

Hoe implementeert de taxateur de waarde van duurzaamheid?

In deze praktijkbijdrage kijken we naar een wooncomplex en vragen taxateurs om op basis van de huurinkomsten de waarde te bepalen als het pand een hoog versus een laag energielabel zou hebben. Taxateurs hebben verschillende manieren om het energielabel mee te nemen in hun waardering wat leidt tot verschillende uitkomsten, wat erop duidt dat richtlijnen voor het meenemen van duurzaamheid in de waarderingsgrondslag nuttig zouden kunnen zijn.

Larissa Cordewener en Martijn Dröes

INTRODUCTIE

Europa (en dus Nederland) heeft een klimaatdoelstelling gesteld om in 2050 een energieneutrale gebouwde omgeving te hebben en om in 2030 reeds 55 procent CO₂-reductie te hebben gerealiseerd, ook wel bekend onder Fit for 55. Om dit te behalen moet een groot deel van de Nederlandse woningvoorraad van zo'n 7,9 miljoen woningen nog worden verduurzaamd. Voor institutionele beleggers is er nog veel winst te behalen op het gebied van verduurzaming, aangezien veel wooncomplexen nog over een 'grijs' energielabel beschikken. Als deze beleggers besluiten een wooncomplex te verduurzamen, schakelen ze een taxateur in die de marktwaarde van een wooncomplex na verduurzaming moet bepalen. Dan rijst de vraag hoe de taxateur de waarde van duurzaamheid van een wooncomplex meeneemt in een taxatie.

Voor de particuliere markt is er al veel onderzoek verricht naar de invloed van het energielabel, verduurzaming en het effect hiervan op de waarde. Voor particulieren blijkt dat de investeringskosten die gemaakt worden om van energielabel E naar energielabel B te gaan rond de 10.000 euro liggen en dat deze worden terugverdiend bij verkoop. Dit betekent dat verduurzaming van de woning een premie oplevert bij de verkoop van de woning (Havlinová & Van Dijk, 2019, p. 536). Voor verhuurde wooncomplexen die in bezit zijn van institutionele beleggers is er minder onderzoek gedaan

naar de relatie tussen verduurzaming en waardevermindering. Voor een belegger is het van belang of de investering om een woning te verduurzamen rendabel is en deze uiteindelijk wordt terugverdiend via direct of indirect rendement. Om deze vraag te kunnen beantwoorden, wordt vaak een taxateur ingeschakeld aangezien deze de marktwaarde van wooncomplexen en vastgoedportefeuilles bepaalt. We kunnen ons dan afvragen in hoeverre de taxateur het aspect duurzaamheid meeneemt in een taxatie. Duurzaamheid wordt immers door banken en andere verstrekkers van vreemd vermogen steeds belangrijker gevonden bij het verlenen van een financiering. In deze praktijkbijdrage kijken we naar de implementatie van duurzaamheid in de taxatie van een verhuurd wooncomplex.

DE ONDERZOEKSMETHODE

Binnen het onderzoek zijn er individuele praktijkcases afgenomen met vijftien registertaxateurs. De respondenten zijn benaderd via LinkedIn en via het eigen netwerk. Met betrekking tot de representativiteit is er een diverse groep taxateurs benaderd die een goede weergave van de gehele populatie weergeven. Het betreft namelijk een diverse groep taxateurs die werken bij verschillende kantoren in heel Nederland, van verschillende leeftijden (tussen de 28 en 63 jaar) zijn en verschillende specialismen hebben. De respondenten zijn benaderd met het verzoek deel te nemen aan een onderzoek over de 'taxatiewerkwijze'. Er is

hen niet op voorhand verteld dat het onderzoek betrekking heeft op duurzaamheid om eventuele vertekening of vooringenomenheid te voorkomen. In de casus is de registertaxateur gevraagd om twee casussen uit te werken. De respondent krijgt vijf documenten per e-mail aangeleverd: een eenvoudig discounted cashflow-model in Excel, de casus met algemene beschrijving en bijlagen in PDF en huur- en kooppreferenties. De taxateur start met het bepalen van de marktwaarde voor een verhuurd wooncomplex van honderd appartementen in Eindhoven. Dit wooncomplex heeft energielabel F. De respondent kan enkel gearceerde cellen invullen in het DCF-model: eenmalige inputparameters, reeksen, correcties, exit yield en disconteringsvoet. Dit betreft in totaal vijftien parameters die de taxateur naar eigen interpretatie invult. De overige cellen zijn geblokkeerd, zodat er geen formules kunnen worden aangepast die een vertekend resultaat kunnen opleveren. In de bijlage 1 is het DCF-model gepresenteerd dat de onderzoeker heeft ontworpen en de respondenten hebben gebruikt tijdens de casus.

