

BUSINESS CASE

Gemeente Noordoostpolder

Locatie

De Deel 1
8302 EJ Emmeloord

Business Case Werk & Welzijnsplein

In de snel veranderende maatschappij van vandaag is het cruciaal voor organisaties om proactief in te spelen op de behoeften van inwoners en hun medewerkers. Een gezonde, productieve werkomgeving te creëren is hierbij randvoorwaardelijk. In dit kader introduceren wij het concept van een Werk en Welzijnsplein, een innovatieve en geïntegreerde aanpak om het voorliggend veld in Noordoostpolder te verbeteren.

Een van de essentiële doelen van het Werk en Welzijnsplein is het creëren van een stimulerende omgeving die ontmoeting en samenwerking bevordert. Met de juiste inrichting en functionele ruimteplanning zal het Werk en Welzijnsplein ontmoetingszones faciliteren, waardoor medewerkers gemakkelijk met elkaar in contact kunnen komen. Deze ontmoetingsplek stimuleert niet alleen informele gesprekken, maar moedigt ook spontane samenwerking en ideeënuitswisseling aan.

Het Werk en Welzijnsplein zal fungeren als een centraal punt voor kruisbestuiving van ideeën en expertise, waardoor teams effectiever kunnen samenwerken en synergie kunnen bereiken. Door een omgeving te creëren die uitnodigt tot interactie, zullen medewerkers zich meer verbonden voelen met elkaar, wat niet alleen het welzijn(swerk) bevordert maar ook de algehele prestaties verhoogt.

De gekozen locatie biedt niet alleen voordelen voor interne samenwerking, maar opent ook de deur naar efficiënt ruimtegebruik. Het biedt namelijk de mogelijkheid om vergaderkamers en trainingsruimtes te delen. Zo creëren we een dynamische omgeving waarin verschillende partijen kunnen profiteren van gedeelde faciliteiten. Dit vergroot niet alleen de kosteneffectiviteit, maar bevordert eveneens de kruisbestuiving van kennis en ervaring tussen verschillende gebruikersgroepen.

En het gaat verder dan het versterken van interne samenwerking en effectiviteit; het plein dient ook als een herkenbare en toegankelijke plek voor de inwoners. Door het Werk en Welzijnsplein duidelijk zichtbaar te maken in de gemeenschap, wordt de drempel voor inwoners verlaagd om ondersteuning te zoeken en gebruik te maken van de aangeboden diensten. Deze herkenbaarheid wordt versterkt door de strategische locatiekeuze, mogelijke branding en een gastvrije atmosfeer.

Het plein gaat dus fungeren als een centraal punt waar inwoners gemakkelijk informatie kunnen verkrijgen over werk gerelateerde aangelegenheden en welzijnsdiensten. Dit bevordert niet alleen de toegankelijkheid tot ondersteuning, maar versterkt ook de band tussen de organisatie en de lokale gemeenschap. Door een vertrouwde en herkenbare plek te creëren, wordt de impact van het Werk en Welzijnsplein op het welzijn van zowel medewerkers als de bredere gemeenschap geoptimaliseerd.

Het Werk en Welzijnsplein, heeft een positieve impact op samenwerking en toegankelijkheid. En door de gedeelde faciliteiten en flexibele ruimtebenutting wordt naar verwachting niet alleen de operationele efficiëntie verhoogd, maar ook kostenbesparingen gerealiseerd. Het delen van vergaderkamers en trainingsruimtes vermindert de behoefte aan afzonderlijke ruimtes voor elke partner, wat resulteert in een efficiënter gebruik van de beschikbare vierkante meters en lagere huisvestingskosten.

In deze business case calculeren we deze winsten niet in en vergelijken we de nieuwe exploitatie met de bestaande huisvestingskosten van enkele beoogde gebruikers.

Investering

In de berekening wordt rekening gehouden met een totale investering van € 3.000.000. Deze is opgebouwd uit 2 onderdelen. De beoogde verkrijgingsprijs en een transformatiebudget.

