen om een rechtsgeldig besluit te kunnen nemen.

Als het quorum in de eerste vergadering niet behaald wordt, dient er een tweede vergadering uitgeschreven te worden. In de tweede vergadering is het quorum niet meer relevant en kan een besluit rechtsgeldig genomen worden als de benodigde stemverhouding (50% + 1) behaald wordt. Op basis van de gemiddelde opkomst bij vergaderingen, zal de groot-eigenaar in deze vergadering meer dan de helft van de stemmen vertegenwoordigen, waardoor een besluit ten gunste van de groot-eigenaar genomen zal worden. De factor VvE gaat daardoor pas een rol spelen op het moment dat de groot-eigenaar minder dan de volstreekte meerderheid (50% + 1) van de gemiddelde opkomst aan stemmen heeft (bijvoorbeeld door het uitpenden van een complex).

De wet- en regelgeving met betrekking tot huur(contracten) oefent, in tegenstelling tot de factor VvE, een grote invloed uit op de beleggingswaarde voor niet geliberaliseerde huurwoningen. Deze invloed wordt met name veroorzaakt door de wettelijke regels omtrent de maximaal redelijke huurprijs op basis van het WWS en het maximaal wettelijk toegestane huurverhogingspercentage. Alvorens het investeringsplan in de vergadering van appartementseigenaren voor te leggen, dient dan ook overeenstemming te zijn bereikt met de huurders over het renovatieplan en een eventueel bijbehorende huurverhoging.

Aspecten welke invloed uitoefenen op de veranderbaarheid van de huurprijs, worden voornamelijk ingegeven door de economische situatie en worden (jaarlijks) vastgesteld door de overheid. De weerslag die de crisis heeft op de woningmarkt in Nederland, heeft ervoor gezorgd dat er in het huidige regeerakkoord een aantal aspecten opgenomen zijn om de woningmarkt uit het slop te trekken. Zo zal met ingang van 2016 de liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren worden. Uit zowel het rekenmodel als de interviews blijkt dat dit een maatregel is die het mogelijk maakt om de huurprijzen sneller in het gereguleerde segment te krijgen, mits de puntentelling dit toe laat.

De vele wet- en regelgeving die komt kijken bij woningen in het gereguleerde segment is voor veel beleggers een reden om voornamelijk in woningen te beleggen boven de liberalisatiegrens en het huidige bezit zo snel mogelijk boven deze grens te krijgen. Deze trend wordt eveneens versterkt door de recent ingevoerde verhuurderheffing. Woningcorporaties bezitten daarentegen een groot aandeel woningen in de gereguleerde sector. Zij zijn echter niet bezig met de huurprijs van het woningaanbod boven de liberalisatiegrens te krijgen. De onderzoeksvraag is daarmee enkel op een klein deel van de woning(beleggings)markt van toepassing.

Uit de gehouden interviews blijkt daarnaast dat voor de woningen waar de huurprijs zich onder de liberalisatiegrens bevindt, het gemiddelde huurwaardepercentage tussen de 70% en 100% ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijs ligt. Indien hierbij de woningcorporaties buiten beschouwing worden gelaten, bedraagt dit percentage veelal 80% tot 100%. Dit percentage geeft aan dat de huurprijs van deze woningen al vrij dicht tegen de maximaal redelijke huurprijs aan zit en er nauwelijks huurgroei te behalen is. Huurgroei kan daardoor alleen behaald worden als er investeringen worden gedaan in de woning, welke het puntenaantal van de woning verhogen.

Tevens blijkt dat er een verschuiving te zien is in welke investeringen gedaan worden ten behoeve van het verhogen van de puntentelling. Van oudsher werden voornamelijk investeringen ter verbetering van de kwaliteit van keuken en badkamer gedaan. De focus verschuift echter steeds meer naar investeringen welke het energielabel verbeteren. Het verbeteren van het energielabel is voornamelijk te bewerkstelligen door te investeren in de isolatie van deuren, ramen, wanden, vloeren en/of dak, c.v.-ketel en/of zonneboiler.

In tegenstelling tot renovatie van badkamer of keuken, zullen duurzaamheidsinvesteringen echter door een belegger voornamelijk complexgewijs worden uitgevoerd. Om tot een complexgewijze renovatie te komen, dienen de huurders akkoord te gaan met een renovatievoorstel. Als 70% of meer van de huurders aangeeft akkoord te zijn, wordt het voorstel geacht redelijk te zijn. Desalniettemin houdt dit niet in dat de overige 1 - 30% welke niet akkoord is, de renovatie per definitie moet gedogen. Dit akkoord zorgt er uitsluitend voor dat het initiatief om naar de rechter te stappen, van de verhuurder naar de huurder overgaat. Tekenende huurders geen bezwaar aan binnen het gestelde termijn, dan verliezen zij het recht om bezwaar te maken tegen het voorstel en worden zij geacht met het voorstel akkoord te zijn gegaan.

Indien het voorstel voor de rechter komt, zal deze op basis van belangenafweging bepalen of het voorstel voor de individuele huurder redelijk is. Hierdoor kan het ook een rol spelen dat de voorgestelde huurverhoging tegenover de niet instemmende huurder niet redelijk is, omdat hij daardoor bijvoorbeeld boven de subsidiegrens komt. Een beslissing van de rechter dat een voorstel voor een individuele huurder niet redelijk is, heeft echter geen gevolgen voor de instemming die door de andere huurders is gegeven, tenzij de hele renovatie als gevolg van de uitspraak onmogelijk of onrendabel wordt.

Daar de verwachting is dat koopprijzen van woningen minder hard zullen stijgen dan voorheen en de belegger het rendement daardoor voornamelijk moet hebben van huurinkomsten, wordt een woningbelegging veelal gewaardeerd aan de hand van de beleggingswaarde. De beleggingswaarde kan worden bepaald aan de hand van de Discounted Cashflow-methode, waarbij toekomstige kasstromen contant worden gemaakt tegen een bepaald rendement en vervolgens bij elkaar worden opgeteld. De uitkomst is de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen, ofwel de actuele waarde van een bedrag waarover je pas na een bepaalde periode beschikking hebt.

Om de invloed van duurzaamheidsinvesteringen op de beleggingswaarde in kaart te brengen, gaat het rekenmodel uit van drie scenario's:

1. Geen investeringen (nulmeting);
2. Investeringen op basis van besluit VvE;
3. Alle investeringen.

Uit het model is af te leiden dat investeringen uitsluitend een positief effect op de beleggingswaarde hebben als de puntentelling daarmee boven de liberalisatiegrens uitkomt. In welke mate de puntentelling onder de liberalisatiegrens blijft, bepaalt eveneens de mate waarin het rendement negatief beïnvloedt wordt.

7.2 Aanbevelingen

Op basis van voorgaande bevindingen, is het aan te raden om een onderzoek te doen naar de exacte grootte van de rol van VvE's in de portefeuilles van beleggers nu en in de toekomst. Met andere woorden, er dient onderzocht te worden bij hoeveel complexen de groot-eigenaar minder dan de volstrekte meerderheid aan stemmen heeft. Hierbij dient eveneens in kaart gebracht te worden welk cijfermatig effect deze rol heeft op de totale vastgoedportefeuille. Voor het in kaart brengen van het cijfermatige effect, kan het rekenmodel uit hoofdstuk 6 en bijlage 6 tot en met 9 worden gebruikt.

Indien de groot-eigenaar minder dan de volstrekte meerderheid (50% + 1) van de gemiddelde opkomst aan stemmen heeft, is het aan te raden om de enquête voor appartementseigenaren uit te laten voeren door een gespecialiseerd onderzoeksbureau. Op deze wijze zal er sprake zijn van een statistisch correct onderzoek met een representatieve steekproef, waardoor met een grote zekerheid (veelal 95%) uitspraak gedaan kan worden over de kans dat een besluit tijdens de VvE vergadering wordt aangenomen.

Duurzaamheidsinvesteringen blijken uitsluitend een positief effect op de beleggingswaarde te hebben, als de puntentelling daarmee boven de liberalisatiegrens uitkomt. In welke mate de puntentelling onder de liberalisatiegrens blijft, bepaalt eveneens de mate waarin het rendement negatief beïnvloed wordt. Derhalve is het op basis van de financieel economische positie uitsluitend aan te raden om duurzaamheidsinvesteringen te doen, welke ervoor zorg dragen dat de puntentelling boven de liberalisatiegrens uit komt.

7.3 Overige aanbevelingen

Tot slot zijn er in het algemeen een aantal onderwerpen binnen het onderzoeksveld VvE's en beleggingswaarde welke interessant zijn om te onderzoeken, ongeacht dat ze niet direct relevant zijn voor de uitkomst van dit onderzoek:

- Onderzoeken of het bestuur of beheer effect heeft op de keuze (van een VvE of eigenaar) om wel of niet te investeren.
- Onderzoeken of de waarde van vastgoed beïnvloedt wordt als een klimaatinstallatie met toebehoren overgedragen wordt aan een Energie Service Company (ESCo).

Bronnenlijst

- ABF Research. (2013). *Modernisering van het woningwaarderingsstelsel*. Delft: ABF Research.
- ABF Research. (2014). *Modernisering van het WWS: de Kamervarianten: Aanvullende analyses op verzoek van de Tweede Kamer*. Delft: ABF Research.
- ABF Research. (2014). *Actualisatie kabinetsvoorstel: modernisering van het woningwaarderingsstelsel*. Delft: ABF Research.
- Beleggingswaarde (z.d.). Geraadpleegd op 26 augustus 2014, <http://www.gebiedseconomie.nl/artikelen/b/beleggingswaarde>
- Bestaande koopwoningen ook in september duurder. Geraadpleegd op 11 november 2014, <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/prijzen/publicaties/artikelen/archief/2014/2014-10-21-m11.htm>
- Blok, S.A. (2013). *Kamerbrief Toezeggingen en moties bouwregelgeving, energiebesparing en brandveiligheid*. Geraadpleegd op 7 oktober 2014, <http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/energielabel-installatiekeuringen/wet-en-regelgeving/veranderingen-vanaf-juli-2014>
- Blok, S.A. (2014). *Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte*. Geraadpleegd op 21 oktober 2014, <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/betaalbaarheid/20141017-ontwerpbesluit-tot-wijziging-van-het-besl.pdf>
- Brounen, D. en N. Kok (2011). *Het energielabel op de Koopwoningmarkt; de laatste stand van zaken*. Tilburg/Maastricht: Universiteit van Tilburg en Maastricht University.
- Buchem-Spapens, A.M.J. (red.) (2011). *Inleiding Privaatrecht*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv
- Burgerlijk Wetboek
- Capital Value. (2014). *De woning(beleggings)markt in beeld*. Geraadpleegd op 14 december 2014, <http://www.vastgoedjournaal.nl/uploads/Onderzoek%20-%20De%20woningbeleggingsmarkt%20in%20beeld%202014.pdf>
- Centraal Plan Bureau. (2012). *Analyse economische effecten financieel kader Regeerakkoord*. Geraadpleegd op 11 november 2014, <http://www.cpb.nl/publicatie/analyse-economische-effecten-financieel-kader-regeerakkoord>
- Centraal Plan Bureau. (2014). *Centraal economisch plan 2014*. Geraadpleegd op 20 september 2014, <http://www.cpb.nl/publicatie/centraal-economisch-plan-2014>
- Conijn, J., Veerdonk, A. van de (2000). *Modernisering woningwaarderingsstelsel; Een verkennende studie*. Geraadpleegd op 10 juli 2014, <http://www.rigo.nl/Portals/0/76920.pdf>

De Nederlandsche Bank. (z.d.). Rentes (tabel T1.2.1). Geraadpleegd op 14 oktober 2014, <http://www.statistics.dnb.nl/financiele-markten/rentes/index.jsp>
Energie label voor woningeigenaren. (2014). Geraadpleegd op 7 oktober 2014, <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energielabel-gebouwen/energielabel-voor-huiseigenaren>

Energie labels in woningwaarderingsstelsel (2011). Geraadpleegd op 12 september 2014, <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/huurbeleid/120801-wijzigingen-in-wws-van-maart-2011.pdf>

F.G.M. Schuurs. (2008). *Het ABC van de VvE*. Oosterhout: VvE Media BV.

F.G.M. Schuurs. (2008). *Handboek voor de Vereniging van Eigenaren*. Oosterhout: VvE Media BV.

Gool, P. van. (2007). *Onroerend goed als belegging*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv.

Grit, R. & Julsing, M. (2012). *Zo doe je een... Onderzoek*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv.

Have, G.M. ten. (2007). *Taxatieleer vastgoed 2*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv.

Have, G.M. ten. (2011). *Taxatieleer vastgoed 1*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv.

Hoe lang bewaart u uw administratie? (2014). Geraadpleegd op 16 oktober 2014, http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/btw/administratie_bijhouden/administratie_bewaren/administratie_bewaren

Hoe ziet het nieuwe woningwaarderingsstelsel eruit? (2014). Geraadpleegd op 21 oktober 2014, <http://www.aedes.nl/content/artikelen/woningmarkt/betaalbaar-wonen/wws/wws-in-oktober-naar-tweede-kamer.xml?bron=alerts>

Huurverhoging (2014). Geraadpleegd op 26 augustus 2014, <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging>

IPD. (2013). *Definitielijst input- en outputparameters IPD Nederlandse Vastgoedindex*. Geraadpleegd op 20 september 2014, http://www.taxatieleer.noordhoff.nl/sites/7605/_assets/7605d22.pdf

IPD. (2013). *IPD Nederlandse Jaar Vastgoedindex*. Geraadpleegd op 14 december 2014, <http://www.vastgoedjournaal.nl/uploads/ReportIPD2013.pdf>

IPD. (2013). *Taxatierichtlijnen IPD Nederlandse Vastgoedindex*. Geraadpleegd op 21 september 2014, <http://www.ipd.com/regional/Taxatierichtlijnen%20IPD%20Nederlandse%20Vastgoedindex%202013.pdf>

IPD. (2014). Inflatiescenario oktober 2014. Geraadpleegd op 14 oktober 2014, <http://www.ipd.com/regional/Inflatiescenario%20oktober%202014.pdf>

Keeris, W.G. (2009). *Master of Real Estate Opleiding Waarderen/taxeren vastgoed*. Reader TiasNimbas Business School. Tilburg universiteit en technische universiteit Eindhoven.

Kousemaeker, F.J.M. de, Agt, M.A.J.C.M. van. (2007). *Praktijkaspecten Vastgoed*. Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff bv.

Kwalitatief onderzoek. (2014). Geraadpleegd op 29 augustus 2014, <http://www.rijksoverheid.nl/onder>

werpen/overheidscommunicatie/informatie-voor-professionals/communicatieonderzoek/kwalitatief-onderzoek

Liberalisatiegrens vanaf 2016 bevroren. Geraadpleegd op 18 november 2014,

<http://www.rijksoverheid.nl/nieuws/2014/11/18/liberalisatiegrens-vanaf-2016-bevroren.html>

Martens, E. (2012). *Energieprestatie en beleggingswaarde; de meerwaarde van energiezuinige huurwoningen voor beleggers*. Masterthesis, Rijksuniversiteit Groningen/Builddesk.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2014). *Rijksbegroting 2015: XVIII Wonen en Rijksdienst*. Geraadpleegd op 7 oktober 2014, <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/begrotingen/2014/09/16/xviii-wonen-en-rijksdienst-rijksbegroting-2015.html>

Mosselman, M. (2013). *Samenstelling en rendement van Nederlandse institutionele vastgoedportefeuilles*. Geraadpleegd op 20 september 2014, <http://www.ivbn.nl/publicaties-overige>

Pettersson, C. (2014). *Een warme plek in de strategie: Energieprestatieverbeteringen in VvE's*. Geraadpleegd op 12 december 2014, <http://www.vastgoedkennis.nl/docs/mre/14/Pettersson.pdf>

Platform taxateurs en accountants. (2013). *Goed gewaardeerd vastgoed*. Geraadpleegd op 23 september 2014, <https://www.nba.nl/Documents/Publicaties-downloads/2013/PTA-rapport-GoedGewaardeerdVastgoed-okt13.pdf.pdf>

Platform taxateurs en accountants. (2014). *Good Practices: voorbeelden voor de praktijk*. Geraadpleegd op 2 oktober 2014, <http://www.accountancynieuws.nl/Uploads/2014/6/NBA-PTA-Good-Practices--Juni14-.pdf>

Puntensysteem zelfstandige woning (2014). Geraadpleegd op 10 juli 2014, <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning/puntensysteem-zelfstandige-woning>

Privaatrecht. (2014). Geraadpleegd op 7 oktober 2014, <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/wetgeving-en-rechtsgebieden/privaatrecht>

Rijksoverheid. (2014). *Overzicht huurverhogingspercentages 1980 - 2014*. Geraadpleegd op 14 oktober 2014, <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/documenten-en-publicaties/brochures/2014/07/08/overzicht-huurverhogingspercentages-1980-2014.html>

Rijssenbeek advocaten. (z.d.). *De tweede vergadering van eigenaars: Problematiek betreffende quorumvereisten*. Geraadpleegd op 27 november 2014, <http://www.rijssenbeek.nl/bestanden/files/De-tweede-vergadering-van-eigenaars.pdf>

Royal Institution of Chartered Surveyors. (2013). *RICS-taxatiestandaarden Januari 2014: Met daarin geïntegreerd de IVSC internationale taxatiestandaarden*. Londen: Royal Institution of Chartered Surveyors.

Sociale huurwoning (sociale huur). (2014). Geraadpleegd op 10 juli 2014, <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/sociale-huurwoning-huren>

Stemverhoudingen in de VvE. (2014). Geraadpleegd op 27 december 2014, <http://www.nederlandvve.nl/informatie/stemverhoudingen-in-de-vve/#.VJIJu14AEs>

Tweede Kamer der Staten Generaal (2013). *Integrale visie op de woningmarkt*. Geraadpleegd op 16 oktober 2014, <http://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/dossiers/woningwaarderingssstelsel.jsp>

Tweede Kamer akkoord met nieuw energielabel. (2014). Geraadpleegd op 7 oktober 2014, <http://www.aedes.nl/content/artikelen/bouwen-en-energie/energie-en-duurzaamheid/aedes-en-woonbond---behoud-huidig-energielabel-huu.xml>

Vastgoedmanagement Nederland (2011). *Energielabels in Woningwaarderingssstelsel*. Geraadpleegd op 27 december 2014, http://vgm.nl/nieuwsdoc//39_Bijlage%201%20EN%20Energielabels%20in%20woningwaarderingssstelsel.pdf

Vermeulen, M., Wieman, M. (red.) (2010). *Handboek Vastgoedmanagement*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv.

Waar moet ik op letten bij het kopen van een appartement? (2014). Geraadpleegd op 14 oktober 2014, <http://www.notaris.nl/regels-voor-bewoners-appartement>

Zeijl, A.M.M.M. van. (2010). *De grondslag van het vermogens- en ondernemingsrecht: deel 1 Vermogensrecht*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv

Algemeen / context

1. Hoe ziet de portefeuille opbouw er veelal uit?

Er wordt door particuliere beleggers over het algemeen meer in appartementen belegd dan in eengezinswoningen en dan met name in de G4 regio (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht)

2. Wat is veelal de beleggingshorizon? (bepaalde of onbepaalde tijd)

De beleggingshorizon is veelal voor onbepaalde tijd.

Rendement

3. Hoeveel bedraagt het rendement dat particuliere beleggers op woningbeleggingen willen behalen?

De rendementen lopen per belegger redelijk uit een. Meestal wordt een bruto rendement van 7% gehanteerd, wat leidt tot een netto rendement van 2,7% (afgezet tegen de WOZ-waarde).

4. Hoe staan zij tegenover de bevrozing van de liberalisatiegrens met betrekking tot het te behalen rendement?

Deze maatregel wordt gezien als een kwestie van een lange adem. Dit is erin gelegen dat lopende contracten blijven gelden en dat de mutatiegraad momenteel laag is, waardoor de maatregel geen 'zoden aan de dijk zet'.

5. Hoe staan zij tegenover de verhuurderheffing met betrekking tot het te behalen rendement?

De verhuurderheffing wordt ervaren als een drama. De heffing kan bijvoorbeeld voor woningen in Amsterdam oplopen tot 3 maanden huur. Met andere heffingen (o.a. box 3 en gemeentelijke heffingen) hierbij opgeteld, zijn beleggers vaak een half jaar aan huur kwijt aan alleen belastingen.

6. Zorgt (of zorgen) de bevrozing van de liberalisatiegrens en/of de verhuurderheffing voor het doorvoeren van hogere (inkomensafhankelijke) huurverhogingen dan voorheen?

Vastgoed Belang reageert voorzichtig positief op de bevrozing van de liberalisatiegrens voor drie jaar. Deze bevrozing verruimt het aanbod in de vrije huursector, waar grote behoefte aan is. Positief is dat de komende 5 jaar vrije sector nieuwbouwwoningen niet terug kunnen vallen in het gereguleerde segment.

Wie in de gelegenheid komt om de huren te verhogen om de verhuurderheffing te verkomen, doet daar verstandig aan. In gebieden waar veel druk op de markt zit zal dit lukken. In 90% van Nederland echter niet, omdat de actuele huurprijs daar (veel) lager ligt dan de maximaal redelijke huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel. Vastgoed Belang heeft laten uitrekenen dat particuliere verhuurders de heffing bij lange na niet terug kunnen verdienen uit de extra huurverhogingen.

7. Hoe verhoudt het gemiddelde huurwaardepercentage zich veelal ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijs? (m.a.w. is er nog huurgroei te behalen)

Bij particuliere beleggers bevindt dit percentage zich rond de 80%. Dit kan echter sterk uiteenlopen. Zo blijkt uit een onderzoek onder de leden van Vastgoed Belang dat in Noord-Holland de huren gemiddeld het laagst liggen.

Investerings

8. Zorgt (of zorgen) de bevrozing van de liberalisatiegrens en/of de verhuurderheffing voor investeringen in de kwaliteit van de woningen t.b.v. het verhogen van de WWS-puntentelling of zijn hier andere aanleidingen voor?

De verhuurderheffing blokkeert investeringen (ook in nieuwbouw). Daarnaast zorgt deze heffing ervoor dat de waarde van veel objecten met 11% - 15% zal dalen. Dit heeft er mee te maken dat de kopers van de beleggingsmarkt hun rendementseisen niet bijstellen. Waar dit mogelijk is en de eigenaar over de financiële middelen beschikt zal hij proberen de WWS punten op te tillen tot boven de liberalisatiegrens, om zo te ontsnappen aan de verhuurderheffing.

9. Als er geïnvesteerd wordt in een woning (t.b.v. het verhogen van de puntentelling), waar wordt dan veelal in geïnvesteerd?

Luxe(re) keukens, badkamer, gehandicaptenvoorzieningen en/of een hoger energielabel.

10. Zijn er maatregelen welke beperkend werken voor het doorvoeren van (duurzaamheids)investeringen?

In 2011 is er een goede start gemaakt met het doen van duurzaamheidsinvesteringen. Toen de verhuurderheffing in 2012/2013 werd doorgevoerd, zijn de duurzaamheidsinvesteringen echter afgenomen. Beleggers wachten eerst af tot zij weten waar zij aan toe zijn, alvorens investeringen te doen.

11. Dient de investering zich direct en/of indirect financieel terug te verdienen en binnen hoeveel jaar dient een investering zich dan terug te verdienen?

Daar wordt heel verschillend naar gekeken. Sommige beleggers koppelen de terugverdientijd aan bepaalde categorieën investeringen. Er wordt dan bijvoorbeeld voor het renoveren van een badkamer en keuken een langer terugverdientijd gehanteerd dan voor andere investeringen, maar veelal zullen zij een investering binnen 10 jaar terug willen verdienen.

12. Dient een investering zich maatschappelijk terug te verdienen en op welke wijze wordt dit in kaart gebracht?

"Sociale huurwoning" is een term die Vastgoed Belang als onjuist ervaart als het gaat over particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Beleggers investeren om een hoger rendement te behalen dan op een spaarrekening. Zij hebben derhalve niet als (primaire) doelstelling om maatschappelijk rendement te behalen.

13. Bestaat de verwachting dat de waarde van het vastgoed beïnvloed wordt als een klimaatinstallatie met toebehoren overgedragen wordt aan een ESCo?

Bij Vastgoed Belang is een "projectleider energie" in dienst welke de leden uitgebreid over dergelijke zaken informeert. Hun verwachting is echter dat er weinig gebruik zal worden gemaakt van een dergelijke constructie.

Woningwaarderingstelsel

14. Wat is de impact van de invoer van het energielabel binnen het WWS; heeft dit al voor een beperkte toekomstige huurgroei gezorgd en/of verandering van beleid?

Wie in staat is om met betrekkelijk weinig middelen een hoger label te bewerkstelligen, scoort daar binnen het WWS punten mee. Daarmee kan in sommige gevallen zelfs bereikt worden dat de puntentelling boven de liberalisatiegrens komt. Als belangenvereniging hebben zij het zogenaamde koepelconvenant "energiebesparing gebouwde omgeving" getekend en hier informeren/adviseren zij

hun leden ook over. Voor een verhuurder is het doen van duurzaamheidsinvesteringen echter alleen interessant als er daadwerkelijk een hogere huur tegenover staat.

15. Dient voor beleggers aan een verduurzamingsmaatregel tenminste een verbetering van het energielabel ten grondslag te liggen?

Vastgoed Belang heeft met het ministerie afgesproken te zullen bevorderen dat in 2020 alle woningen van de leden op label C zullen zitten, mits economisch haalbaar. Of dit doel behaald wordt is afhankelijk van het investeringsvermogen van de individuele beleggers en het investeringsklimaat.

16. Zien jullie naast de huidige toegepaste manieren (investeringen) om het WWS te beïnvloeden, nog andere manieren om de puntentelling van het WWS te beïnvloeden of een (extra) huurverhoging door te voeren?

Op het moment dat een woning leeg komt kan keuken en/of badkamer gerenoveerd worden of kunnen er voorzieningen voor gehandicapten getroffen worden. Over het algemeen kan dan voor een bedrag van € 20.000,- tot € 30.000,- een woning volledig gemoderniseerd worden en wellicht boven de liberalisatiegrens verhuurd worden. Een dergelijke ingreep is voor de belegger een kwestie van rekenen om te achterhalen of de investering rendabel is, maar in de G4 zal dat over het algemeen wel het geval zijn.

17. Wat is jullie mening over het voorstel van het nieuwe WWS? (vervangen woonvorm en woonomgeving door punten voor de WOZ-waarde en het afschaffen van de schaarstepunten en deze evenredig over de woningen te verdelen)

Het primaire standpunt van Vastgoed Belang is het afschaffen van het hele woningwaarderingssysteem, de verhuurderheffing en de individuele huursubsidie in de particuliere markt. Maar gegeven het huidige regeerakkoord is het voorstel voor het nieuwe WWS een stapje in de goede richting. Het komt enigszins tegemoet aan de wens om in gebieden waar de markt krap is hogere huurprijzen te kunnen vragen, waardoor de markt wat ruimer kan worden.

Vereniging van Eigenaren

18. Indien een particuliere belegger groot-eigenaar is binnen een complex, gebruiken zij deze positie dan om investeringen door te voeren ongeacht of overige eigenaren het eens zijn met het besluit?

Vastgoed Belang verwacht niet dat beleggers hun positie op deze manier gebruiken, daar het lastige processen zijn en de verhuurderheffing daarnaast zorgt voor een rem op de investering. Beleggers zullen daardoor niet veel moeite willen doen om de investeringsvoorstellen er doorheen te krijgen.

19. Indien een particuliere belegger een minderheidsbelang heeft binnen de VvE, hoe dragen zij er dan zorg voor dat bepaalde investeringen waar toestemming van de VvE voor vereist is, toch doorgevoerd kunnen worden?

Dit is een lastige positie voor de belegger. De belegger kan zijn eigen woning verbeteren, maar de gemeenschappelijke voorzieningen niet.

Rendement

1. De doelstelling van woningcorporaties verschilt met die van commerciële verhuurders, zo streven woningcorporaties leefbare wijken en betaalbare huren na. Hoeveel bedraagt het financiële rendement waar corporaties veelal mee rekenen?

Investerings/projecten worden in sommige gevallen, ongeacht het rendement, uitgevoerd omdat woningcorporaties werken met maatschappelijk bestemd vermogen. Er zullen daardoor ook projecten worden uitgevoerd welke verliesgevend zijn, echter wordt er veelal een inflatievolgend rendement na gestreefd (nu circa 2% op eigen vermogen).

Corporaties vinden het belangrijk om ook woningen in het geliberaliseerde segment te kunnen ontwikkelen, om op deze wijze enigszins gemengde woonmilieus te creëren. Sociale huurwoningen leveren uiteraard minder rendement op dan geliberaliseerde woningen, waardoor de ontwikkeling van geliberaliseerde woningen ook zijn uitwerking op het rendement van een woningcorporatie zal hebben.

2. Is er een maximum aan vreemd vermogen dat corporaties aan mogen trekken?

De loan-to-value mag maximaal 75 procent zijn. Dat percentage wordt als volgt berekend: rentabiliteitswaarde langlopende schulden (vreemd vermogen) / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (waarde van je bezit). In 2012 was dit percentage voor de sector als geheel 73%.

3. Hoe staan woningcorporaties tegenover de bevrozing van de liberalisatiegrens met betrekking tot het te behalen rendement?

De bevrozing van de liberalisatiegrens wordt door Aedes als onbegrijpelijk ervaren. Het leidt tot minder aanbod in de gereguleerde sector, terwijl je de doelgroep daarvan juist vergroot door de inkomensgrens op te hogen. Bovendien tast het de investeringscapaciteit van woningcorporaties verder aan (volgens schatting van Aedes met twee miljard euro). Woningcorporaties kunnen door de verhuurdersheffing al fors minder investeren en dit komt er dan nog eens overheen.

4. Hoe staan woningcorporaties tegenover de verhuurdersheffing met betrekking tot het te behalen rendement?

Aedes ziet deze heffing gedurende deze kabinetsperiode (tot uiterlijk 2017) als een voldongen feit, maar zal de heffing daarna opnieuw ter discussie stellen. Een investeringsagenda blijft volgens Aedes een beter alternatief. Corporaties krijgen het de komende jaren door de heffing financieel steeds moeilijker, terwijl het hard nodig is om te kunnen investeren in nieuwe huizen, renovatie en stads- en dorpsvernieuwing. Dat gebeurt allemaal niet meer als corporaties ieder jaar weer hun deel van de heffing van circa 1,5 miljard moeten afdragen.

5. Zorgt (of zorgen) de bevrozing van de liberalisatiegrens en/of de verhuurdersheffing voor het doorvoeren van hogere (inkomensafhankelijke) huurverhogingen dan voorheen?

Een kwart van de mensen in sociale huurwoningen zit boven de inkomensgrens, waardoor woningcorporaties niet geheel ontevreden zijn met het mogen doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De verhuurdersheffing is eveneens een belangrijke reden voor woningcorporaties om gebruik te maken van deze maatregel en hogere (inkomensafhankelijke) huurverhogingen door te voeren. Woningcorporaties zullen zich echter tot het uiterste inzetten om de verhuurdersheffing niet volledig in de huurverhoging door te voeren. Zo werken zij hard aan het beperken van hun bedrijfslasten en aan efficiencyverbetering; ook worden investeringen kritisch bekeken en wordt er gesneden in diverse nieuwbouwprojecten.