Nadat deze casus (energielabel F) is voltooid, kreeg de taxateur casus nummer twee per e-mail toegestuurd die exact hetzelfde was, *enkel het energielabel was gewijzigd van energielabel F naar energielabel A*. Er zijn geen nieuwe referentietransacties meegestuurd, de data is exact gelijk aan de data die bij energielabel F verstrekt was. De taxateur bepaalt hierbij de marktwaarde van het hetzelfde wooncomplex, enkel met energielabel A. De interviews hebben digitaal plaats gevonden waarbij op het scherm van de taxateur meegesehen kon worden en zo kon er worden gevolgd welke parameters er werden gewijzigd tussen energielabel F en energielabel A. Op deze manier kon er een analyse worden gemaakt over de verschillen tussen de casus met energielabel F en de casus met energielabel A.

Er zijn per casus vier marktwaarden bepaald: het exploitatiescenario en uitpondscenario voor energielabel F en beide scenario's voor energielabel A. De respondent is vrij geweest om de parameters tussen deze twee scenario's te wijzigen. Verder is

er geen informatie verstrekt over eventuele investeringskosten die gemaakt worden om het wooncomplex van energielabel F naar energielabel A te krijgen. Hiervoor is gekozen zodat de taxateur niet wordt beïnvloed en daarnaast leert de ervaring dat eigenaren deze informatie ook niet altijd willen delen met de taxateur.

RESULTATEN

Om de resultaten van de uitgewerkte casussen overzichtelijk weer te geven, worden in onderstaande paragrafen de parameters die de respondenten ingevuld hebben, vergeleken tussen casus een en casus twee.

Markthuur

Zeven van de vijftien respondenten hebben geen wijziging doorgevoerd in de markthuur bij de energielabelsprong van F naar A. De overige acht respondenten hebben de markthuur verhoogd met 2,56 tot 11,11 procent. De redenen voor het verhogen van de markthuur betreft meestal de besparende energielasten voor de huurder. De hoge gasprijzen per februari 2022 spelen daarbij een belangrijke rol omdat men verwacht dat de huurder energielasten zal besparen bij een appartement met energielabel A en daardoor bereid is een hogere markthuur te betalen. Als de markthuur door de taxateur niet is verhoogd, wordt de huidige krapte op de (huur)woningmarkt als de oorzaak hiervan gezien. Aangezien de woningnood hoog is en de vraag het aanbod overstijgt, gelooft de taxateur niet dat huurders een hogere huur betalen voor een appartement met een groen energielabel.

Leegwaarde

Vijf van de vijftien respondenten hebben geen wijzigingen doorgevoerd in de leegwaarde bij een energielabelsprong van F naar A. Dit zijn dezelfde vijf respondenten die ook geen verschil in markthuur hebben laten zien. De overige tien respondenten hebben de leegwaarde verhoogd met 3,05 tot 12,5 procent.

Indexatiereeksen

De drie indexatiereeksen die de respondent heeft bepaald, betreft de indexatie kosten, indexatie

huur en indexatie leegwaarde. Geen enkele respondent heeft één van de indexatiereeksen gewijzigd tussen de taxatie van het wooncomplex met energielabel F en energielabel A. Voor deze drie parameters is er overeenstemming dat deze niet wijzigen bij een energielabelsprong.

Disconteringsvoet

Voor zowel casus een (energielabel F) als casus twee (energielabel A) is de disconteringsvoet bepaald voor twee scenario's, exploitatie en uitponden. Zes respondenten (veertig procent) veranderen de disconteringsvoet niet, de overige negen respondenten (zestig procent) verlagen de disconteringsvoet met tien tot vijftig basispunten. Het meest voorkomende argument om de disconteringsvoet te verlagen, is dat het wooncomplex een lager risico kent als het over energielabel A beschikt, omdat het object toekomstbestendig is gemaakt en voldoet aan de huidige duurzaamheidseisen. Een ander argument dat enkele keren is genoemd, is dat het pand na verduurzaming een interessanter (beleggings)product is.

