

TOELICHTING OP BEGROTING EN PROGNOSE EXPLOITATIE GROENEWEG 12 RENKUM

OMSCHRIJVING	BEDRAG	SPEC.	TOELICHTING	DOCUMENT
Balans en Verlies en winst			Balans bij aankoop van het pand, Liquiditeitsbegroting en prognose exploitatie 2018-2020.	Balans en V&W
Algemene toelichting			Hoofdpijnen projectplan staan in de brochure met als doel het verwerven van certificaten. Nadere informatie komt ook op de website www.broedplaatsrenkum.nl met video-film, Q&A en achterliggende documentatie. Call to action: neem deel aan dit maatschappelijk initiatief voor behoud en uitbreiding van maatschappelijke activiteiten.	Brochure
Balans na aankoop pand				
Activa				
Aankoop onroerend goed	€ 350.000	€ 325.000	Aankoop pand voor taxatiewaarde. Nieuwe taxatiewaarde wordt bepaald na verbouwing en in verhuurde staat. Toestemming koop door B&W per 1 oktober 2018 mits financiering rond is en plannen passen binnen bestemmingsplan	Taxatierapport Optie koop
Bank	€ 217.490	€ 25.000	Let op: perceel grond is groot 1.468 m2. Perceelnummer: RKM00C 05453G0000 Dit is inclusief extra strook grond van 100m2 achter het pand. Perceelnummer 8362. Overdrachtsbelasting, afsluitkosten hypotheek, notaris, bouwkundig onderzoek, accountant. Totaal Eigen en Vreemd vermogen -/- kosten aankoop onroerend goed. Dit bedrag staat op de bankrekening na overdracht onroerend goed (liquide middelen).	Perceel rapport Begroting
Passiva				
Subsidie	€ 102.490		Ondersteuning door InterGemeentelijk Subsidiebureau en Hezelburcht Aanvraag ingediend Toelichting en motivatie aanpassing gemeenschapsvoorziening. Subsidie bedraagt helft van de totale kosten: renovatie eerste verdieping, isolatie en verbeteren toegankelijkheid	Hezelburcht Projectplan
Certificaten	€ 250.000		Geen bezwaar college B&W tegen uitvoeren van gewenste verbouwing GO/NOGO beslissing in concept-brochure: doelstelling is ruimschoots gehaald. Verkoop van 50 certificaten van € 5.000.-: verkocht 27, nog te verkopen 23 stuks. Deadline 31/12/2018 Geen crowdfunding. Verkoop met brochure, website, video-film, inzetten facebook en via eigen netwerk. Ludenswerkt (Dynamo Jeugdwerk) is bereid aantal certificaten te kopen. Investerders willen pand kopen in combinatie met plannen voor het Klooster (voorrang Gemeente). Geld wordt gestort op depotrekening. Aankoop is alleen mogelijk als alle certificaten zijn verkocht en geld gestort is op depotrekening. Vrijstellingsregeling prospectusplicht AFM is van toepassing, wel meldingsplicht, informatiedocument en vrijstellingsvermelding plaatsen in brochure	Geen bezwaar Financiële doelstelling Koopovereenkomst Vrijstellingsregeling

TOELICHTING OP BEGROTING EN PROGNOSE EXPLOITATIE GROENEWEG 12 RENKUM

OMSCHRIJVING	BEDRAG	SPEC.	TOELICHTING	DOCUMENT
Verkoop schuur	€ 15.000		Overeenstemming bereikt met buren over verkoop van een schuur met overkapping en een stukje grond om twee auto's te kunnen parkeren. Eerste schuurtje vanaf de weg, open fietsenstalling en twee parkeerplaatsen. Kadastrale tekening wordt gemaakt. Kosten voor kopers. Schuurtje voor opslag blijft bestaan. Hierdoor ontstaan geen problemen met aantal parkeerplaatsen (norm van 1,95 parkeerplaats per 100 m2 BVO), totaal 20 parkeerplaatsen. Gelijktijdig met overdracht grond Gemeente.	
Hypotheek	€ 200.000		Aanbod van de Rabobank en Triodos Bank. We gaan uit van 3,2% rente 5 jaar vast, aflossing in 20 jaar. Voorwaarden: -Eerste recht van hypotheek t.h.v. de marktwaarde na verbouwing. -Verpanding van de vlottende activa en de huurpenningen. -Melding van kredietnemer op mijnmeldgaatgoed.nl -Jaarlijks dienen de jaarcijfers van voorgaand boekjaar uiterlijk 1 juli bij ons aanwezig te zijn. Opschortende voorwaarden: -Nog te ontvangen taxatierapport met de marktwaarde na verbouwing volgens TMI model. -Eenduidig document met de plannen en de financiële consequenties. -Concept akte van uitgifte van de certificaten.	