Corporaties gaan niet snel, vanwege bijvoorbeeld lokale afspraken, liberaliseren. Het enige wat je door deze maatregel krijgt is dat er minder differentiatie is (meer woningen met een huurprijs nabij de liberalisatiegrens). Woningcorporaties zullen hier heel verschillend mee omgaan. De ene woningcorporatie wil bijvoorbeeld bewust meer woningen in het middensegment verhuren, maar er zijn ook woningcorporaties die alle huurprijzen van woningen bewust onder de liberalisatiegrens willen houden. Bij de woningcorporaties die onder de liberalisatiegrens willen blijven, wordt de verdien capaciteit door deze maatregel aangetast.

6. Hoe verhoudt het gemiddelde huurwaardepercentage zich ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijs? (m.a.w. is er nog huurgroei te behalen)

Het streefhuurpercentage ligt voor woningcorporaties in Nederland (op basis van cijfers uit 2012) gemiddeld op 66,8% voor woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Voor woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, betreft dit percentage 87,7%. Er zijn wel regionale verschillen, maar ook als gekeken wordt naar Utrecht en Amsterdam zijn er veel gebieden waar de streefhuur rond de 70% ligt, terwijl de gemiddelde puntentelling op basis van het WWS wel op 141 ligt. Woningcorporaties blijven dus ver onder de maximaal redelijke huurprijs, ook omdat de markt geen hogere huurprijs toelaat.

Over het algemeen gezien gaat het streefhuurpercentage in de grotere steden wel omhoog. In Utrecht, Amsterdam en Rotterdam zijn woningcorporaties die naar een streefhuurpercentage van 90% gaan, op dat moment begint de discussie van het nieuwe WWS ook te spelen.

Investerings

In totaal investeerde woningcorporaties in 2012 7,2 miljard euro in hun woningvoorraad. Hiervan is 5,6 miljard euro geïnvesteerd in nieuwbouw (koop en/of huur), 17,2% in woningverbetering, 1,8% in energiemaatregelen en 3,4% in leefbaarheid.

7. Zorgt (of zorgen) de bevrozing van de liberalisatiegrens en/of de verhuurdersheffing voor investeringen in de kwaliteit van de woningen t.b.v. het verhogen van de WWS-puntentelling of zijn hier andere aanleidingen voor?

Het verhogen van de WWS puntentelling is geen doelstelling van woningcorporaties. Voor veel corporaties (c.q. de volkshuisvesting in Nederland) is het dilemma juist hoe zij hun woningen onder de liberalisatiegrens kunnen houden.

8. Als er geïnvesteerd wordt in een woning, waar wordt dan veelal in geïnvesteerd?

Corporaties hebben een strategisch voorraadbeheer. Wat inhoudt dat ze kijken naar de woningvoorraad en daar maken ze voor een aantal jaren een plan voor; hoe staat de voorraad erbij, welke onderdelen willen we vernieuwen, willen we sloop/nieuwbouw plegen, willen we grootonderhoud plegen, etc.

Het is wel een dilemma hoe je aan de ene kant de woningvoorraad betaalbaar houdt en aan de andere kant de (energetische) kwaliteit op peil houdt.

9. Dient de investering zich direct en/of indirect financieel terug te verdienen?

Het onderscheidt tussen woningcorporaties en andere partijen is dat woningcorporaties met een zogenoemde onrendabele top rekenen. Investerings/projecten worden in sommige gevallen, ongeacht het rendement, toch uitgevoerd omdat woningcorporaties werken met maatschappelijk bestemd vermogen. Er zullen daardoor ook projecten worden uitgevoerd welke verliesgevend zijn, veelal zullen corporaties echter een rendement op eigen vermogen van 2% nastreven (inflatie volgend).

10. Binnen hoeveel jaar dient een investering zich terug te verdienen (maximale terugverdientijd)?

Dit verschilt per project en heeft eveneens raakvlak met de onrendabele top (zie vraag 10).

11. Dient een investering zich maatschappelijk terug te verdienen en op welke wijze wordt dit in kaart gebracht?

-

12. Van welke mogelijkheden tot financiering ten behoeve van (duurzaamheids)investeringen maken woningcorporaties gebruik?

Investeringen worden deels uit de verhuurinkomsten en voor een klein deel uit subsidies gedaan.

Daarnaast kunnen corporaties voor niet geliberaliseerde woningen goedkoper geld lenen doormiddel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De achtervang van het WSW is voor 50% Rijk en 50% voor gemeenten, waarin de bij het WSW aangesloten woningcorporaties werkzaam zijn. Door de borgstelling krijgen woningcorporaties toegang tot de kapitaalmarkt en kunnen zij goedkope(re) leningen aantrekken, met name leningen met een lange looptijd. De corporatiesector leent nu circa € 86 miljard en de schattingen lopen uiteen dat dit tegen een rentevoordeel (op basis van het gehele bedrag) van 0,5% tot 1,5% is.

Woningwaarderingstelsel

13. Dient aan een verduurzamingsmaatregel tenminste een verbetering van het energielabel ten grondslag te liggen?

Corporaties streven naar kwaliteitsverbetering op energetisch vlak en kwalitatief goede woningen. Het verhogen van de puntentelling is geen reden om te investeren, aangezien dat voorbij gaat aan de maatschappelijke doelstelling welke corporaties hebben.

14. Hoe staan woningcorporaties tegenover het voorstel van minister Blok m.b.t. het nieuwe WWS? (vervangen woonvorm en woonomgeving door punten voor de WOZ-waarde en het afschaffen van de schaarstepunten en deze evenredig over de woningen te verdelen)

Aedes kan zich op hoofdlijnen goed vinden in het voorstel voor het aangepaste WWS. Het nieuwe puntensysteem doet recht aan de wens van Aedes om de marktwaarde van een woning te laten meewegen in de maximale huur en houdt de verdien capaciteit van woningcorporaties in stand. Alleen de manier waarop de zogenaamde schaarstepunten in het voorstel zijn verwerkt, kan volgens Aedes beter. Aedes heeft met betrekking tot de schaarstepunten een sterke voorkeur voor herverdeling op basis van gewildheid. De huurruimte die samenhangt met de schaarstepunten wordt dan op basis van de WOZ-waarde per vierkante meter verdeeld. Dat sluit volgens Aedes beter aan bij de nieuwe systematiek dan de voorkeur van minister Blok.

Vereniging van Eigenaren

Woningcorporaties krijgen door de verkoop van woningen, steeds vaker te maken met de VvE. Zo komen er wel eens situaties voor waarin de corporatie aan de huurders van een flat vraagt of ze de antennes van het dak af willen halen, want die zijn verboden volgens corporatiebeleid. Alleen: het dak is eigendom van de Vereniging van Eigenaren (VvE), en die heeft andere regels. Onlangs heeft Aedes onderzoek gedaan naar de manier waarop er binnen corporaties omgegaan wordt met het aspect VvE. Uit dit onderzoek bleek dat hierin onderscheid te maken is tussen drie organisatiestructuren:

1. De corporatie regelt het financiële, technische en administratieve beheer voor de VvE's zelf via een beheerafdeling;
2. De corporatie richt een aparte b.v. op voor VvE beheer;

3. De corporatie besteedt het beheer volledig uit aan externe marktpartijen.

Alle drie de organisatiestructuren leveren eveneens een andere visie op, waardoor het lastig is een eenduidig antwoord te geven op onderstaande vragen.

15. Indien een woningcorporaties groot-eigenaar is binnen een complex, gebruiken zij deze positie dan om investeringen door te voeren ongeacht of overige eigenaren het eens zijn met het besluit?

Aedes houdt zich nauwelijks bezig met VvE's, maar gaat er vanuit dat het beleid hierin niet veel zal verschillen met dat van particuliere beleggers; uiteindelijk is het de meerderheid die beslist. Corporaties zullen wel zoveel mogelijk proberen om draagvlak bij de overige bewoners te creëren. Het voordeel van een beheerder gelieerd aan een corporatie is dat zij de belangen in een gemengd complex beter kan inschatten. Extern VvE-beheer stimuleert daarentegen de vereniging zo snel mogelijk zelfredzaam te worden. De rol als groot-eigenaar is bovendien zuiverder. Anders is de corporatie verhuurder, eigenaar en beheerder, wat verwarrend kan zijn voor huurders en andere eigenaren.

16. Indien een woningcorporatie een minderheidsbelang heeft binnen de VvE, hoe dragen zij er dan zorg voor dat bepaalde investeringen waar toestemming van de VvE voor vereist is, toch doorgevoerd kunnen worden?

De corporatie moet van tevoren een goed onderhoudsplan laten opstellen door een externe partij. In de statuten moet staan waar de VvE geldt voor reserveert en spaart. Nu zijn investeringen in duurzaamheid vaak niet vastgelegd. Als je dan met de pet rondgaat tijdens een vergadering, gaat het niet lukken. Maar als er al een potje voor is en het bestuur heeft een goed verhaal, zullen leden niet tegensputteren. Onderschat niet de creativiteit en de sterke drang tot verbetering van de direct woonomgeving van eigenaar-bewoners. Ze hebben immers een gezamenlijk belang: de waarde van het vastgoed.

Algemeen / context

1. Wat voor soort beleggingsinstelling is het bedrijf / de onderneming?

Het betreft een *particuliere "eind" belegger*. Dat wil zeggen dat zij complexen over kopen van pensioenfondsen e.d. en deze vervolgens, na verhuur, doorverkopen aan particulieren (uitponden van het complex).

2. Wat is het beleggingsbeleid? (soort o.g., a-locaties/b-locaties, duurzaamheidsbeleid, e.d.)

Eengezinswoningen en appartementen in economisch sterke gebieden, dus met name de Randstad (70-80% van de portefeuille is Randstad georiënteerd) in hoofdzakelijk Nederland, maar ook in België en Duitsland. Vanwege de economische dynamiek van deze gebieden en daarmee de verdienpotentie. De investeringen in het buitenland zijn ingegeven toen de markt in Nederland moeilijk was, toen de prijzen extreem hoog waren (tot 2008). Daar wordt eveneens in economisch sterke gebieden geïnvesteerd, zoals Düsseldorf, München en Brussel. Momenteel zijn zij niet op zoek naar grote uitbreidingen in het buitenland, op een project in Berlijn na in het voormalige Oosten.

3. Hoe ziet de portefeuille opbouw eruit?

Ongeveer een 50/50 verdeling tussen eengezinswoningen en appartementen, laatste jaren worden er bijna alleen maar eengezinswoningen aangekocht. Vanwege de lagere exploitatiekosten in vergelijking met appartementencomplexen (liftonderhoud e.d.). Huurprijzen zoveel mogelijk boven de liberalisatiegrens.

4. Wat is de beleggingshorizon? (bepaalde of onbepaalde tijd)

De beleggingshorizon wordt bepaald door het aantal huuropzeggingen en het tempo van de verkoop. Over het algemeen hebben ze in 10 - 12 jaar alle woningen verkocht, op enkele uitzonderingen na.

Rendement

5. Hoeveel bedraagt het rendement dat jullie op woningbeleggingen willen behalen?

Het te behalen rendement dient hoger te zijn dan wat er aan rente bij de bank te behalen is. Op het moment is de rentestand erg laag en willen zij een rendement van 5% of meer behalen.

6. Is er een maximum aan vreemd vermogen dat jullie aan mogen/willen trekken?

60 à 65% aan vreemd vermogen wordt er aangetrokken.

7. Hoe staan jullie tegenover de bevrozing van de liberalisatiegrens met betrekking tot het te behalen rendement?

Zij ervaren dit als een gunstige maatregel, omdat zij door deze maatregel sneller boven de liberalisatiegrens uit kunnen komen.

8. Hoe staan jullie tegenover de verhuurderheffing met betrekking tot het te behalen rendement?

Het invoeren van de verhuurderheffing door de overheid, is zeker een reden om met name in het energielabel van de woning(en) te investeren. Onder andere om de puntentelling van het WWS te verhogen, maar ook om direct de huur te kunnen verhogen door met de huurder afspraken te maken. De huurder bespaart immers op energiekosten, waardoor de huurprijs hoger kan worden en ook mag worden.

9. Zorgt (of zorgen) de bevrozing van de liberalisatiegrens en/of de verhuurderheffing voor het doorvoeren van hogere (inkomensafhankelijke)huurverhogingen dan voorheen?

De verhuurderheffing zorgt voor het doorvoeren van hogere huurverhogingen.

Investerings

10. Zorgt (of zorgen) de bevrozing van de liberalisatiegrens en/of de verhuurderheffing voor investeringen in de kwaliteit van de woningen t.b.v. het verhogen van de WWS-puntentelling of zijn hier andere aanleidingen voor?

Ja, zie vraag 11.

11. Als er geïnvesteerd wordt in een woning (t.b.v. het verhogen van de puntentelling), waar wordt dan veelal in geïnvesteerd? (sanitair, keukenuitrusting, duurzaamheidsmaatregelen, et cetera)

Er wordt met name in de duurzaamheid geïnvesteerd, doordat dit op het moment het eenvoudigst is. Zij weten namelijk niet exact hoe de puntentelling er uit gaat zien en weten daardoor niet in welke mate de kwaliteit van de woning tot uiting komt (vergroten keuken, renoveren badkamer, et cetera)

12. Zijn er maatregelen welke beperkend werken voor het doorvoeren van (duurzaamheids)investeringen?

De verhuurderheffing heeft eigenlijk twee kanten, aan de ene kant zorgt het ervoor dat zij buiten deze regeling willen vallen en zij dus investeren in de woningen om de puntentelling te verhogen, aan de andere kant werkt het echter ook beperkend. Het betalen van de heffing beperkt immers de investeringsmogelijkheden.

13. Dient de investering zich direct en/of indirect financieel terug te verdienen?

Investerings dienen zich wel terug te verdienen, de terugverdientijd is hierbij van belang.

14. Dient een investering zich maatschappelijk terug te verdienen en op welke wijze wordt dit in kaart gebracht?

Zij zullen niet voorop lopen in het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen, de regelgeving van de overheid is leidinggevend er zitten geen hoogdravende ideale achter, ongeacht het feit of ze er subsidie voor krijgen of het hun netto geld kost.

15. Binnen hoeveel jaar dient een investering zich financieel dan wel maatschappelijk terug te verdienen (maximale terugverdientijd)?

Investerings dienen zich binnen 10 jaar terug te verdienen. Een langere periode wordt niet als acceptabel beschouwd.

16. Met welke mogelijkheden tot financiering ten behoeve van (duurzaamheids)investeringen zijn jullie bekend?

Zij financieren de aankopen van de panden en vervolgens wordt alles met eigen geld betaald. Hierdoor zijn zij verder niet bekend met specifieke financieringsconstructies.

17. Bestaat de verwachting dat de waarde van het vastgoed beïnvloed wordt als een klimaatinstallatie met toebehoren overgedragen wordt aan een ESCo?

Zij zijn niet bekend met deze constructie, graag ontvangen zij na het interview wat extra informatie hierover.

18. Zijn jullie als belegger bereid om zelf een ESCo op te tuigen en daarmee in te staan voor de gehele investering van de VvE in ruil voor een rendement?

Als het op de lange termijn iets oplevert willen ze dit wel overwegen.

19. Dient dit rendement gelijk te zijn aan de disconteringsvoet die gehanteerd wordt voor de belegging of mag dit lager zijn i.v.m. de indirecte invloed op de beleggingswaarde van het eigen vastgoed binnen de VvE?

Niet van toepassing.

Woningwaarderingstelsel

20. Wat is de impact van de invoer van het energielabel binnen het WWS; heeft dit al voor een beperkte toekomstige huurgroei gezorgd en/of verandering van beleid?

Als ze de aankoop van een complex overwegen, informeren ze altijd naar het energielabel. Als dit een laag label is, denken ze twee keer na voordat ze over gaan tot het kopen van het complex. Zij verwachten namelijk wel dat de regelgeving omtrent duurzaamheid en daarmee samenhangend het energielabel steeds strenger wordt.

21. Dient aan een verduurzamingsmaatregel tenminste een verbetering van het energielabel ten grondslag te liggen?

Ja, in verband met het kunnen doorvoeren van een hogere huurprijs zoals vermeld bij vraag 8. Qua duurzaamheid laten zij zich leiden door regelgeving van de overheid.

22. Wat is jullie mening over het voorstel van het nieuwe WWS? (vervangen woonvorm en woonomgeving door punten voor de WOZ-waarde en het afschaffen van de schaarstepunten en deze evenredig over de woningen te verdelen)

Er zullen wel verschuivingen plaatsvinden, ze zijn er echter niet heel actief mee bezig. De portefeuille is zoals deze is, zij zullen hier niet snel aanpassingen in maken. Bij aankoop proberen ze er wel rekening mee te houden. Er bestaat nog twijfel over of de huidige huren verlaagd moeten worden op basis van deze regeling.

Vereniging van Eigenaren

23. Beschikken jullie over woningen binnen appartementencomplexen waar jullie geen groot-eigenaar zijn?

Bij aankoop van de complexen beginnen zij altijd als groot-eigenaar van het complex, veelal met een VvE welke nog niet actief is. Door het uitpanden van het complex, wordt het eigendom steeds minder en zullen zij altijd tegen het einde van de beleggingshorizon een minderheidsbelang hebben binnen de VvE.

24. Indien dit het geval is en jullie een minderheidsbelang hebben binnen de VvE, hoe dragen jullie er dan zorg voor dat bepaalde investeringen, waar toestemming van de VvE voor vereist is, toch doorgevoerd kunnen worden?

Dit zal altijd in overleg met de VvE gebeuren. Als de verkoop of verhuur echter stagneert door cosmetische aspecten, zullen zij in eerste instantie met de VvE in overleg treden. Als deze niet willen investeren in deze aspecten, zullen zij dit soms geheel zelf bekostigen.

25. Indien jullie groot-eigenaar zijn binnen een complex, gebruiken jullie deze positie dan om investeringen door te voeren ongeacht of overige eigenaren het eens zijn met het besluit?

Ze proberen het altijd door overleg en overtuiging, maar als het echt niet anders kan zullen zij hun machtswoord gebruiken. Dit willen zij echter zo min mogelijk doen, omdat dit niet bij hun past.

Algemeen / context

1. Wat voor soort beleggingsinstelling is het bedrijf / de onderneming?

Het betreft een uitvoeringsinstantie voor pensioen- en vermogensbeheer. Pensioenbeheer omvat het incasseren van pensioengelden bij de mensen die werken en het uitkeren van pensioengelden aan mensen die met pensioen zijn. Het vermogensbeheer past op "de pot met geld" van de pensioenfondsen. Het pensioengeld wordt belegd in aandelen, obligaties en vastgoed (internationaal of nationaal). In Nederland wordt direct in vastgoed belegd en bij internationale beleggingen wordt indirect belegd.

2. Wat is het beleggingsbeleid? (soort o.g., a-locaties/b-locaties, duurzaamheidsbeleid, e.d.)

De portefeuille omvat enerzijds woningen (45-50% van het totaal belegd vermogen, circa 3,5 miljard in Nederlands vastgoed) en het overige deel zit in kantoren en winkels.

3. Hoe ziet de portefeuille opbouw eruit?

De woningportefeuille omvat ongeveer 5.500 woningen, welke gelegen zijn in heel Nederland. De focus ligt voornamelijk op geliberaliseerde woningen (appartementen of eengezinswoningen). Van de grootste opdrachtgever (4.500 woningen) zit 50% tot 60% nog in het gereguleerde segment. Bij mutatie zullen deze woningen zoveel mogelijk boven de liberalisatiegrens worden gebracht. Ongeveer 65% - 70% betreft eengezinswoningen en 30% - 35% appartementen.

4. Wat is de beleggingshorizon? (bepaalde of onbepaalde tijd)

Het betreft een lange termijnhorizon van circa 25 jaar.

Rendement

5. Hoeveel bedraagt het rendement dat jullie op woningbeleggingen willen behalen?

Het gerealiseerde directe rendement is steevast 4%. Het indirecte rendement is de afgelopen jaren negatief geweest, maar in de jaren daarvoor betroffen de indirecte rendementen 9 - 10%. Daardoor is over het indirecte rendement lastiger een uitspraak te doen.

6. Hoe staan jullie tegenover de verhuurderheffing met betrekking tot het te behalen rendement?

De verhuurderheffing heeft een forse impact op het rendement. Als belegger zijn ze erbij gebaat om de gereguleerde woningen zo snel mogelijk te verkopen of de huren verder op te trekken.

7. Hoe staan jullie tegenover de bevrozing van de liberalisatiegrens met betrekking tot het te behalen rendement?

De bevrozing van de liberalisatiegrens wordt in relatie tot de verhuurderheffing en het zo snel mogelijk optrekken van de huren als positief beschouwd.

8. Zorgt (of zorgen) de bevrozing van de liberalisatiegrens en/of de verhuurderheffing voor het doorvoeren van hogere (inkomensafhankelijke) huurverhogingen dan voorheen?

De inkomensafhankelijke huurverhoging is eigenlijk bedoeld om de wat lagere huren wat sneller op te kunnen trekken, maar zij gebruiken hem met name om de verhuurdersheffing te compenseren.

9. Hoe verhoudt het gemiddelde huurwaardepercentage zich ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijs? (m.a.w. is er nog huurgroei te behalen)

Dit wordt geschat op 85%.

Investerings

10. Zorgt (of zorgen) de bevrozing van de liberalisatiegrens en/of de verhuurderheffing voor investeringen in de kwaliteit van de woningen t.b.v. het verhogen van de WWS-puntentelling of zijn hier andere aanleidingen voor?

In woningen waar potentie in zit (voornamelijk de eengezinswoningen o.b.v. punten), investeren zij om meer punten te realiseren om daardoor hogere huren te kunnen vragen. Bij appartementen wordt dit minder gedaan omdat de oppervlakte een belangrijk aspect is binnen het WWS, waardoor het bij appartementen vaak lastig is om boven de liberalisatiegrens uit te komen.

11. Als er geïnvesteerd wordt in een woning (t.b.v. het verhogen van de puntentelling), waar wordt dan veelal in geïnvesteerd?

Voornamelijk het voorzieningenniveau van keukens en badkamers. Vroeger had je bijvoorbeeld een aanrechtblad met drie kastjes en nu wordt er (soms) extra in keukens geïnvesteerd om ze naar een luxe niveau te brengen. Hierbij worden de keukens bijvoorbeeld voorzien van inbouwapparatuur en een natuurstenen aanrechtblad.

12. Zijn er maatregelen welke beperkend werken voor het doorvoeren van (duurzaamheid)investeringen?

Willen zij een complex kunnen verduurzamen, dan willen zij een huurverhoging door kunnen voeren en een geheel complex verduurzamen. Wat hierin belemmerende werkt is dat zij 70% instemming moeten hebben van de huurders. Hierin zou het wenselijk zijn dat deze 70% norm verlaagd wordt.

13. Dient de investering zich direct en/of indirect financieel terug te verdienen?

Het moet zich zowel direct als indirect terug verdienen, maar uiteindelijk hangt dit ook met elkaar samen. Als je immers meer huur kunt realiseren, vertaalt dit zich ook weer in een hoger indirecte rendement op basis van de beleggingswaarde.

14. Binnen hoeveel jaar dient een investering zich financieel dan wel maatschappelijk terug te verdienen (maximale terugverdientijd)?

Badkamers en keukens dienen zich in 15 jaar terug te verdienen en het verduurzamen van complexen dient zich in 10 jaar terug te verdienen.

Woningwaarderingstelsel

15. Wat is de impact van de invoer van het energielabel binnen het WWS; heeft dit al voor een beperkte toekomstige huurgroei gezorgd en/of verandering van beleid?

Door de invoering van het energielabel in de puntentelling is het voor een belegger interessant om een groen label te hebben, waardoor het beleid er wel opgericht is om groene labels te behalen bij de woningen. Dit wordt anderzijds ook ingegeven door de pensioenfondsen welke verduurzaming belangrijk vinden vanuit maatschappelijk oogpunt.

16. Dient aan een verduurzamingsmaatregel tenminste een verbetering van het energielabel ten grondslag te liggen?

Dat is inderdaad het doel, want door de labelsprong wordt de puntentelling weer hoger en ontstaat er meer ruimte om de huren te verhogen.

17. Zien jullie naast de huidige toegepaste manieren (investeringen) om het WWS te beïnvloeden, nog andere manieren om de puntentelling van het WWS te beïnvloeden of een (extra) huurverhoging door te voeren?

Een manier om een hogere huurprijs te realiseren is met name de reeds genoemde mogelijkheid door het kwaliteitsniveau op een hoger niveau te brengen.

18. Wat is jullie mening over het voorstel van het nieuwe WWS? (vervangen woonvorm en woonomgeving door punten voor de WOZ-waarde en het afschaffen van de schaarstepunten en deze evenredig over de woningen te verdelen)

Zij zijn geen voorstander van het voorstel. De gedachten dat ze meer markconformiteit in het puntenstelsel willen doorvoeren is mooi, echter verwachten zij dat dit waarschijnlijk een negatieve impact heeft op hun bezit. Dit is erin gelegen dat zij veel bezit in de buitengebieden hebben (Gelderland, Overijssel, Groningen, Zeeland). In deze gebieden liggen de WOZ-waarden (heel) laag, waardoor de puntentelling van 140 naar 130 punten kan gaan als gekeken wordt naar de WOZ-waarde. Voor woningen in de Randstad zal het daarentegen ligt positief uitpakken.

Daarnaast zorgt dit nieuwe systeem ervoor dat de punten ieder jaar op nieuw vastgesteld dienen te worden en het systeem dus van een statisch in een dynamisch systeem veranderd.

Vereniging van Eigenaren

19. Beschikken jullie over woningen binnen appartementencomplexen waar jullie geen groot-eigenaar zijn?

Over het algemeen streven zij er naar om een meerderheidsbelang te hebben. Uiteraard zijn hier enkele uitzonderingen op.

20. Indien dit het geval is en jullie een minderheidsbelang hebben binnen de VvE, hoe dragen jullie er dan zorg voor dat bepaalde investeringen, waar toestemming van de VvE voor vereist is, toch doorgevoerd kunnen worden?

Hier hebben zij tot op heden niet mee te maken gehad.

21. Indien jullie groot-eigenaar zijn binnen een complex, gebruiken jullie deze positie dan om investeringen door te voeren ongeacht of overige eigenaren het eens zijn met het besluit?

Van oudsher is alles 100% eigendom en hebben zij niet te maken met een actieve VvE. Waar dit wel speelt zijn nieuwbouwobjecten en daar doen ze niet veel grootschalige investeringen.

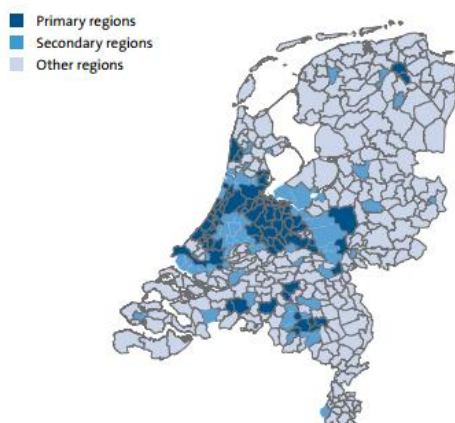
Algemeen / context

1. Wat voor soort beleggingsinstelling is het bedrijf / de onderneming?

Vesteda is ontstaan uit de beleggingen van het ABP. Het ABP heeft op enig moment besloten om van directe beleggingen in vastgoed naar indirecte beleggingen in vastgoed te gaan (vastgoedfonds). De portefeuille die zij hadden, hebben zij daarom verzelfstandigd. Hierdoor is Vesteda als zelfstandig beleggingsfonds ontstaan.

2. Wat is het beleggingsbeleid? (soort o.g., a-locaties/b-locaties, duurzaamheidsbeleid, e.d.)

Vesteda belegt landelijk, waarbij de focus gelegen is op woningen in het midden (van € 700,- tot € 1.000) en hoge segment (vanaf € 1.000). Het commercieel onroerend goed dat ze hebben is gerelateerd aan woningen (bijvoorbeeld een winkelstrip onder een woningcomplex). Er is wel een beweging zichtbaar dat de Randstad interessanter is dan de randen van Nederland. Dit is ook zichtbaar in de portefeuille opbouw. De hoofdmoot is daardoor gelegen in het midden van het land en de Randstad.



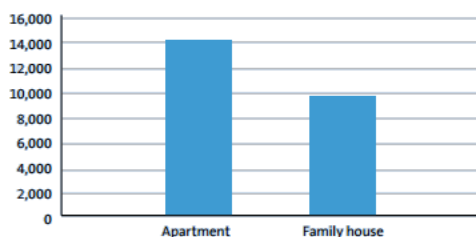
Bron: Jaarverslag Vesteda 2013

Vesteda heeft daarnaast een uitgebreid duurzaamheidsbeleid om te benchmarken met collega's en omdat zij als beleggingsproduct voor participanten elementen als duurzaamheid moeten toevoegen. Het rendement gaat echter wel boven duurzaamheid op zich.

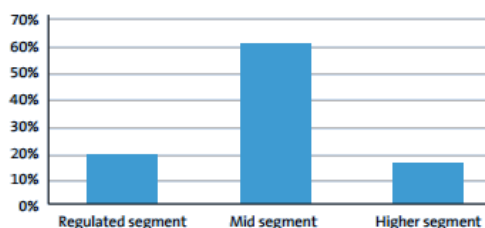
3. Hoe ziet de portefeuille opbouw eruit?

Het aandeel appartementen wordt steeds groter, omdat het bij eengezinswoningen grondgebonden bouwen betreft waardoor dat een stuk kostbaarder is. Alles wat toegevoegd wordt aan de portefeuille is dan ook voor meer dan 50% appartementen.

Portfolio by type of residential unit
(in units)



Portfolio by rental segment
(weight in value)



Bron: Jaarverslag Vesteda 2013

4. Wat is de beleggingshorizon? (bepaalde of onbepaalde tijd)

Vesteda is een beleggingsvehicle zonder einde.

Rendement

5. Hoeveel bedraagt het rendement dat jullie op woningbeleggingen willen behalen?

Uiteindelijk zal een optimaal rendement behaald moeten worden, maar dat is niet per definitie een bepaald percentage. Het heeft er ook mee te maken op welke manier het vermogen georganiseerd is (verhouding vreemd en eigen vermogen). Wat wel van belang is dat op bepaalde onderdelen van het rendement een vergelijk getrokken wordt met collega's; wat zegt een bepaald percentage t.o.v. de collega's in de markt.

6. Is er een maximum aan vreemd vermogen dat jullie aan mogen/willen trekken?

Dit wordt bepaald door de aandeelhouders en participanten op basis van hun eigen perspectief en de economische situatie. In een businessplan worden voor vijf jaar afspraken gemaakt, maar dit wordt vervolgens nogmaals per jaar bekeken.

7. Hoe staan jullie tegenover de bevrozing van de liberalisatiegrens (met betrekking tot het te behalen rendement)?

Doordat Vesteda voornamelijk in de geliberaliseerde markt opereert, zorgt deze maatregel dat de huurprijs daarin niet mee ontwikkelt. Het creëert in goede tijden niet de ruimte om de ruimte op te zoeken, wat op het grensvlak van wel of niet geliberaliseerd erg nauw luistert. Als particulierfonds hebben zij er belang bij om een huur te liberaliseren en dus in de eerste instantie ruimte te creëren. Door het bevrozen van de liberalisatiegrens wordt dit grensvlak beïnvloed.