Exit yield

De exit yield wordt door tien respondenten (66 procent) verlaagd met tien tot vijftig basispunten. Wat opvalt bij de relatie tussen de disconteringsvoet en exit yield, is dat een verlaging van de disconteringsvoet ook een verlaging van de exit yield betekent, met uitzondering van één taxateur. Het motief van deze taxateur om enkel de exit yield te verlagen is dat het wooncomplex toekomstbestendiger wordt bij een energielabel A aangezien duurzaamheid steeds belangrijker wordt. De overige vijf taxateurs wijzigen de exit yield niet.

Mutatiegraad

De mutatiegraden die toegepast zijn liggen tussen de zeven en tien procent. Eén respondent heeft de mutatiegraad naar beneden bijgesteld van tien naar acht procent bij de taxatie van het wooncomplex met energielabel A ten opzichte van energielabel F, de overige respondenten hebben deze parameter niet gewijzigd. De respondent die de mutatiegraad heeft gewijzigd, geeft hierbij als reden dat huurders zich bewust zijn van de

hogere energiekosten, zeker in de huidige tijd van hoge gasprijzen. Als het wooncomplex over energielabel A beschikt, dalen de energiekosten voor de huurder en zullen zij minder snel geneigd zijn te verhuizen.

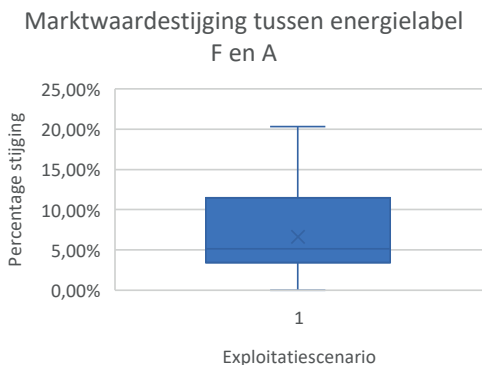
Correctie

De correctie wordt gezien als incidentele inkomsten of uitgaven die in mindering wordt genomen op de marktwaarde V.O.N., oftewel hij wordt aan het begin van de DCF (in jaar 0) meegenomen. Deze correctie is door vier respondenten gebruikt in de casus met energielabel F en bedragen 253.000, 900.000, 1,5 miljoen en vijf miljoen euro. Die laatste correctie bestaat uit de aanname dat de verduurzamingskosten 50.000 euro per woning bedragen. De correctie van 253.000 betreft een veel lager bedrag dat wordt geschat voor de verduurzamingskosten. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de kennis en inschatting per taxateur uiteenlopen.

Exploitatiekosten

De totale exploitatiekosten bestaan uit belastingen, beheerkosten, onderhoud, verzekering, overige en verhuur/mutatiekosten (in exploitatiescenario) of verkoopkosten (in uitpondscenario). Als de exploitatiekosten zijn aangepast (in totaal door acht respondenten) tussen de taxatie van het wooncomplex met energielabel F en energielabel A, hebben vrijwel alle respondenten de onderhoudskosten aangepast. Zeven respondenten hebben de onderhoudskosten niet gewijzigd, de overige respondenten laten allen een daling in onderhoudskosten zien van 8,33 tot dertig procent. De respondenten zijn van mening dat het wooncomplex met een energielabel A kunststof kozijnen bevat met dubbel glas en de woning hierdoor lagere onderhoudskosten heeft ten opzichte van houten kozijnen met enkel glas zoals bij energielabel F. De twee respondenten die andere kosten hebben aangepast, voerden een stijging van de belastingen door. Deze respondenten geven aan dat de kosten van de onroerendezaakbelasting (OZB) zullen stijgen als er is verduurzaamd, omdat dit een percentage van de Waardering Onroerende Zaken (WOZ) betreft. De WOZ zal volgens de

**FIGUUR 1 ► EEN BOXPLOT VAN DE MARKT-
WAARDESTIJGING IN HET EXPLOITATIESCENARIO**



respondent toenemen, omdat er verduurzaamd is. De overige respondenten hebben, als er wijzigingen zijn aangebracht in exploitatiekosten, de onderhoudskosten gewijzigd.