Liquiditeitsbegroting

2018

Ontvangsten

Eigen inbreng in contanten	€ 217.490	Totaal Eigen en Vreemd vermogen -/- kosten aankoop onroerend goed (liquide middelen)
Omzet ex. BTW	€ 5.372	Twee maanden huur begane grond: 7 lokalen en kantoorruimte (0,5). Per lokaal € 250,- huur en € 108,16 servicekosten voor netto 43 m2. Opbrengst € 2.686,20 per maand. Begroting
Btw af te dragen	€ 1.128	Alle ruimtes zijn verhuurd. Huurovereenkomsten zijn beschikbaar bij overdracht pand. Huur wordt jaarlijks aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI). In de overzichten is geen rekening gehouden met inflatie. 21% Btw over de omzet.
Uitgaven		
Huisvestingskosten	€ 1.600	In eerste instantie zijn alleen de kosten gerekend die gemaakt worden voor de begane grond. Huurders regelen alles zelf in afgesloten ruimtes. Geen facilitaire ondersteuning (alleen schoonmaakkosten). Indien extra faciliteiten worden gevraagd is de vergoeding altijd kostendekkend. In deze cijfers is geen rekening gehouden met de stelpost voor onderhoud. Extra verbruik energiekosten door gebruik krachtstroom. Aparte meters registreren extra verbruik. Kosten zijn gebaseerd op opgave Gemeente.
Verbouwkosten	€ 33.332	Eerste termijn verbouwing. In zes gelijke termijnen. Totaal € 199.990,- exclusief € 25.000,- sponsoring. Geen inrichtings- of verbouwkosten begane grond. Ruimte Dynamo Jeugdwerk alleen bouwkundige voorzieningen (nog afspraken over maken).
Rente en kosten	€ 1.067	Uitgegaan is van een hypotheek tegen 3,2% rente voor 5 jaar vast

TOELICHTING OP BEGROTING EN PROGNOSE EXPLOITATIE GROENEWEG 12 RENKUM

OMSCHRIJVING	BEDRAG	SPEC.	TOELICHTING	DOCUMENT
Aflossing	€ 1.667		Lineaire aflossing in 20 jaar, 5% per jaar.	
Btw voorbelasting	€ 7.336		Betaalde Btw over de huisvestingskosten en de verbouwing.	
Eindsaldo	€ 178.990		Liquide middelen beschikbaar voor verbouwing en huuropbrengst twee maanden begane grond.	
2019				
Ontvangsten				
Omzet ex. BTW	€ 39.107		Gehele jaar benedenverdieping verhuurd voor € 2.686,- per maand. Totaal € 32.232,- inclusief servicelasten. Twee vaste huurders 1e verdieping vanaf 1 juli 2019 geleidelijk oplopend naar een bezetting van 20%. Totaal € 6.875,- voor 6 maanden. Vast verhuur van 50 m2 aan Dynamo Jeugdwerk en twee kantoorruimtes aan SamenZP. Huurcontracten bij overdracht pand.	
Btw af te dragen	€ 8.212		21% Btw over de omzet.	
Uitgaven				
Huisvestingskosten	€ 12.708		Eerste half jaar alleen de servicekosten voor de begane grond. Vanaf 1 juli ook gebruikname eerste verdieping. Geen kosten voor de Stichting. De kosten worden doorbelast aan huurders. Gebruiker betaalt voorschot en nacalculatie werkelijke kosten. Kostenindicatie is gebaseerd op ervaringsgegevens en informatie over huidige situatie van de Gemeente. Verhuur van ruimtes is gezamenlijk belang, bij meer gebruikers delen van de servicekosten. Geen reservering voor onderhoud, kosten in de eerste jaren zijn meegenomen bij verbouwing.	
Verbouwingskosten	€ 184.158		Kosten zijn gebaseerd op bouwkundig onderzoek, energiebesparingsrapport en offerte aannemer. Verbouwing wordt gefaseerd uitgevoerd in zes gelijke termijnen	Bouwkundig onderzoek
- zes termijnen	€ 166.658		Eerst dak isoleren, vochtwerend doek, dakkapellen plaatsen en dakramen. Gelijktijdig 1e verdieping slopen. Daarna toegang maken naar 1e verdieping en geleidelijke opbouwen 1e verdieping. Rest afhankelijk van de planning en beschikbaarheid. Nieuwe dakpannen zijn niet nodig door het plaatsen van grote dakkapellen en Velux dakramen. Geen aparte lift, trapportaal achter afsluiten. In plaats van geluidsisolatie grondoppervlakte, vloer verstevigen en geld gebruiken voor vloerbedekking/vloerplaten. Energiebesparing is ook noodzakelijk om aan eisen hypotheekverstrekker te voldoen Werkzaamheden worden onder regie van lokale aannemer uitgevoerd door leden TOPinuwregio.nl en ZZP-klanten van SamenZP. Doelstelling is dat 10% van de aanneemsom wordt bespaard door direct of indirecte sponsoring: gereduceerd tarief, goedkoop inkopen van materialen, werken met vrijwilligers of als leer/werkervaringsplaats. Apart in administratie verwerken als inkomsten en uitgaven..	Overzicht Energiebesparing
- inrichtingskosten	€ 17.500		Stelpost.Huidige inrichting van Johaniterweg Doorwerth inbrengen. Bureaus en kasten via donaties. Gebruik maken van 2e hands materiaal. Voorstel aan Gemeente gedaan om extra huurinkomsten Johanniterweg te gebruiken voor inventaris (ca. €5.000,- extra)	Timmer Kantoormeubelen
Rente en kosten	€ 6.400		Uitgegaan is van een hypotheek tegen 3,2% rente voor 5 jaar vast	
Aflossing	€ 10.000		Lineaire aflossing in 20 jaar, 5% per jaar.	