8. Hoe staan jullie tegenover de verhuurderheffing met betrekking tot het te behalen rendement?

De verhuurderheffing heeft op zich niks met het product te maken. Het is een maatregel van de overheid om met name de subsidieringen financieerbaar te maken. Het wordt daarmee gezien als een verkapt vorm van aanvullende subsidie. Vesteda is er daarom geen voorstander van; de maatregel beïnvloedt het rendement en er is geen toegevoegde waarde voor de markt zichtbaar.

9. Hoe verhoudt het gemiddelde huurwaardepercentage zich ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijs? (m.a.w. is er nog huurgroei te behalen)

Dit is maar bij een beperkt deel van de portefeuille van belang. In dat deel waarvoor het geldt, proberen ze wel zoveel mogelijk de ruimte te benutten en kruipt het zeer dicht naar maximaal redelijk toe. Bij appartementen is de ruimte met name weg.

Investeringsen

10. Zorgt (of zorgen) de bevrozing van de liberalisatiegrens en/of de verhuurderheffing voor investeringen in de kwaliteit van de woningen t.b.v. het verhogen van de WWS-puntentelling of zijn hier andere aanleidingen voor?

Vesteda is wel op zoek naar investeringen om boven de liberalisatiegrens uit te komen. De verhuurderheffing weegt echter niet mee in de keuze om al dan niet te investeren in woningen. Als zij van mening zijn dat een investering een meerwaarde creëert zullen ze dat sowieso doen.

11. Als er geïnvesteerd wordt in een woning (t.b.v. het verhogen van de puntentelling), waar wordt dan veelal in geïnvesteerd? (sanitair, keukenuitrusting, duurzaamheidsmaatregelen, et cetera)

Vooraf in sanitair en keukenuitrusting (vanuit het verleden), maar inmiddels hebben duurzaamheidsmaatregelen een andere weging in de puntentelling. Daardoor zullen ze daar nieuw beleid voor moeten maken, momenteel doen ze dat namelijk nog niet vanuit het idee om de WWS-punten te verhogen.

12. Zijn er maatregelen welke beperkend werken voor het doorvoeren van (duurzaamheids)investeringen?

De beperking ligt voornamelijk in de techniek. Het huidige bouwbesluit zal voldoende ruimte bieden om eraan te voldoen, maar dat is voor oude complexen niet. Bijvoorbeeld met de isolatie van de gevel kan de duurzaamheid verbeterd worden, maar de techniek laat het niet toe omdat er bijvoorbeeld geen spouw is. Verder zijn er wellicht lokale beperkingen in het bestemmingsplan, waardoor er geen zonnepanelen op het dakgeplaatst mogen worden.

13. Dient de investering zich direct en/of indirect financieel terug te verdienen?

Het kan beiden. Als het leidt tot een verhoging van het puntenaantal is dat veelal indirect, de huurder kan immers niet gedwongen worden tot het betalen van een hogere huur.

14. Dient een investering zich maatschappelijk terug te verdienen en op welke wijze wordt dit in kaart gebracht?

Vesteda heeft geen maatschappelijke doelstelling.

15. Binnen hoeveel jaar dient een investering zich financieel dan wel maatschappelijk terug te verdienen (maximale terugverdientijd)?

Een beter label is heel herkenbaar; een beter label levert meer punten op en daardoor wordt het op termijn terugverdiend. Maar het kan ook heel direct zijn, bijvoorbeeld het energieverbruik van lampen terugdringen. Soms verzoekt een huurder om bepaalde maatregelen, waarvan Vesteda als eigenaar de toekomstwaarde niet ziet. Dit leidt er toe dat ze in een dergelijke situatie de investering eerder terug willen verdienen, dan op het moment dat ze wel toekomstwaarde zien.

16. Met welke mogelijkheden tot financiering ten behoeve van (duurzaamheids)investeringen zijn jullie bekend?

Vesteda werkt in principe met eigen kapitaal.

17. Bestaat de verwachting dat de waarde van het vastgoed beïnvloed wordt als een klimaatinstallatie met toebehoren overgedragen wordt aan een ESCo?

Bij een aantal complexen hebben zij warme-koude centrales. Omdat zij die expertise niet in huis hebben, besteden zij dit uit aan aparte maatschappijen die opgericht worden voor de exploitatie van die installaties. Dergelijke zaken houden zij dus niet in eigen hand.

Woningwaarderingstelsel

18. Wat is de impact van de invoer van het energielabel binnen het WWS; heeft dit al voor een beperkte toekomstige huurgroei gezorgd en/of verandering van beleid?

Vesteda heeft een serie complexen, waarin zij in punten omlaag gegaan zijn (en daarmee de huur hebben moeten corrigeren). Dat zijn dan ook de complexen waar zij naar kijken wat ze kunnen doen om het niveau te verhogen. Voor het grootste deel betreft het verder nieuwe(re) complexen en speelt dit niet.

19. Dient aan een verduurzamingsmaatregel tenminste een verbetering van het energielabel ten grondslag te liggen?

Sommige aspecten zijn niet direct zichtbaar zoals bijvoorbeeld verlichting verduurzamen. Maar met betrekking tot warmte en dergelijke dient hier zeker een energielabel verhoging aan ten grondslag te liggen.

20. Zien jullie naast de huidige toegepaste manieren (investeringen) om het WWS te beïnvloeden, nog andere manieren om de puntentelling van het WWS te beïnvloeden of een (extra) huurverhoging door te voeren?

Voornamelijk wat eerder aan bod kwam met betrekking tot het sanitair en keuken.

21. Wat is jullie mening over het voorstel van het nieuwe WWS? (vervangen woonvorm en woonomgeving door punten voor de WOZ-waarde en het afschaffen van de schaarstepunten en deze evenredig over de woningen te verdelen)

Vesteda is nog volop bezig met de vertaling van de impact van het voorstel, waardoor ze hier nog geen mening over gevormd hebben.

Vereniging van Eigenaren

22. Beschikken jullie over woningen binnen appartementencomplexen waar jullie geen groot-eigenaar zijn (een minderheidsbelang hebben)?

Die zijn er wel, maar de meeste niet.

23. Indien dit het geval is en jullie een minderheidsbelang hebben binnen de VvE, hoe dragen jullie er dan zorg voor dat bepaalde investeringen, waar toestemming van de VvE voor vereist is, toch doorgevoerd kunnen worden?

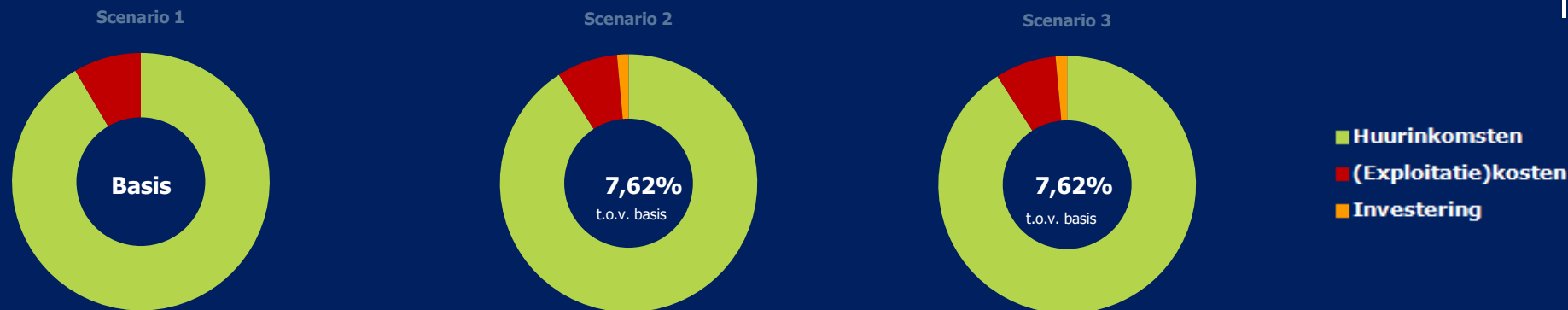
Door het op de agenda van de ALV te plaatsen en als het heel dringend is een extra ledenvergadering te laten beleggen. In sommige gevallen willen ze de investering ook weleens geheel voor eigen rekening nemen.

24. Indien jullie groot-eigenaar zijn binnen een complex, gebruiken jullie deze positie dan om investeringen door te voeren ongeacht of overige eigenaren het eens zijn met het besluit?

Het geniet niet de voorkeur, maar het komt soms wel voor. Uiteindelijk zijn zij er toch voor het belang van de huurders. Een voorbeeld hierbij is de Warmtewet; Als er een collectieve installatie is zonder individuele bemetering welke per woning wordt afgerekend. Op basis van die wet moet de installatie zo worden aangepast dat er op de ketel bemetering en per woning individuele bemetering is. In geval van een VvE moet je dit bij de ALV laten besluiten. De overige eigenaren zien het voordeel hiervan niet, maar voor de verhuurder is dit wel van belang en zullen ze dit toch doorvoeren.

Beleggingswaarde

Complex: Erasmusdomein te Maastricht - 29 appartementen



Beschouwingsperiode: 10 jaar

Gegevensoverzicht jaar 1

Huurinkomsten

Item	Bedrag
Huidige jaarhuur	€ 220.634,28
Gemiddelde (frictie)leegstand	-€ 10.725,28
Servicekosten	€ 1.469,08

Totaal € 211.378,08

Investering

Item	Bedrag
Isolatie deuren	€ 19.600,00
Isolatie ramen	€ 34.135,00
HR-ketel	€ 29.400,00
Zonneboiler	€ 11.400,00
Totaal	€ 94.535,00

(Exploitatie)kosten

Item	Bedrag
Belastingen & heffingen	€ 5.268,98
Verhuurderheffing	€ 9.513,57
Verzekeringskosten	€ 1.004,85
Onderhoudskosten	€ 30.147,15
Beheerkosten	€ 6.612,00
Erfpachtkosten	€ 0,00

Totaal € 52.546,55

Vereniging van Eigenaren

Item	Waarde
Totaal aantal stemmen VvE	5452
Aantal stemmen binnen VvE	2383
Stemverhouding behorende bij vergaderbesluit	50% + 1
Quorum behorende bij vergaderbesluit	1/2
Gemiddelde aanwezige stemmen	3299

Huurgegevens

Adres	Plaats	Postcode	WWS-punten	Energielabel	Energie index	WOZ-waarde	Huidige huur	Servicekosten	Maximaal redelijk
Erasmusdomein 2D	Maastricht	6229 GC	132	C	1,31	€ 125.000,00	€ 660,48	€ 50,66	€ 660,48
Erasmusdomein 4C	Maastricht	6229 GC	131	D	1,66	€ 119.000,00	€ 655,19	€ 50,66	€ 655,19
Erasmusdomein 6C	Maastricht	6229 GC	119	C	1,36	€ 119.000,00	€ 591,72	€ 50,66	€ 591,72
Erasmusdomein 8C	Maastricht	6229 GC	131	B	1,29	€ 127.000,00	€ 655,19	€ 50,66	€ 655,19
Erasmusdomein 12B	Maastricht	6229 GC	121	C	1,38	€ 119.000,00	€ 602,30	€ 50,66	€ 602,30
Erasmusdomein 12C	Maastricht	6229 GC	130	C	1,37	€ 119.000,00	€ 649,92	€ 50,66	€ 649,92
Erasmusdomein 12D	Maastricht	6229 GC	113	C	1,53	€ 109.000,00	€ 559,98	€ 50,66	€ 559,98
Erasmusdomein 14A	Maastricht	6229 GC	132	C	1,58	€ 119.000,00	€ 660,48	€ 50,66	€ 660,48
Erasmusdomein 16D	Maastricht	6229 GC	124	B	1,28	€ 109.000,00	€ 618,18	€ 50,66	€ 618,18
Erasmusdomein 18B	Maastricht	6229 GC	121	C	1,59	€ 119.000,00	€ 623,93	€ 50,66	€ 602,30
Erasmusdomein 18C	Maastricht	6229 GC	131	C	1,59	€ 119.000,00	€ 655,19	€ 50,66	€ 655,19
Erasmusdomein 18D	Maastricht	6229 GC	113	B	1,28	€ 119.000,00	€ 650,00	€ 50,66	€ 559,98
Erasmusdomein 20A	Maastricht	6229 GC	122	C	1,33	€ 119.000,00	€ 607,60	€ 50,66	€ 607,60
Erasmusdomein 20C	Maastricht	6229 GC	119	C	1,31	€ 119.000,00	€ 591,72	€ 50,66	€ 591,72
Erasmusdomein 22B	Maastricht	6229 GC	121	C	1,38	€ 119.000,00	€ 602,30	€ 50,66	€ 602,30
Erasmusdomein 22C	Maastricht	6229 GC	120	C	1,31	€ 119.000,00	€ 597,02	€ 50,66	€ 597,02
Erasmusdomein 24C	Maastricht	6229 GC	131	C	1,31	€ 119.000,00	€ 655,19	€ 50,66	€ 655,19
Erasmusdomein 24D	Maastricht	6229 GC	113	B	1,22	€ 119.000,00	€ 559,98	€ 50,66	€ 559,98
Erasmusdomein 26A	Maastricht	6229 GC	130	B	1,27	€ 119.000,00	€ 649,92	€ 50,66	€ 649,92
Erasmusdomein 26C	Maastricht	6229 GC	120	C	1,45	€ 119.000,00	€ 597,02	€ 50,66	€ 597,02
Erasmusdomein 28A	Maastricht	6229 GC	122	C	1,44	€ 119.000,00	€ 607,60	€ 50,66	€ 607,60
Erasmusdomein 28B	Maastricht	6229 GC	135	B	1,26	€ 129.000,00	€ 676,36	€ 50,66	€ 676,36
Erasmusdomein 28C	Maastricht	6229 GC	145	C	1,41	€ 129.000,00	€ 717,34	€ 50,60	€ 729,25
Erasmusdomein 30C	Maastricht	6229 GC	141	C	1,48	€ 127.000,00	€ 708,10	€ 50,66	€ 708,10
Erasmusdomein 30D	Maastricht	6229 GC	131	B	1,22	€ 127.000,00	€ 655,19	€ 50,66	€ 655,19
Erasmusdomein 32C	Maastricht	6229 GC	131	C	1,50	€ 119.000,00	€ 655,19	€ 50,66	€ 655,19
Erasmusdomein 34D	Maastricht	6229 GC	124	C	1,53	€ 109.000,00	€ 665,60	€ 50,66	€ 618,18
Erasmusdomein 6B	Maastricht	6229 GC	120	C	1,31	€ 119.000,00	€ 597,02	€ 50,66	€ 597,02
Erasmusdomein 22A	Maastricht	6229 GC	132	C	1,45	€ 119.000,00	€ 660,48	€ 50,66	€ 660,48
Totaal						€ 3.471.000,00	€ 18.386,19	€ 1.469,08	€ 18.239,03
Gemiddelde			126		1,39	€ 119.689,66	€ 634,01	€ 50,66	€ 628,93

Leegstand en mutatie

Jaar	Mutaties	Mutatiegraad	Leegstandsduur*	Leegstandspercentage	Gemiddelde leegstandsduur per mutatie*
2009	4	12,90%	1,5	0,40%	0,4
2010	6	19,35%	7	1,88%	1,2
2011	3	9,68%	39	10,48%	13,0
2012	7	22,58%	10,5	2,82%	1,5
2013	3	9,68%	25,5	6,85%	8,5
2014	9	29,03%	18	4,84%	2,0
Gemiddelde	5	17,20%	17	4,55%	4,4

* in maanden

Belasting- & heffingstarieven (Maastricht)

Soort	Tarief*	Overig	Bedrag	1	2	3	4
OZB-tarief 2014	0,1310%		€ 4.547,01				
Watersysteemheffing	0,0208%	Waterschap Roer en Overmaas	€ 721,97				
Verhuurdersheffing 2014	0,381%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)**	€ 8.664,33	€ 4.332,17			
Verhuurdersheffing 2015	0,449%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)**	€ 10.362,81	€ 5.181,41	€ 5.181,41		
Verhuurdersheffing 2016	0,491%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)**	€ 11.500,91		€ 5.750,46	€ 5.750,46	
Verhuurdersheffing 2017	0,536%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)**	€ 12.741,88			€ 6.370,94	€ 6.370,94
				€ 9.513,57	€ 10.931,86	€ 12.121,40	€ 6.370,94

* Als percentage van WOZ

** Er vanuitgaande dat de WOZ jaarlijks met 1,60% stijgt.

Kengetallen exploitatiekosten

Soort	Tarief	Overig	Herbouwwaarde*	Bedrag
Verzekeringskosten	0,060%	van herbouwwaarde	€ 1.674.750,00	€ 1.004,85
Beheerkosten	€ 228,00	per eenheid		€ 6.612,00
Erfpachtkosten	n.v.t.			€ -

* Uitgaande van een galerijflat met meer dan 4 bouwlagen, gebouwd tussen 1970 en 1990 bestaande uit 31 eenheden, met een gemiddelde inhoud van 150m³ per eenheid (€ 385,00 per m³).

Gepland grootonderhoud

Soort	Tarief	Aantal begroten eenheden	Bedrag
Keukenblok vervangen (incl tegelwerk)	€ 2.800,00	1	€ 2.800,00
Vervangen badkamer	€ 5.500,00	1	€ 5.500,00
Sanitair toilet vervangen	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00
Mutatieonderhoud	€ 150,00	15	€ 2.250,00
Correctief onderhoud	€ 350,00	31	€ 10.850,00
Onderhoudscontract warmteopwekking	€ 65,00	31	€ 2.015,00
Totaal (incl 21% BTW):			€ 30.147,15

Investeringsen

Adres	I Huidige label	Energie index	Maximaal redelijk	Investering	Kosten	Nieuw label	Energie index	Maximaal redelijk na renovatie
Erasmusdomein 2D	C	1,31	€ 660,48	Totaal pakket (Glas + Zonneboiler)	€ 5.253,00	B	1,07	
				Totaal pakket (Glas, Deuren + Zonneboiler)	€ 6.723,00	A	1,01	€ 750,41
				HR++ + glas	€ 1.453,00	B	1,23	
				Zonneboiler	€ 3.800,00	B	1,15	
				Deuren isoleren	€ 1.470,00	B	1,25	
Erasmusdomein 4C	D	1,66	€ 655,19	Totaal pakket (Glas + Combi HR-ketel)	€ 3.624,00	B	1,27	€ 745,10
				HR++ + glas	€ 1.174,00	C	1,55	
				Combi HR-ketel	€ 2.450,00	C	1,37	
Erasmusdomein 6C	C	1,36	€ 591,72	Totaal pakket (Glas + Deuren isoleren)	€ 2.632,00	B	1,19	€ 660,48
				HR++ + glas	€ 1.162,00	B	1,27	
				Deuren isoleren	€ 1.470,00	B	1,28	
Erasmusdomein 8C	B	1,29	€ 655,19	Totaal pakket (Glas + Deuren isoleren)	€ 3.782,00	B	1,12	€ 655,19
				HR++ + glas	€ 1.822,00	B	1,18	
				Deuren isoleren	€ 1.960,00	B	1,23	
Erasmusdomein 12B	C	1,38	€ 602,30	HR++ + glas	€ 1.233,00	B	1,28	€ 671,06
Erasmusdomein 12C	C	1,37	€ 649,92	HR++ + glas	€ 1.233,00	B	1,27	€ 718,65
Erasmusdomein 12D	C	1,53	€ 559,98	Totaal pakket (Glas + Combi HR-ketel)	€ 3.420,00	B	1,20	€ 628,75
				HR++ + glas	€ 970,00	C	1,46	
				Combi HR-ketel	€ 2.450,00	B	1,26	
Erasmusdomein 14A	C	1,58	€ 660,48	Totaal pakket (Glas, Deuren + Combi HR-ketel)	€ 5.094,00	B	1,18	€ 729,25
				HR++ + glas	€ 1.174,00	C	1,50	
				Deuren isoleren	€ 1.470,00	C	1,50	
				Combi HR-ketel	€ 2.450,00	C	1,30	
Erasmusdomein 16D	B	1,28	€ 618,18	Totaal pakket (Glas, Deuren + Zonneboiler)	€ 6.240,00	A	1,00	€ 639,36
				Totaal pakket (Glas + Deuren isoleren)	€ 2.440,00	B	1,16	
				HR++ + glas	€ 970,00	B	1,23	
				Deuren isoleren	€ 1.470,00	B	1,21	
				Zonneboiler	€ 3.800,00	B	1,13	
Erasmusdomein 18B	C	1,59	€ 602,30	Totaal pakket (Glas, Deuren + Combi HR-ketel)	€ 5.094,00	B	1,14	€ 671,06
				HR++ + glas	€ 1.174,00	C	1,49	
				Deuren isoleren	€ 1.470,00	C	1,50	
				Combi HR-ketel	€ 2.450,00	C	1,31	
Erasmusdomein 18C	C	1,59	€ 655,19	Totaal pakket (Glas, Deuren + Combi HR-ketel)	€ 5.094,00	B	1,14	€ 723,96
				HR++ + glas	€ 1.174,00	C	1,49	
				Deuren isoleren	€ 1.470,00	C	1,50	
				Combi HR-ketel	€ 2.450,00	C	1,31	
Erasmusdomein 18D	B	1,28	€ 559,98	Totaal pakket (Glas, Deuren + Zonneboiler)	€ 6.240,00	A	1,00	€ 581,14
				Totaal pakket (Glas + Deuren isoleren)	€ 2.440,00	B	1,16	
				HR++ + glas	€ 970,00	B	1,23	
				Deuren isoleren	€ 1.470,00	B	1,21	
				Zonneboiler	€ 3.800,00	B	1,13	
Erasmusdomein 20A	C	1,33	€ 607,60	Totaal pakket (Glas + Deuren isoleren)	€ 2.644,00	B	1,20	€ 676,36
				HR++ + glas	€ 1.174,00	B	1,27	
				Deuren isoleren	€ 1.470,00	B	1,27	
Erasmusdomein 20C	C	1,31	€ 591,72	Totaal pakket (Glas + Deuren isoleren)	€ 2.644,00	B	1,14	€ 660,48
				HR++ + glas	€ 1.174,00	B	1,22	
				Deuren isoleren	€ 1.470,00	B	1,23	
Erasmusdomein 22B	C	1,38	€ 602,30	HR++ + glas	€ 1.233,00	B	1,28	€ 671,06
Erasmusdomein 22C	C	1,31	€ 597,02	Totaal pakket (Glas + Deuren isoleren)	€ 2.644,00	B	1,14	€ 665,78
				HR++ + glas	€ 1.174,00	B	1,22	
				Deuren isoleren	€ 1.470,00	B	1,23	
Erasmusdomein 24C	C	1,31	€ 655,19	Totaal pakket (Glas + Deuren isoleren)	€ 2.644,00	B	1,14	€ 723,96
				HR++ + glas	€ 1.174,00	B	1,22	
				Deuren isoleren	€ 1.470,00	B	1,23	
Erasmusdomein 24D	B	1,22	€ 559,98	HR++ + glas	€ 949,00	B	1,16	€ 559,98
Erasmusdomein 26A	B	1,27	€ 649,92	HR++ + glas	€ 949,00	B	1,20	€ 559,98
Erasmusdomein 26C	C	1,45	€ 597,02	Totaal pakket (Glas + Combi HR-ketel)	€ 3.399,00	B	1,20	€ 665,78
				HR++ + glas	€ 949,00	C	1,37	
				Combi HR-ketel	€ 2.450,00	B	1,27	
Erasmusdomein 28A	C	1,44	€ 607,60	Totaal pakket (Glas + Combi HR-ketel)	€ 3.399,00	B	1,19	€ 676,36
				HR++ + glas	€ 949,00	C	1,37	
				Combi HR-ketel	€ 2.450,00	B	1,25	
Erasmusdomein 28B	B	1,26	€ 676,36	Totaal pakket (deuren isoleren + Glas)	€ 3.140,00	B	1,12	€ 676,36
				Deuren isoleren	€ 1.470,00	B	1,21	
				HR++ + glas	€ 1.670,00	B	1,17	
Erasmusdomein 28C	C	1,41	€ 729,25	Totaal pakket (Glas + Combi HR-ketel)	€ 3.399,00	B	1,16	€ 797,98
				HR++ + glas	€ 949,00	C	1,32	
				Combi HR-ketel	€ 2.450,00	B	1,24	
Erasmusdomein 30C	C	1,48	€ 708,10	Totaal pakket (Glas + Combi HR-ketel)	€ 4.193,00	B	1,19	€ 776,84
				HR++ + glas	€ 1.743,00	C	1,35	
				Combi HR-ketel	€ 2.450,00	B	1,30	
Erasmusdomein 30D	B	1,22	€ 655,19	HR++ + glas	€ 1.743,00	B	1,13	€ 655,19
Erasmusdomein 32C	C	1,50	€ 655,19	Totaal pakket (Glas + Combi HR-ketel)	€ 3.399,00	B	1,24	€ 723,96
				HR++ + glas	€ 949,00	C	1,42	
				Combi HR-ketel	€ 2.450,00	C	1,31	
Erasmusdomein 34D	C	1,53	€ 618,18	Totaal pakket (Glas + Combi HR-ketel)	€ 3.399,00	B	1,26	€ 686,94
				HR++ + glas	€ 949,00	C	1,45	
				Combi HR-ketel	€ 2.450,00	C	1,32	
Erasmusdomein 6B	C	1,31	€ 597,02	HR++ + glas	€ 949,00	B	1,21	€ 665,78
Erasmusdomein 22A	C	1,45	€ 660,48	Totaal pakket (Glas + Combi HR-ketel)	€ 3.399,00	B	1,20	€ 729,25
				HR++ + glas	€ 949,00	C	1,37	
				Combi HR-ketel	€ 2.450,00	B	1,27	
Totaal HR++ met stijging label					€ 34.135,00			
Totaal deuren isoleren					€ 19.600,00			
HR-ketel					€ 29.400,00			
Zonneboiler					€ 11.400,00			

Algemene gegevens

Item	heffingswaarde	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Liberalisatie	€ 699,48	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 724,18	€ 737,94	€ 751,96	€ 766,25	€ 780,81	
Makelaarsvergoeding	3,50%	3,50%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	
Inflatie	1,25%	1,50%	1,90%	2,00%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	

* Er van uitgaande dat de liberalisaties na een bezetting van 3 jaar inflatievoerd zal zijn.

Huurverhogingen Scenario 1: geen investeringen

	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025
Erasmusdomein 2D	€ 660,48	€ 660,48	€ 660,48	€ 678,77	€ 691,66	€ 718,90	€ 730,40	€ 745,74	€ 761,40	€ 777,39	€ 793,88
Erasmusdomein 4C	€ 655,19	€ 655,19	€ 663,38	€ 673,33	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17
Erasmusdomein 4C	€ 591,72	€ 591,72	€ 601,24	€ 611,43	€ 622,54	€ 634,66	€ 646,81	€ 659,06	€ 671,40	€ 683,84	€ 696,40
Erasmusdomein 8C	€ 655,19	€ 655,19	€ 663,38	€ 673,33	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17
Erasmusdomein 12B	€ 602,30	€ 602,30	€ 609,83	€ 618,98	€ 630,74	€ 643,27	€ 655,58	€ 666,06	€ 680,05	€ 694,33	€ 708,91
Erasmusdomein 12C	€ 649,92	€ 649,92	€ 658,04	€ 667,91	€ 678,77	€ 690,48	€ 702,91	€ 716,06	€ 729,92	€ 743,59	€ 757,99
Erasmusdomein 12D	€ 559,98	€ 559,98	€ 566,98	€ 575,48	€ 586,42	€ 597,56	€ 609,51	€ 622,37	€ 635,27	€ 648,55	€ 662,25
Erasmusdomein 14A	€ 660,48	€ 660,48	€ 663,38	€ 678,77	€ 691,66	€ 704,81	€ 718,90	€ 730,40	€ 745,74	€ 761,40	€ 777,39
Erasmusdomein 16D	€ 618,18	€ 618,18	€ 625,91	€ 635,30	€ 645,37	€ 656,12	€ 667,54	€ 679,68	€ 692,54	€ 706,14	€ 720,50
Erasmusdomein 18B	€ 623,93	€ 623,93	€ 629,98	€ 638,98	€ 649,12	€ 660,33	€ 671,64	€ 683,08	€ 694,65	€ 706,35	€ 718,17
Erasmusdomein 18C	€ 655,19	€ 655,19	€ 663,38	€ 673,33	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17
Erasmusdomein 18D	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00
Erasmusdomein 20A	€ 607,60	€ 607,60	€ 615,20	€ 624,42	€ 634,29	€ 644,88	€ 656,14	€ 668,04	€ 680,59	€ 693,84	€ 706,84
Erasmusdomein 20C	€ 591,72	€ 591,72	€ 599,12	€ 608,10	€ 619,66	€ 631,43	€ 643,43	€ 655,66	€ 668,11	€ 680,84	€ 694,44
Erasmusdomein 22B	€ 602,30	€ 602,30	€ 609,83	€ 618,98	€ 630,74	€ 643,27	€ 655,58	€ 666,06	€ 680,05	€ 694,33	€ 708,91
Erasmusdomein 22C	€ 597,02	€ 597,02	€ 604,48	€ 613,55	€ 623,21	€ 632,59	€ 642,67	€ 652,45	€ 662,93	€ 673,11	€ 683,29
Erasmusdomein 24C	€ 559,98	€ 559,98	€ 566,98	€ 575,48	€ 586,42	€ 597,56	€ 609,51	€ 622,37	€ 635,27	€ 648,55	€ 662,25
Erasmusdomein 26A	€ 649,92	€ 649,92	€ 658,04	€ 667,91	€ 678,77	€ 690,48	€ 702,91	€ 716,06	€ 729,92	€ 743,59	€ 757,99
Erasmusdomein 26C	€ 591,72	€ 591,72	€ 599,12	€ 608,10	€ 619,66	€ 631,43	€ 643,43	€ 655,66	€ 668,11	€ 680,84	€ 694,44
Erasmusdomein 28A	€ 607,60	€ 607,60	€ 615,20	€ 624,42	€ 634,29	€ 644,88	€ 656,14	€ 668,04	€ 680,59	€ 693,84	€ 706,84
Erasmusdomein 28B	€ 676,36	€ 676,36	€ 684,81	€ 693,99	€ 703,89	€ 713,54	€ 722,96	€ 732,16	€ 741,14	€ 750,00	€ 758,75
Erasmusdomein 28C	€ 712,34	€ 728,25	€ 739,96	€ 752,37	€ 765,41	€ 779,07	€ 793,37	€ 808,31	€ 823,89	€ 839,61	€ 855,46
Erasmusdomein 30C	€ 708,10	€ 708,10	€ 739,96	€ 765,41	€ 793,37	€ 820,41	€ 848,77	€ 877,42	€ 906,35	€ 935,56	€ 965,05
Erasmusdomein 30D	€ 655,19	€ 655,19	€ 663,38	€ 673,33	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17
Erasmusdomein 32C	€ 655,19	€ 655,19	€ 663,38	€ 673,33	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17
Erasmusdomein 34D	€ 665,60	€ 665,60	€ 673,38	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17	€ 788,85
Erasmusdomein 6B	€ 597,02	€ 597,02	€ 604,48	€ 613,55	€ 623,21	€ 632,59	€ 642,67	€ 652,45	€ 662,93	€ 673,11	€ 683,29
Erasmusdomein 22A	€ 660,48	€ 660,48	€ 668,74	€ 678,77	€ 691,66	€ 704,81	€ 718,90	€ 730,40	€ 745,74	€ 761,40	€ 777,39
Totaal	€ 18.350,41	€ 18.350,41	€ 18.805,67	€ 19.405,97	€ 20.157,12	€ 21.062,67	€ 22.122,67	€ 23.352,33	€ 24.762,33	€ 26.352,33	€ 28.122,33
Per jaar	€ 220.634,28	€ 223.180,89	€ 225.658,47	€ 230.241,28	€ 234.959,70	€ 239.955,64	€ 244.266,94	€ 249.737,38	€ 255.335,30	€ 261.063,85	