Verkrijgingsprijs – Voor aanschaf van De Deel 1 wordt rekening gehouden met een prijs van € 2.300.000. Het betreft de begane grond met een oppervlakte van +/- 1.750 vierkante meter. Deze prijs is inclusief de bouwkundige gevelvernieuwing het linkerdeel van het pand en het elektrificeren van het object. Waarmee er een all-electric pand ontstaat wat fossielvrij is en een energielabel C of beter heeft.

Transformatiebudget – Dit budget is bedoeld om de inrichting van het pand daar waar nodig aan te passen dan wel te verrijken. Zodat dit aansluit op de wensen van gebruikers. Het is niet bedoeld voor kantoorinrichting als in meubilaire. Deze kosten dragen gebruikers immers ook nu zelf en maken geen onderdeel uit van hun huisvestingslasten. Het transformatiebudget is geraamd op € 700.000. Dat is ongeveer € 400 per m2 vloeroppervlak.



Uitgewerkte scenario's

In bijgaande business case zijn de volgende 4 scenario's / berekeningen uitgewerkt.

- 22 jaar exploiteren, waarvan 20 jaar verhuren, met restwaarde nihil;
- 22 jaar exploiteren, waarvan 15 jaar verhuren, met restwaarde 70%, waarbij de huidige waarde op € 1,7 mln. is gesteld;
- 22 jaar exploiteren, waarvan 20 jaar verhuren, met restwaarde 70%, waarbij de huidige waarde op € 1,7 mln. is gesteld;
- 17 jaar exploiteren, waarvan 15 jaar verhuren, met restwaarde nihil.

Parameters voor berekening

Zakelijke lasten – Voor de zakelijke lasten zijn we uitgegaan van het lastenniveau 2023 voor de gemeentelijke belastingen. Onder andere de onroerendzaakbelasting. Dit geeft een goede referentie, immers een stijging van de lasten enerzijds, betekent elders in de gemeentelijke begroting een stijging van de inkomsten. Een verlaging van de lasten heeft een omgekeerd effect. Voor het waterschap is de tarifiering 2024 aangehouden. Gezamenlijk is € 6.000 aangehouden

Bijdrage VVE – De bedrage aan de vereniging van eigenaren omvat het aandeel in de bijdrage onderhoudsvoorziening van de buitenzijde van het pand en de opstalverzekering. Gezamenlijk is dit op basis van de conceptopgave van de bouwer. € 6.705 per jaar.

Dagelijks onderhoud - Naast het onderhoud van de schil zijn wij als gebouwbeheerder verantwoordelijk voor enig dagelijks onderhoud aan de binnenzijde van het pand. Denk hierbij aan keuring, dan wel kleine reparaties. Hiervoor is een stelpost van € 5.000 per jaar opgenomen.

Huismeester – Ook de interne inzet van onze eigen medewerkers ten behoeve van het coördineren van onderhoudswerkzaamheden, de onderhoudsplanning, het contractbeheer en huismeesterachtige taken zijn meegenomen. Hiervoor is een bedrag van € 10.000 gehanteerd zijn ongeveer 0,11fte. Wat gelijk staat aan een dagdeel per week.

Rekenrente – In de berekening wordt uitgegaan van een rekenrente van 4% per jaar

Inflatie – In de berekening wordt uitgegaan van een inflatiecorrectie van 2% per jaar voor zowel de inkomsten als de uitgaven.

Energie – De energielasten zijn in deze berekening buiten beschouwing gelaten. Energielasten zijn gebruikerskosten. Het uitgangspunt is dat de energielasten van het object maximaal gelijk zijn aan de som van de energielasten die gebruikers nu dragen. Het pand is, ten opzichte van de huidige locaties van beoogde gebruikers, in betere conditie en daarmee is dit uitgangspunt aannemelijk.

Uitkomsten op basis van kasstroom benadering

Om te komen tot een kostendekkende exploitatie gedurende de looptijd is per scenario de benodigde aanvangshuur bepaald. De huur ontwikkelt zich gedurende de looptijd en dient ter dekking van de kosten gedurende de looptijd. De berekening is gedaan op basis van de te verwachten kasstromen en deze zijn contant gemaakt tegen de in de parameters genoemde rekenrente.