TOELICHTING OP BEGROTING EN PROGNOSE EXPLOITATIE GROENEWEG 12 RENKUM

OMSCHRIJVING	BEDRAG	SPEC.	TOELICHTING	DOCUMENT
Btw voorbelasting	€ 41.342		Betaalde Btw over de huisvestingskosten en de verbouwing.	
Omzetbelasting	€ -41.007		Teruggave betaalde Btw min af te dragen Btw. Per kwartaal aangifte achteraf.	
Eindsaldo	€ 12.708		Liquide middelen beschikbaar voor nog af te dragen Btw, reservering voor onderhoud en te betalen dividend aan certificaathouders.	
2020				
Ontvangsten				
Omzet ex. BTW	€ 51.085		Streefcijfer: 100% bezetting begane grond en gemiddeld 25% bezetting eerste verdieping (werkdagen en kantooruren). Omzet begane grond totaal € 32.232,-. We streven naar vier vaste huurders voor de eerste verdieping: SamenZP, Dynamo Jeugdwerk en de twee huidige huurders van de Johanniterweg in Doorwerth . Daarmee realiseren we een bezettingsgraad van 25%. Mogelijk vast verhuur aan Vreemdelingenwerk. Omzet eerste verdieping in 2019 € 18.853,- Gemeente is ook een partij die gebruik gaat maken, maar geeft geen garanties. Betaalt nu een vaste bijdrage per maand voor gebruik spreekkamers, vergader/workshopruimte en trajecten met werkzoekenden. Met incidenteel gebruik daar bovenop is een bezetting van 35% haalbaar (prognose 2021)) en reduceert voor de andere gebruikers de servicekosten (nacalculatie).	Begroting
Btw af te dragen	€ 10.728		21% Btw over de omzet.	
Uitgaven				
Huisvestingskosten	€ 15.816		Zie hiervoor. Specificatie in brochure. Exclusief reservering klein onderhoud.	
Rente en kosten	€ 6.080		Uitgegaan is van een hypotheek tegen 3,2% rente voor 5 jaar vast, 1 jaarb afgelost	
Aflossing	€ 10.000		Lineaire aflossing in 20 jaar, 5% per jaar.	
Btw voorbelasting	€ 3.321		Betaalde Btw over de huisvestingskosten en de verbouwing.	
Omzetbelasting	€ 7.225		Afgedragen Btw. Per kwartaal aangifte achteraf.	
Eindsaldo	€ 32.078		Inclusief het eindsaldo van 2018 en 2019. Liquide middelen beschikbaar voor nog af te dragen Btw, reservering voor onderhoud en te betalen dividend aan certificaathouders. Beslissing over uitkering dividend en maatschappelijke projecten wordt genomen door certificaathouders.	