Huurverhogingen Scenario 2: Investeren op basis van besluit VvE

	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025
Erasmusdomein 2D	€ 660,48	€ 660,48	€ 690,20	€ 712,63	€ 737,58	€ 764,87	€ 793,17	€ 822,51	€ 852,95	€ 884,50	€ 917,23
Erasmusdomein 4C	€ 655,19	€ 655,19	€ 684,67	€ 706,93	€ 731,67	€ 758,74	€ 786,81	€ 815,92	€ 846,11	€ 877,42	€ 908,88
Erasmusdomein 4C	€ 591,72	€ 591,72	€ 601,24	€ 611,43	€ 622,54	€ 634,66	€ 646,81	€ 659,06	€ 671,40	€ 683,84	€ 696,40
Erasmusdomein 8C	€ 655,19	€ 655,19	€ 663,38	€ 673,33	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17
Erasmusdomein 12B	€ 602,30	€ 602,30	€ 609,83	€ 618,98	€ 630,74	€ 643,27	€ 655,58	€ 666,06	€ 680,05	€ 694,33	€ 708,91
Erasmusdomein 12C	€ 649,92	€ 649,92	€ 658,04	€ 667,91	€ 678,77	€ 690,48	€ 702,91	€ 716,06	€ 729,92	€ 743,59	€ 757,99
Erasmusdomein 12D	€ 559,98	€ 559,98	€ 565,18	€ 573,68	€ 582,34	€ 591,06	€ 600,00	€ 609,25	€ 618,84	€ 628,78	€ 639,06
Erasmusdomein 14A	€ 660,48	€ 660,48	€ 690,20	€ 712,63	€ 737,58	€ 764,87	€ 793,17	€ 822,51	€ 852,95	€ 884,50	€ 917,23
Erasmusdomein 16D	€ 618,18	€ 618,18	€ 625,91	€ 635,30	€ 645,37	€ 656,12	€ 667,54	€ 679,68	€ 692,54	€ 706,14	€ 720,50
Erasmusdomein 18B	€ 623,93	€ 623,93	€ 629,98	€ 638,98	€ 649,12	€ 660,33	€ 671,64	€ 683,08	€ 694,65	€ 706,35	€ 718,17
Erasmusdomein 18C	€ 655,19	€ 655,19	€ 663,38	€ 673,33	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17
Erasmusdomein 18D	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00	€ 650,00
Erasmusdomein 20A	€ 607,60	€ 607,60	€ 615,20	€ 624,42	€ 634,29	€ 644,88	€ 656,14	€ 668,04	€ 680,59	€ 693,84	€ 706,84
Erasmusdomein 20C	€ 591,72	€ 591,72	€ 599,12	€ 608,10	€ 619,66	€ 631,43	€ 643,43	€ 655,66	€ 668,11	€ 680,84	€ 694,44
Erasmusdomein 22C	€ 602,30	€ 602,30	€ 609,83	€ 618,98	€ 630,74	€ 643,27	€ 655,58	€ 666,06	€ 680,05	€ 694,33	€ 708,91
Erasmusdomein 24C	€ 559,98	€ 559,98	€ 566,98	€ 575,48	€ 586,42	€ 597,56	€ 609,51	€ 622,37	€ 635,27	€ 648,55	€ 662,25
Erasmusdomein 26A	€ 649,92	€ 649,92	€ 658,04	€ 667,91	€ 678,77	€ 690,48	€ 702,91	€ 716,06	€ 729,92	€ 743,59	€ 757,99
Erasmusdomein 26C	€ 591,72	€ 591,72	€ 599,12	€ 608,10	€ 619,66	€ 631,43	€ 643,43	€ 655,66	€ 668,11	€ 680,84	€ 694,44
Erasmusdomein 28A	€ 607,60	€ 607,60	€ 615,20	€ 624,42	€ 634,29	€ 644,88	€ 656,14	€ 668,04	€ 680,59	€ 693,84	€ 706,84
Erasmusdomein 28B	€ 676,36	€ 676,36	€ 684,81	€ 693,99	€ 703,89	€ 713,54	€ 722,96	€ 732,16	€ 741,14	€ 750,00	€ 758,75
Erasmusdomein 28C	€ 712,34	€ 728,25	€ 739,96	€ 752,37	€ 765,41	€ 779,07	€ 793,37	€ 808,31	€ 823,89	€ 839,61	€ 855,46
Erasmusdomein 30C	€ 708,10	€ 708,10	€ 739,96	€ 765,41	€ 793,37	€ 820,41	€ 848,77	€ 877,42	€ 906,35	€ 935,56	€ 965,05
Erasmusdomein 30D	€ 655,19	€ 655,19	€ 663,38	€ 673,33	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17
Erasmusdomein 32C	€ 655,19	€ 655,19	€ 663,38	€ 673,33	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17
Erasmusdomein 34D	€ 665,60	€ 665,60	€ 673,38	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17	€ 788,85
Erasmusdomein 6B	€ 597,02	€ 597,02	€ 604,48	€ 613,55	€ 623,21	€ 632,59	€ 642,67	€ 652,45	€ 662,93	€ 673,11	€ 683,29
Erasmusdomein 22A	€ 660,48	€ 660,48	€ 690,20	€ 712,63	€ 737,58	€ 764,87	€ 793,17	€ 822,51	€ 852,95	€ 884,50	€ 917,23
Totaal	€ 18.350,41	€ 19.072,03	€ 19.592,05	€ 20.157,12	€ 20.872,67	€ 21.642,67	€ 22.467,67	€ 23.352,33	€ 24.297,33	€ 25.302,33	€ 26.377,33
Per jaar	€ 220.634,28	€ 228.936,58	€ 234.900,73	€ 241.872,24	€ 249.694,51	€ 257.994,58	€ 266.255,64	€ 274.519,96	€ 283.875,80	€ 293.139,59	

Huurverhogingen Scenario 3: Alle investeringen

	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025
Erasmusdomein 2D	€ 660,48	€ 660,48	€ 690,20	€ 712,63	€ 737,58	€ 764,87	€ 793,17	€ 822,51	€ 852,95	€ 884,50	€ 917,23
Erasmusdomein 4C	€ 655,19	€ 655,19	€ 684,67	€ 706,93	€ 731,67	€ 758,74	€ 786,81	€ 815,92	€ 846,11	€ 877,42	€ 908,88
Erasmusdomein 6C	€ 591,72	€ 591,72	€ 601,24	€ 611,43	€ 622,54	€ 634,66	€ 646,81	€ 659,06	€ 671,40	€ 683,84	€ 696,40
Erasmusdomein 8C	€ 655,19	€ 655,19	€ 663,38	€ 673,33	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17
Erasmusdomein 12B	€ 602,30	€ 602,30	€ 609,83	€ 618,98	€ 630,74	€ 643,27	€ 655,58	€ 666,06	€ 680,05	€ 694,33	€ 708,91
Erasmusdomein 12C	€ 649,92	€ 649,92	€ 658,04	€ 667,91	€ 678,77	€ 690,48	€ 702,91	€ 716,06	€ 729,92	€ 743,59	€ 757,99
Erasmusdomein 12D	€ 559,98	€ 559,98	€ 565,18	€ 573,68	€ 582,34	€ 591,06	€ 600,00	€ 609,25	€ 618,84	€ 628,78	€ 639,06
Erasmusdomein 14A	€ 660,48	€ 660,48	€ 690,20	€ 712,63	€ 737,58	€ 764,87	€ 793,17	€ 822,51	€ 852,95	€ 884,50	€ 917,23
Erasmusdomein 14B	€ 618,18	€ 618,18	€ 646,81	€ 669,07	€ 692,31	€ 715,55	€ 738,79	€ 762,03	€ 785,27	€ 808,51	€ 831,75
Erasmusdomein 18B	€ 623,93	€ 623,93	€ 652,01	€ 673,20	€ 696,76	€ 722,54	€ 749,27	€ 776,00	€ 802,74	€ 829,48	€ 856,22
Erasmusdomein 18C	€ 655,19	€ 655,19	€ 664,67	€ 673,33	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17
Erasmusdomein 20A	€ 600,00	€ 600,00	€ 609,25	€ 618,84	€ 628,78	€ 639,06	€ 649,33	€ 659,61	€ 669,89	€ 680,17	€ 690,45
Erasmusdomein 20B	€ 591,72	€ 591,72	€ 618,35	€ 638,44	€ 658,24	€ 680,79	€ 705,59	€ 730,40	€ 754,78	€ 779,17	€ 803,56
Erasmusdomein 22B	€ 602,30	€ 602,30	€ 629,40	€ 648,86	€ 672,60	€ 697,49	€ 723,30	€ 750,42	€ 777,81	€ 805,79	€ 836,49
Erasmusdomein 24B	€ 597,02	€ 597,02	€ 623,89	€ 646,16	€ 669,21	€ 692,58	€ 715,98	€ 740,00	€ 763,92	€ 787,84	€ 811,76
Erasmusdomein 24C	€ 655,19	€ 655,19	€ 664,67	€ 673,33	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17
Erasmusdomein 24D	€ 559,98	€ 559,98	€ 566,98	€ 575,48	€ 586,42	€ 597,56	€ 609,51	€ 621,27	€ 633,27	€ 645,55	€ 657,91
Erasmusdomein 26C	€ 649,92	€ 649,92	€ 658,04	€ 667,91	€ 678,77	€ 690,48	€ 702,91	€ 716,06	€ 729,92	€ 743,59	€ 757,99
Erasmusdomein 26D	€ 597,02	€ 597,02	€ 623,89	€ 646,16	€ 669,21	€ 692,58	€ 715,98	€ 740,00	€ 763,92	€ 787,84	€ 811,76
Erasmusdomein 28A	€ 607,60	€ 607,60	€ 634,94	€ 655,58	€ 680,09	€ 708,52	€ 729,66	€ 756,66	€ 784,66	€ 813,69	€ 841,80
Erasmusdomein 28B	€ 676,36	€ 676,36	€ 694,81	€ 715,98	€ 738,79	€ 764,87	€ 793,17	€ 822,51	€ 852,95	€ 884,50	€ 917,23
Erasmusdomein 28C	€ 717,34	€ 717,34	€ 749,07	€ 773,39	€ 799,21	€ 827,64	€ 856,67	€ 886,30	€ 915,93	€ 945,56	€ 975,19
Erasmusdomein 30C	€ 708,10	€ 708,10	€ 739,96	€ 764,01	€ 793,35	€ 820,01	€ 850,55	€ 881,82	€ 914,44	€ 948,28	€ 983,36
Erasmusdomein 30D	€ 655,19	€ 655,19	€ 663,38	€ 673,33	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17
Erasmusdomein 32A	€ 655,19	€ 655,19	€ 664,67	€ 673,33	€ 686,12	€ 699,16	€ 713,14	€ 728,55	€ 739,77	€ 755,30	€ 771,17
Erasmusdomein 34D	€ 665,60	€ 618,18	€ 695,53	€ 705,96	€ 730,67	€ 757,70	€ 785,74	€ 814,81	€ 844,96	€ 875,62	€ 908,64
Erasmusdomein 68	€ 597,02	€ 597,02	€ 623,89	€ 646,16	€ 669,21	€ 692,58	€ 715,98	€ 740,00	€ 763,92	€ 787,84	€ 811,76
Erasmusdomein 12A	€ 660,48	€ 660,48	€ 690,20	€ 712,63	€ 737,58	€ 764,87	€ 793,17	€ 822,51	€ 852,95	€ 884,50	€ 917,23
Per jaar	€ 18.230,48	€ 19.073,48	€ 20.154,48	€ 21.147,48	€ 21.872,48	€ 22.617,48	€ 23.392,48	€ 24.222,48	€ 25.109,48	€ 26.048,48	€ 27.043,48
	€ 220.634,28	€ 228.958,32	€ 234.900,72	€ 234.900,72	€ 241.872,24	€ 249.651,12	€ 257.994,64	€ 266.255,68	€ 274.917,92	€ 283.875,84	€ 293.139,59

VvE 8006

Adres	Beleggingswaarde	Quorum*	Gemiddelde aanwezige stemmen**	Benodigde stemverhouding
Erasmusdomein 2D	93			
Erasmusdomein 4C	76			
Erasmusdomein 6C	76			
Erasmusdomein 8	104			
Erasmusdomein 8C	90			
Erasmusdomein 12B	76			
Erasmusdomein 12C	76			
Erasmusdomein 12D	71			
Erasmusdomein 14A	76			
Erasmusdomein 16D	71			
Erasmusdomein 18B	76			
Erasmusdomein 18C	76			
Erasmusdomein 18D	68			
Erasmusdomein 20A	73			
Erasmusdomein 20C	73			
Erasmusdomein 22B	73			
Erasmusdomein 22C	73			
Erasmusdomein 24C	73			
Erasmusdomein 24D	68			
Erasmusdomein 26A	73			
Erasmusdomein 26C	73			
Erasmusdomein 28A	73			
Erasmusdomein 28B	86			
Erasmusdomein 28C	86			
Erasmusdomein 30	85			
Erasmusdomein 30C	87			
Erasmusdomein 30D	76			
Erasmusdomein 32C	73			
Erasmusdomein 34D	68			
Erasmusdomein 6B	73			
Erasmusdomein 22A	68			
Totaal	2383	2726	3299	50% + 1
Totaal VvE	5452			1651

Voldoende stemmen aanwezig

* behorende bij vergaderbesluit

** op basis van voorgaande vijf vergaderingen.

Beleggingswaarde

[illegible]

Beleggingswaarde

Aannames											Toelichting	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Scenario's voor bijvoorbeeld inflatie, markthuurgroei en stijging van de exploitatiekosten, per jaar in te vullen (flexibel)	
% inflatie (CPI)	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%		
% huurverhoging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%		
% exploitatiekostenstijging	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%		
% leegwaardestijging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%		
Disconteringsvoet:	6,30%	Onderbouwing van de disconteringsvoet										
Risicovrije rente	3,80%											
Toeslag voor categorie- en objectrisico	2,50%											
Exit yield	7,50%											
Kasstroomgegevens												
Kasstroomen uit exploitatie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	worden de huidige huuropbrengsten geïndexeerd (inflatie) en gereduceerd, afhankelijk van de afname in het aantal woningen gevolg van uitponden.	
huuropbrengst op basis van alle woningen (frictie)leegstand	220.634 10.725	228.937 11.137	234.901 11.426	241.872 11.763	249.695 12.139	257.995 12.539	266.256 12.934	274.918 13.341	283.876 13.769	293.140 14.210		
Bruto huuropbrengsten	209.909	217.800	223.475	230.110	237.555	245.456	253.322	261.577	270.107	278.930		
Onroerende zaak belasting	4.547	4.604	4.673	4.762	4.852	4.949	5.028	5.134	5.242	5.352	Inschatting toekomstige exploitatiekosten, nadere toelichting: Vaste lasten inschatten voor het eerste jaar, voor volgende jaren indexering op basis van de verwachte kostenstijging. Beheerskosten inschatten op basis van bijvoorbeeld marktconforme kortage tarieven, wanneer extra verhuurspanning nodig is, kortage, enzovoort	
Watersysteemheffing	722	731	742	756	770	786	798	815	832	850		
Verzekeringen	1.005	1.017	1.033	1.052	1.072	1.094	1.111	1.135	1.158	1.183		
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Verhuurderheffing	9.514	10.932	12.121	6.371	0	0	0	0	0	0		
Beheerkosten	6.612	6.695	6.795	6.924	7.056	7.197	7.312	7.466	7.622	7.782	Onderhoudskosten inschatten op basis van verwachte uitgaven veelal per jaar aanzienlijk kunnen variëren.	
Subtotaal vaste lasten	22.399	23.979	25.364	19.865	13.751	14.026	14.250	14.549	14.855	15.167		
Onderhoudskosten	30.147	30.524	30.982	31.571	32.170	32.814	33.339	34.039	34.754	35.484		
Totaal exploitatiekosten	52.547	54.503	56.346	51.436	45.921	46.839	47.589	48.588	49.609	50.650		
Overige kasstromen											Overige kasstromen inschatten voor zover relevant.	
Toekomstige renovatie / investeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Totaal overige kasstromen	0	94.535	0	0	0	0	0	0	0	0		
Eindwaarde												
Huur inkomsten begin jaar 11										284.787	Toelichting scenario 2 t.o.v. scenario 3 De uitkomst van scenario 2 is gelijk aan scenario 3. Dit is te verklaren doordat bij scenario 2 dezelfde investeringen gedaan kunnen worden op basis van het besluit van de VvE. Dit is er in gelegen dat bij de VvE vergaderingen veelal het quorum behaald wordt en de eigenaar een dusdanig aantal stemmen heeft dat deze de stemverhouding van 50% + 1 behaalt, waardoor het voorstel geaccepteerd zal worden.	
Exit yield										7,50%		
Waarde v.o.n.										3.797.163		
Correctiepost erfpacht										0		
Kopers kosten										248.413		
Eindwaarde k.k.										3.548.751		
Waardering												
Recapitulatie kasstromen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Toelichting scenario 2 t.o.v. scenario 3 De uitkomst van scenario 2 is gelijk aan scenario 3. Dit is te verklaren doordat bij scenario 2 dezelfde investeringen gedaan kunnen worden op basis van het besluit van de VvE. Dit is er in gelegen dat bij de VvE vergaderingen veelal het quorum behaald wordt en de eigenaar een dusdanig aantal stemmen heeft dat deze de stemverhouding van 50% + 1 behaalt, waardoor het voorstel geaccepteerd zal worden.	
Bruto huuropbrengsten	209.909	217.800	223.475	230.110	237.555	245.456	253.322	261.577	270.107	278.930		
Totaal exploitatiekosten	52.547	54.503	56.346	51.436	45.921	46.839	47.589	48.588	49.609	50.650		
Totaal overige kasstromen	0	94.535	0	0	0	0	0	0	0	0		
Eindwaarde												3.548.751
Totale kasstromen	157.362	68.762	167.129	178.674	191.634	198.617	205.733	212.988	220.498	228.279		
Contante waarde berekening (alle kasstromen)	152.628	62.741	143.456	144.276	145.570	141.933	138.305	134.697	131.182	127.762		
Contante waarde eindwaarde												1.926.384
Som van de contante waarden (waarde v.o.n.)	3.248.933											
Kopers kosten	212.547											
Waarde k.k.	3.036.386											
Afgerond:	3.036.000											
NAR k.k.	5,2%											

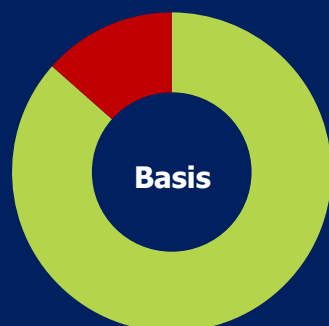
Beleggingswaarde

Aannames											Toelichting
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
% inflatie (CPI)	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	Scenario's voor bijvoorbeeld inflatie, markthuurgroei en stijging van de exploitatiekosten, per jaar in te vullen (flexibel)
% huurverhoging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	
% exploitatiekostenstijging	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	
% leegwaardestijging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	
Disconteringsvoet:	6,30%										Onderbouwing van de disconteringsvoet
Risicovrije rente	3,80%										
Toeslag voor categorie- en objectrisico	2,50%										
Exit yield	7,50%										
Kasstroomgegevens											
Kasstroom uit exploitatie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
huuropbrengst op basis van alle woningen	220.634	228.937	234.901	241.872	249.695	257.995	266.256	274.918	283.876	293.140	worden de huidige huuropbrengsten geïndexeerd (inflatie) en vervolgens gereduceerd, afhankelijk van de afname in het aantal woningen als gevolg van uitponden.
(frictie)leegstand	10.725	11.137	11.426	11.763	12.139	12.539	12.934	13.341	13.769	14.210	
Bruto huuropbrengsten	209.909	217.800	223.475	230.110	237.555	245.456	253.322	261.577	270.107	278.930	
Onroerende zaak belasting	4.547	4.604	4.673	4.762	4.852	4.949	5.028	5.134	5.242	5.352	
Watersysteemheffing	722	731	742	756	770	786	798	815	832	850	
Verzekeringen	1.005	1.017	1.033	1.052	1.072	1.094	1.111	1.135	1.158	1.183	
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Verhuurderheffing	9.514	10.932	12.121	6.371	0	0	0	0	0	0	
Beheerskosten	6.612	6.695	6.795	6.924	7.056	7.197	7.312	7.466	7.622	7.782	
Subtotaal vaste lasten	22.399	23.979	25.364	19.865	13.751	14.026	14.250	14.549	14.855	15.167	Onderhoudskosten inschatten op basis van verwachte uitgaven. Dit zal veelal per jaar aanzienlijk kunnen variëren.
Onderhoudskosten	30.147	30.524	30.982	31.571	32.170	32.814	33.339	34.039	34.754	35.484	
Totaal exploitatiekosten	52.547	54.503	56.346	51.436	45.921	46.839	47.589	48.588	49.609	50.650	
Overige kasstromen											
Toekomstige renovatie / investeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totaal overige kasstromen	0	94.535	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eindwaarde											
Huur inkomsten begin jaar 11										284.787	
Exit yield										7,50%	
Waarde v.o.n.										3.797.163	
Correctiepost erfpacht										0	
Kopers kosten										248.413	
Eindwaarde k.k.										3.548.751	
Waardering											
Recapitulatie kasstromen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Bruto huuropbrengsten	209.909	217.800	223.475	230.110	237.555	245.456	253.322	261.577	270.107	278.930	
Totaal exploitatiekosten	52.547	54.503	56.346	51.436	45.921	46.839	47.589	48.588	49.609	50.650	
Totaal overige kasstromen	0	94.535	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eindwaarde										3.548.751	
Totale kasstromen	157.362	68.762	167.129	178.674	191.634	198.617	205.733	212.988	220.498	228.279	
Contante waarde berekening (alle kasstromen)	152.628	62.741	143.456	144.276	145.570	141.933	138.305	134.697	131.182	127.762	
Contante waarde eindwaarde										1.926.384	
Som van de contante waarden (waarde v.o.n.)	3.248.933										
Kopers kosten	212.547										
Waarde k.k.	3.036.386										
Afgerond:	3.036.000										
NAR k.k.	5,2%										

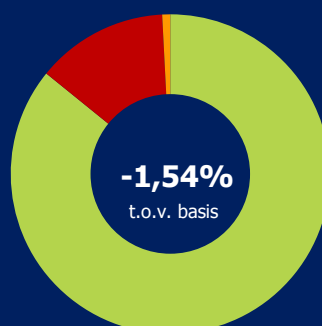
Beleggingswaarde

Complex: Gasthuisvelden te Breda - 30 appartementen

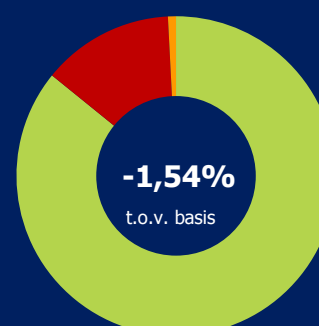
Scenario 1



Scenario 2



Scenario 3



■ **Huurinkomsten**
■ **(Exploitatie)kosten**
■ **Investering**

Beschouwingsperiode: 10 jaar

Gegevensoverzicht jaar 1

Huurinkomsten

Item	Bedrag
Huidige jaarhuur	€ 120.900,72
Gemiddelde (frictie)leegstand	-€ 6.094,79
Servicekosten	€ 2.610,62
Totaal	€ 117.416,55

Investering

Item	Bedrag
Isolatie muren, plafonds en/of daken	€ 17.183,00
Isolatie ramen en/of deuren	€ 11.335,00
HR-ketel	€ 0,00
Zonneboiler	€ 0,00
Totaal	€ 28.518,00

(Exploitatie)kosten

Item	Bedrag
Belastingen & heffingen	€ 3.766,14
Verhuurderheffing	€ 7.248,09
Verzekeringskosten	€ 816,70
Onderhoudskosten	€ 29.282,00
Beheerkosten	€ 6.840,00
Erfpachtkosten	€ 0,00
Totaal	€ 47.952,92

Vereniging van Eigenaren

Item	Waarde
Gemiddeld totaal aantal stemmen VvE	74
Gemiddeld aantal stemmen binnen VvE	23
Stemverhouding behorende bij vergaderbesluit	50% + 1
Quorum behorende bij vergaderbesluit	1/2
Gemiddelde aanwezige stemmen	31

Huurgegevens

Adres	I Plaats	Postcode	WWS-punten	Energielabel	Energie index	WOZ-waarde	Huidige huur	Servicekosten	Maximaal redelijk
Fellenoordstraat 28	Breda	4811 TJ	90	C	1,59	€ 111.000,00	€ 438,35	€ 92,06	€ 438,35
Fellenoordstraat 42	Breda	4811 TJ	70	D	1,61	€ 103.000,00	€ 337,27	€ 112,06	€ 337,27
Sluissingel 10	Breda	4811 TA	100	C	1,57	€ 107.000,00	€ 491,23	€ 117,06	€ 491,23
Spuistraat 2	Breda	4811 RX	100	C	1,54	€ 112.000,00	€ 447,95	€ 97,06	€ 491,23
Spuistraat 30	Breda	4811 RX	77	C	1,60	€ 95.000,00	€ 305,05	€ 87,06	€ 370,99
Spuistraat 37	Breda	4811 RX	77	C	1,49	€ 103.000,00	€ 361,94	€ 77,06	€ 370,99
Spuistraat 38	Breda	4811 RX	75	C	1,60	€ 95.000,00	€ 361,37	€ 117,06	€ 361,37
Spuistraat 44	Breda	4811 RX	76	C	1,48	€ 99.000,00	€ 342,25	€ 122,06	€ 366,19
Spuistraat 46	Breda	4811 RX	74	C	1,59	€ 95.000,00	€ 356,55	€ 122,06	€ 356,55
Spuistraat 47	Breda	4811 RX	75	C	1,57	€ 95.000,00	€ 361,37	€ 92,06	€ 361,37
Spuistraat 48	Breda	4811 RX	70	D	1,61	€ 103.000,00	€ 332,33	€ 117,06	€ 337,27
Spuistraat 50	Breda	4811 RX	76	C	1,45	€ 99.000,00	€ 343,90	€ 92,06	€ 366,19
Spuistraat 59	Breda	4811 RX	102	C	1,54	€ 107.000,00	€ 469,81	€ 92,06	€ 501,80
Spuistraat 62	Breda	4811 RX	100	C	1,54	€ 107.000,00	€ 455,35	€ 92,06	€ 491,23
Spuistraat 74	Breda	4811 RX	71	D	1,63	€ 95.000,00	€ 305,05	€ 87,06	€ 342,09
Spuistraat 76	Breda	4811 RX	75	C	1,57	€ 103.000,00	€ 334,55	€ 92,06	€ 361,37
Spuistraat 78	Breda	4811 RX	88	C	1,51	€ 111.000,00	€ 426,76	€ 92,06	€ 427,76
Spuistraat 80	Breda	4811 RX	76	C	1,45	€ 99.000,00	€ 342,24	€ 77,06	€ 366,19
Spuistraat 81	Breda	4811 RX	77	C	1,49	€ 103.000,00	€ 347,20	€ 77,06	€ 370,99
Spuistraat 83	Breda	4811 RX	77	C	1,57	€ 95.000,00	€ 347,20	€ 77,06	€ 370,99
Spuistraat 89	Breda	4811 RX	75	C	1,49	€ 103.000,00	€ 361,37	€ 92,06	€ 361,37
Spuistraat 91	Breda	4811 RX	75	C	1,56	€ 95.000,00	€ 345,37	€ 87,06	€ 361,37
Spuistraat 95	Breda	4811 RX	76	C	1,50	€ 99.000,00	€ 366,19	€ 92,06	€ 366,19
Spuistraat 101	Breda	4811 RX	76	C	1,48	€ 111.000,00	€ 342,25	€ 107,06	€ 366,19
Zijlstraat 64	Breda	4811 RZ	100	C	1,57	€ 107.000,00	€ 408,76	€ 97,06	€ 491,23
Zijlstraat 66	Breda	4811 RZ	90	C	1,49	€ 111.000,00	€ 438,35	€ 92,06	€ 438,35
Zijlstraat 70	Breda	4811 RZ	77	C	1,60	€ 84.000,00	€ 305,05	€ 112,06	€ 370,99
Totaal						€ 2.747.000,00	€ 10.075,06	€ 2.610,62	€ 10.637,11
Gemiddelde			81		1,54	€ 101.740,74	€ 373,15	€ 96,69	€ 393,97

Leegstand en mutatie

Jaar	Mutaties	Mutatiegraad	Leegstandsduur*	Leegstandspercentage	Gemiddelde leegstandsduur per mutatie*
2009	3	10,00%	5	2,00%	1,5
2010	8	26,67%	14	5,60%	2
2011	8	26,67%	32	12,80%	4
2012	3	10,00%	15,5	6,20%	5
2013	9	30,00%	18,5	7,40%	2
2014	8	26,67%	13	5,20%	1,5
Gemiddelde	7	21,67%	16	6,53%	2,7

* in maanden

Belasting- & heffingstarieven (Breda)

Soort	I Tarief*	Overig	Bedrag	1	2	3	4
OZB-tarief 2014	0,1060%		€ 2.911,82				
Watersysteemheffing	0,0311%	Waterschap Brabantse Delta	€ 854,32				
Verhuurdersheffing 2014	0,381%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)*	€ 6.589,75	€ 3.294,87			
Verhuurdersheffing 2015	0,449%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)*	€ 7.906,43	€ 3.953,22	€ 3.953,22		
Verhuurdersheffing 2016	0,491%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)*	€ 8.802,50		€ 4.401,25	€ 4.401,25	
Verhuurdersheffing 2017	0,536%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)*	€ 9.783,18			€ 4.891,59	€ 4.891,59
				€ 7.248,09	€ 8.354,47	€ 9.292,84	€ 4.891,59

* Als percentage van WOZ

** Er vanuitgaande dat de WOZ jaarlijks met 1,81% stijgt.

Kengetallen exploitatiekosten

Soort	Tarief	Overig	Herbouwwaarde*	Bedrag
Verzekeringskosten	0,060%	van herbouwwaarde	€ 1.361.160,00	€ 816,70
Beheerkosten	€ 228,00	per eenheid		€ 6.840,00
Erfpachtkosten	n.v.t.			€ -

* Uitgaande van een galerijflat tot en met 4 lagen, gebouwd tussen 1970 en 1990 bestaande uit 30 eenheden, met een gemiddeld BVO van 38m² per eenheid (€ 1.194,00 per m² BVO).