Scenario	Benodigde eerste jaarhuur	Prijs per m2
a.	€ 217.720	€ 129
b.	€ 202.035	€ 119
c.	€ 169.497	€ 100
d.	€ 269.716	€ 159

Op basis van bovenstaande wordt zichtbaar dat scenario c. het meest positief gepresenteerde scenario is. Waarbij geldt dat de gehanteerde parameters niet uitgaan van het maximaal haalbare. Scenario d. is daarentegen het meest sombere scenario waarbij er sprake is van 15 jaar verhuur, waarna het pand als "verloren" wordt beschouwd. Dit laatste valt in werkelijkheid zeer te betwijfelen.

Uitkomsten op basis van traditionele benadering

Naast de berekening op basis van kasstromen met een correctie voor inflatie en het zogenaamd contant maken tegen een rekenrente, is de berekening ook opgesteld op basis van rente en afschrijving tegen constante prijzen. Hierbij is de restwaarde op nihil gesteld en uitgegaan van een exploitatieperiode van 22 jaar, waarvan er 20 jaar huurinkomsten binnenkomen. Overeenkomstig met scenario a.

Scenario	Benodigde eerste jaarhuur	Prijs per m2
trad.	€ 246.705	€ 146

Vergelijking met huidige huisvestingslasten maatschappelijke partners

Voor een aantal beoogde partners geldt dat deze momenteel ook een huurcontract hebben. De huidige gezamenlijke huurlasten voor 2 van hen zijn € 146.047 per jaar. De vierkante meterprijs ligt daarbij significant hoger dan in de scenario's a. b. en c. En ook boven het niveau van d.

Uitgaande van redelijke huisvestingslasten voor de partij welke huisvesting in eigendom heeft, maakt dat de totale lasten van deze 3 partijen op het niveau van de eerste jaarhuur liggen van scenario a. Met daarbij de kanttekening dat er dan nog een significant vrij inzetbaar / verhuurbaar oppervlak resteert. Wanneer die vierkante meters eveneens verhuurd worden is ook de benodigde eerste jaarhuur van het "minste" scenario (d.) haalbaar. Zelfs wanneer dit tegen een minder dan marktconform tarief wordt gedaan. Er is samengevat in alle scenario's sprake van een positieve business case.

De vrije ruimte kan tevens ingezet worden ten behoeve van de loketfunctie. Indien vanuit het onderzoek naar de toegang blijkt dat positionering op het Werk en Welzijnsplein gewenst is. Dit betekent enerzijds dat er verhuurinkomsten gederfd worden. Anderzijds komt de huidige werkruimte beschikbaar ten behoeve van de organisatie. Waarbij er momenteel ook sprake is van een huisvestingsvraag.

Ook de uitkomst van de traditionele benadering is positief. Immers de huurprijs ligt tussen die van scenario a. en d. Daarmee is ook op basis van deze methode sprake van een positieve business case.

Risico's

Tegenvallende ombouwkosten – Het kan uiteraard zijn dat in een volgende fase blijkt dat de wensen van gebruikers leiden tot zodanige ombouwkosten dat het budget niet voldoende is. In die situatie is de keuze van de uitgangspunten bepalend of er ruimte additionele investeringsruimte is. Zoals te zien is bieden de scenario's a. b. en c. deze ruimte zeker.

Leegstand – Het is zeer wel mogelijk dat er ruimte beschikbaar blijft na intekening van de ruimtevraag van de beoogde maatschappelijke partners. Deze ruimte dient voor een optimaal resultaat verhuurd te worden. Het kan theoretisch voorkomen dat er geen huurder is.

Echter gezien;

- Het eigen huisvestingsvraagstuk van de gemeente door uitbreiding van het ambtelijk apparaat;
- Het op termijn wegvallen van de faciliteiten in het Dr. Jansencentrum;
- De huisvestingsvraag van andere maatschappelijke partners vanuit het Dr. Jansencentrum;
- De zoektocht naar huisvesting van andere maatschappelijke ondernemers, denk hierbij bijvoorbeeld aan huisartsen.

In combinatie met de mogelijkheid om het linkerdeel van het pand (360m² +/- 25% van het totaal) separaat te gebruiken. Lijkt dit risico beperkt.

