

De Vrijkoop van Bajesdorp

Update Financieringsplan en Exploitatiebegroting
Maart 2022

Vastgoedvereniging Het Nieuwe Bajesdorp

H.J.E. Wenckebachweg 46
1096 AN Amsterdam
KvK: 80957951
<https://vrijkoop.bajesdorp.nl>



STICHTINGSKOSTEN

Kosten oprichten rechtspersonen (GeVer en VaVer)	1500,00
Totaal kosten vereniging	1500,00

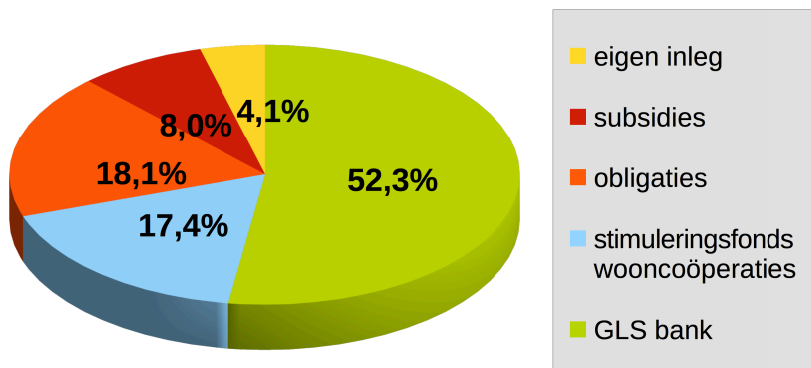
Nevenkosten grondoverdracht en afsluiten erfpachtovereenkomst		
BTW over grondwaarde	21,0%	223990,22
Notarissen, koopakte, erfpachtakte, juridische toetsen & vertalingen en taxatie		34000,00
BTW over notarissen, koopakte, erfpachtakte, juridische toetsen & vertalingen en taxatie	21,0%	7140,00
<i>af trek BTW over grondwaarde en nevenkosten (38,5% van de ruimtes wordt BTW belast verhuurd)</i>		-19135,83
Totaal grond en nevenkosten		245994,39

Bouwkosten			
bouwrijp maken kavel, sloop Mouterij			5000,00
nieuwbouw aannemersom	1100 m ²	1.824,25 €	2006675,00
architect, bouwkundig advies en directievoering			135945,00
aansluitkosten wamtenet en nutsbedrijven			45000,00
materiaal en aansturing eigen werkzaamheid, tuin, keuken, techniek, kunst			145000,00
zonnepanelen inclusief montage			23000,00
onvoorzien		5,00%	110983,75
subtotaal			2471603,75
BTW		21,00%	519036,79
af trek BTW (verhuur van 38,5% van de ruimtes BTW belast)		38,50%	-199829,16
leges			70000,00
rentekosten tijdens de bouw			45000,00
Totaal nieuwbouw			2905811,37

Totaal kosten	3153305,77
----------------------	-------------------

FINANCIERING

verdeling financieringsmiddelen



Financieringsmiddelen

Eigen middelen en subsidies

Eigen vermogen (20 bewoners/gebruikers à € 6.500)	130000,00
subsidies kunst, techniek en tuin	47000,00
broedplaatssubsidie Gemeente Amsterdam (500 m2 x 350 €)	206318,00
Totaal eigen middelen en subsidies	383318,00

Vreemde middelen

Obligaties	570000,00
Stimuleringsfonds wooncoöperaties gemeente Amsterdam	550000,00
Hypotheek GLS Bank	1650000,00
Totaal vreemde middelen	2770000,00

Totaal financieringsmiddelen	3153318,00
-------------------------------------	-------------------

Verkoop obligaties

verkocht per 1 maart 2022	422000,00
nog te verkopen	148000,00
Totaal obligatieverkoop	570000,00

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.



EXPLOITATIE

Inkomsten

Huurinkomsten	€ / jaar		
effectief VVO (wonen incl. fietsenstalling)	403,41	m²	103356,00
effectief VVO (werken/broedplaats)	316,62	m²	55800,00
gemeenschappelijke ruimtes verdiepingen (broedplaats)	100,26	m²	11880,00
Totaal huurinkomsten	171036,00		