Gepland grootonderhoud

Soort	Tarief	Aantal begroten eenheden	Bedrag
Keukenblok vervangen (incl tegelwerk)	€ 2.500,00	2	€ 5.000,00
Sanitair badkamer vervangen	€ 4.000,00	2	€ 8.000,00
Sanitair toilet vervangen	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00
Projectvoorzieningen (bij mutatie)	€ 200,00	6	€ 1.200,00
Correctief onderhoud	€ 250,00	34	€ 8.500,00
Totaal (incl 21% BTW):			€ 29.282,00

Investeringsen

Adres	Beleggingswa	Energie index	Maximaal redelijk	Investering	Kosten	Nieuw label	Energie index	Maximaal redelijk na renovatie
Fellenoordstraat 28	C	1,59	€	438,35	HR++ glas	€ 817,00	C	1,49
Fellenoordstraat 42	D	1,61	€	337,27	HR++ glas	€ 817,00	C	1,53
Sluissingel 10	C	1,57	€	491,23	Totaal pakket (glas + isolatie)	€ 3.189,00	C	1,33
					HR++ glas	€ 1.756,00	C	1,48
					Extra isolatie	€ 1.433,00	C	1,42
Spuistraat 2	C	1,54	€	491,23	Totaal pakket (glas + isolatie)	€ 3.189,00	C	1,31
					HR++ glas	€ 1.756,00	C	1,45
					Extra isolatie	€ 1.433,00	C	1,39
Spuistraat 30	C	1,60	€	370,99	HR++ glas	€ 921,00	C	1,50
Spuistraat 37	C	1,49	€	370,99	HR++ glas	€ 817,00	C	1,41
Spuistraat 38	C	1,60	€	361,37	HR++ glas	€ 921,00	C	1,50
Spuistraat 44	C	1,48	€	366,19	Totaal pakket (glas + isolatie)	€ 5.548,00	B	1,23
					HR++ glas	€ 1.756,00	C	1,44
					Extra isolatie	€ 3.791,00	B	1,27
Spuistraat 46	C	1,59	€	356,55	HR++ glas	€ 817,00	C	1,51
Spuistraat 47	C	1,57	€	361,37	HR++ glas	€ 921,00	C	1,47
Spuistraat 48	D	1,61	€	337,27	HR++ glas	€ 817,00	C	1,53
Spuistraat 50	C	1,45	€	366,19	Totaal pakket (glas + isolatie)	€ 5.548,00	B	1,20
					HR++ glas	€ 1.756,00	C	1,41
					Extra isolatie	€ 3.791,00	B	1,24
Spuistraat 59	C	1,54	€	501,80	Totaal pakket (glas + isolatie)	€ 3.189,00	C	1,33
					HR++ glas	€ 1.756,00	C	1,47
					Extra isolatie	€ 1.433,00	C	1,41
Spuistraat 62	C	1,54	€	491,23	Totaal pakket (glas + isolatie)	€ 3.189,00	C	1,31
					HR++ glas	€ 1.756,00	C	1,46
					Extra isolatie	€ 1.433,00	C	1,39
Spuistraat 74	D	1,63	€	342,09	HR++ glas	€ 921,00	C	1,52
Spuistraat 76	C	1,57	€	361,37	HR++ glas	€ 817,00	C	1,48
Spuistraat 78	C	1,51	€	427,76	HR++ glas	€ 1.756,00	C	1,43
Spuistraat 80	C	1,45	€	366,19	Totaal pakket (glas + isolatie)	€ 5.548,00	B	1,20
					HR++ glas	€ 1.756,00	C	1,41
					Extra isolatie	€ 3.791,00	B	1,24
Spuistraat 81	C	1,49	€	370,99	HR++ glas	€ 817,00	C	1,41
Spuistraat 83	C	1,57	€	370,99	HR++ glas	€ 921,00	C	1,47
Spuistraat 89	C	1,49	€	361,37	HR++ glas	€ 817,00	C	1,41
Spuistraat 91	C	1,56	€	361,37	HR++ glas	€ 817,00	C	1,47
Spuistraat 95	C	1,50	€	366,19	Totaal pakket (glas + isolatie)	€ 5.548,00	B	1,24
					HR++ glas	€ 1.756,00	C	1,46
					Extra isolatie	€ 3.791,00	B	1,29
Spuistraat 101	C	1,48	€	366,19	Totaal pakket (glas + isolatie)	€ 3.776,00	B	1,25
					HR++ glas	€ 1.756,00	C	1,46
					Extra isolatie	€ 2.019,00	B	1,26
Zijlstraat 64	C	1,57	€	491,23	Totaal pakket (glas + isolatie)	€ 3.189,00	C	1,33
					HR++ glas	€ 1.756,00	C	1,48
					Extra isolatie	€ 1.433,00	C	1,42
Zijlstraat 66	C	1,49	€	438,35	HR++ glas	€ 1.756,00	C	1,41
Zijlstraat 70	C	1,60	€	370,99	HR++ glas	€ 817,00	C	1,50

Totaal HR++ glas met stijging label
Totaal extra isolatie met stijging label
HR-ketel
Zonneboiler

€ 11.335,00
€ 17.183,00
€ - Reeds aanwezig
€ - Wordt door de inspecteur als praktisch of technisch niet uitvoerbaar beoordeeld

Algemene gegevens

Item	leggingswaarde	€	2015	2016	2017	2018	2019*	2020*	2021*	2022*	2023*				
Liberalisatieers	€ 699,48	€	710,68	€	710,68	€	710,68	€	724,18	€	751,96	€	766,25	€	780,81
Maximalehuurverhoging	4,50%		3,25%		3,50%		3,70%		3,70%		3,70%		3,70%		3,70%
Inflatie	1,25%		1,50%		1,90%		2,00%		1,60%		2,10%		2,10%		2,10%

* Er van uitgaande dat de liberalisatieers na een bezivno van 3 jaar inflatievoel zal zin.

Huiverhogingen Scenario 1: geen investeringen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023																			
Fellenoorstraat 28	€ 438,35	€ 438,35	1,26%	€ 443,83	€ 443,83	1,90%	€ 450,49	€ 450,49	1,90%	€ 459,05	€ 459,05	1,90%	€ 467,77	€ 467,77	2,00%	€ 477,12	€ 477,12	1,60%	€ 484,76	€ 484,76	2,10%	€ 494,94	€ 494,94	2,10%	€ 505,33	€ 505,33	2,10%	€ 515,94	€ 515,94
Fellenoorstraat 42	€ 337,27	€ 337,27	1,26%	€ 341,49	€ 341,49	1,26%	€ 346,61	€ 346,61	1,26%	€ 351,19	€ 351,19	1,26%	€ 355,97	€ 355,97	2,00%	€ 360,10	€ 360,10	1,60%	€ 364,78	€ 364,78	2,10%	€ 368,81	€ 368,81	2,10%	€ 373,98	€ 373,98	2,10%	€ 378,97	€ 378,97
Suisingel 10	€ 491,23	€ 491,23	1,26%	€ 497,37	€ 497,37	1,26%	€ 504,83	€ 504,83	1,26%	€ 514,42	€ 514,42	1,90%	€ 524,20	€ 524,20	2,00%	€ 534,68	€ 534,68	1,60%	€ 543,24	€ 543,24	2,10%	€ 554,64	€ 554,64	2,10%	€ 566,29	€ 566,29	2,10%	€ 578,18	€ 578,18
Suisstraat 2	€ 447,95	€ 491,23	4,60%	€ 468,11	€ 497,37	1,26%	€ 475,13	€ 475,13	1,90%	€ 484,16	€ 484,16	1,90%	€ 493,36	€ 493,36	2,00%	€ 503,22	€ 503,22	1,60%	€ 511,27	€ 511,27	2,10%	€ 522,01	€ 522,01	2,10%	€ 532,97	€ 532,97	2,10%	€ 544,17	€ 544,17
Suisstraat 3	€ 305,05	€ 370,99	4,60%	€ 318,78	€ 375,63	1,90%	€ 323,56	€ 323,56	1,90%	€ 329,71	€ 329,71	1,90%	€ 335,97	€ 335,97	2,00%	€ 342,69	€ 342,69	1,60%	€ 348,17	€ 348,17	2,10%	€ 353,49	€ 353,49	2,10%	€ 359,49	€ 359,49	2,10%	€ 365,95	€ 365,95
Suisstraat 37	€ 361,94	€ 370,99	3,78%	€ 375,63	€ 375,63	1,26%	€ 381,26	€ 381,26	1,26%	€ 388,51	€ 388,51	1,90%	€ 395,89	€ 395,89	2,00%	€ 403,81	€ 403,81	1,60%	€ 412,88	€ 412,88	2,10%	€ 423,88	€ 423,88	2,10%	€ 434,88	€ 434,88	2,10%	€ 445,88	€ 445,88
Suisstraat 38	€ 361,37	€ 361,37	1,26%	€ 365,89	€ 365,89	1,26%	€ 371,38	€ 371,38	1,26%	€ 378,43	€ 378,43	1,90%	€ 385,62	€ 385,62	2,00%	€ 393,33	€ 393,33	1,60%	€ 399,63	€ 399,63	2,10%	€ 408,02	€ 408,02	2,10%	€ 416,59	€ 416,59	2,10%	€ 425,34	€ 425,34
Suisstraat 44	€ 342,25	€ 366,19	4,60%	€ 357,65	€ 370,77	1,26%	€ 363,02	€ 363,02	1,90%	€ 369,91	€ 369,91	1,90%	€ 376,94	€ 376,94	2,00%	€ 384,48	€ 384,48	1,60%	€ 390,63	€ 390,63	2,10%	€ 398,84	€ 398,84	2,10%	€ 407,21	€ 407,21	2,10%	€ 415,76	€ 415,76
Suisstraat 46	€ 356,55	€ 356,55	1,26%	€ 361,01	€ 361,01	1,26%	€ 366,42	€ 366,42	1,26%	€ 373,38	€ 373,38	1,90%	€ 380,48	€ 380,48	2,00%	€ 388,09	€ 388,09	1,60%	€ 394,30	€ 394,30	2,10%	€ 402,58	€ 402,58	2,10%	€ 411,03	€ 411,03	2,10%	€ 419,66	€ 419,66
Suisstraat 47	€ 361,37	€ 361,37	1,26%	€ 365,89	€ 365,89	1,26%	€ 371,38	€ 371,38	1,26%	€ 378,43	€ 378,43	1,90%	€ 385,62	€ 385,62	2,00%	€ 393,33	€ 393,33	1,60%	€ 399,63	€ 399,63	2,10%	€ 408,02	€ 408,02	2,10%	€ 416,59	€ 416,59	2,10%	€ 425,34	€ 425,34
Suisstraat 48	€ 332,33	€ 337,27	2,90%	€ 341,49	€ 341,49	1,26%	€ 346,61	€ 346,61	1,26%	€ 353,19	€ 353,19	1,26%	€ 359,90	€ 359,90	2,00%	€ 367,10	€ 367,10	1,60%	€ 373,98	€ 373,98	2,10%	€ 381,81	€ 381,81	2,10%	€ 389,97	€ 389,97	2,10%	€ 398,97	€ 398,97
Suisstraat 50	€ 343,90	€ 366,19	4,60%	€ 359,38	€ 370,77	1,26%	€ 364,77	€ 364,77	1,26%	€ 371,70	€ 371,70	1,90%	€ 378,76	€ 378,76	2,00%	€ 386,33	€ 386,33	1,60%	€ 392,52	€ 392,52	2,10%	€ 400,76	€ 400,76	2,10%	€ 409,17	€ 409,17	2,10%	€ 417,77	€ 417,77
Suisstraat 59	€ 469,81	€ 501,80	4,60%	€ 490,95	€ 508,07	1,26%	€ 498,32	€ 498,32	1,26%	€ 507,78	€ 507,78	1,90%	€ 517,43	€ 517,43	2,00%	€ 527,78	€ 527,78	1,60%	€ 538,22	€ 538,22	2,10%	€ 549,49	€ 549,49	2,10%	€ 559,88	€ 559,88	2,10%	€ 570,72	€ 570,72
Suisstraat 62	€ 455,35	€ 491,23	4,60%	€ 475,84	€ 497,37	1,26%	€ 482,98	€ 482,98	1,26%	€ 492,15	€ 492,15	1,90%	€ 501,51	€ 501,51	2,00%	€ 511,54	€ 511,54	1,60%	€ 519,72	€ 519,72	2,10%	€ 530,63	€ 530,63	2,10%	€ 541,78	€ 541,78	2,10%	€ 553,16	€ 553,16
Suisstraat 74	€ 305,05	€ 342,09	4,60%	€ 318,78	€ 346,37	1,26%	€ 323,56	€ 323,56	1,26%	€ 329,71	€ 329,71	1,90%	€ 335,97	€ 335,97	2,00%	€ 342,69	€ 342,69	1,60%	€ 348,17	€ 348,17	2,10%	€ 353,49	€ 353,49	2,10%	€ 359,49	€ 359,49	2,10%	€ 365,95	€ 365,95
Suisstraat 76	€ 334,55	€ 361,37	4,60%	€ 349,60	€ 365,89	1,90%	€ 354,85	€ 354,85	1,90%	€ 361,59	€ 361,59	1,90%	€ 368,46	€ 368,46	2,00%	€ 375,83	€ 375,83	1,60%	€ 381,84	€ 381,84	2,10%	€ 389,86	€ 389,86	2,10%	€ 398,05	€ 398,05	2,10%	€ 406,41	€ 406,41
Suisstraat 78	€ 426,76	€ 427,76	1,40%	€ 433,11	€ 433,11	1,26%	€ 439,60	€ 439,60	1,26%	€ 447,96	€ 447,96	1,26%	€ 456,47	€ 456,47	2,00%	€ 465,60	€ 465,60	1,60%	€ 473,05	€ 473,05	2,10%	€ 482,98	€ 482,98	2,10%	€ 493,12	€ 493,12	2,10%	€ 503,48	€ 503,48
Suisstraat 80	€ 342,24	€ 357,64	4,60%	€ 362,81	€ 375,63	1,26%	€ 368,27	€ 368,27	1,26%	€ 375,26	€ 375,26	1,90%	€ 382,39	€ 382,39	2,00%	€ 390,04	€ 390,04	1,60%	€ 396,28	€ 396,28	2,10%	€ 404,60	€ 404,60	2,10%	€ 413,10	€ 413,10	2,10%	€ 421,78	€ 421,78
Suisstraat 81	€ 347,20	€ 370,99	4,60%	€ 362,82	€ 375,63	1,26%	€ 368,27	€ 368,27	1,26%	€ 375,26	€ 375,26	1,90%	€ 382,39	€ 382,39	2,00%	€ 390,04	€ 390,04	1,60%	€ 396,28	€ 396,28	2,10%	€ 404,60	€ 404,60	2,10%	€ 413,10	€ 413,10	2,10%	€ 421,78	€ 421,78
Suisstraat 83	€ 347,20	€ 370,99	4,60%	€ 362,82	€ 375,63	1,26%	€ 368,27	€ 368,27	1,26%	€ 375,26	€ 375,26	1,90%	€ 382,39	€ 382,39	2,00%	€ 390,04	€ 390,04	1,60%	€ 396,28	€ 396,28	2,10%	€ 404,60	€ 404,60	2,10%	€ 413,10	€ 413,10	2,10%	€ 421,78	€ 421,78
Suisstraat 89	€ 361,37	€ 361,37	1,26%	€ 365,89	€ 365,89	1,26%	€ 371,38	€ 371,38	1,26%	€ 378,43	€ 378,43	1,90%	€ 385,62	€ 385,62	2,00%	€ 393,33	€ 393,33	1,60%	€ 399,63	€ 399,63	2,10%	€ 408,02	€ 408,02	2,10%	€ 416,59	€ 416,59	2,10%	€ 425,34	€ 425,34
Suisstraat 91	€ 365,37	€ 361,37	1,26%	€ 360,91	€ 365,89	1,26%	€ 366,33	€ 366,33	1,26%	€ 373,29	€ 373,29	1,90%	€ 380,38	€ 380,38	2,00%	€ 387,99	€ 387,99	1,60%	€ 394,19	€ 394,19	2,10%	€ 402,47	€ 402,47	2,10%	€ 410,92	€ 410,92	2,10%	€ 419,55	€ 419,55
Suisstraat 95	€ 366,19	€ 366,19	1,26%	€ 370,77	€ 370,77	1,26%	€ 376,33	€ 376,33	1,26%	€ 383,48	€ 383,48	1,90%	€ 390,77	€ 390,77	2,00%	€ 398,58	€ 398,58	1,60%	€ 404,96	€ 404,96	2,10%	€ 413,46	€ 413,46	2,10%	€ 422,14	€ 422,14	2,10%	€ 431,01	€ 431,01
Suisstraat 101	€ 366,19	€ 366,19	4,60%	€ 375,65	€ 370,77	1,26%	€ 383,02	€ 383,02	1,90%	€ 369,91	€ 369,91	1,90%	€ 376,94	€ 376,94	2,00%	€ 384,48	€ 384,48	1,60%	€ 390,63	€ 390,63	2,10%	€ 398,84	€ 398,84	2,10%	€ 407,21	€ 407,21	2,10%	€ 415,76	€ 415,76
Zilstraat 64	€ 408,76	€ 491,23	4,60%	€ 427,15	€ 497,37	1,26%	€ 433,56	€ 433,56	1,26%	€ 441,80	€ 441,80	1,90%	€ 450,19	€ 450,19	2,00%	€ 459,20	€ 459,20	1,60%	€ 466,54	€ 466,54	2,10%	€ 476,34	€ 476,34	2,10%	€ 486,34	€ 486,34	2,10%	€ 496,56	€ 496,56
Zilstraat 66	€ 426,76	€ 438,35	1,26%	€ 443,83	€ 443,83	1,26%	€ 459,05	€ 459,05	1,26%	€ 469,81	€ 469,81	1,26%	€ 480,76	€ 480,76	2,00%	€ 492,15	€ 492,15	1,60%	€ 503,22	€ 503,22	2,10%	€ 514,88	€ 514,88	2,10%	€ 526,94	€ 526,94	2,10%	€ 539,46	€ 539,46
Zilstraat 70	€ 305,05	€ 370,99	4,60%	€ 318,78	€ 375,63	1,26%	€ 323,56	€ 323,56	1,26%	€ 329,71	€ 329,71	1,90%	€ 335,97	€ 335,97	2,00%	€ 342,69	€ 342,69	1,60%	€ 348,17	€ 348,17	2,10%	€ 353,49	€ 353,49	2,10%	€ 359,49	€ 359,49	2,10%	€ 365,95	€ 365,95
Total	€ 10.075,06	€ 10.393,04	3,16%	€ 10.548,94	€ 10.749,37	1,90%	€ 10.953,60	€ 11.172,68	2,00%	€ 11.416,26	€ 11.672,26	2,25%	€ 12.214,26	€ 12.490,26	2,25%	€ 13.042,26	€ 13.318,26	2,10%	€ 14.199,48	€ 14.475,48	2,10%	€ 15.165,48	€ 15.441,48	2,10%	€ 16.226,48	€ 16.502,48	2,10%	€ 17.383,48	€ 17.659,48
Per jaar	€ 120.900,72	€ 124.716,48	3,16%	€ 128.587,23	€ 132.457,98	3,00%	€ 136.328,73	€ 140.199,48	2,80%	€ 144.070,23	€ 147.940,98	2,65%	€ 151.811,73	€ 155.682,48	2,55%	€ 163.423,98	€ 167.294,73	2,35%	€ 175.036,23	€ 178.906,98	2,20%	€ 187.548,48	€ 191.419,23	2,10%	€ 200.960,48	€ 204.831,23	2,00%	€ 215.273,48	€ 219.144,23

Huiverhogingen Scenario 2: Investerings op basis van besluit VvE

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019	3020	3021	3022	3023	3024	3025	3026	3027	3028	3029	3030	3031	3032	3033	3034	3035	3036	3037	3038	3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052	3053	3054	3055	3056	3057	3058	3059	3060	3061	3062	3063	3064	3065	3066	3067	3068	3069	3070	3071	3072	3073	3074	3075	3076	3077	3078	3079	3080	3081	3082	3083	3084	3085	3086	3087	3088	3089	3090	3091	3092	3093	3094	3095	3096	3097	3098	3099	3100	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118	3119	3120	3121	3122	3123	3124	3125	3126	3127	3128	3129	3130	3131	3132	3133	3134	3135	3136	3137	3138	3139	3140	3141	3142	3143	3144	3145	3146	3147	3148	3149	3150	3151	3152	3153	3154	3155	3156	3157	3158	3159	3160	3161	3162	3163	3164	3165	3166	3167	3168	3169	3170	3171	3172	3173	3174	3175	3176	3177	3178	3179	3180	3181	3182	3183	3184	3185	3186	3187	3188	3189	3190	3191	3192	3193	3194	3195	3196	3197	3198	3199	3200	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	3214	3215	3216	3217	3218	3219	3220	3221	3222	3223	3224	3225	3226	3227	3228	3229	3230	3231	3232	3233	3234	3235	3236	3237	3238	3239	3240	3241	3242	3243	3244	3245	3246	3247	3248	3249	3250	3251	3252	3253	3254	3255	3256	3257	3258	3259	3260	3261	3262	3263	3264	3265	3266	3267	3268	3269	3270	3271	3272	3273	3274	3275	3276	3277	3278	3279	3280	3281	3282	3283	3284	3285	3286	3287	3288	3289	3290	3291	3292	3293	3294	3295	3296	3297	3298	3299	3300	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313	3314	3315	3316	3317	3318	3319	3320	3321	3322	3323	3324	3325	3326	3327	3328	3329	3330	3331	3332	3333	3334	3335	3336	3337	3338	3339	3340	3341	3342	3343	3344	3345	3346	3347	3348	3349	3350	3351	3352	3353	3354	3355	3356	3357	3358	3359	3360	3361	3362	3363	3364	3365	3366	3367	3368	3369	3370	3371	3372	3373	3374	3375	3376	3377	3378	3379	3380	3381	3382	3383	3384	3385	3386	3387	3388
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

VvE 8006

Adres	Beleggingswaard	Quorum*	Gemiddelde aanwezige stemmen**
Spuistraat 62	5		
Spuistraat 74	5		
Spuistraat 76	5		
Spuistraat 78	5		
Spuistraat 80	5		
Totaal	25	48	41
Totaal VvE	96		

Onvoldoende stemmen aanwezig

* behorende bij vergaderbesluit

** op basis van voorgaande drie vergaderingen.

VvE 8007

Adres	Aantal Stemmen	Quorum*	Gemiddelde aanwezige stemmen**
Sluissingel 10	5		
Spuistraat 81	5		
Spuistraat 83	5		
Spuistraat 89	5		
Spuistraat 91	5		
Spuistraat 95	5		
Spuistraat 101	5		
Totaal	35	35	40
Totaal VvE	70		

Voldoende stemmen aanwezig

* behorende bij vergaderbesluit

** op basis van voorgaande vier vergaderingen. *N.B. de laatste twee vergaderingen waren alleen de 35 stemmen van de groot eigenaar aanwezig.***VvE 8008**

Adres	Aantal Stemmen	Quorum*	Gemiddelde aanwezige stemmen**
Zijlstraat 64	5		
Zijlstraat 66	5		
Zijlstraat 70	5		
Totaal	15	35	22
Totaal VvE	70		

Onvoldoende stemmen aanwezig

* behorende bij vergaderbesluit

** op basis van voorgaande vier vergaderingen. *N.B. de laatste twee vergaderingen waren alleen de 15 stemmen van de groot eigenaar aanwezig.***VvE 8009**

Adres	Aantal Stemmen	Quorum*	Gemiddelde aanwezige stemmen**
Fellenoordstraat 28	5		
Fellenoordstraat 42	5		
Spuistraat 2	5		
Totaal	15	35	24
Totaal VvE	70		

Onvoldoende stemmen aanwezig

* behorende bij vergaderbesluit

** op basis van voorgaande vier vergaderingen.

VvE 8010

Adres	Aantal Stemmen	Quorum*	Gemiddelde aanwezige stemmen**
Spuistraat 30	5		
Spuistraat 38	5		
Spuistraat 44	5		
Spuistraat 46	5		
Spuistraat 48	5		
Spuistraat 50	5		
Totaal	30	35	33
Totaal VvE	70		

Onvoldoende stemmen aanwezig

* behorende bij vergaderbesluit

** op basis van voorgaande drie vergaderingen.

VvE 8011

Adres	Aantal Stemmen	Quorum*	Gemiddelde aanwezige stemmen**
Spuistraat 37	5		
Spuistraat 47	5		
Spuistraat 59	5		
Totaal	15	35	28
Totaal VvE	70		

Onvoldoende stemmen aanwezig

* behorende bij vergaderbesluit

** op basis van voorgaande drie vergaderingen. *N.B. de laatste twee vergaderingen waren alleen de 30 stemmen van de groot eigenaar aanwezig.*

Beleggingswaarde

Beleggingswaarde

Aannames											Toelichting	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
% inflatie (CPI)	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	Scenario's voor bijvoorbeeld inflatie, markthuurgroei en stijging van de exploitatiekosten, per jaar in te vullen (flexibel)	
% huurverhoging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%		
% exploitatiekostenstijging	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%		
% leegwaardestijging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%		
Disconteringsvoet:	6,30%	Onderbouwing van de disconteringsvoet										
Risicovrije rente	3,80%											
Toeslag voor categorie- en objectrisico	2,50%											
Exit yield	7,50%											
Kasstroomgegevens												
Kasstroom uit exploitatie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
huuropbrengst op basis van alle woningen (frictie)leegstand	120.901 6.095	124.716 6.291	126.587 6.385	128.992 6.506	131.443 6.630	134.072 6.763	136.217 6.871	139.078 6.981	141.998 7.127	144.980 7.277	worden de huidige huuropbrengsten geïndexeerd (inflatie) en vervolgens gereduceerd, afhankelijk van de afname in het aantal woningen als gevolg van uitponden.	
Bruto huuropbrengsten	114.806	118.426	120.202	122.486	124.813	127.310	129.346	132.097	134.871	137.703		
Onroerende zaak belasting	2.912	2.948	2.992	3.049	3.107	3.169	3.220	3.288	3.357	3.427	Inschatting toekomstige exploitatiekosten, nadere toelichting: Vaste lasten inschatten voor het eerste jaar, voor volgende jaren indexering op basis van de verwachte kostenstijging. Beheerskosten inschatten op basis van bijvoorbeeld marktconforme courtage tarieven, wanneer extra verhuurinspanning nodig is, tegen welke kosten, enzovoort	
Watersysteemheffing	854	865	878	895	912	930	945	965	985	1.006		
Verzekeringen	817	827	839	855	872	889	903	922	941	961		
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Verhuurderheffing	7.248	8.354	9.293	4.892	0	0	0	0	0	0		
Beheerkosten	6.840	6.926	7.029	7.163	7.299	7.445	7.564	7.723	7.885	8.051		
Subtotaal vaste lasten	18.671	19.920	21.032	16.854	12.189	12.433	12.632	12.897	13.168	13.445	Onderhoudskosten inschatten op basis van verwachte uitgaven. Dit zal veelal per jaar aanzienlijk kunnen variëren.	
Onderhoudskosten	29.282	29.648	30.093	30.665	31.247	31.872	32.382	33.062	33.756	34.465		
Totaal exploitatiekosten	47.953	49.568	51.125	47.518	43.437	44.305	45.014	45.959	46.925	47.910		
Overige kasstromen												
Toekomstige renovatie / investeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Overige kasstromen inschatten voor zover relevant.	
Totaal overige kasstromen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Eindwaarde												
Huur inkomsten begin jaar 11											140.595	
Exit yield											7,50%	
Waarde v.o.n.											1.874.603	
Correctiepost erfpacht											0	
Kopers kosten											122.638	
Eindwaarde k.k.											1.751.966	
Waardering												
Recapitulatie kasstromen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
Bruto huuropbrengsten	114.806	118.426	120.202	122.486	124.813	127.310	129.346	132.097	134.871	137.703		
Totaal exploitatiekosten	47.953	49.568	51.125	47.518	43.437	44.305	45.014	45.959	46.925	47.910		
Totaal overige kasstromen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Eindwaarde											1.751.966	
Totale kasstromen	66.853	68.858	69.078	74.968	81.377	83.004	84.332	86.138	87.947	89.793		
Contante waarde berekening (alle kasstromen)	64.842	62.828	59.293	60.535	61.816	59.315	56.693	54.475	52.322	50.255		
Contante waarde eindwaarde											951.027	
Som van de contante waarden (waarde v.o.n.)	1.533.401											
Kopers kosten	100.316											
Waarde k.k.	1.433.085											
Afgerond:	1.433.000											
NAR k.k.	4,7%											

Beleggingswaarde

S

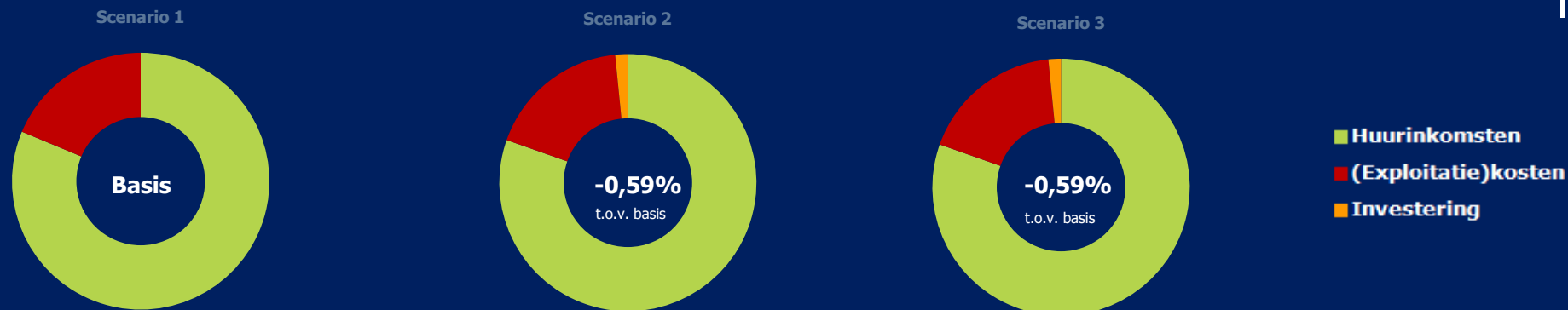
Aannames											Toelichting
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Scenario's voor bijvoorbeeld inflatie, markthuurgroei en stijging van de exploitatiekosten, per jaar in te vullen (flexibel)
% inflatie (CPI)	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	
% huurverhoging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	
% exploitatiekostenstijging	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	
% leegwaardestijging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	
Disconteringsvoet:	6,30%										Onderbouwing van de disconteringsvoet
Risicovrije rente	3,80%										
Toeslag voor categorie- en objectrisico	2,50%										
Exit yield	7,50%										
Kasstroomgegevens											
Kasstromen uit exploitatie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	worden de huidige huuropbrengsten geïndexeerd (inflatie) en vervolgens gereduceerd, afhankelijk van de afname in het aantal woningen als gevolg van uitpanden.
huuropbrengst op basis van alle woningen (frictie)leegstand	120.901 6.095	125.163 6.315	126.741 6.395	129.149 6.516	131.603 6.640	134.235 6.773	136.383 6.881	139.247 6.991	142.171 7.138	145.157 7.288	
Bruto huuropbrengsten	114.806	118.848	120.346	122.633	124.963	127.462	129.502	132.256	135.033	137.869	
Onroerende zaak belasting	2.912	2.948	2.992	3.049	3.107	3.169	3.220	3.288	3.357	3.427	Inschatting toekomstige exploitatiekosten, nadere toelichting: Vaste lasten inschatten voor het eerste jaar, voor volgende jaren indexering op basis van de verwachte kostenstijging. Beheerskosten inschatten op basis van bijvoorbeeld marktconforme courtage tarieven, wanneer extra verhuurinspanning nodig is, tegen w.kosten, enzovoort
Watersysteemheffing	854	865	878	895	912	930	945	965	985	1.006	
Verzekeringen	817	827	839	855	872	889	903	922	941	961	
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Verhuurderheffing	7.248	8.354	9.293	4.892	0	0	0	0	0	0	
Beheerskosten	6.840	6.926	7.029	7.163	7.299	7.445	7.564	7.723	7.885	8.051	Onderhoudskosten inschatten op basis van verwachte uitgaven. Dit zal veelal per jaar aanzienlijk kunnen variëren.
Subtotaal vaste lasten	18.671	19.920	21.032	16.854	12.189	12.433	12.632	12.897	13.168	13.445	
Onderhoudskosten	29.282	29.648	30.093	30.665	31.247	31.872	32.382	33.062	33.756	34.465	
Totaal exploitatiekosten	47.953	49.568	51.125	47.518	43.437	44.305	45.014	45.959	46.925	47.910	
Overige kasstromen											
Toekomstige renovatie / investeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Overige kasstromen inschatten voor zover relevant.
Totaal overige kasstromen	0	28.518	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eindwaarde											
Huur inkomsten begin jaar 11										140.764	De uitkomst van scenario 2 is gelijk aan scenario 3. Dit is te verklaren doordat bij scenario 2 dezelfde investeringen gedaan kunnen worden op basis van het besluit van de VvE. Dit is er in gelegen dat bij de VvE vergaderingen veelal het quorum niet behaald wordt en er een tweede vergadering uitgeschreven dient te worden. Bij deze tweede vergadering is het niet relevant hoeveel aanwezige stemmen er zijn, als de helft + 1 het voorstel maar aanvaardt. Op basis van het gemiddelde aantal aanwezige stemmen en het aandeel dat de groot eigenaar heeft, is de verwachting dat tijdens deze vergadering het voorstel geaccepteerd zal worden.
Exit yield										7,50%	
Waarde v.o.n.										1.876.853	
Correctiepost erfpacht										0	
Kopers kosten										122.785	
Eindwaarde k.k.										1.754.068	
Waardering											Toelichting scenario 2 t.o.v. scenario 3
Recapitulatie kasstromen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	De uitkomst van scenario 2 is gelijk aan scenario 3. Dit is te verklaren doordat bij scenario 2 dezelfde investeringen gedaan kunnen worden op basis van het besluit van de VvE. Dit is er in gelegen dat bij de VvE vergaderingen veelal het quorum niet behaald wordt en er een tweede vergadering uitgeschreven dient te worden. Bij deze tweede vergadering is het niet relevant hoeveel aanwezige stemmen er zijn, als de helft + 1 het voorstel maar aanvaardt. Op basis van het gemiddelde aantal aanwezige stemmen en het aandeel dat de groot eigenaar heeft, is de verwachting dat tijdens deze vergadering het voorstel geaccepteerd zal worden.
Bruto huuropbrengsten	114.806	118.848	120.346	122.633	124.963	127.462	129.502	132.256	135.033	137.869	
Totaal exploitatiekosten	47.953	49.568	51.125	47.518	43.437	44.305	45.014	45.959	46.925	47.910	
Totaal overige kasstromen	0	28.518	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eindwaarde										1.754.068	
Totale kasstromen	66.853	40.762	69.222	75.115	81.527	83.157	84.488	86.296	88.108	89.959	
Contante waarde berekening (alle kasstromen)	64.842	37.193	59.417	60.654	61.930	59.425	56.797	54.575	52.419	50.347	
Contante waarde eindwaarde										952.169	
Som van de contante waarden (waarde v.o.n.)	1.509.766										
Kopers kosten	98.770										
Waarde k.k.	1.410.996										
Afgerond:	1.411.000										
NAR k.k.	4,7%										