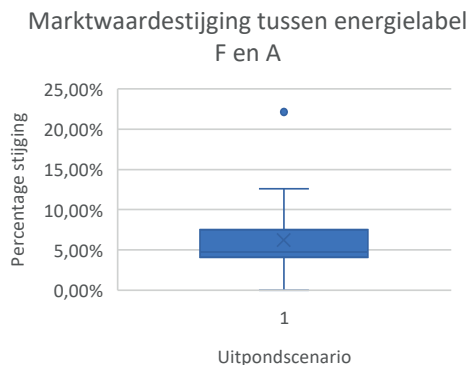
Verandering marktwaarde

Uit figuur 1 en 2 blijkt dat elke taxateur de impact van de verschuiving van een 'grijs' energielabel F naar een 'groen' energielabel A op zijn eigen manier interpreteert. In het exploitatiescenario stijgt de marktwaarde met nul tot 20,34 procent, met een gemiddelde van 6,63 procent. In het uitpondscenari o stijgt de marktwaarde met nul tot 22,16 procent met een gemiddelde van 6,24 procent. Deze bandbreedtes zijn groot en worden onder andere veroorzaakt doordat elke taxateur de waarde van duurzaamheid op zijn eigen manier verwerkt.

INTERPRETATIE VANUIT DE PRAKTIJK

Deze grote verschillen in marktwaarden zijn grotendeels verklaarbaar, aangezien het vak van taxateur in feite subjectief is. Dit komt doordat taxateurs verschillende inzichten in de markt hebben, subjectief handelen of bepaalde kenmerken zwaarder meewegen. Het verschil in inzicht tussen een 'grijs' en 'groen' energielabel tussen taxateurs is groot, maar elke taxateur heeft zijn onderbouwde argumenten en daardoor kan er niet worden gesteld dat bepaalde zienswijzen niet kloppen of fout zijn.

**FIGUUR 1 ► EEN BOXPLOT VAN DE MARKT-
WAARDESTIJGING IN HET UITPONDSCENARIO**



Samenvattend blijkt dat het merendeel van de respondenten vinden dat een marktwaardestijging op zijn plaats is. Van de respondenten kent 46,67 procent geen tot een relatief kleine meerwaarde toe aan verduurzaming. De overige 53,33 procent kent een substantiële meerwaarde toe aan de verduurzaming. Alleen worden niet alle oorzaken hiervan teruggevonden in de referenties. De huurwaarde stijgt voornamelijk vanuit de gedachte dat de huurder bespaart op energielasten, maar wordt niet zozeer gebaseerd op huurreferenties die dit aantonen. Hetzelfde geldt voor de leegwaarde. Deze stijgt omdat men ervan uitgaat dat een woning in lege staat meer waard wordt als de woning is verduurzaamd, hoewel dit niet direct uit de aangeleverde referenties blijkt. Als laatste wordt de disconteringsvoet en exit yield verlaagd vanuit het oogpunt dat het object een lager risico (meer toekomstbestendig) kent als het over energielabel A beschikt of dat het een interessanter (beleggings) product is na verduurzaming. In tabel 1 is een overzicht weergegeven van de marktwaardestijging, waarbij de stijging is verdeeld in klassen. Hierbij valt op dat de meeste respondenten een stijging van nul tot vijf procent laten zien en de groep daaropvolgend een stijging vijf tot tien procent. Slechts twee respondenten zijn van mening dat de marktwaarde niet wijzigt tussen een energielabel F en A. Zij zijn van mening dat er geen meerwaarde voor energielabel A is in de krappe woningmarkt per februari 2022.

TABEL 1 ► OVERZICHT MARKTWAARDESTIJGING TUSSEN ENERGIELABEL F EN A IN EXPLOITATIESCENARIO

Marktwaardestijging tussen energielabel F en A	Aantal respondenten	Percentage van het totaal
0%	2	13,33%
5% - 10%	5	33,33%
> 15%	4	26,67%
10% - 15%	3	20,00%
> 15%	1	6,67%

CONCLUSIE EN IMPLICATIES VOOR DE PRAKTIJK

De conclusie van het onderzoek is dat er niet één wijze is waarop de taxateur de waarde van duurzaamheid implementeert. Van de respondenten heeft 33,33 procent een identieke aanpak en wijzigt dezelfde vijf parameters: de markthuur en leegwaarde worden verhoogd, de disconteringsvoet, exit yield en onderhoudskosten verlaagd. Ondanks deze identieke aanpak verschillen de resultaten aanzienlijk, waardoor er niet kan worden gesteld dat deze identieke aanpak leidt tot een gelijke stijging in de marktwaarde of in elk geval een redelijke afwijking. De verschillen in marktwaarden binnen de groep die dezelfde vijf parameters wijzigt, liggen tussen 3,9 en 12,65 procent in het exploitatiescenario en tussen 4,49 en 12,6 procent in het uitpondscenario. Als we alle vijftien taxateurs vergelijken, verschillen de marktwaarden tussen de nul en 20,34 procent in het exploitatiescenario en tussen nul en 22,16 procent in het uitpondscenario.