Huurprijzen

unit	m² (GO)	units	€ / maand	€ / jaar	€ / m² / maand	totaal
woonatelier klein, sociale huur	27,15	3	633,00	7596,00	€ 23,31	22788,00
woonatelier, sociale huur	34,42	6	763,00	9156,00	€ 22,17	54936,00
woning middenhuur	48,22	2	1068,00	12816,00	€ 22,15	25632,00
atelier groot, 3rde verdieping, gedeeld	49,64	1	735,00	8820,00	€ 14,81	8820,00
atelier	23,19	3	330,00	3960,00	€ 14,23	11880,00
Café en keuken BG	49,53	1	733,00	8796,00	€ 14,80	8796,00
blackbox BG	67,91	1	1005,00	12060,00	€ 14,80	12060,00
Studio 1 BG	38,97	1	577,00	6924,00	€ 14,81	6924,00
Studio 2 BG	41,21	1	610,00	7320,00	€ 14,80	7320,00
gemeenschappelijke ruimtes	33,41	3	330,00	3960,00	€ 9,88	11880,00
huurinkomsten per jaar	820,29	22			17,38	171036,00

Uitgaven

Onderhoudskosten (jaarlijks en opbouw reserves)	€ / m² / jaar	
1100,00 m²	15,00	16500,00
Beheerskosten (KvK, verzekeringen, OZ-belasting, StB, publicatie, kantoor, etc.)		
1100,00 m²	10,00	11000,00
Totaal onderhouds- en beheerskosten	27500,00	

Geschatte huurderving – 3% van de huurinkomsten			
165865,30	3,09%		5125,24
Solidaire bijdrage VrijCoop	Beginbedrag		
820,29 m²	x 12 x	0,05	492,17
Totaal huisexploitatiekosten (eis GLS Bank: ≥ 20% van de huurinkomsten)	19,36%	33117,41	

Kosten Erfpacht	Canon	Grondwaarde	Annuïteit
Erfpacht gemeente	2,39%	1066620,10	25492,22

Kosten rente en aflossing	Rente	Bedrag	Aflossing	Bedrag	Annuïteit
obligaties	2,09%	11916,25	2,00%	11400,00	23316,25
annuïteit hypotheek/bankkrediet	1,70%	28050,00	2,35%	38113,10	66163,10
stimuleringsfonds wooncooperaties	1,50%	8250,00	2,66%	14651,55	22901,55
Totaal kosten rente en aflossing	1,74%	48216,25	2,32%	64164,65	112380,90