Exploitatiebegroting 2018-2020

TOELICHTING OP BEGROTING EN PROGNOSE EXPLOITATIE GROENEWEG 12 RENKUM

OMSCHRIJVING	BEDRAG	SPEC.	TOELICHTING	DOCUMENT
Resultaat voor belasting	€ 24.977		Eerste jaar € 1.039, kostendekkend. Tweede jaar: € 8.249,- nog geen volledig rendement voor certificaathouders omdat pas in de tweede helft van het jaar de 1e verdieping in gebruik wordt genomen. Hypotheekgelden in depot houden. Derde jaar: € 15.689,-. Voldoende voor 5% rendement certificaathouders en € 3.189,- voor een maatschappelijk project. We blijven onder de vrijstellingsgrens VpB. Rendement cetrificaathouders is haalbaar bij twee vaste huurders 1e verdieping. Streefbezetting van 35% is haalbaar in 2021 bij meer vaste huurders en/of incidenteel verhuur.	
Verbouwing	€ 97.500		Totale verbouwingskosten onder aftrek van subsidie en sponsoring/donaties.	
Afschrijvingen	€ 26.917		Afschrijven tot bodemwaarde in 20 jaar. Dit is nog een aanname. Waarde na verbouwing moet nog worden vastgesteld. Prognose verkoopwaarde vrije markt na verbouwing bedraagt € 525.000,-. Afschrijving loopt nu gelijk met aflossing op de hypotheek. Definitieve keuze in overleg met certificaathouders.	

Risicobeheersing

Verbouwing loopt uit. Kosten zijn hoger.

ZZP'ers zijn druk bezet en er er kunnen leveringsproblemen ontstaan met materialen.
Zoveel mogelijk werken met eigen klanten en leden van TOPinuwregio.nl. Ruim de tijd nemen voor de verbouwing, faseren en deelopdrachten. Ton Willems stuurt dit project aan. Hier hebben we ervaring mee. Planning 6 maanden, moet binnen een jaar zijn gerealiseerd voor de subsidie. geen probleem voor de exploitatie.
Boxing toepassen: planning en fasering in deelprojecten, goede budgetbewaking

Huurcontracten worden opgezegd

Er is door de Gemeente Renkum onderzoek gedaan naar behoefte aan bedrijfsruimtes. Uit dat onderzoek blijkt dat er behoefte is aan informele, kleinschalige werklocaties.
MFC Doelum en Fletcher zijn geen concurrenten (commerciële tarieven).
Bij plannen Europaplein wordt nu gesproken over € 150,- per m2 huur per jaar. Marktconform is € 100,- in Renkum (geen inrichting). Wij vragen ingericht € 50,- per m2 voor sociaal-maatschappelijke organisaties.

[Ontbijtsessie](#)

Winst overschrijdt vrijstellingsgrens VpB

Verschillende opties: investeren in verbeteringen/onderhoud, extra geld beschikbaar stellen voor maatschappelijke projecten, huur of prestatie verrekenen met rendement. Certificaten opkopen. Gewoon Vpb afdragen als het verschil te groot wodt. Winst is niet het doel, wel maatschappelijk rendement en steunen van maatschappelijke projecten.

TOELICHTING OP BEGROTING EN PROGNOSE EXPLOITATIE GROENEWEG 12 RENKUM

OMSCHRIJVING	BEDRAG	SPEC.	TOELICHTING	DOCUMENT
Latere opleveringsdatum pand			<p>De Gemeente heeft tijdelijk het ROC en Vluchtelingenwerk geplaatst in de leegstaande ruimtes. Groeneweg 14 is verkocht en moet leeg worden opgeleverd per 1 oktober 2018. De twee huurders moeten ruimte gaan gebruiken aan het Europaplein. Plannen zijn nog niet goedgekeurd. Kosten zijn te hoog. Gemeente zoekt naar oplossingen. Als Groeneweg niet doorgaat is Vluchtelingenwerk potentiële huurder. Bovenverdieping moet bij overdracht leeg opgeleverd worden. Vluchtelingenwerk kan tijdelijk naar beganegrond als ROC verhuist naar andere locatie. Gedacht wordt nu aan tekenen koopcontract op 1 oktober 2018 en levering 1 februari 2019. Komt goed uit ivm voorbereiden verbouwing.</p>	
Meer belangstelling voor de ruimtes op de eerste verdieping			<p>Werkt nu prima in de Johanniterweg Doorwerth(pilot) met reserveringssysteem en sleutelafgifte.. We zien nu al verdringing ontstaan.</p> <p>In de nieuwe situatie oplossen met een beheerder die dit organiseert. Kans voor startende ondernemer met eigen verdienmodel of traject samen met de Gemeente.</p> <p>Beheerder die zelfstandig eigen verdienmodel ontwikkelt en (facilitaire) ondersteuning aanbiedt. Ook mogelijkheden voor activerend werk. Vrijwilligerswerk en leer/werkervaringsplaats. Wel toegang bieden aan verenigingen en Stichtingen. Vaak in de avonduren en in de weekends. Nooit onbetaald gebruik, altijd minimaal een vergoeding van de servicekosten. Focus op (het vergroten van kansen) op betaald werk. Het is wel een Gemeenschapsvoorziening maar geen inloophuis of buurthuis. Daar zijn andere welzijnsvoorzieningen voor in de Gemeente.</p>	