Frictie tussen partners – Het is mogelijk dat de beoogde partners er met elkaar en ondanks regie vanuit de gemeente niet uitkomen hoe het pand gebruikt moet worden. Dit zou een teleurstellende uitkomst zijn. Echter gezien de plek, omvang en indeelbaarheid van het pand is het ook geschikt voor andere doeleinden. Hierbij kan eveneens gekeken worden naar een deel van bovenstaande oplossingen. Maar in heel andere context mogelijk zelfs als bibliotheek, wanneer dat passend is vanuit het cultuurhuisvestingsvraagstuk.

Berekening a. 22 jaar exploiteren waarvan 20 jaar verhuren met restwaarde nihil

Waarde Business Case		€	-0
Huurprijs - Aanvang		€	217.720
Aanvangsjaar feitelijke exploitatie		€	3
Per m2 verhuurbaar vloer oppervlak		€	129

Investerings- en exploitatieuitgaven		€	3.000.000
Investering incl. BTW		€	6.000
Zakelijke lasten (per jaar)		€	6.705
VVE-Bijdrage (per jaar)		€	10.000
Beheer / huismeester (per jaar)		€	5.000
Dagelijks onderhoud (per jaar)		€	

Parameters		€	-
Rekenrente / rendementseis	4%		
Inflatie	2%		
Levensduur	22		
Exploitatieduur	22		
Restwaardemethode	Nihil		
Restwaarde		€	

Jaar	Restschuld aanvang	Investering	Aflossing	Rente	Zakelijke lasten	VVE-Bijdrage	Huismeester	Dagelijks onderhoud	Uitgaven	Lening	Huur	Verkoop	Inkomsten	Cashflow	Netto Contante Waarde
0		3.000.000	136.364	120.000	-	-	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-	3.000.000	-	-
1	3.000.000		136.364	114.545	-	-	-	-	256.364	-	-	-	-	-256.364	-246.503
2	2.863.636		136.364	109.091	6.367	7.115	10.612	5.306	274.855	-	-	-	-	-250.909	-231.980
3	2.727.273		136.364	103.636	6.495	7.258	10.824	5.412	269.989	-	231.046	-	231.046	-43.810	-38.947
4	2.590.909		136.364	98.182	6.624	7.403	11.041	5.520	265.134	-	235.667	-	235.667	-34.322	-29.339
5	2.454.545		136.364	92.727	6.757	7.551	11.262	5.631	260.291	-	240.380	-	240.380	-24.754	-20.346
6	2.318.182		136.364	87.273	6.892	7.702	11.487	5.743	255.461	-	245.188	-	245.188	-15.104	-11.937
7	2.181.818		136.364	81.818	7.030	7.856	11.717	5.858	250.091	-	250.091	-	250.091	-5.369	-4.080
8	2.045.455		136.364	76.364	7.171	8.013	11.951	5.975	245.837	-	255.093	-	255.093	4.450	3.252
9	1.909.091		136.364	70.909	7.314	8.173	12.190	6.095	241.045	-	260.195	-	260.195	14.358	10.088
10	1.772.727		136.364	65.455	7.460	8.337	12.434	6.217	236.266	-	265.399	-	265.399	24.354	16.453
11	1.636.364		136.364	60.000	7.609	8.504	12.682	6.341	231.500	-	270.707	-	270.707	34.441	22.372
12	1.500.000		136.364	54.545	7.762	8.674	12.936	6.468	226.748	-	276.121	-	276.121	44.621	27.870
13	1.363.636		136.364	49.091	7.917	8.847	13.195	6.597	222.011	-	281.643	-	281.643	54.895	32.969
14	1.227.273		136.364	43.636	8.075	9.024	13.459	6.729	217.287	-	287.276	-	287.276	65.266	37.689
15	1.090.909		136.364	38.182	8.237	9.205	13.728	6.864	212.578	-	293.022	-	293.022	75.735	42.053
16	954.545		136.364	32.727	8.401	9.389	14.002	7.001	207.885	-	298.882	-	298.882	86.304	46.078
17	818.182		136.364	27.273	8.569	9.576	14.282	7.141	203.206	-	304.860	-	304.860	96.975	49.785
18	681.818		136.364	21.818	8.741	9.768	14.568	7.284	198.543	-	310.957	-	310.957	107.751	53.189
19	545.455		136.364	16.364	8.916	9.963	14.859	7.430	193.895	-	317.176	-	317.176	118.633	56.308
20	409.091		136.364	10.909	9.094	10.163	15.157	7.578	189.264	-	323.520	-	323.520	129.624	59.159
21	272.727		136.364	5.455	9.276	10.366	15.460	7.730	184.650	-	329.990	-	329.990	140.726	61.755
22	136.364		136.364	0	-	-	-	-	0	-	336.590	-	336.590	151.940	64.112
23	0		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0	-0
24	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal														-	-0