Een andere parameter die wordt gebruikt om het verschil tussen een wooncomplex met energielabel F en energielabel A aan te geven, betreft de correctie. Het bedrag dat opgenomen wordt als correctie loopt daarbij ver uiteen, namelijk van 253.000 tot 5 miljoen euro. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de taxateurs van mening verschillen over de kosten van het verduurzamen van een wooncomplex. Betekent dit dan dat taxateurs te weinig kennis hebben van deze verduurzamingskosten? Dat is lastig te zeggen omdat het ook te maken kan hebben met de interpretatie van de energielabels. In de casus neemt de ene taxateur aan dat er bij het wooncomplex met energielabel A zonnepanelen zijn geïnstalleerd, er is geïsoleerd,

de kozijnen en ramen zijn vervangen en de gevel aangepakt is ten opzichte van het wooncomplex met energielabel F. Andere taxateurs hebben aangenomen dat een energielabel A te realiseren is met enkel het vervangen van houten kozijnen door kunststof en het vervangen van enkel glas door dubbel glas. De kosten voor die eerste aanname liggen vanzelfsprekend hoger dan de kosten voor die tweede.

Het Red Book geeft aan dat duurzaamheidskenmerken enkel kunnen worden meegenomen als hiervoor bewijs in de markt is. De impact van zo'n kenmerk kan per regio, sector of tijd verschillen (The European Group of Valuers' Associations, 2016, p. 262). Alle respondenten hebben echter hetzelfde wooncomplex gewaardeerd op dezelfde locatie, op hetzelfde tijdstip (binnen een tijdsperiode van 3 weken) en het betreft dezelfde vastgoedsector. Dit argument gaat daardoor niet op voor de verschillen in resultaten. Een ander punt waarop het Red Book wijst, is dat marktinvloed een rol kan spelen bij het beoordelen van duurzaamheid. In een krappe markt met veel vraag en weinig aanbod, kan duurzaamheid een minder belangrijke rol spelen ten opzichte van een ruime(re) markt (The European Group of Valuers' Associations, 2016, p. 260). Ten tijde van de interviews is er sprake van een markt met veel vraag en weinig aanbod van commerciële wooncomplexen wat kan resulteren in een (zeer) beperkte toegevoegde waarde van groen energielabel. Evengoed kan óók dit geen verklaring zijn voor de uiteenlopende resultaten, aangezien de interviews hebben plaatsgevonden in hetzelfde marktsentiment, namelijk een zeer krappe markt.

Dit alles meewegend kunnen we concluderen dat taxateurs de waarde van duurzaamheid op verschillende wijzen toepassen, elk met hun eigen, goed onderbouwde argumenten en resultaten. Het ontbreken van eenduidige richtlijnen en taxatiestandaarden kan een oorzaak zijn van de uiteenlopende resultaten van het onderzoek. Het blijkt dat het bewijs in de markt met betrekking tot duurzaamheid lastig te vinden is en dat hierdoor de taxateur vertrouwt op zijn eigen kennis en interpretaties en hiernaar handelt. Het kennisniveau over (de kosten van) verduurzaming verschilt mogelijk ook per taxateur en heeft daarmee invloed op de inschatting van de parameters.

Praktijkimplicaties

Uit dit onderzoek blijkt dat er behoefte is aan duidelijke richtlijnen en standaarden voor de implementatie van duurzaamheid. De conclusie is dan ook dat het wenselijk is dat deze ontworpen wor-

den door de daartoe bevoegde instanties als het NRVt, RICS of TEGoVA. Het is daarbij niet mogelijk vaste regels voor te schrijven, zoals een regel dat een wooncomplex met energielabel A tien procent meer waard is dan een wooncomplex met energielabel F. Dit is namelijk afhankelijk van de markt, locatie, sector, tijd et cetera. Het is wel mogelijk om richtlijnen te maken over welk energielabel de standaard is en dat er afslagen en opslagen worden gebruikt in bepaalde parameters als een wooncomplex van dit standaard energielabel afwijkt. Zo kan het NRVt of de RICS voorschrijven dat het bijvoorbeeld verplicht is om met een correctie te werken als het wooncomplex niet voldoet aan het 'standaard' energielabel. Dan moet er wel meer duidelijkheid komen over de kosten van het verduurzamen van een wooncomplex. Dit kan worden opgenomen in publieke bronnen en data die door de taxateur worden gebruikt.