Beleggingswaarde

Aannames											Toelichting	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Scenario's voor bijvoorbeeld inflatie, markthuurgroei en stijging van de exploitatiekosten, per jaar in te vullen (flexibel)	
% inflatie (CPI)	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%		
% huurverhoging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%		
% exploitatiekostenstijging	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%		
% leegwaardestijging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%		
Disconteringsvoet:	6,30%										Onderbouwing van de disconteringsvoet	
Risicovrije rente	3,80%											
Toeslag voor categorie- en objectrisico	2,50%											
Exit yield	7,50%											
Kasstroomegevens												
Kasstroom uit exploitatie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	worden de huidige huuropbrengsten geïndexeerd (inflatie) en vervolgens gereduceerd, afhankelijk van de afname in het aantal woningen als gevolg van uitponden.	
huuropbrengst op basis van alle woningen (frictie)leegstand	120.901 6.095	125.163 6.315	126.741 6.395	129.149 6.516	131.603 6.640	134.235 6.773	136.383 6.881	139.247 6.991	142.171 7.138	145.157 7.288		
Bruto huuropbrengsten	114.806	118.848	120.346	122.633	124.963	127.462	129.502	132.256	135.033	137.869		
Onroerende zaak belasting	2.912	2.948	2.992	3.049	3.107	3.169	3.220	3.288	3.357	3.427	Inschatting toekomstige exploitatiekosten, nadere toelichting: Vaste lasten inschatten voor het eerste jaar, voor volgende jaren indexering op basis van de verwachte kostenstijging. Beheerskosten inschatten op basis van bijvoorbeeld marktconforme courtage tarieven, wanneer extra verhuurinspanning nodig is, tegen welke kosten, enzovoort	
Watersysteemheffing	854	865	878	895	912	930	945	965	985	1.006		
Verzekeringen	817	827	839	855	872	889	903	922	941	961		
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Verhuurdherheffing	7.248	8.354	9.293	4.892	0	0	0	0	0	0		
Beheerkosten	6.840	6.926	7.029	7.163	7.299	7.445	7.564	7.723	7.885	8.051		
Subtotaal vaste lasten	18.671	19.920	21.032	16.854	12.189	12.433	12.632	12.897	13.168	13.445	Onderhoudskosten inschatten op basis van verwachte uitgaven. Dit zal veelal per jaar aanzienlijk kunnen variëren.	
Onderhoudskosten	29.282	29.648	30.093	30.665	31.247	31.872	32.382	33.062	33.756	34.465		
Totaal exploitatiekosten	47.953	49.568	51.125	47.518	43.437	44.305	45.014	45.959	46.925	47.910		
Overige kasstromen											Overige kasstromen inschatten voor zover relevant.	
Toekomstige renovatie / investeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Totaal overige kasstromen	0	28.518	0	0	0	0	0	0	0	0		
Eindwaarde												
Huur inkomsten begin jaar 11										140.764		
Exit yield										7,50%		
Waarde v.o.n.										1.876.853		
Correctiepost erfpacht										0		
Kopers kosten										122.785		
Eindwaarde k.k.										1.754.068		
Waardering												
Recapitulatie kasstromen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
Bruto huuropbrengsten	114.806	118.848	120.346	122.633	124.963	127.462	129.502	132.256	135.033	137.869		
Totaal exploitatiekosten	47.953	49.568	51.125	47.518	43.437	44.305	45.014	45.959	46.925	47.910		
Totaal overige kasstromen	0	28.518	0	0	0	0	0	0	0	0		
Eindwaarde										1.754.068		
Totale kasstromen	66.853	40.762	69.222	75.115	81.527	83.157	84.488	86.296	88.108	89.959		
Contante waarde berekening (alle kasstromen)	64.842	37.193	59.417	60.654	61.930	59.425	56.797	54.575	52.419	50.347		
Contante waarde eindwaarde										952.169		
Som van de contante waarden (waarde v.o.n.)	1.509.766											
Kopers kosten	98.770											
Waarde k.k.	1.410.996											
Afgerond:	1.411.000											
NAR k.k.	4,7%											

Beleggingswaarde

Complex: Hoofdstraat te Hoogezand - 18 appartementen



Beschouwingsperiode: 10 jaar

Gegevensoverzicht jaar 1

Huurinkomsten

Item	Bedrag
Huidige jaarhuur	€ 105.120,36
Gemiddelde (frictie)leegstand	-€ 45.909,05
Servicekosten	€ 2.083,62

Totaal € 61.294,93

Investering

Item	Bedrag
Isolatie ramen	€ 32.212,00
Kierdichting	€ 0,00
HR-ketel	€ 0,00
Zonneboiler	€ 0,00
Totaal	€ 32.212,00

(Exploitatie)kosten

Item	Bedrag
Belastingen & heffingen	€ 1.935,61
Verhuurderheffing	€ 2.244,71
Verzekeringskosten	€ 748,44
Onderhoudskosten	€ 26.378,00
Beheerkosten	€ 4.104,00
Erfpachtkosten	€ 0,00
Totaal	€ 35.410,76

Vereniging van Eigenaren

Item	Waarde
Totaal aantal stemmen VvE	96
Aantal stemmen binnen VvE	36
Stemverhouding behorende bij vergaderbesluit	50% + 1
Quorum behorende bij vergaderbesluit	1/2
Gemiddelde aanwezige stemmen	55

Huurgegevens

Adres	I Plaats	Postcode	WWS-punten	Energielabel	Energie index	WOZ-waarde	Huidige huur	Servicekosten	Maximaal redelijk
Hoofdstraat 24F	HOOGZAND	9601 EH	105	D	1,78	€ 67.000,00	€ 439,92	€ 112,40	€ 517,66
Hoofdstraat 26A	HOOGZAND	9601 EH	103	D	1,76	€ 67.000,00	€ 507,10	€ 116,62	€ 507,10
Hoofdstraat 26B	HOOGZAND	9601 EH	106	D	1,82	€ 67.000,00	€ 498,84	€ 116,62	€ 522,98
Hoofdstraat 26C	HOOGZAND	9601 EH	106	D	1,90	€ 69.000,00	€ 541,17	€ 117,40	€ 522,98
Hoofdstraat 26E	HOOGZAND	9601 EH	93	D	1,85	€ 67.000,00	€ 505,03	€ 116,62	€ 454,21
Hoofdstraat 26F	HOOGZAND	9601 EH	103	D	1,78	€ 67.000,00	€ 440,26	€ 116,62	€ 507,10
Hoofdstraat 28B	HOOGZAND	9601 EH	102	D	1,82	€ 67.000,00	€ 527,97	€ 116,62	€ 501,80
Hoofdstraat 28D	HOOGZAND	9601 EH	106	D	1,90	€ 69.000,00	€ 533,53	€ 117,40	€ 522,98
Hoofdstraat 30E	HOOGZAND	9601 EH	105	D	1,85	€ 67.000,00	€ 517,66	€ 116,62	€ 517,66
Hoofdstraat 30F	HOOGZAND	9601 EH	109	D	1,75	€ 67.000,00	€ 498,84	€ 112,40	€ 538,84
Hoofdstraat 32A	HOOGZAND	9601 EH	105	D	1,76	€ 67.000,00	€ 536,00	€ 116,62	€ 517,66
Hoofdstraat 32B	HOOGZAND	9601 EH	105	D	1,82	€ 67.000,00	€ 450,92	€ 116,62	€ 517,66
Hoofdstraat 32E	HOOGZAND	9601 EH	105	D	1,85	€ 67.000,00	€ 517,66	€ 116,62	€ 517,66
Hoofdstraat 34B	HOOGZAND	9601 EH	109	D	1,82	€ 67.000,00	€ 479,65	€ 116,62	€ 538,84
Hoofdstraat 34E	HOOGZAND	9601 EH	105	D	1,85	€ 67.000,00	€ 439,92	€ 112,40	€ 517,66
Hoofdstraat 34F	HOOGZAND	9601 EH	105	D	1,76	€ 67.000,00	€ 450,92	€ 116,62	€ 517,66
Hoofdstraat 34G	HOOGZAND	9601 EH	104	D	1,76	€ 66.000,00	€ 434,72	€ 114,40	€ 512,39
Hoofdstraat 28F	HOOGZAND	9601 EH	105	D	1,78	€ 67.000,00	€ 439,92	€ 114,40	€ 517,66
Totaal						€ 1.209.000,00	€ 8.760,03	€ 2.083,62	€ 9.270,50
Gemiddelde			105		1,81	€ 67.166,67	€ 486,67	€ 115,76	€ 515,03

Leegstand en mutatie

Jaar	Mutaties	Mutatiegraad	Leegstandsduur*	Leegstandsperscentage	Gemiddelde leegstandsduur per mutatie*
2009	5	26,32%	89	56,21%	18,0
2010	3	15,79%	121	76,42%	40,5
2011	3	16,67%	143	95,33%	47,5
2012	2	11,11%	139,5	93,00%	70,0
2013	2	11,11%	48,5	32,33%	24,3
2014	0	0,00%	25	11,57%	25,0
Gemiddelde	3	13,50%	94	60,81%	37,5

* in maanden

Belasting- & heffingstarieven (Hoogezand)

Soort	Tarief*	Overig	Bedrag	1	2	3	4
OZB-tarief 2014	0,1601%		€ 1.935,61				
Watersysteemheffing	0,000%	Waterschap Rivierenland	€ -				
Verhuurdersheffing 2014	0,381%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)**	€ 2.047,24	€ 1.023,62			
Verhuurdersheffing 2015	0,449%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)**	€ 2.442,18	€ 1.221,09	€ 1.221,09		
Verhuurdersheffing 2016	0,491%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)**	€ 2.703,29		€ 1.351,65	€ 1.351,65	
Verhuurdersheffing 2017	0,536%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)**	€ 2.987,09			€ 1.493,54	€ 1.493,54
				€ 2.244,71	€ 2.572,74	€ 2.845,19	€ 1.493,54

* Als percentage van WOZ

** Er vanuitgaande dat de WOZ jaarlijks met 1,55% stijgt.

Kengetallen exploitatiekosten

Soort	Tarief	Overig	Herbouwwaarde*	Bedrag
Verzekeringskosten	0,060%	van herbouwwaarde	€ 1.247.400,00	€ 748,44
Beheerkosten	€ 228,00	per eenheid		€ 4.104,00
Erfpachtkosten	n.v.t.			€ -

* Uitgaande van een flat met meer dan 4 bouwlagen, gebouwd tussen 1970 en 1990 bestaande uit 18 eenheden, met een gemiddelde inhoud van 180m³ per eenheid (€ 385,00 per m³).

Gepland grootonderhoud

Soort	Tarief	Aantal begroten eenheden	Bedrag
Keukenblok vervangen (incl tegelwerk)	€ 2.500,00	2	€ 5.000,00
Vervangen badkamer	€ 4.500,00	2	€ 9.000,00
Sanitair toilet vervangen	€ 2.500,00	1	€ 2.500,00
Mutatieonderhoud	€ 200,00	4	€ 800,00
Correctief onderhoud	€ 250,00	18	€ 4.500,00
Totaal (incl 21% BTW):			€ 26.378,00

Investerings

Adres	Huidige label	Energie index	Maximaal redelijk	Investering	Kosten	Nieuw label	Energie index	Maximaal redelijk na renovatie
Hoofdstraat 24F	D	1,78	€ 517,66	HR++ Glas	€ 1.346,00	C	1,54	€ 538,84
Hoofdstraat 26A	D	1,76	€ 507,10	HR++ Glas	€ 1.346,00	C	1,54	€ 528,26
Hoofdstraat 26B	D	1,82	€ 522,98	HR++ Glas	€ 1.942,00	C	1,57	€ 544,12
Hoofdstraat 26C	D	1,90	€ 522,98	HR++ Glas	€ 2.009,00	C	1,57	€ 544,12
Hoofdstraat 26E	D	1,85	€ 454,21	HR++ Glas	€ 1.942,00	C	1,59	€ 475,37
Hoofdstraat 26F	D	1,78	€ 507,10	HR++ Glas	€ 1.346,00	C	1,54	€ 528,26
Hoofdstraat 28B	D	1,82	€ 501,80	HR++ Glas	€ 1.942,00	C	1,57	€ 522,98
Hoofdstraat 28D	D	1,90	€ 522,98	HR++ Glas	€ 2.009,00	C	1,57	€ 544,12
Hoofdstraat 30E	D	1,85	€ 517,66	HR++ Glas	€ 1.942,00	C	1,59	€ 538,84
Hoofdstraat 30F	D	1,75	€ 538,84	HR++ Glas	€ 1.942,00	C	1,51	€ 559,98
Hoofdstraat 32A	D	1,76	€ 517,66	HR++ Glas	€ 1.346,00	C	1,52	€ 538,84
Hoofdstraat 32B	D	1,82	€ 517,66	HR++ Glas	€ 1.942,00	C	1,57	€ 538,84
Hoofdstraat 32E	D	1,85	€ 517,66	HR++ Glas	€ 1.942,00	C	1,59	€ 538,84
Hoofdstraat 34B	D	1,82	€ 538,84	HR++ Glas	€ 1.942,00	C	1,57	€ 559,98
Hoofdstraat 34E	D	1,85	€ 517,66	HR++ Glas	€ 1.942,00	C	1,59	€ 538,84
Hoofdstraat 34F	D	1,76	€ 517,66	HR++ Glas	€ 1.993,00	C	1,46	€ 538,84
Hoofdstraat 34G	D	1,76	€ 512,39	HR++ Glas	€ 1.993,00	C	1,46	€ 533,53
Hoofdstraat 28F	D	1,78	€ 517,66	HR++ Glas	€ 1.346,00	C	1,54	€ 538,84
Totaal HR++ met stijging label					€ 32.212,00			
Kierdichting					€ -			
HR-ketel					€ -			
Zonneboiler					€ -			

Algemene gegevens

Item	elegingswaarde	€	710,68	€	710,68	€	710,68	€	710,68	€	724,18	€	737,94	€	751,96	€	766,25	€	780,81
Liberalisatiegrens	4,50%		3,25%		3,20%		3,70%		3,70%		3,70%		3,70%		3,70%		3,70%		3,70%
Maximaalshuuroverhoging	1,25%		1,50%		1,90%		1,90%		2,00%		1,60%		2,10%		2,10%		2,10%		2,10%

* Er van uitgaande dat de liberalisatiegrens na een bevriezing van 3 jaar inflatievolgend zal zijn.

Huurverhogingen Scenario 1: geen investeringen

	Jul-14	MR 2014	HVN % 2014-2015	Jul-15	MR 2015	HVN % 2015-2016	Jul-16	MR 2016	HVN % 2016-2017	Jul-17	MR 2017	HVN % 2017-2018	Jul-18	MR 2018	HVN % 2018-2019	Jul-19	MR 2019	HVN % 2019-2020	Jul-20	MR 2020	HVN % 2020-2021	Jul-21	MR 2021	HVN % 2021-2022	Jul-22	MR 2022	HVN % 2022-2023	Jul-23	MR 2023
Hoofdstraat 24F	€ 439,92	€ 517,66	4,50%	€ 459,72	€ 524,13	3,20%	€ 474,66	€ 531,99	3,50%	€ 491,27	€ 564,28	3,70%	€ 509,45	€ 552,40	3,70%	€ 528,30	€ 586,50	3,70%	€ 547,84	€ 572,46	3,70%	€ 568,11	€ 584,19	3,70%	€ 589,13	€ 596,76	1,42%	€ 609,29	€ 609,29
Hoofdstraat 26A	€ 507,10	€ 507,10	1,25%	€ 513,44	€ 513,44	1,50%	€ 521,14	€ 521,14	1,50%	€ 531,04	€ 531,04	1,50%	€ 541,13	€ 541,13	2,00%	€ 551,95	€ 551,95	1,60%	€ 560,79	€ 560,79	2,10%	€ 572,56	€ 572,56	2,10%	€ 584,59	€ 584,59	2,10%	€ 596,86	€ 596,86
Hoofdstraat 26B	€ 498,84	€ 522,98	4,50%	€ 521,29	€ 529,52	3,20%	€ 537,46	€ 537,46	1,90%	€ 547,67	€ 547,67	1,90%	€ 558,08	€ 558,08	2,00%	€ 569,24	€ 569,24	1,60%	€ 578,35	€ 578,35	2,10%	€ 590,49	€ 590,49	2,10%	€ 602,89	€ 602,89	2,10%	€ 615,55	€ 615,55
Hoofdstraat 26C	€ 541,17	€ 522,98	0,00%	€ 541,17	€ 529,52	0,00%	€ 541,17	€ 537,46	1,20%	€ 547,67	€ 547,67	1,90%	€ 558,08	€ 558,08	2,00%	€ 569,24	€ 569,24	1,60%	€ 578,35	€ 578,35	2,10%	€ 590,49	€ 590,49	2,10%	€ 602,89	€ 602,89	2,10%	€ 615,55	€ 615,55
Hoofdstraat 26E	€ 505,03	€ 454,21	0,00%	€ 505,03	€ 459,89	0,00%	€ 505,03	€ 466,79	0,00%	€ 505,03	€ 475,65	0,00%	€ 505,03	€ 484,69	0,00%	€ 505,03	€ 494,39	0,00%	€ 505,03	€ 502,30	1,50%	€ 512,84	€ 512,84	2,10%	€ 523,61	€ 523,61	2,10%	€ 534,61	€ 534,61
Hoofdstraat 26F	€ 440,26	€ 507,10	4,50%	€ 460,07	€ 513,44	3,20%	€ 475,02	€ 521,14	3,50%	€ 491,65	€ 531,04	3,70%	€ 509,84	€ 541,13	3,70%	€ 528,71	€ 551,95	3,70%	€ 548,27	€ 560,79	3,70%	€ 568,55	€ 572,56	2,82%	€ 584,59	€ 584,59	2,10%	€ 596,86	€ 596,86
Hoofdstraat 28B	€ 527,97	€ 501,80	0,00%	€ 527,97	€ 508,07	0,00%	€ 527,97	€ 515,69	0,00%	€ 527,97	€ 526,49	1,42%	€ 527,97	€ 535,48	2,00%	€ 536,19	€ 546,19	1,60%	€ 546,19	€ 554,92	2,10%	€ 556,58	€ 566,58	2,10%	€ 578,48	€ 578,48	2,10%	€ 590,62	€ 590,62
Hoofdstraat 28C	€ 533,53	€ 522,98	0,00%	€ 533,53	€ 529,52	0,00%	€ 533,53	€ 537,46	2,60%	€ 547,67	€ 547,67	1,90%	€ 558,08	€ 558,08	2,00%	€ 569,24	€ 569,24	1,60%	€ 578,35	€ 578,35	2,10%	€ 590,49	€ 590,49	2,10%	€ 602,89	€ 602,89	2,10%	€ 615,55	€ 615,55
Hoofdstraat 30C	€ 517,66	€ 517,66	1,25%	€ 524,13	€ 524,13	1,50%	€ 531,99	€ 531,99	1,90%	€ 542,10	€ 542,10	1,90%	€ 552,40	€ 552,40	2,00%	€ 563,45	€ 563,45	1,60%	€ 572,46	€ 572,46	2,10%	€ 584,49	€ 584,49	2,10%	€ 596,76	€ 596,76	2,10%	€ 609,29	€ 609,29
Hoofdstraat 30F	€ 498,84	€ 538,84	4,50%	€ 521,29	€ 545,58	3,20%	€ 538,23	€ 553,76	3,50%	€ 557,07	€ 564,28	3,22%	€ 575,00	€ 575,00	2,00%	€ 586,50	€ 586,50	1,60%	€ 595,89	€ 595,89	2,10%	€ 608,40	€ 608,40	2,10%	€ 621,18	€ 621,18	2,10%	€ 634,22	€ 634,22
Hoofdstraat 32A	€ 536,00	€ 517,66	0,00%	€ 536,00	€ 524,13	0,00%	€ 536,00	€ 531,99	1,14%	€ 542,10	€ 542,10	1,90%	€ 552,40	€ 552,40	2,00%	€ 563,45	€ 563,45	1,60%	€ 572,46	€ 572,46	2,10%	€ 584,49	€ 584,49	2,10%	€ 596,76	€ 596,76	2,10%	€ 609,29	€ 609,29
Hoofdstraat 32E	€ 517,66	€ 517,66	1,25%	€ 524,13	€ 524,13	1,50%	€ 531,99	€ 531,99	1,90%	€ 542,10	€ 542,10	1,90%	€ 552,40	€ 552,40	2,00%	€ 563,45	€ 563,45	1,60%	€ 572,46	€ 572,46	2,10%	€ 584,49	€ 584,49	2,10%	€ 596,76	€ 596,76	2,10%	€ 609,29	€ 609,29
Hoofdstraat 34B	€ 479,65	€ 538,84	4,50%	€ 501,23	€ 545,58	3,20%	€ 517,52	€ 553,76	3,50%	€ 535,64	€ 564,28	3,70%	€ 555,46	€ 575,00	3,70%	€ 576,01	€ 586,50	3,45%	€ 595,89	€ 595,89	2,10%	€ 608,40	€ 608,40	2,10%	€ 621,18	€ 621,18	2,10%	€ 634,22	€ 634,22
Hoofdstraat 34E	€ 439,92	€ 517,66	4,50%	€ 459,72	€ 524,13	3,20%	€ 474,66	€ 531,99	3,50%	€ 491,27	€ 564,28	3,70%	€ 509,45	€ 552,40	3,70%	€ 528,30	€ 586,50	3,70%	€ 547,84	€ 572,46	3,70%	€ 568,11	€ 584,19	3,70%	€ 589,13	€ 596,76	1,42%	€ 609,29	€ 609,29
Hoofdstraat 34F	€ 450,92	€ 517,66	4,50%	€ 471,21	€ 524,13	3,20%	€ 486,53	€ 531,99	3,50%	€ 503,55	€ 542,10	3,70%	€ 522,19	€ 552,40	3,70%	€ 541,51	€ 586,50	3,70%	€ 561,54	€ 572,46	3,70%	€ 582,32	€ 584,49	2,48%	€ 596,76	€ 596,76	2,10%	€ 609,29	€ 609,29
Hoofdstraat 34G	€ 434,72	€ 512,39	4,50%	€ 454,28	€ 518,79	3,20%	€ 469,05	€ 526,58	3,50%	€ 485,46	€ 536,58	3,70%	€ 503,43	€ 546,78	3,70%	€ 522,05	€ 567,71	3,70%	€ 541,37	€ 564,64	3,70%	€ 561,40	€ 578,54	3,70%	€ 582,17	€ 590,68	3,70%	€ 603,71	€ 603,71
Hoofdstraat 28F	€ 439,92	€ 517,66	4,50%	€ 459,72	€ 524,13	3,20%	€ 474,66	€ 531,99	3,50%	€ 491,27	€ 564,28	3,70%	€ 509,45	€ 552,40	3,70%	€ 528,30	€ 586,50	3,70%	€ 547,84	€ 572,46	3,70%	€ 568,11	€ 584,19	3,70%	€ 589,13	€ 596,76	1,42%	€ 609,29	€ 609,29
Totaal	€ 8.760,03		2,71%	€ 8.985,14		2,05%	€ 9.163,13		2,45%	€ 9.384,10		2,64%	€ 9.629,51		2,64%	€ 9.882,40		2,43%	€ 10.121,19		2,49%	€ 10.392,65		2,54%	€ 10.655,66		2,40%	€ 10.911,48	
Per jaar	€ 105.120,36			€ 107.821,63			€ 109.957,60			€ 112.600,16			€ 115.554,11			€ 118.588,84			€ 121.454,34			€ 124.711,78			€ 127.867,95			€ 130.937,77	