Berekening b. 22 jaar exploiteren waarvan 15 jaar verhuren met restwaarde 70% taxatiewaarde waarbij de huidige taxatiewaarde op € 1,7 mln. is gesteld

Investerings- en exploitatieuitgaven				Waarde Business Case	
	€		€	€	-
Investering incl. BTW	3.000.000				
Zakelijke lasten (per jaar)	6.000				202.035
VVE-Bijdrage (per jaar)	6.705				3
Beheer / huismeester (per jaar)	10.000				119
Dagelijks onderhoud (per jaar)	5.000				

Parameters			
Rekenrente / rendementseis	4%		
Inflatie	2%		
Levensduur	22		
Exploitatieduur	17		
Restwaardemethode	70% Taxatiewaarde		
Restwaarde	€ 1.190.000		

Jaar	Restschuld aanvang	Investering	Aflossing	Rente	Zakelijke lasten	VVE-Bijdrage	Huismeester	Dagelijks onderhoud	Uitgaven	Lening	Huur	Verkoop	Inkomsten	Cashflow	Netto Contante Waarde
0	3.000.000	3.000.000	136.364	120.000	-	-	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-	-	-	-
1	2.863.636		136.364	114.545	-	-	-	-	256.364		-	-	-	-256.364	-246.503
2	2.727.273		136.364	109.091	-	-	-	-	250.909		-	-	-	-250.909	-231.980
3	2.590.909		136.364	103.636	6.367	7.115	10.612	5.306	274.855		214.401	-	214.401	-60.454	-53.743
4	2.454.545		136.364	98.182	6.495	7.258	10.824	5.412	269.989		218.689	-	218.689	-51.299	-43.851
5	2.318.182		136.364	92.727	6.624	7.403	11.041	5.520	265.134		223.063	-	223.063	-42.071	-34.579
6	2.181.818		136.364	87.273	6.757	7.551	11.262	5.631	260.291		227.524	-	227.524	-32.767	-25.896
7	2.045.455		136.364	81.818	6.892	7.702	11.487	5.743	255.461		232.075	-	232.075	-23.386	-17.771
8	1.909.091		136.364	76.364	7.030	7.856	11.717	5.858	250.643		236.716	-	236.716	-13.926	-10.176
9	1.772.727		136.364	70.909	7.171	8.013	11.951	5.975	245.837		241.451	-	241.451	-4.387	-3.082
10	1.636.364		136.364	65.455	7.314	8.173	12.190	6.095	241.045		246.280	-	246.280	5.235	3.536
11	1.500.000		136.364	60.000	7.460	8.337	12.434	6.217	236.266		251.205	-	251.205	14.939	9.704
12	1.363.636		136.364	54.545	7.609	8.504	12.682	6.341	231.500		256.229	-	256.229	24.729	15.446
13	1.227.273		136.364	49.091	7.762	8.674	12.936	6.468	226.748		261.354	-	261.354	34.606	20.783
14	1.090.909		136.364	43.636	7.917	8.847	13.195	6.597	222.011		266.581	-	266.581	44.570	25.738
15	954.545		136.364	38.182	8.075	9.024	13.459	6.729	217.287		271.913	-	271.913	54.625	30.332
16	818.182		136.364	32.727	8.237	9.205	13.728	6.864	212.578		277.351	-	277.351	64.773	34.583
17	681.818		136.364	27.273	8.401	9.389	14.002	7.001	207.885		282.898	-	282.898	75.013	38.510
18	-		681.818	-	-	-	-	-	709.091		-	1.699.613	1.699.613	990.522	488.950
19	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
20	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
21	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
22	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
23	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
24	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
25	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
26	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
27	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
28	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
29	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
30	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
31	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
Totaal														-	-