Persoonlijke reflectie Larissa Cordewener

Het idee voor dit onderzoek komt voort uit de dagelijkse praktijk waar de onderzoeker mee te maken heeft. Ik had de verwachting dat elke taxateur de waarde van duurzaamheid op zijn eigen manier, of wellicht helemaal niet, meeneemt in de waardering. De resultaten uit het praktijkonderzoek sluiten grotendeels aan op het theoretisch kader en deze verwachtingen.

In mijn dagelijkse werk heeft dit onderzoek mijn kijk op duurzaamheid deels verbreed, echter ben ik van mening dat ik zelf de (meer)waarde van duurzaamheid al redelijk goed implementeer en dat mijn werkgever als taxatiekantoor hier al in voorop loopt. Het onderzoek is in februari 2022 uitgevoerd en niemand had kunnen voorspellen dat de energiecrisis een versneld effect zou hebben op de visie van duurzaamheid. De energiecrisis heeft ervoor gezorgd dat duurzaamheid zowel bij huurders als bij kopers, particulieren en (institutionele) beleggers top of mind is geworden. De duurzaamheid van woningen speelt nu een grotere rol dan een jaar geleden. Mijn verwachting is dat wanneer het onderzoek opnieuw zou worden uitgevoerd, de resultaten positiever zouden zijn waarbij de uitkomsten van taxateurs dichter bij elkaar zouden liggen. Niet alleen duurzaamheid heeft het afgelopen jaar een snelle ontwikkeling doorgemaakt, ook de beleggingsmarkt is gekanteld. Door de gestegen rente is er geen sprake meer van een krappe beleggingsmarkt.

OVER DE AUTEURS

Larissa Cordewener RT MSc MSRE is associate director Valuation & Advisory bij de internationale vastgoedadviseur CBRE.

Dr. Martijn Dröes is universitair hoofddocent aan de faculteit Economie en Bedrijfskunde van de Universiteit van Amsterdam en research fellow aan de Amsterdam School of Real Estate.

BRONNENLIJST

- Havlinová, J., & Van Dijk, D. (2019). *Verplichte energielabels hebben positief effect op verduurzaming van huizen*. Amsterdam: Economisch statistische berichten.
- The European Group of Valuers' Associations. (2016). *Europese Taxatiestandaarden - EVS 2016*.

Bijlage 1: Discounted Cash-Flow model

Waardepeildatum:
1 december 2021

Objectkenmerken		Parameters	
Totaal aantal woningen	100	Indexatie kosten	
% aantal leegstaande VHE's	0%	Indexatie huur	
Totaal GO (m ²)	6000	Indexatie leegwaarde	
Gem. GO per unit (m ²)	60	Disconteringsvoet	
Gem. maandhuur (woningen)	850	Exit yield v.o.n.	
Gem. markthuur (woningen)		Mutatiegraad	
Markthuur per m ² per maand	€ -	Marktwaarde/Leegwaarderatio	
Huurpotentie	-100,0%	BAR k.k. THI	
Huurinkomsten	€ 1.020.000	BAR k.k. MH	
Totale markthuur per jaar	€ 0	NAR v.o.n. THI	
		% exploitatielasten van HI	

Jaar	2022	2023	2024	2025	2026
Jaar	0	1	2	3	4
Bruto huurinkomsten	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000
Aantal mutaties		0	0	0	0
Aantal eenheden oude huur		100	100	100	100
Markthuur van gemuteerde woningen		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Huurinkomsten woningen oude huur		€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000
Totale huurinkomsten		€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000
Bruto operationeel inkomen		€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000
Belastingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderhoud	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verzekering	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overig	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verhuurkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Exploitatiekosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto operationeel inkomen		€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000
Contante waarde		€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000

Waarden		Kosten (€ per jaar)	
Leegwaarde totaal	€ -	Belastingen	
Leegwaarde per woning		Beheerkosten	
Leegwaarde per m ²	€ -	Onderhoud	
% kosten koper	9%	Verzekering	
Correctie		Overig	
Eindwaarde v.o.n.		Verhuur/mutatatiekosten	
Marktwaarde v.o.n.		Totaal	€ -
Kosten koper			
Marktwaarde k.k.			
0,00% Marktwaarde per m ² (k.k.)			

2027	2028	2029	2030	2031	2032
5	6	7	8	9	10
€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000
0	0	0	0	0	0
100	100	100	100	100	100
€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000
€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000
€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000
- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000
€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000	€ 1.020.000