Huurverhogingen Scenario 2: Investeringsen op basis van besluit VtE

	Jul-14	MR 2014	HVN % 2014-2015	Jul-15	MR 2015	HVN % 2015-2016	Jul-16	MR 2016	HVN % 2016-2017	Jul-17	MR 2017	HVN % 2017-2018	Jul-18	MR 2018	HVN % 2018-2019	Jul-19	MR 2019	HVN % 2019-2020	Jul-20	MR 2020	HVN % 2020-2021	Jul-21	MR 2021	HVN % 2021-2022	Jul-22	MR 2022	HVN % 2022-2023	Jul-23	MR 2023
Hoofdstraat 24F	€ 439,92	€ 517,66	4,50%	€ 459,72	€ 545,58	3,20%	€ 474,66	€ 553,76	3,50%	€ 491,27	€ 564,28	3,70%	€ 509,45	€ 575,00	3,70%	€ 528,30	€ 586,50	3,70%	€ 547,84	€ 595,89	3,70%	€ 568,11	€ 608,40	3,70%	€ 589,13	€ 621,18	3,70%	€ 610,93	€ 634,22
Hoofdstraat 26A	€ 507,10	€ 507,10	4,50%	€ 529,92	€ 534,86	2,40%	€ 542,89	€ 542,89	1,90%	€ 553,20	€ 553,20	1,90%	€ 563,71	€ 563,71	2,00%	€ 574,99	€ 574,99	1,60%	€ 584,19	€ 584,19	2,10%	€ 596,45	€ 596,45	2,10%	€ 608,98	€ 608,98	2,10%	€ 621,77	€ 621,77
Hoofdstraat 26B	€ 498,84	€ 522,98	4,50%	€ 521,29	€ 550,92	3,20%	€ 538,23	€ 559,19	1,90%	€ 557,07	€ 569,81	3,70%	€ 577,68	€ 580,64	2,52%	€ 592,25	€ 592,25	1,60%	€ 601,72	€ 601,72	2,10%	€ 614,36	€ 614,36	2,10%	€ 627,26	€ 627,26	2,10%	€ 640,44	€ 640,44
Hoofdstraat 26C	€ 541,17	€ 522,98	1,80%	€ 559,92	€ 550,92	1,50%	€ 559,19	€ 559,19	1,90%	€ 569,81	€ 569,81	1,90%	€ 580,64	€ 580,64	2,00%	€ 592,25	€ 592,25	1,60%	€ 601,72	€ 601,72	2,10%	€ 614,36	€ 614,36	2,10%	€ 627,26	€ 627,26	2,10%	€ 640,44	€ 640,44
Hoofdstraat 26E	€ 505,03	€ 454,21	0,00%	€ 505,03	€ 481,31	0,00%	€ 505,03	€ 488,53	0,00%	€ 505,03	€ 497,81	0,44%	€ 507,27	€ 507,27	2,00%	€ 517,42	€ 517,42	1,60%	€ 525,70	€ 525,70	2,10%	€ 536,74	€ 536,74	2,10%	€ 548,01	€ 548,01	2,10%	€ 559,52	€ 559,52
Hoofdstraat 26F	€ 440,26	€ 507,10	4,50%	€ 460,07	€ 534,86	3,20%	€ 475,02	€ 542,89	3,50%	€ 491,65	€ 553,20	3,70%	€ 509,84	€ 563,71	3,70%	€ 528,71	€ 574,99	3,70%	€ 548,27	€ 584,19	3,70%	€ 568,55	€ 596,45	3,70%	€ 589,59	€ 608,98	3,70%	€ 611,40	€ 621,77
Hoofdstraat 28B	€ 527,97	€ 501,80	0,29%	€ 529,52	€ 529,52	1,50%	€ 537,46	€ 537,46	1,90%	€ 547,67	€ 547,67	1,90%	€ 558,08	€ 558,08	2,00%	€ 569,24	€ 569,24	1,60%	€ 578,35	€ 578,35	2,10%	€ 590,49	€ 590,49	2,10%	€ 602,89	€ 602,89	2,10%	€ 615,55	€ 615,55
Hoofdstraat 28C	€ 533,53	€ 522,98	0,28%	€ 559,92	€ 550,92	1,50%	€ 559,19	€ 559,19	1,90%	€ 569,81	€ 569,81	1,90%	€ 580,64	€ 580,64	2,00%	€ 592,25	€ 592,25	1,60%	€ 601,72	€ 601,72	2,10%	€ 614,36	€ 614,36	2,10%	€ 627,26	€ 627,26	2,10%	€ 640,44	€ 640,44
Hoofdstraat 30C	€ 517,66	€ 517,66	4,50%	€ 540,95	€ 545,58	2,37%	€ 553,76	€ 553,76	1,90%	€ 564,28	€ 564,28	1,90%	€ 575,00	€ 575,00	2,00%	€ 586,50	€ 586,50	1,60%	€ 595,89	€ 595,89	2,10%	€ 608,40	€ 608,40	2,10%	€ 621,18	€ 621,18	2,10%	€ 634,22	€ 634,22
Hoofdstraat 30F	€ 498,84	€ 538,84	4,50%	€ 521,29	€ 566,98	3,20%	€ 538,23	€ 575,48	3,50%	€ 557,07	€ 586,42	3,70%	€ 577,68	€ 597,56	3,70%	€ 599,05	€ 609,51	3,70%	€ 619,26	€ 619,26	2,10%	€ 632,27	€ 632,27	2,10%	€ 645,55	€ 645,55	2,10%	€ 659,10	€ 659,10
Hoofdstraat 32A	€ 536,00	€ 517,66	1,79%	€ 545,58	€ 545,58	1,50%	€ 553,76	€ 553,76	1,90%	€ 564,28	€ 564,28	1,90%	€ 575,00	€ 575,00	2,00%	€ 586,50	€ 586,50	1,60%	€ 595,89	€ 595,89	2,10%	€ 608,40	€ 608,40	2,10%	€ 621,18	€ 621,18	2,10%	€ 634,22	€ 634,22
Hoofdstraat 32B	€ 450,92	€ 517,66	4,50%	€ 471,21	€ 545,58	3,20%	€ 486,53	€ 553,76	3,50%	€ 503,55	€ 564,28	3,70%	€ 522,19	€ 575,00	3,70%	€ 541,51	€ 586,50	3,70%	€ 561,54	€ 595,89	3,70%	€ 582,32	€ 608,40	3,70%	€ 603,87	€ 621,18	3,70%	€ 626,21	€ 634,22
Hoofdstraat 34B	€ 517,66	€ 517,66	4,50%	€ 540,95	€ 545,58	2,37%	€ 553,76	€ 553,76	1,90%	€ 564,28	€ 564,28	1,90%	€ 575,00	€ 575,00	2,00%	€ 586,50	€ 586,50	1,60%	€ 595,89	€ 595,89	2,10%	€ 608,40	€ 608,40	2,10%	€ 621,18	€ 621,18	2,10%	€ 634,22	€ 634,22
Hoofdstraat 34B	€ 479,65	€ 538,84	4,50%	€ 501,23	€ 566,98	3,20%	€ 517,52	€ 575,48	3,50%	€ 535,64	€ 586,42	3,70%	€ 555,46	€ 597,56	3,70%	€ 576,01	€ 609,51	3,70%	€ 597,32	€ 619,26	3,70%	€ 619,42	€ 632,27	3,70%	€ 642,34	€ 645,55	2,61%	€ 659,10	€ 659,10
Hoofdstraat 34E	€ 439,92	€ 517,66	4,50%	€ 459,72	€ 545,58	3,20%	€ 474,66	€ 553,76	3,50%	€ 491,27	€ 564,28	3,70%	€ 509,45	€ 575,00	3,70%	€ 528,30	€ 586,50	3,70%	€ 547,84	€ 595,89	3,70%	€ 568,11	€ 608,40	3,70%	€ 589,13	€ 621,18	3,70%	€ 610,93	€ 634,22
Hoofdstraat 34F	€ 450,92	€ 517,66	4,50%	€ 471,21	€ 545,58	3,20%	€ 486,53	€ 553,76	3,50%	€ 503,55	€ 564,28	3,70%	€ 522,19	€ 575,00	3,70%	€ 541,51	€ 586,50	3,70%	€ 561,54	€ 595,89	3,70%	€ 582,32	€ 608,40	3,70%	€ 603,87	€ 621,18	3,70%	€ 626,21	€ 634,22
Hoofdstraat 34G	€ 434,72	€ 512,39	4,50%	€ 454,28	€ 540,20	3,20%	€ 469,05	€ 548,30	3,50%	€ 485,46	€ 568,72	3,70%	€ 503,43	€ 569,34	3,70%	€ 522,05	€ 580,72	3,70%	€ 541,27	€ 590,01	3,70%	€ 561,40	€ 602,40	3,70%	€ 582,17	€ 615,05	3,70%	€ 603,71	€ 627,97
Hoofdstraat 26F	€ 439,92	€ 517,66	4,50%	€ 459,72	€ 545,58	3,20%	€ 474,66	€ 553,76	3,50%	€ 491,27	€ 564,28	3,70%	€ 509,45	€ 575,00	3,70%	€ 528,30	€ 586,50	3,70%	€ 547,84	€ 595,89	3,70%	€ 568,11	€ 608,40	3,70%	€ 589,13	€ 621,18	3,70%	€ 610,93	€ 634,22
Total	€ 8.760,03		3,68%	€ 9.073,53		2,54%	€ 9.300,10		2,68%	€ 9.546,17		2,82%	€ 9.812,13		2,88%	€ 10.091,62		2,63%	€ 10.353,90		2,81%	€ 10.642,59		2,81%	€ 10.939,97		2,75%	€ 11.239,34	
Per jaar	€ 105.120,36			€ 108.882,37			€ 111.601,22			€ 114.554,03			€ 117.745,60			€ 121.099,41			€ 124.264,77			€ 127.711,04			€ 131.279,69			€ 134.872,05	

VvE 8005

Adres	Beleggingswaarde	Quorum*	Gemiddelde aanwezige stemmen**	Benodigde stemverhouding
Hoofdstraat 24F	2			
Hoofdstraat 26A	2			
Hoofdstraat 26B	2			
Hoofdstraat 26C	2			
Hoofdstraat 26E	2			
Hoofdstraat 26F	2			
Hoofdstraat 28B	2			
Hoofdstraat 28D	2			
Hoofdstraat 30E	2			
Hoofdstraat 30F	2			
Hoofdstraat 32A	2			
Hoofdstraat 32B	2			
Hoofdstraat 32E	2			
Hoofdstraat 34B	2			
Hoofdstraat 34E	2			
Hoofdstraat 34F	2			
Hoofdstraat 34G	2			
Hoofdstraat 28F	2			
Totaal	36	48	55	50% + 1
Totaal VvE	96			29

Voldoende stemmen aanwezig

* behorende bij vergaderbesluit

** op basis van voorgaande drie vergaderingen.

Op basis van bovenstaande gegevens blijkt dat op basis van het gemiddeld aantal aanwezigen en het aantal stemmen dat de groot eigenaar heeft, de groot eigenaar meer dan de benodigde stemmen vertegenwoordigd.

Beleggingswaarde

Beleggingswaarde

Aannames											Toelichting	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
% inflatie (CPI)	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	Scenario's voor bijvoorbeeld inflatie, markthuurgroei en stijging van de exploitatiekosten, per jaar in te vullen (flexibel)	
% huurverhoging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%		
% exploitatiekostenstijging	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%		
% leegwaardestijging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%		
Disconteringsvoet:	6,30%										Onderbouwing van de disconteringsvoet	
Risicovrije rente	3,80%											
Toeslag voor categorie- en objectrisico	2,50%											
Exit yield	7,50%											
Kasstroomgegevens												
Kasstromen uit exploitatie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
huuropbrengst op basis van alle woningen (frictie)leegstand	105.120 45.909	107.822 47.152	109.958 48.118	112.609 49.296	115.554 50.598	118.589 51.936	121.454 53.199	124.712 54.492	127.868 55.959	130.938 57.379	worden de huidige huuropbrengsten geïndexeerd (inflatie) en vervolgens gereduceerd, afhankelijk van de afname in het aantal woningen als gevolg van uitponden.	
Bruto huuropbrengsten	59.211	60.669	61.840	63.313	64.956	66.652	68.255	70.220	71.909	73.559		
Onroerende zaak belasting	1.936	1.960	1.989	2.027	2.066	2.107	2.141	2.185	2.231	2.278		Inschatting toekomstige exploitatiekosten, nadere toelichting: Vaste lasten inschatten voor het eerste jaar, voor volgende jaren indexering op basis van de verwachte kostenstijging. Beheerskosten inschatten op basis van bijvoorbeeld marktconforme courtage tarieven, wanneer extra verhuurinspanning nodig is, tegen vaste kosten, enzovoort
Watersysteemheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Verzekeringen	748	758	769	784	799	815	828	845	863	881		
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Verhuurderheffing	2.245	2.573	2.845	1.494	0	0	0	0	0	0		
Beheerkosten	4.104	4.155	4.218	4.298	4.379	4.467	4.538	4.634	4.731	4.830		
Subtotaal vaste lasten	9.033	9.446	9.821	8.602	7.244	7.388	7.507	7.664	7.825	7.990	Onderhoudskosten inschatten op basis van verwachte uitgaven. Dit zal veelal per jaar aanzienlijk kunnen variëren.	
Onderhoudskosten	26.378	26.708	27.108	27.623	28.148	28.711	29.171	29.783	30.409	31.047		
Totaal exploitatiekosten	35.411	36.153	36.930	36.225	35.392	36.100	36.677	37.447	38.234	39.037		
Overige kasstromen												
Toekomstige renovatie / investeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Overige kasstromen inschatten voor zover relevant.	
Totaal overige kasstromen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Eindwaarde												
Huur inkomsten begin jaar 11										75.104		
Exit yield										7,50%		
Waarde v.o.n.										1.001.385		
Correctiepost erfpacht										0		
Kopers kosten										65.511		
Eindwaarde k.k.										935.874		
Waardering												
Recapitulatie kasstromen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
Bruto huuropbrengsten	59.211	60.669	61.840	63.313	64.956	66.652	68.255	70.220	71.909	73.559		
Totaal exploitatiekosten	35.411	36.153	36.930	36.225	35.392	36.100	36.677	37.447	38.234	39.037		
Totaal overige kasstromen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Eindwaarde										935.874		
Totale kasstromen	23.801	24.516	24.910	27.087	29.564	30.553	31.578	32.772	33.676	34.522		
Contante waarde berekening (alle kasstromen)	23.084	22.369	21.382	21.873	22.457	21.833	21.229	20.726	20.035	19.321		
Contante waarde eindwaarde										508.024		
Som van de contante waarden (waarde v.o.n.)	722.333											
Kopers kosten	47.255											
Waarde k.k.	675.078											
Afgerond:	675.000											
NAR k.k.	3,5%											

Beleggingswaarde

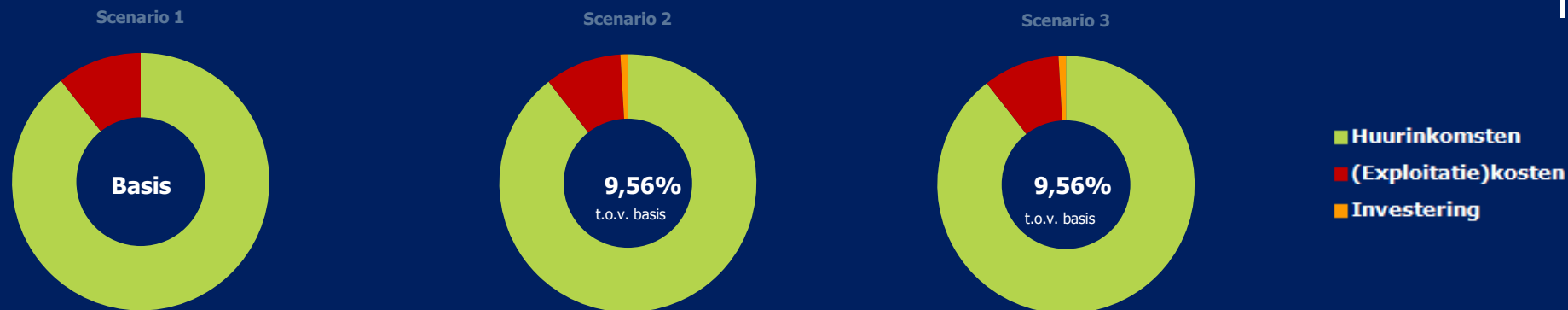
Aannames											Toelichting	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Scenario's voor bijvoorbeeld inflatie, markthuurgroei en stijging van de exploitatiekosten, per jaar in te vullen (flexibel)	
% inflatie (CPI)	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%		
% huurverhoging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%		
% exploitatiekostenstijging	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%		
% leegwaardestijging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%		
Disconteringsvoet:	6,30%											Onderbouwing van de disconteringsvoet
Risicovrije rente	3,80%											
Toeslag voor categorie- en objectrisico	2,50%											
Exit yield	7,50%											
Kasstroomgegevens												
Kasstromen uit exploitatie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	worden de huidige huuropbrengsten geïndexeerd (inflatie) en gereduceerd, afhankelijk van de afname in het aantal woningen gevolg van uitputten.	
huuropbrengst op basis van alle woningen (frictie)leegstand	105.120 45.909	108.882 47.583	111.601 48.791	114.554 50.100	117.746 51.512	121.099 52.995	124.247 54.390	127.711 55.822	131.280 57.391	134.872 59.004		
Bruto huuropbrengsten	59.211	61.299	62.810	64.454	66.233	68.104	69.857	71.889	73.889	75.868		
Onroerende zaak belasting	1.936	1.960	1.989	2.027	2.066	2.107	2.141	2.185	2.231	2.278		Inschatting toekomstige exploitatiekosten, nadere toelichting: Vaste lasten inschatten voor het eerste jaar, voor volgende jaren indexering op basis van de verwachte kostenstijging. Beheerskosten inschatten op basis van bijvoorbeeld marktconform courtage tarieven, wanneer extra verhuurinspanning nodig is, kosten, enzovoort
Watersysteemheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Verzekeringen	748	758	769	784	799	815	828	845	863	881		
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Verhuuderheffing	2.245	2.573	2.845	1.494	0	0	0	0	0	0	Onderhoudskosten inschatten op basis van verwachte uitgaven veelal per jaar aanzienlijk kunnen variëren.	
Beheerkosten	4.104	4.155	4.218	4.298	4.379	4.467	4.538	4.634	4.731	4.830		
Subtotaal vaste lasten	9.033	9.446	9.821	8.602	7.244	7.388	7.507	7.664	7.825	7.990		
Onderhoudskosten	26.378	26.708	27.108	27.623	28.148	28.711	29.171	29.783	30.409	31.047		
Totaal exploitatiekosten	35.411	36.153	36.930	36.225	35.392	36.100	36.677	37.447	38.234	39.037		
Overige kasstromen											Overige kasstromen inschatten voor zover relevant.	
Toekomstige renovatie / investeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Totaal overige kasstromen	0	32.212	0	0	0	0	0	0	0	0		
Eindwaarde												
Huur inkomsten begin jaar 11											77.461	
Exit yield											7,50%	
Waarde v.o.n.											1.032.814	
Correctiepost erfpacht											0	
Kopers kosten											67.567	
Eindwaarde k.k.											965.247	
Waardering												
Recapitulatie kasstromen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Toelichting scenario 2 t.o.v. scenario 3	
Bruto huuropbrengsten	59.211	61.299	62.810	64.454	66.233	68.104	69.857	71.889	73.889	75.868	De uitkomst van scenario 2 is gelijk aan scenario 3. Dit is te verklaren doordat bij scenario 2 dezelfde investeringen gedaan kunnen worden op basis van het besluit van de VvE. Dit is er in gelegen dat bij de VvE vergaderingen veelal het quorum behaald wordt en de eigenaar een dusdanig aantal stemmen heeft dat deze de stemverhouding van 50% + 1 behaald, waardoor het voorstel geaccepteerd zal worden.	
Totaal exploitatiekosten	35.411	36.153	36.930	36.225	35.392	36.100	36.677	37.447	38.234	39.037		
Totaal overige kasstromen	0	32.212	0	0	0	0	0	0	0	0		
Eindwaarde												965.247
Totale kasstromen	23.801	-7.066	25.881	28.229	30.841	32.004	33.179	34.442	35.655	36.831		
Contante waarde berekening (alle kasstromen)	23.084	-6.447	22.215	22.794	23.428	22.870	22.305	21.781	21.212	20.613		
Contante waarde eindwaarde											523.969	
Som van de contante waarden (waarde v.o.n.)	717.825											
Kopers kosten	46.961											
Waarde k.k.	670.865											
Afgerond:	671.000											
NAR k.k.	3,5%											

Beleggingswaarde

[illegible]

Beleggingswaarde

Complex: Terneuzenstraat te Arnhem - 13 appartementen



Beschouwingsperiode: 10 jaar

Gegevensoverzicht jaar 1

Huurinkomsten

Item	Bedrag
Huidige jaarhuur	€ 95.055,96
Gemiddelde (frictie)leegstand	-€ 13.811,55
Servicekosten	€ 455,00
Totaal	€ 81.699,41

Investering

Item	Bedrag
Isolatie ramen	€ 14.010,00
Kierdichting	€ 2.884,00
HR-ketel	€ 7.350,00
Zonneboiler	€ 0,00
Totaal	€ 24.244,00

(Exploitatie)kosten

Item	Bedrag
Belastingen & heffingen	€ 3.883,28
Verhuurderheffing	€ 1.492,24
Verzekeringskosten	€ 522,52
Onderhoudskosten	€ 15.306,50
Beheerkosten	€ 2.964,00
Erfpachtkosten	€ 0,00
Totaal	€ 24.168,54

Vereniging van Eigenaren

Item	Waarde
Totaal aantal stemmen VvE	96
Aantal stemmen binnen VvE	26
Stemverhouding behorende bij vergaderbesluit	50% + 1
Quorum behorende bij vergaderbesluit	1/2
Gemiddelde aanwezige stemmen	54

Huurgegevens

Adres	I Plaats	Postcode	WWS-punten	Energielabel	Energie index	WOZ-waarde	Huidige huur	Servicekosten	Maximaal redelijk
Terneuzenstraat 83	ARNHEM	6845 CS	126	D	1,81	€ 119.000,00	€ 606,16	€ 35,00	€ 628,75
Terneuzenstraat 87	ARNHEM	6845 CS	123	D	1,86	€ 119.000,00	€ 612,88	€ 35,00	€ 612,88
Terneuzenstraat 93	ARNHEM	6845 CS	123	C	1,34	€ 119.000,00	€ 612,88	€ 35,00	€ 612,88
Terneuzenstraat 101	ARNHEM	6845 CS	123	C	1,41	€ 119.000,00	€ 612,88	€ 35,00	€ 612,88
Terneuzenstraat 113	ARNHEM	6845 CS	122	C	1,34	€ 119.000,00	€ 607,60	€ 35,00	€ 607,60
Terneuzenstraat 117	ARNHEM	6845 CS	122	C	1,34	€ 119.000,00	€ 603,26	€ 35,00	€ 607,60
Terneuzenstraat 119	ARNHEM	6845 CS	122	C	1,34	€ 119.000,00	€ 603,26	€ 35,00	€ 607,60
Terneuzenstraat 135	ARNHEM	6845 CS	122	C	1,43	€ 119.000,00	€ 607,60	€ 35,00	€ 607,60
Terneuzenstraat 145	ARNHEM	6845 CS	122	C	1,34	€ 119.000,00	€ 607,60	€ 35,00	€ 607,60
Terneuzenstraat 149	ARNHEM	6845 CS	122	C	1,34	€ 119.000,00	€ 603,26	€ 35,00	€ 607,60
Terneuzenstraat 161	ARNHEM	6845 CS	122	C	1,39	€ 119.000,00	€ 607,60	€ 35,00	€ 607,60
Terneuzenstraat 169	ARNHEM	6845 CS	126	C	1,39	€ 119.000,00	€ 628,75	€ 35,00	€ 628,75
Terneuzenstraat 137	ARNHEM	6845 CS	122	D	1,83	€ 119.000,00	€ 607,60	€ 35,00	€ 607,60
Totaal						€ 1.547.000,00	€ 7.921,33	€ 455,00	€ 7.956,94
Gemiddelde			123		1,47	€ 119.000,00	€ 609,33	€ 35,00	€ 612,07

Leegstand en mutatie

Jaar	Mutaties	Mutatiegraad	Leegstandsduur*	Leegstandspercentage	Gemiddelde leegstandsduur per mutatie*
2009	5	20,83%	34,5	11,98%	7,0
2010	6	25,00%	12	4,17%	2,0
2011	1	4,17%	19,5	6,77%	-
2012	4	16,67%	13,5	4,69%	3,5
2013	5	20,83%	15	5,21%	3,0
2014	1	4,17%	41,5	14,41%	-
Gemiddelde	4	15,28%	23	7,87%	3,9

* in maanden

Belasting- & heffingstarieven (Arnhem)

Soort	Tarief*	Overig	Bedrag	1	2	3	4
OZB-tarief 2014	0,2101%		€ 3.250,25				
Watersysteemheffing	0,04092%	Waterschap Rivierenland	€ 633,03				
Verhuurdersheffing 2014	0,381%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)**	€ 1.360,17	€ 680,09			
Verhuurdersheffing 2015	0,449%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)**	€ 1.624,30	€ 812,15	€ 812,15		
Verhuurdersheffing 2016	0,491%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)**	€ 1.799,89		€ 899,95	€ 899,95	
Verhuurdersheffing 2017	0,536%	heffing x (totale WOZ-waarde -/- 10 x gemiddelde WOZ)**	€ 1.990,98			€ 995,49	€ 995,49
				€ 1.492,24	€ 1.712,10	€ 1.895,44	€ 995,49

* Als percentage van WOZ

** Er vanuitgaande dat de WOZ jaarlijks met 1,70% stijgt.

Kengetallen exploitatiekosten

Soort	Tarief	Overig	Herbouwwaarde*	Bedrag
Verzekeringskosten	0,060%	van herbouwwaarde	€ 870.870,00	€ 522,52
Beheerkosten	€ 228,00	per eenheid		€ 2.964,00
Erfpachtkosten	n.v.t.			€ -

* Uitgaande van een galerijflat tot 4 bouwlagen, gebouwd tussen 1970 en 1990 bestaande uit 13 eenheden, met een gemiddelde inhoud van 174m³ per eenheid (€ 385,00 per m³).

Gepland grootonderhoud

Soort	Tarief	Aantal begroten eenheden	Bedrag
Keukenblok vervangen (incl tegelwerk)	€ 2.500,00	1	€ 2.500,00
Vervangen badkamer	€ 5.000,00	1	€ 5.000,00
Sanitair toilet vervangen	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00
Mutatieonderhoud	€ 200,00	2	€ 400,00
Correctief onderhoud	€ 250,00	13	€ 3.250,00
Totaal (incl 21% BTW):			€ 15.306,50

Investeringsen

Adres	I Huidige label	Energie index	Maximaal redelijk	Investering	Kosten	Nieuw label	Energie index	Maximaal redelijk na renovatie
Terneuzenstraat 83	D	1,81	€ 628,75	Totaal pakket (Glas + Combi HR-ketel)	€ 3.851,00	B	1,27	€ 718,65
				HR++ + Glas	€ 1.401,00	D	1,73	
				Combi HR-ketel	€ 2.450,00	C	1,35	
Terneuzenstraat 87	D	1,86	€ 612,88	Totaal pakket (Glas + Combi HR-ketel)	€ 3.851,00	B	1,24	€ 702,80
				HR++ + Glas	€ 1.401,00	D	1,74	
				Combi HR-ketel	€ 2.450,00	C	1,34	
Terneuzenstraat 93	C	1,34	€ 612,88	Totaal pakket (kierdichting + Glas)	€ 1.813,00	B	1,24	€ 681,63
				Kierdichting	€ 412,00	C	1,34	
				HR++ + Glas	€ 1.401,00	B	1,24	
Terneuzenstraat 101	C	1,41	€ 612,88	Totaal pakket (kierdichting + Glas)	€ 1.813,00	B	1,30	€ 681,63
				Kierdichting	€ 412,00	C	1,41	
				HR++ + Glas	€ 1.401,00	B	1,30	
Terneuzenstraat 113	C	1,34	€ 607,60	Totaal pakket (kierdichting + Glas)	€ 1.813,00	B	1,24	€ 676,36
				Kierdichting	€ 412,00	C	1,34	
				HR++ + Glas	€ 1.401,00	B	1,24	
Terneuzenstraat 117	C	1,34	€ 607,60	Totaal pakket (kierdichting + Glas)	€ 1.813,00	B	1,24	€ 676,36
				Kierdichting	€ 412,00	C	1,34	
				HR++ + Glas	€ 1.401,00	B	1,24	
Terneuzenstraat 119	C	1,34	€ 607,60	Totaal pakket (kierdichting + Glas)	€ 1.813,00	B	1,24	€ 676,36
				Kierdichting	€ 412,00	C	1,34	
				HR++ + Glas	€ 1.401,00	B	1,24	
Terneuzenstraat 135	C	1,43	€ 607,60	Totaal pakket (kierdichting + Glas)	€ 1.813,00	C	1,35	
				Kierdichting	€ 412,00	C	1,43	
				HR++ + Glas	€ 1.401,00	C	1,35	
Terneuzenstraat 145	C	1,34	€ 607,60	Totaal pakket (kierdichting + Glas)	€ 1.813,00	B	1,24	€ 676,36
				Kierdichting	€ 412,00	C	1,34	
				HR++ + Glas	€ 1.401,00	B	1,24	
Terneuzenstraat 149	C	1,34	€ 607,60	Totaal pakket (kierdichting + Glas)	€ 1.813,00	B	1,24	€ 676,36
				Kierdichting	€ 412,00	C	1,34	
				HR++ + Glas	€ 1.401,00	B	1,24	
Terneuzenstraat 161	C	1,39	€ 607,60	Totaal pakket (kierdichting + Glas)	€ 1.813,00	C	1,31	
				Kierdichting	€ 412,00	C	1,39	
				HR++ + Glas	€ 1.401,00	C	1,39	
Terneuzenstraat 169	C	1,39	€ 628,75	Totaal pakket (kierdichting + Glas)	€ 1.813,00	C	1,31	
				Kierdichting	€ 412,00	C	1,39	
				HR++ + Glas	€ 1.401,00	C	1,39	
Terneuzenstraat 137	D	1,83	€ 607,60	Totaal pakket (Glas + Combi HR-ketel)	€ 3.851,00	C	1,31	€ 697,50
				HR++ + Glas	€ 1.401,00	D	1,75	
				Combi HR-ketel	€ 2.450,00	C	1,39	
Totaal HR++ met stijging label					€ 14.010,00			
Kierdichting					€ 2.884,00			
HR-ketel					€ 7.350,00			
Zonneboiler					€ -			

Algemene gegevens

Item	eleggingswaarde		jul-15		jul-16		jul-17		jul-18		jul-19*		jul-20*		jul-21*		jul-22*		jul-23*
Liberalisatiegrens	€ 699,48	€	710,68	€	710,68	€	710,68	€	737,94	€	724,18	€	751,96	€	766,25	€	766,25	€	780,81
Maximalehuurverhoging	4,50%		3,25%		3,50%		3,70%		3,70%		3,70%		3,70%		3,70%		3,70%		3,70%
Inflatie	1,25%				1,50%		1,90%		2,00%		1,60%		2,10%		2,10%		2,10%		2,10%

* Er van uitgegaan dat de liberalisatiegrens na een bevestiging van 3 jaar inflatievolgend zal zijn.