Berekening c. 22 jaar exploiteren waarvan 20 jaar verhuren met restwaarde 70% taxatiewaarde waarbij de huidige taxatiewaarde op € 1,7 mln. is gesteld;

Waarde Business Case		€	-
Huurprijs - Aanvang		€	169.497
Aanvangsjaar feitelijke exploitatie		€	3
Per m2 verhuurbaar vloer oppervlak		€	100

Investerings- en exploitatieuitgaven	
Investering incl. BTW	3.000.000
Zakelijke lasten (per jaar)	6.000
VVE-Bijdrage (per jaar)	6.705
Beheer / huismeester (per jaar)	10.000
Dagelijks onderhoud (per jaar)	5.000

Parameters	
Bekrentente / rendementseis	4%
Inflatie	2%
Levensduur	22
Exploitatieduur	22
Restwaardemethode	70% Taxatiewaarde
Restwaarde	€ 1.190.000

Jaar	Restschuld aanvang	Investering	Aflossing	Rente	Zakelijke lasten	VVE-Bijdrage	Huismeester	Dagelijks onderhoud	Uitgaven	Lening	Huur	Verkoop	Inkomsten	Cashflow	Netto Contante Waarde
0	0	3.000.000	136.364	120.000	-	-	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-	-	-	-
1	3.000.000		136.364	114.545	-	-	-	-	256.364	-	-	-	-	-256.364	-246.503
2	2.863.636		136.364	109.091	-	-	-	-	250.909	-	-	-	-	-250.909	-231.980
3	2.727.273		136.364	103.636	6.367	7.115	10.612	5.306	274.855	-	179.872	-	179.872	-94.984	-84.440
4	2.590.909		136.364	98.182	6.495	7.258	10.824	5.412	269.989	-	183.469	-	183.469	-86.520	-73.957
5	2.454.545		136.364	92.727	6.624	7.403	11.041	5.520	265.134	-	187.138	-	187.138	-77.996	-64.107
6	2.318.182		136.364	87.273	6.757	7.551	11.262	5.631	260.291	-	190.881	-	190.881	-69.410	-54.856
7	2.181.818		136.364	81.818	6.892	7.702	11.487	5.743	255.461	-	194.699	-	194.699	-60.762	-46.174
8	2.045.455		136.364	76.364	7.030	7.856	11.717	5.858	250.643	-	198.593	-	198.593	-52.050	-38.032
9	1.909.091		136.364	70.909	7.171	8.013	11.951	5.975	245.837	-	202.565	-	202.565	-43.273	-30.403
10	1.772.727		136.364	65.455	7.314	8.173	12.190	6.095	241.045	-	206.616	-	206.616	-34.429	-23.259
11	1.636.364		136.364	60.000	7.460	8.337	12.434	6.217	236.266	-	210.748	-	210.748	-25.518	-16.576
12	1.500.000		136.364	54.545	7.609	8.504	12.682	6.341	231.500	-	214.963	-	214.963	-16.537	-10.329
13	1.363.636		136.364	49.091	7.762	8.674	12.936	6.468	226.748	-	219.262	-	219.262	-7.486	-4.496
14	1.227.273		136.364	43.636	7.917	8.847	13.195	6.597	222.011	-	223.648	-	223.648	1.637	945
15	1.090.909		136.364	38.182	8.075	9.024	13.459	6.729	217.287	-	228.121	-	228.121	10.833	6.015
16	954.545		136.364	32.727	8.237	9.205	13.728	6.864	212.578	-	232.683	-	232.683	20.105	10.734
17	818.182		136.364	27.273	8.401	9.389	14.002	7.001	207.885	-	237.337	-	237.337	29.452	15.120
18	681.818		136.364	21.818	8.569	9.576	14.282	7.141	203.206	-	242.084	-	242.084	38.878	19.191
19	545.455		136.364	16.364	8.741	9.768	14.568	7.284	198.543	-	246.925	-	246.925	48.382	22.964
20	409.091		136.364	10.909	8.916	9.963	14.859	7.430	193.895	-	251.864	-	251.864	57.968	26.456
21	272.727		136.364	5.455	9.094	10.163	15.157	7.578	189.264	-	256.901	-	256.901	67.637	29.681
22	136.364		136.364	0	9.276	10.366	15.460	7.730	184.650	-	262.039	-	262.039	77.389	32.655
23	0		0	-	-	-	-	-	0	-	-	1.876.510	1.876.510	1.876.510	761.350
24	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal														-	-

Berekening d. 17 jaar exploiteren waarvan 15 jaar verhuren met restwaarde nihil.