looptijd hypotheek GLS (jaren) 32,72

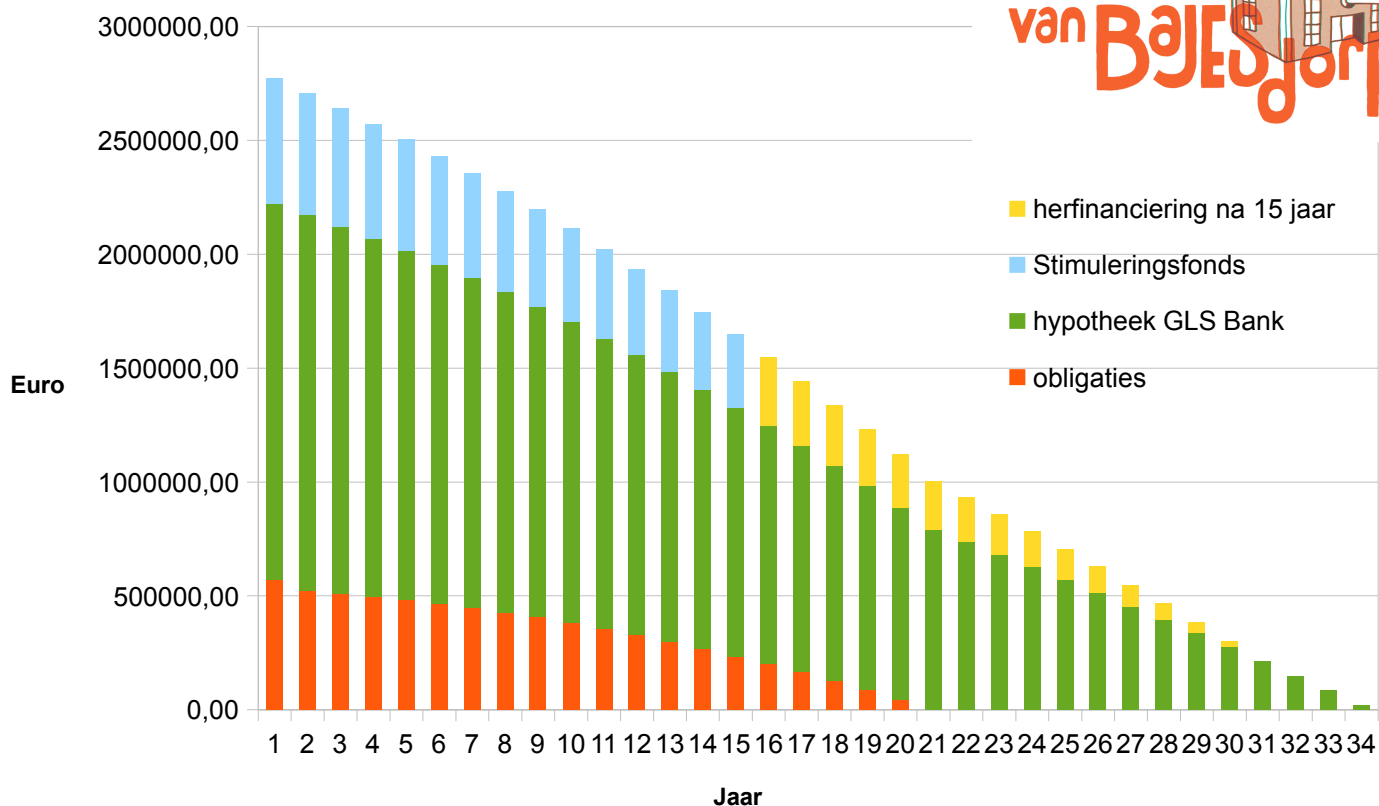
basis annuïteit lening fonds (jaren) 30

Totaal uitgaven	170990,53
------------------------	------------------

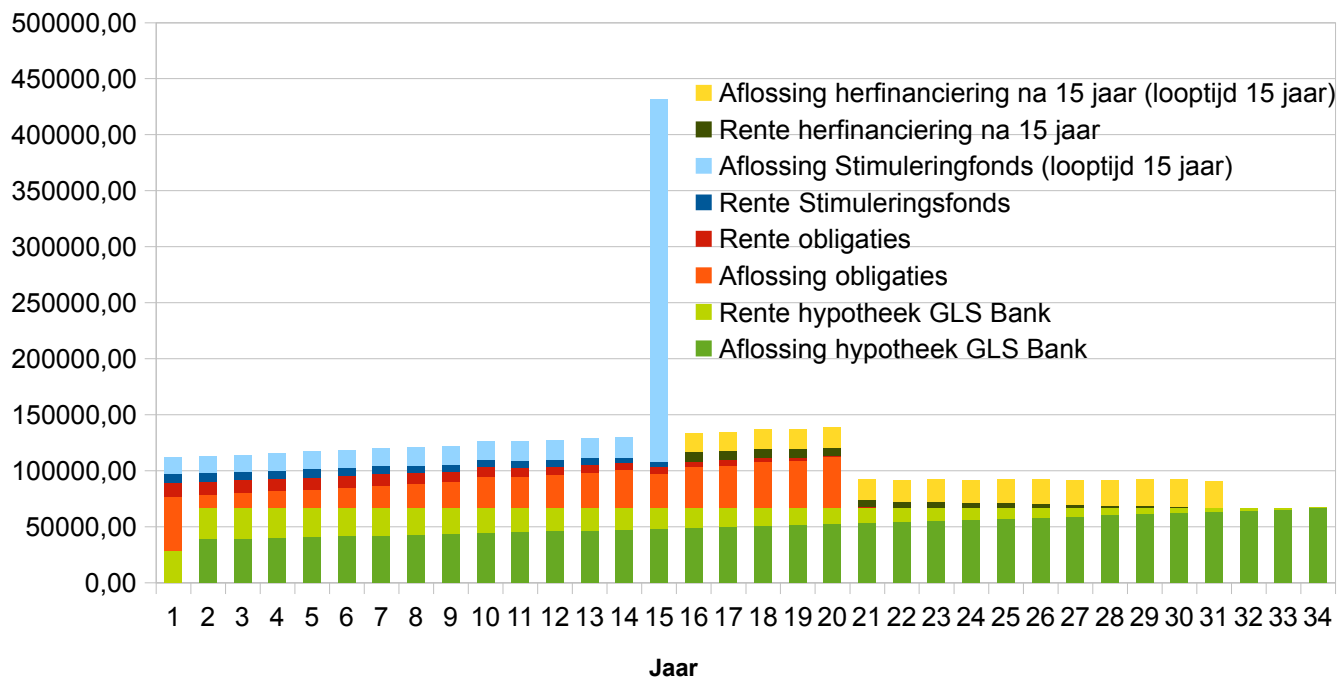
PROGNOSE



prognose restschulden vreemde middelen



prognose ontwikkeling jaarlijkse rentelasten en aflossing



Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.