Huurverhogingen Scenario 1: geen investeringen

	jul-14	MR 2014	HVH % 2014-2015	jul-15	MR 2015	HVH % 2015-2016	jul-16	MR 2016	HVH % 2016-2017	jul-17	MR 2017	HVH % 2017-2018	jul-18	MR 2018	HVH % 2018-2019	jul-19	MR 2019	HVH % 2019-2020	jul-20	MR 2020	HVH % 2020-2021	jul-21	MR 2021	HVH % 2021-2022	jul-22	MR 2022	HVH % 2022-2023	jul-23	MR 2023
Temeuzenstraat 83	€ 606,16	€ 628,75	4,50%	€ 633,44	€ 636,61	2,01%	€ 646,16	€ 646,16	1,90%	€ 658,44	€ 658,44	1,90%	€ 670,95	€ 670,95	2,00%	€ 684,36	€ 684,36	1,60%	€ 695,31	€ 695,31	2,10%	€ 709,92	€ 709,92	2,10%	€ 724,82	€ 724,82	2,10%	€ 740,05	€ 740,05
Temeuzenstraat 87	€ 612,88	€ 612,88	1,25%	€ 620,54	€ 620,54	1,50%	€ 629,85	€ 629,85	1,90%	€ 641,82	€ 641,82	1,90%	€ 654,01	€ 654,01	2,00%	€ 667,09	€ 667,09	1,60%	€ 677,76	€ 677,76	2,10%	€ 692,00	€ 692,00	2,10%	€ 706,53	€ 706,53	2,10%	€ 721,37	€ 721,37
Temeuzenstraat 93	€ 612,88	€ 612,88	1,25%	€ 620,54	€ 620,54	1,50%	€ 629,85	€ 629,85	1,90%	€ 641,82	€ 641,82	1,90%	€ 654,01	€ 654,01	2,00%	€ 667,09	€ 667,09	1,60%	€ 677,76	€ 677,76	2,10%	€ 692,00	€ 692,00	2,10%	€ 706,53	€ 706,53	2,10%	€ 721,37	€ 721,37
Temeuzenstraat 101	€ 612,88	€ 612,88	1,25%	€ 620,54	€ 620,54	1,50%	€ 629,85	€ 629,85	1,90%	€ 641,82	€ 641,82	1,90%	€ 654,01	€ 654,01	2,00%	€ 667,09	€ 667,09	1,60%	€ 677,76	€ 677,76	2,10%	€ 692,00	€ 692,00	2,10%	€ 706,53	€ 706,53	2,10%	€ 721,37	€ 721,37
Temeuzenstraat 113	€ 607,60	€ 607,60	1,25%	€ 615,20	€ 615,20	1,50%	€ 624,42	€ 624,42	1,90%	€ 636,29	€ 636,29	1,90%	€ 648,38	€ 648,38	2,00%	€ 661,34	€ 661,34	1,60%	€ 671,93	€ 671,93	2,10%	€ 686,04	€ 686,04	2,10%	€ 700,44	€ 700,44	2,10%	€ 715,15	€ 715,15
Temeuzenstraat 117	€ 603,26	€ 607,60	1,98%	€ 615,20	€ 615,20	1,50%	€ 624,42	€ 624,42	1,90%	€ 636,29	€ 636,29	1,90%	€ 648,38	€ 648,38	2,00%	€ 661,34	€ 661,34	1,60%	€ 671,93	€ 671,93	2,10%	€ 686,04	€ 686,04	2,10%	€ 700,44	€ 700,44	2,10%	€ 715,15	€ 715,15
Temeuzenstraat 119	€ 603,26	€ 607,60	1,98%	€ 615,20	€ 615,20	1,50%	€ 624,42	€ 624,42	1,90%	€ 636,29	€ 636,29	1,90%	€ 648,38	€ 648,38	2,00%	€ 661,34	€ 661,34	1,60%	€ 671,93	€ 671,93	2,10%	€ 686,04	€ 686,04	2,10%	€ 700,44	€ 700,44	2,10%	€ 715,15	€ 715,15
Temeuzenstraat 135	€ 607,60	€ 607,60	1,25%	€ 615,20	€ 615,20	1,50%	€ 624,42	€ 624,42	1,90%	€ 636,29	€ 636,29	1,90%	€ 648,38	€ 648,38	2,00%	€ 661,34	€ 661,34	1,60%	€ 671,93	€ 671,93	2,10%	€ 686,04	€ 686,04	2,10%	€ 700,44	€ 700,44	2,10%	€ 715,15	€ 715,15
Temeuzenstraat 145	€ 607,60	€ 607,60	1,25%	€ 615,20	€ 615,20	1,50%	€ 624,42	€ 624,42	1,90%	€ 636,29	€ 636,29	1,90%	€ 648,38	€ 648,38	2,00%	€ 661,34	€ 661,34	1,60%	€ 671,93	€ 671,93	2,10%	€ 686,04	€ 686,04	2,10%	€ 700,44	€ 700,44	2,10%	€ 715,15	€ 715,15
Temeuzenstraat 149	€ 603,26	€ 607,60	1,98%	€ 615,20	€ 615,20	1,50%	€ 624,42	€ 624,42	1,90%	€ 636,29	€ 636,29	1,90%	€ 648,38	€ 648,38	2,00%	€ 661,34	€ 661,34	1,60%	€ 671,93	€ 671,93	2,10%	€ 686,04	€ 686,04	2,10%	€ 700,44	€ 700,44	2,10%	€ 715,15	€ 715,15
Temeuzenstraat 161	€ 607,60	€ 607,60	1,25%	€ 615,20	€ 615,20	1,50%	€ 624,42	€ 624,42	1,90%	€ 636,29	€ 636,29	1,90%	€ 648,38	€ 648,38	2,00%	€ 661,34	€ 661,34	1,60%	€ 671,93	€ 671,93	2,10%	€ 686,04	€ 686,04	2,10%	€ 700,44	€ 700,44	2,10%	€ 715,15	€ 715,15
Temeuzenstraat 169	€ 628,75	€ 628,75	1,25%	€ 636,61	€ 636,61	1,50%	€ 646,16	€ 646,16	1,90%	€ 658,44	€ 658,44	1,90%	€ 670,95	€ 670,95	2,00%	€ 684,36	€ 684,36	1,60%	€ 695,31	€ 695,31	2,10%	€ 709,92	€ 709,92	2,10%	€ 724,82	€ 724,82	2,10%	€ 740,05	€ 740,05
Temeuzenstraat 137	€ 607,60	€ 607,60	1,25%	€ 615,20	€ 615,20	1,50%	€ 624,42	€ 624,42	1,90%	€ 636,29	€ 636,29	1,90%	€ 648,38	€ 648,38	2,00%	€ 661,34	€ 661,34	1,60%	€ 671,93	€ 671,93	2,10%	€ 686,04	€ 686,04	2,10%	€ 700,44	€ 700,44	2,10%	€ 715,15	€ 715,15
Totaal	€ 7.921,33		1,67%	€ 8.053,23		1,94%	€ 8.177,25		1,90%	€ 8.332,62		1,90%	€ 8.490,94		2,00%	€ 8.660,75		1,60%	€ 8.799,33		2,10%	€ 8.984,11		2,10%	€ 9.172,78		2,10%	€ 9.365,41	
Per jaar	€ 95.055,96			€ 96.636,75			€ 98.126,97			€ 99.991,39			€ 101.891,22			€ 103.929,05			€ 105.591,91			€ 107.809,34			€ 110.073,34			€ 112.384,88	

Huurverhogingen Scenario 2: Investeren op basis van besluit VvE

	jul-14	MR 2014	HVH % 2014-2015	jul-15	MR 2015	HVH % 2015-2016	jul-16	MR 2016	HVH % 2016-2017	jul-17	MR 2017	HVH % 2017-2018	jul-18	MR 2018	HVH % 2018-2019	jul-19	MR 2019	HVH % 2019-2020	jul-20	MR 2020	HVH % 2020-2021	jul-21	MR 2021	HVH % 2021-2022	jul-22	MR 2022	HVH % 2022-2023	jul-23	MR 2023
Temeuzenstraat 83	€ 606,16	€ 628,75	4,50%	€ 633,44	€ 727,63	3,25%	€ 654,02	€ 738,55	3,50%	€ 676,91	€ 752,58	3,70%	€ 701,96	€ 766,88	3,70%	€ 727,93	€ 782,22	3,70%	€ 754,87	€ 794,73	3,70%	€ 782,80	€ 811,42	3,70%	€ 811,76	€ 828,46	3,70%	€ 841,80	€ 845,86
Temeuzenstraat 87	€ 612,88	€ 612,88	4,50%	€ 640,46	€ 711,59	3,25%	€ 661,27	€ 722,26	3,50%	€ 684,42	€ 735,98	3,70%	€ 709,74	€ 749,97	3,70%	€ 736,00	€ 764,96	3,70%	€ 763,24	€ 777,20	3,70%	€ 791,47	€ 793,53	3,70%	€ 820,76	€ 810,19	3,70%	€ 851,13	€ 827,20
Temeuzenstraat 93	€ 612,88	€ 612,88	4,50%	€ 640,46	€ 690,15	3,25%	€ 661,27	€ 700,50	3,50%	€ 684,42	€ 713,81	3,70%	€ 709,74	€ 727,37	3,70%	€ 736,00	€ 741,92	3,70%	€ 763,24	€ 753,79	3,70%	€ 791,47	€ 769,62	3,70%	€ 820,76	€ 785,78	3,70%	€ 851,13	€ 802,29
Temeuzenstraat 101	€ 612,88	€ 612,88	4,50%	€ 640,46	€ 690,15	3,25%	€ 661,27	€ 700,50	3,50%	€ 684,42	€ 713,81	3,70%	€ 709,74	€ 727,37	3,70%	€ 736,00	€ 741,92	3,70%	€ 763,24	€ 753,79	3,70%	€ 791,47	€ 769,62	3,70%	€ 820,76	€ 785,78	3,70%	€ 851,13	€ 802,29
Temeuzenstraat 113	€ 607,60	€ 607,60	4,50%	€ 634,94	€ 684,81	3,25%	€ 655,58	€ 695,09	3,50%	€ 678,52	€ 708,29	3,70%	€ 703,63	€ 721,75	3,70%	€ 729,66	€ 736,19	3,70%	€ 756,66	€ 747,96	3,70%	€ 784,66	€ 763,67	3,70%	€ 813,69	€ 779,71	3,70%	€ 843,80	€ 796,08
Temeuzenstraat 117	€ 603,26	€ 607,60	4,50%	€ 630,41	€ 684,81	3,25%	€ 650,89	€ 695,09	3,50%	€ 673,68	€ 708,29	3,70%	€ 698,60	€ 721,75	3,70%	€ 724,45	€ 736,19	3,70%	€ 751,26	€ 747,96	3,70%	€ 779,05	€ 763,67	3,70%	€ 807,88	€ 779,71	3,70%	€ 837,77	€ 796,08
Temeuzenstraat 119	€ 603,26	€ 607,60	4,50%	€ 630,41	€ 684,81	3,25%	€ 650,89	€ 695,09	3,50%	€ 673,68	€ 708,29	3,70%	€ 698,60	€ 721,75	3,70%	€ 724,45	€ 736,19	3,70%	€ 751,26	€ 747,96	3,70%	€ 779,05	€ 763,67	3,70%	€ 807,88	€ 779,71	3,70%	€ 837,77	€ 796,08
Temeuzenstraat 135	€ 607,60	€ 607,60	1,25%	€ 615,20	€ 615,20	1,50%	€ 624,42	€ 624,42	1,90%	€ 636,29	€ 636,29	1,90%	€ 648,38	€ 648,38	2,00%	€ 661,34	€ 661,34	1,60%	€ 671,93	€ 671,93	2,10%	€ 686,04	€ 686,04	2,10%	€ 700,44	€ 700,44	2,10%	€ 715,15	€ 715,15
Temeuzenstraat 145	€ 607,60	€ 607,60	4,50%	€ 634,94	€ 684,81	3,25%	€ 655,58	€ 695,09	3,50%	€ 678,52	€ 708,29	3,70%	€ 703,63	€ 721,75	3,70%	€ 729,66	€ 736,19	3,70%	€ 756,66	€ 747,96	3,70%	€ 784,66	€ 763,67	3,70%	€ 813,69	€ 779,71	3,70%	€ 843,80	€ 796,08
Temeuzenstraat 149	€ 603,26	€ 607,60	4,50%	€ 630,41	€ 684,81	3,25%	€ 650,89	€ 695,09	3,50%	€ 673,68	€ 708,29	3,70%	€ 698,60	€ 721,75	3,70%	€ 724,45	€ 736,19	3,70%	€ 751,26	€ 747,96	3,70%	€ 779,05	€ 763,67	3,70%	€ 807,88	€ 779,71	3,70%	€ 837,77	€ 796,08
Temeuzenstraat 161	€ 607,60	€ 607,60	1,25%	€ 615,20	€ 615,20	1,50%	€ 624,42	€ 624,42	1,90%	€ 636,29	€ 636,29	1,90%	€ 648,38	€ 648,38	2,00%	€ 661,34	€ 661,34	1,60%	€ 671,93	€ 671,93	2,10%	€ 686,04	€ 686,04	2,10%	€ 700,44	€ 700,44	2,10%	€ 715,15	€ 715,15
Temeuzenstraat 169	€ 628,75	€ 628,75	1,25%	€ 636,61	€ 636,61	1,50%	€ 646,16	€ 646,16	1,90%	€ 658,44	€ 658,44	1,90%	€ 670,95	€ 670,95	2,00%	€ 684,36	€ 684,36	1,60%	€ 695,31	€ 695,31	2,10%	€ 709,92	€ 709,92	2,10%	€ 724,82	€ 724,82	2,10%	€ 740,05	€ 740,05
Temeuzenstraat 137	€ 607,60	€ 607,60	4,50%	€ 634,94	€ 706,22	3,25%	€ 655,58	€ 716,81	3,50%	€ 678,52	€ 730,43	3,70%	€ 703,63	€ 744,31	3,70%	€ 729,66	€ 759,20	3,70%	€ 756,66	€ 771,34	3,70%	€ 784,66	€ 787,54	3,70%	€ 813,69	€ 804,08	3,70%	€ 843,80	€ 820,97
Totaal	€ 7.921,33		3,75%	€ 8.217,86		2,85%	€ 8.452,27		3,13%	€ 8.717,78		3,28%	€ 9.005,58		3,31%	€ 9.305,33		3,22%	€ 9.607,48		3,33%	€ 9.930,33		3,33%	€ 10.264,44		3,33%	€ 10.610,22	
Per jaar	€ 95.055,96			€ 98.614,34			€ 101.427,23			€ 104.613,35			€ 108.066,94			€ 111.664,01			€ 115.289,80			€ 119.164,00			€ 123.173,33			€ 127.322,61	

Huurverhogingen Scenario 3: Alle investeringen

	jul-14	MR 2014	HVH % 2014-2015	jul-15	MR 2015	HVH % 2015-2016	jul-16	MR 2016	HVH % 2016-2017	jul-17	MR 2017	HVH % 2017-201
--	--------	---------	--------------------	--------	---------	--------------------	--------	---------	--------------------	--------	---------	-------------------

VvE 8021

Adres	Beleggingswaarde	Quorum*	Gemiddelde aanwezige stemmen**	Benodigde stemverhouding
Terneuzenstraat 83	2			
Terneuzenstraat 87	2			
Terneuzenstraat 93	2			
Terneuzenstraat 101	2			
Terneuzenstraat 113	2			
Terneuzenstraat 117	2			
Terneuzenstraat 119	2			
Terneuzenstraat 135	2			
Terneuzenstraat 145	2			
Terneuzenstraat 149	2			
Terneuzenstraat 161	2			
Terneuzenstraat 169	2			
Terneuzenstraat 137	2			
Totaal	26	48	54	50% + 1
Totaal VvE	96			28

Voldoende stemmen aanwezig

* behorende bij vergaderbesluit

** op basis van voorgaande drie vergaderingen. *N.B. in twee vergaderingen waren onvoldoende stemmen aanwezig**Op basis van bovenstaande gegevens blijkt dat naast de groot eigenaar één eigenaar (2 stemmen) 'voor' moet stemmen.***Uitslag enquête**

Onderwerp	Voor	Tegen	Kans dat een eigenaar "voor" stemt
Aanbrengen isolatiemateriaal	8	2	80%
Isolatie ramen en deuren	7	3	70%
Aanpassen rookgaskanalen voor HR-ketel	5	0	100%
Zonnepanelen en/of zonneboiler	3	7	30%
EsCo	3	4	43%
Gemiddelde kans:			65%

11

Onderwerp besluit	Aantal aanwezige stemmen minus groot eigenaar	Aantal personen	Aantal personen dat 'voor' zal stemmen
Isolatie ramen en deuren	28	14	10
Aanpassen rookgaskanalen voor HR-ketel	28	14	14

Uit de uitslag van de enquête blijkt dat de kans dat een rechtsgeldig besluit genomen kan worden zeer aannemelijk is. Naar verwachting zullen immers 10 overige eigenaren in het complex 'voor' stemmen als het gaat over het isoleren van de ramen en zullen alle eigenaren 'voor' stemmen als de rookgaskanalen aangepast moeten worden (mits hier geen kosten aan verbonden zijn voor de overige eigenaren).

Beleggingswaarde

Beleggingswaarde

Aannames											Toelichting	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Scenario's voor bijvoorbeeld inflatie, markthuurgroei en stijging van de exploitatiekosten, per jaar in te vullen (flexibel)	
% inflatie (CPI)	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%		
% huurverhoging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%		
% exploitatiekostenstijging	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%		
% leegwaardestijging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%		
Disconteringsvoet:	6,30%											Onderbouwing van de disconteringsvoet
Risicovrije rente	3,80%											
Toeslag voor categorie- en objectrisico	2,50%											
Exit yield	7,50%											
Kasstroomgegevens												
Kasstromen uit exploitatie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	worden de huidige huuropbrengsten geïndexeerd (inflatie) en vervolgens gereduceerd, afhankelijk van de afname in het aantal woningen als gevolg van uitponden.	
huuropbrengst op basis van alle woningen (frictie)leegstand	95.056 13.812	96.639 14.042	98.127 14.258	99.991 14.529	101.891 14.805	103.929 15.101	105.592 15.343	107.809 15.588	110.073 15.916	112.385 16.250		
Bruto huuropbrengsten	81.244	82.597	83.869	85.462	87.086	88.828	90.249	92.221	94.158	96.135		
Onroerende zaak belasting	3.250	3.291	3.340	3.404	3.468	3.538	3.594	3.670	3.747	3.826	Inschatting toekomstige exploitatiekosten, nadere toelichting: Vaste lasten inschatten voor het eerste jaar, voor volgende jaren indexering op basis van de verwachte kostenstijging. Beheerskosten inschatten op basis van bijvoorbeeld marktconforme courtage tarieven, wanneer extra verhuurinspanning nodig is, tegen vaste kosten, enzovoort	
Watersysteemheffing	633	641	651	663	676	689	700	715	730	745		
Verzekeringen	523	529	537	547	558	569	578	590	602	615		
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Verhuurderheffing	1.492	1.712	1.895	995	0	0	0	0	0	0		
Beheerkosten	2.964	3.001	3.046	3.104	3.163	3.226	3.278	3.347	3.417	3.489	Onderhoudskosten inschatten op basis van verwachte uitgaven. Dit zal veelal per jaar aanzienlijk kunnen variëren.	
Subtotaal vaste lasten	8.862	9.174	9.469	8.713	7.864	8.022	8.150	8.321	8.496	8.674		
Onderhoudskosten	15.307	15.498	15.730	16.029	16.334	16.660	16.927	17.282	17.645	18.016		
Totaal exploitatiekosten	24.169	24.672	25.200	24.742	24.198	24.682	25.077	25.604	26.141	26.690		
Overige kasstromen												
Toekomstige renovatie / investeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Overige kasstromen inschatten voor zover relevant.	
Totaal overige kasstromen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Eindwaarde												
Huur inkomsten begin jaar 11											98.154	
Exit yield											7,50%	
Waarde v.o.n.											1.308.719	
Correctiepost erfpacht											0	
Kopers kosten											85.617	
Eindwaarde k.k.											1.223.102	
Waardering												
Recapitulatie kasstromen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
Bruto huuropbrengsten	81.244	82.597	83.869	85.462	87.086	88.828	90.249	92.221	94.158	96.135		
Totaal exploitatiekosten	24.169	24.672	25.200	24.742	24.198	24.682	25.077	25.604	26.141	26.690		
Totaal overige kasstromen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Eindwaarde											1.223.102	
Totale kasstromen	57.076	57.925	58.669	60.720	62.888	64.146	65.172	66.618	68.016	69.445		
Contante waarde berekening (alle kasstromen)	55.359	52.853	50.359	49.030	47.771	45.839	43.812	42.130	40.465	38.866		
Contante waarde eindwaarde											663.942	
Som van de contante waarden (waarde v.o.n.)	1.130.427											
Kopers kosten	73.953											
Waarde k.k.	1.056.473											
Afgerond:	1.056.000											
NAR k.k.	5,4%											

Beleggingswaarde

Aannames											Toelichting
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Scenario's voor bijvoorbeeld inflatie, markthuurgroei en stijging van de exploitatiekosten, per jaar in te vullen (flexibel)
% inflatie (CPI)	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	
% huurverhoging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	
% exploitatiekostenstijging	1,25%	1,50%	1,90%	1,90%	2,00%	1,60%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	
% leegwaardestijging	4,50%	3,25%	3,50%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	
Disconteringsvoet:	6,30%										Onderbouwing van de disconteringsvoet
Risicovrije rente	3,80%										
Toeslag voor categorie- en objectrisico	2,50%										
Exit yield	7,50%										
Kasstroomgegevens											
Kasstromen uit exploitatie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	worden de huidige huuropbrengsten geïndexeerd (inflatie) en gereduceerd, afhankelijk van de afname in het aantal woningen gevolg van uitpanden.
huuropbrengst op basis van alle woningen (frictie)leegstand	95.056 13.812	98.614 14.329	101.427 14.737	104.613 15.199	108.067 15.698	111.664 16.217	115.290 16.739	119.164 17.277	123.173 17.852	127.323 18.447	
Bruto huuropbrengsten	81.244	84.285	86.690	89.415	92.369	95.447	98.551	101.887	105.321	108.876	
Onroerende zaak belasting	3.250	3.291	3.340	3.404	3.468	3.538	3.594	3.670	3.747	3.826	Inschatting toekomstige exploitatiekosten, nadere toelichting: Vaste lasten inschatten voor het eerste jaar, voor volgende jaren indexering op basis van de verwachte kostenstijging. Beheerskosten inschatten op basis van bijvoorbeeld marktconforme courtage tarieven, wanneer extra verhuurinspanning nodig is, kosten, enzovoort
Watersysteemheffing	633	641	651	663	676	689	700	715	730	745	
Verzekeringen	523	529	537	547	558	569	578	590	602	615	
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Verhuurderheffing	1.492	1.712	1.895	995	0	0	0	0	0	0	
Beheerkosten	2.964	3.001	3.046	3.104	3.163	3.226	3.278	3.347	3.417	3.489	Onderhoudskosten inschatten op basis van verwachte uitgaven die veelal per jaar aanzienlijk kunnen variëren.
Subtotaal vaste lasten	8.862	9.174	9.469	8.713	7.864	8.022	8.150	8.321	8.496	8.674	
Onderhoudskosten	15.307	15.498	15.730	16.029	16.334	16.660	16.927	17.282	17.645	18.016	
Totaal exploitatiekosten	24.169	24.672	25.200	24.742	24.198	24.682	25.077	25.604	26.141	26.690	
Overige kasstromen											
Toekomstige renovatie / investeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Overige kasstromen inschatten voor zover relevant.
Totaal overige kasstromen	0	24.244	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eindwaarde											
Huur inkomsten begin jaar 11										111.162	Toelichting scenario 2 t.o.v. scenario 3 De uitkomst van scenario 2 is gelijk aan scenario 3. Dit is te verklaren doordat bij scenario 2 dezelfde investeringen gedaan kunnen worden op basis van het besluit van de VvE. Dit is er in gelegen dat bij de VvE vergaderingen veelal het quorum behaald wordt en de eigenaar een dusdanig aantal stemmen heeft dat de stemverhouding van 50% + 1 net niet volledig door de groot eigenaar behaald wordt, maar op basis van de resultaten uit de enquête wordt verwacht dat voldoende eigenaren eveneens akkoord zullen gaan met het voorstel.
Exit yield										7,50%	
Waarde v.o.n.										1.482.161	
Correctiepost erfpacht										0	
Kopers kosten										96.964	
Eindwaarde k.k.										1.385.197	
Waardering											
Recapitulatie kasstromen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Toelichting scenario 2 t.o.v. scenario 3 De uitkomst van scenario 2 is gelijk aan scenario 3. Dit is te verklaren doordat bij scenario 2 dezelfde investeringen gedaan kunnen worden op basis van het besluit van de VvE. Dit is er in gelegen dat bij de VvE vergaderingen veelal het quorum behaald wordt en de eigenaar een dusdanig aantal stemmen heeft dat de stemverhouding van 50% + 1 net niet volledig door de groot eigenaar behaald wordt, maar op basis van de resultaten uit de enquête wordt verwacht dat voldoende eigenaren eveneens akkoord zullen gaan met het voorstel.
Bruto huuropbrengsten	81.244	84.285	86.690	89.415	92.369	95.447	98.551	101.887	105.321	108.876	
Totaal exploitatiekosten	24.169	24.672	25.200	24.742	24.198	24.682	25.077	25.604	26.141	26.690	
Totaal overige kasstromen	0	24.244	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eindwaarde										1.385.197	
Totale kasstromen	57.076	35.369	61.490	64.672	68.171	70.765	73.474	76.284	79.180	82.185	
Contante waarde berekening (alle kasstromen)	55.359	32.272	52.781	52.222	51.784	50.569	49.393	48.243	47.107	45.997	
Contante waarde eindwaarde										751.933	
Som van de contante waarden (waarde v.o.n.)	1.237.659										
Kopers kosten	80.968										
Waarde k.k.	1.156.690										
Afgerond:	1.157.000										
NAR k.k.	4,9%										

Beleggingswaarde

Beleggingswaarde

Wat is de naam van de Vereniging van Eigenaren van het appartementencomplex waarin u woonachtig bent?

Hoeveel bedroeg de WOZ-waarde van uw woning op peildatum 1 januari 2012?
(Dit kunt u terug vinden in de WOZ-beschikking van 2013)

- minder dan € 50.000,-
- € 50.000,- tot € 100.000,-
- € 100.000 tot € 200.000,-
- € 200.000,- tot € 300.000,-
- € 300.000,- tot € 400.000,-
- meer dan € 400.000,-

Stel één of meerdere van uw burens wil zijn/haar appartement beter isoleren. Ten behoeve hiervan willen zij extra isolatiemateriaal aan laten brengen in de wanden, vloer en/of het plafond/dak van het appartement waarin zij woonachtig zijn. Daar de gevel, vloeren en dragende muren tot het gemeenschappelijk eigendom behoren, wordt uw toestemming gevraagd.

Hoe zal uw stem in deze situatie luiden?

N.B. de aanpassing(en) leiden niet tot extra kosten voor de overige eigenaren

- ☐ Ik stem voor
- ☐ Ik stem tegen

De volgende stellingen hebben betrekking op de hierboven geschetste situatie (dikgedrukte tekst)

	Helemaal niet mee eens	Niet mee eens	Neutraal	Mee eens	Helemaal mee eens
Het aanbrengen van extra isolatiemateriaal sta ik uitsluitend toe als hier een technische noodzaak voor is. <i>Bijvoorbeeld omdat er vochtproblemen zijn.</i>					
De beweegredenen van mijn burens zijn voor mij niet van belang om akkoord te gaan met het aanbrengen van het isolatiemateriaal bij hun appartementen.					
Ik ga alleen akkoord als de extra isolatie vanuit de VvE in het gehele complex wordt aangebracht, ongeacht of ik hiervoor een extra bijdrage moet doen.					
Ik ga alleen akkoord als de extra isolatie vanuit de VvE in het gehele complex wordt aangebracht en er geen extra bijdrage vereist is.					

Toelichting (optioneel)

Stel één of meerdere van uw burens wil zijn/haar appartement beter isoleren. Ten behoeve hiervan willen zij de ramen (beglazing en/of kozijnen) en deuren (beter) isoleren. Daar raamkozijnen met glas en deuren welke een scheiding tussen het gemeenschappelijke en privé gedeelte vormen, tot het gemeenschappelijk eigendom van de VvE behoren, wordt hiervoor uw toestemming gevraagd.

Hoe zal uw stem in deze situatie luiden?

N.B. de aanpassing(en) leiden niet tot extra kosten voor de overige eigenaren

Ik stem voor

Ik stem tegen

De volgende stellingen hebben betrekking op de hierboven geschetste situatie (dikgedrukte tekst)

	Helemaal niet mee eens	Niet mee eens	Neutraal	Mee eens	Helemaal mee eens
Ik vind dat het gehele complex voorzien moet zijn van dezelfde beglazing, kozijnen en deuren, waardoor ik uitsluitend akkoord ga als dit in het gehele complex wordt toegepast zonder dat hier een extra bijdrage voor nodig is.					
Ik vind dat het gehele complex voorzien moet zijn van dezelfde beglazing, kozijnen en deuren, waardoor ik uitsluitend akkoord ga als dit in het gehele complex wordt toegepast. Het is voor mij niet relevant of er een extra bijdrage benodigd is.					
Zolang de aangepaste aspecten qua uiterlijk overeenkomen met de rest van het complex, vind ik de aanpassing geen enkel probleem.					
Zolang de ventilatie in de betreffende woning goed geregeld is vind ik het geen enkel probleem.					

Toelichting (optioneel)

Stel één of meerdere van uw burens wil besparen op energie(kosten). Ten behoeve hiervan willen zij hun huidige ketel vervangen door een HR-ketel. Daar de rookgaskanalen niet geschikt zijn voor deze ketel, moeten deze aangepast worden. De rookgaskanalen behoren tot het gemeenschappelijk eigendom van de VvE, waardoor uw toestemming gevraagd wordt.

Hoe zal uw stem in deze situatie luiden?

N.B. het betreft een fictieve situatie, het kan daardoor zijn dat de rookgaskanalen in uw complex reeds geschikt zijn voor HR-ketels. Indien dit het geval is, kunt u deze vraag overslaan.

N.B. de aanpassing(en) leiden niet tot extra kosten voor de overige eigenaren

Ik stem voor

Ik stem tegen

De volgende stellingen hebben betrekking op de hiervoor geschetste situatie (dikgedrukte tekst)

	Helemaal niet mee eens	Niet mee eens	Neutraal	Mee eens	Helemaal mee eens
Ik ga uitsluitend akkoord als de rookgaskanalen voor alle eigenaren aangepast worden, ongeacht of hier een extra investering voor vereist is.					
Ik ga uitsluitend akkoord als de rookgaskanalen voor alle eigenaren aangepast worden en er geen extra investering vereist is.					
Het appartementencomplex beschikt over een gemeenschappelijke ketel. Ik ga niet akkoord met vervanging (tenzij het technisch noodzakelijk is) van de c.v.-ketel, waardoor de rookgaskanalen ook niet aangepast hoeven te worden. (indien van toepassing)					
Het appartementencomplex beschikt over een gemeenschappelijke c.v.-ketel. Ik ga akkoord met vervanging, aangezien ik duurzaamheid belangrijk vind en/of wil besparen op energiekosten. (indien van toepassing)					

Toelichting (optioneel)

Stel één of meerdere van uw burens wil besparen op energie(kosten). Ten behoeve hiervan willen zij zonnepanelen en/of een zonneboiler op het dak monteren ten behoeve van eigen gebruik (er van uitgaande dat de dakconstructie de druk van de panelen aan kan). Daar het dak behoort tot het gemeenschappelijk eigendom van de VvE, wordt hiervoor uw toestemming gevraagd.

Hoe zal uw stem in deze situatie luiden?

N.B. de aanpassing(en) leiden niet tot extra kosten voor de overige eigenaren, de opbrengsten uit zonne-energie komen daarmee uitsluitend ten gunste van de individuele eigenaar.

Ik stem voor

Ik stem tegen

De volgende stellingen hebben betrekking op de hierboven geschetste situatie (dikgedrukte tekst)

	Helemaal niet mee eens	Niet mee eens	Neutraal	Mee eens	Helemaal mee eens
Eenieder die gebruik wil maken van het dak, dient hiervoor een huurprijs te betalen.					
Als één eigenaar de kans krijgt om zonnepanelen te plaatsen, moeten andere eigenaren die kans ook krijgen. Er is geen ruimte op het dak om aanvragen in de toekomst toe te staan, dus ga ik niet akkoord.					
Wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Ik vind het niet relevant of er in de toekomst ruimte is voor overige aanvragen.					
Ik ga uitsluitend akkoord als de zonnepanelen en/of zonneboiler voorzieningen zijn, welke worden aangebracht ten behoeve van alle eigenaren binnen het complex. Ongeacht of hier een extra investering voor vereist is.					
Ik ga uitsluitend akkoord als de zonnepanelen en/of zonneboiler voorzieningen zijn, welke worden aangebracht ten behoeve van alle eigenaren binnen het complex en er geen extra investering vereist is.					

Toelichting (optioneel)

De volgende stellingen hebben betrekking op algemene aspecten omtrent duurzaamheid(investeringen) en/of uw wooncomfort.

	Helemaal niet mee eens	Niet mee eens	Neutraal	Mee eens	Helemaal mee eens
De hoogte/waarde van het energielabel van mijn woning, vind ik erg belangrijk.					
Ik ben niet bekend met het energielabel van mijn woning en vind het niet belangrijk.					
Aan een duurzaamheidsinvestering dient tenminste een verbetering van het energielabel ten grondslag te liggen.					
Ik vind mijn woning comfortabel.					
Ik ervaar mijn woning niet als behaaglijk.					
Ik ervaar mijn woning als een koude woning.					
Ik moet lang stoken om mijn woning warm te krijgen/houden.					
Ik heb last van tocht in mijn woning.					
Ik vind dat er voldoende mogelijkheden tot ventilatie in mijn woning en het complex aanwezig zijn.					
Ik moet lang wachten op warm water in keuken of badkamer.					
Ik heb onvoldoende warm water om warm te douche.					
Ik heb last van vochtproblemen in mijn woning.					

Als er een duurzaamheidsinvestering wordt gedaan, binnen hoeveel jaar dient dit volgens u terugverdiend te zijn?

Direct

1 tot 2 jaar

2 tot 5 jaar

5 tot 10 jaar

10 tot 15 jaar

15 tot 20 jaar

meer dan 20 jaar.

Hoe hoog zou de investering (per huishouden) maximaal mogen zijn?

minder dan € 1.000,-

tussen € 1.000,- en € 3.000,-

tussen € 3.000,- en € 5.000,-

tussen € 5.000,- en € 10.000,-

tussen € 10.000,- en € 15.000,-

tussen € 15.000,- en € 20.000,-

meer dan € 20.000,-

Stel één of meerdere van de reeds genoemde duurzaamheidsaspecten worden toegepast voor het gehele complex. Normaal gesproken zou de vereniging hiervoor een forse investering moeten doen, nu wordt echter aan u voorgelegd om deze investering onder te brengen bij een zogenoemde Energy Service Company.

Hierbij besteedt een eigenaar van een gebouw de energievoorziening en het management daarvan uit aan een externe partij met als doel substantieel op energiekosten te besparen, meer kwaliteit te realiseren, minder vermogensbeslag te hebben in installaties e.d. Naast uitbesteding van de klimaatinstallatie wordt er dan een abonnement voor de levering van energie afgesloten.

Hoe zal uw stem in deze situatie luiden?

Ik stem voor

Ik stem tegen

Toelichting (optioneel)

Hartelijk dank voor uw deelname!