Investerings- en exploitatieuitgaven				Waarde Business Case		€	0
Investering incl. BTW		€	3.000.000	Huurprijs - Aanvang		€	269.716
Zakelijke lasten (per jaar)		€	6.000	Aanvangsjaar feitelijke exploitatie		€	3
VVE-Bijdrage (per jaar)		€	6.705	Per m2 verhuurbaar vloer oppervlak		€	159
Beheer / huismeester (per jaar)		€	10.000				
Dagelijks onderhoud (per jaar)		€	5.000				

Parameters			
Rekenrente / rendementseis	4%		
Inflatie	2%		
Levensduur	22		
Exploitatieduur	17		
Restwaardemethode	Nihil		
Restwaarde	-		

Jaar	Restschuld aanvang	Investering	Aflossing	Rente	Zakelijke lasten	VVE-Bijdrage	Huismeester	Dagelijks onderhoud	Uitgaven	Lening	Huur	Verkoop	Inkomsten	Cashflow	Netto Contante Waarde
0	3.000.000	3.000.000	136.364	120.000	-	-	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-	3.000.000	-	-246.503
1	2.863.636	-	136.364	114.545	-	-	-	-	256.364	-	-	-	-	-250.909	-231.980
2	2.727.273	-	136.364	109.091	-	-	-	-	250.909	-	-	-	-	11.369	10.107
3	2.590.909	-	136.364	103.636	6.367	7.115	10.612	5.306	274.855	-	286.224	-	286.224	21.960	18.772
4	2.454.545	-	136.364	98.182	6.495	7.258	10.824	5.412	269.989	-	291.949	-	291.949	32.654	26.839
5	2.318.182	-	136.364	92.727	6.624	7.403	11.041	5.520	265.134	-	297.788	-	297.788	43.452	34.341
6	2.181.818	-	136.364	87.273	6.757	7.551	11.262	5.631	260.291	-	303.744	-	303.744	54.358	41.307
7	2.045.455	-	136.364	81.818	6.892	7.702	11.487	5.743	255.461	-	309.818	-	309.818	65.372	47.767
8	1.909.091	-	136.364	76.364	7.030	7.856	11.717	5.858	250.643	-	316.015	-	316.015	76.498	53.746
9	1.772.727	-	136.364	70.909	7.171	8.013	11.951	5.975	245.837	-	322.335	-	322.335	87.737	59.272
10	1.636.364	-	136.364	65.455	7.314	8.173	12.190	6.095	241.045	-	328.782	-	328.782	99.092	64.368
11	1.500.000	-	136.364	60.000	7.460	8.337	12.434	6.217	236.266	-	335.357	-	335.357	110.564	69.058
12	1.363.636	-	136.364	54.545	7.609	8.504	12.682	6.341	231.500	-	342.065	-	342.065	122.157	73.365
13	1.227.273	-	136.364	49.091	7.762	8.674	12.936	6.468	226.748	-	348.906	-	348.906	133.873	77.308
14	1.090.909	-	136.364	43.636	7.917	8.847	13.195	6.597	222.011	-	355.884	-	355.884	145.714	80.910
15	954.545	-	136.364	38.182	8.075	9.024	13.459	6.729	217.287	-	363.002	-	363.002	157.683	84.188
16	818.182	-	136.364	32.727	8.237	9.205	13.728	6.864	212.578	-	370.262	-	370.262	169.782	87.162
17	681.818	-	681.818	27.273	8.401	9.389	14.002	7.001	207.885	-	377.667	-	377.667	-709.091	-350.027
18	-	-	-	-	-	-	-	-	709.091	-	-	-	-	-	-
19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal														-	0

