

Investeringskrediet
18.000.000

Investeringskrediet wordt opgehoogd met verkoop- en huuropbrengsten (zvergelijkbaar met systematiek NPRZ)

Aannames:

Gemiddelde periode bedrijfsruimte in portefeuille (5 jaar)	60 maanden
Gemiddelde periode woning in portefeuille (1 jaar)	12 maanden
Risicoprofiel scenario 1 VERWACHT -> Elke gekochte bedrijfsruimte staat de eerste 6 maanden leeg	6 maanden
Risicoprofiel scenario 2 NEGATIEF -> Elke gekochte bedrijfsruimte staat de eerste 24 maanden leeg	24 maanden
Aanname dat in elk scenario aangekochte woningen niet in waarde stijgen of dalen	0%
Gemiddeld aantal ongesplitste woningen per gekocht bedrijfspand	0,2
Gemiddelde aanvullende investering bij koop bedrijfspand of woning	20%
Risicoprofiel: dat deel aanvullende investering bedrijfspand niet wordt terugverdiend	50%
Risicoprofiel: dat deel aanvullende investering woning niet wordt terugverdiend	25%
Gemiddelde aanvullende investering bij koop ongesplitste woning	25%
Gemiddeld GBO bedrijfsruimte	100 m2
Gemiddeld GBO woning	80 m2
Gemiddelde koopsom bedrijfsruimte (winkelpand)	222.000 €
Jaarhuur bedrijfsruimte (winkelpand)	17.760 € per jaar
Kapitaalsaftefactor van bruto aanvangsrendement woonwinkelpand- verhoogde factor	8%
Gemiddelde koopsom woning	268.116 €
Jaarhuur woning	14.243 € per jaar
Eenmalige kosten: onderzoeken veiligheid & asbest NTA keuring	200 € eenmalig
Eenmalige kosten: inbeheername: vervangen sloten / ontruimen woningen en bergingen	75 € eenmalig
Eenmalige kosten: eenmalig onderhoud: controle installaties	250 € eenmalig
OZB	0,09% percentage
Verhuurdersheffing	0,59% percentage
Jaarlijkse storting in VE voor onderhoud bedrijfspanden en woningen in portefeuille	0,50% jaarlijks percentage van de her
Jaarlijkse beheer en onderhoud (inclusief verzekeringen, jaarlijkse keuringen en zakelijke lasten)	20 euro per m2 per jaar in portefe
Management (fondsmanagement en portefeuillemanagement)	99.840 € per jaar
Ondersteuning (met name financieel administratief)	36.192 € per jaar
Vaste kosten investeringscommissie (vergoedingen) per jaar (5 leden 3000 per jaar)	15.000 jaarkosten
Indexering kosten	0,0% percentage
Interne rekenrente	1,5% rente

Bron of uitgangspunt

Uitgangspunt fonds (bestuurlijke intentie niet langer aanhouden dan 5 jaar)
Bureau Verwervingen inschatting
Vastgoed ervaringscijfers
Vastgoed ervaringscijfers
Inschatting
Inschatting
Vastgoed ervaringscijfers
Vastgoed ervaringscijfers
Vastgoed ervaringscijfers
Vastgoed ervaringscijfers
Vastgoed ervaringscijfers
Vanuit Calc:asa Vastgoeddata (sheet 3)
Vanuit Calc:asa Vastgoeddata (sheet 3)
Vanuit Calc:asa Vastgoeddata (sheet 3)
Calc:asa, vastgoeddata en Vastgoed ervaringscijfers
Vanuit Calc:asa Vastgoeddata (sheet 3)
Op basis van voorbeeld: cijfers bureau Verwervingen
Op basis van voorbeeld: cijfers bureau Verwervingen
Op basis van voorbeeld: cijfers bureau Verwervingen
Op basis van voorbeeld: cijfers bureau Verwervingen
Op basis van voorbeeld: cijfers bureau Verwervingen
Vastgoed ervaringscijfers
Vastgoed ervaringscijfers
Inschatting vanuit gesprekken met afdeling Economie en Vastgoed
Inschatting vanuit gesprekken met afdeling Economie en Vastgoed
Inschatting op basis van gesprekken met afdeling Deelnemingen
Geen indexering gebruikt in deze fase (gezien grof niveau van inschatting)
Ontvane van afdeling Deelnemingen

15.984 gecorrigeerde maandhuur BC o.b.v. risicoprofiel scenario 1



10.656 gecorrigeerde r

12.819 gecorrigeerde maandhuur BC o.b.v. risicoprofiel scenario 1

8.546 gecorrigeerde r

96 euro per uur 20 uur per week 52 weken per jaar
87 euro per uur 8 uur per week 52 weken per jaar

Alle bedragen exclusief BTW
Geen VPB want verliesgevend

Opgeteld en samengepakt voor stap naar topsheet:

Eenmalige kosten bedrijfsruimtes of woningen	525
Jaarlijkse kosten bedrijfsruimtes	3.299
Jaarlijkse kosten woningen	4.617
Verwacht verkoopbedrag bedrijfsruimte	244.200
Verwacht verkoopbedrag woning	308.333