Berekening constante prijzen 22 jaar exploiteren waarvan 20 jaar verhuren met restwaarde nihil

Waarde Business Case		€	0
Huurprijs - Aanvang		€	246.705
Aanvangsjaar feitelijke exploitatie		€	3
Per m2 verhuurbaar vloer oppervlak		€	146

Investerings- en exploitatieuitgaven		€
Investering incl. BTW		3.000.000
Zakelijke lasten (per jaar)		6.000
VVE-Bijdrage (per jaar)		6.705
Beheer / huismeester (per jaar)		10.000
Dagelijks onderhoud (per jaar)		5.000

Parameters		
Rekenrente / rendementseis		4%
Inflatie		0%
Levensduur		22
Exploitatiejaar		22
Restwaardemethode		Nihil
Restwaarde		€

Jaar	Restschuld aanvang	Investering	Afschrijving	Rente	Zakelijke lasten	VVE-Bijdrage	Huismeester	Dagelijks onderhoud	Lasten	Lening	Huur	Verkoop	Baten	Saldo	Netto Contante Waarde
0	3.000.000	3.000.000	136.364	120.000	-	-	-	-	256.364	3.000.000	-	-	-	-256.364	-
1	2.863.636		136.364	114.545	-	-	-	-	250.909		-	-	-	-250.909	-250.909
2	2.727.273		136.364	109.091	6.000	6.705	10.000	5.000	273.160		246.705	-	246.705	-26.455	-26.455
3	2.590.909		136.364	103.636	6.000	6.705	10.000	5.000	267.705		246.705	-	246.705	-21.000	-21.000
4	2.454.545		136.364	98.182	6.000	6.705	10.000	5.000	262.250		246.705	-	246.705	-15.545	-15.545
5	2.318.182		136.364	92.727	6.000	6.705	10.000	5.000	256.796		246.705	-	246.705	-10.091	-10.091
6	2.181.818		136.364	87.273	6.000	6.705	10.000	5.000	251.341		246.705	-	246.705	-4.636	-4.636
7	2.045.455		136.364	81.818	6.000	6.705	10.000	5.000	245.887		246.705	-	246.705	818	818
8	1.909.091		136.364	76.364	6.000	6.705	10.000	5.000	240.432		246.705	-	246.705	6.273	6.273
9	1.772.727		136.364	70.909	6.000	6.705	10.000	5.000	234.978		246.705	-	246.705	11.727	11.727
10	1.636.364		136.364	65.455	6.000	6.705	10.000	5.000	229.523		246.705	-	246.705	17.182	17.182
11	1.500.000		136.364	60.000	6.000	6.705	10.000	5.000	224.069		246.705	-	246.705	22.636	22.636
12	1.363.636		136.364	54.545	6.000	6.705	10.000	5.000	218.614		246.705	-	246.705	28.091	28.091
13	1.227.273		136.364	49.091	6.000	6.705	10.000	5.000	213.160		246.705	-	246.705	33.545	33.545
14	1.090.909		136.364	43.636	6.000	6.705	10.000	5.000	207.705		246.705	-	246.705	39.000	39.000
15	954.545		136.364	38.182	6.000	6.705	10.000	5.000	202.250		246.705	-	246.705	44.455	44.455
16	818.182		136.364	32.727	6.000	6.705	10.000	5.000	196.796		246.705	-	246.705	49.909	49.909
17	681.818		136.364	27.273	6.000	6.705	10.000	5.000	191.341		246.705	-	246.705	55.364	55.364
18	545.455		136.364	21.818	6.000	6.705	10.000	5.000	185.887		246.705	-	246.705	60.818	60.818
19	409.091		136.364	16.364	6.000	6.705	10.000	5.000	180.432		246.705	-	246.705	66.273	66.273
20	272.727		136.364	10.909	6.000	6.705	10.000	5.000	174.978		246.705	-	246.705	71.727	71.727
21	136.364		136.364	5.455	6.000	6.705	10.000	5.000	169.523		246.705	-	246.705	77.182	77.182
22	0		0	0	-	-	-	-	0		-	-	-	-0	-0
23	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
24	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
25	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
26	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
27	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
28	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
29	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
30	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
31	-		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
Totaal														-	0