

De Vrijkoop van Bajesdorp

Update Financieringsplan en
Exploitatiebegroting
Augustus 2023

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)	1335
Totaal kosten vereniging	1335

Nevenkosten grondoverdracht en afsluiten erfpachtovereenkomst		
BTW over grondwaarde	21,0%	233302
Notarissen, koopakte, erfpachtakte, juridische toetsen & vertalingen en taxatie		40809
BTW over notarissen, koopakte, erfpachtakte, juridische toetsen & vertalingen en taxati	21,0%	8570
<i>aftek BTW over grondwaarde en nevenkosten (38,5% van de ruimtes wordt BTW belast verhuurd)</i>		-93120
kosten afsluiten Stimuleringslening Wooncooperaties Amsterdam		5500
erfpacht tussen oktober 2022 en december 2023		33190
Totaal grond en nevenkosten		228251

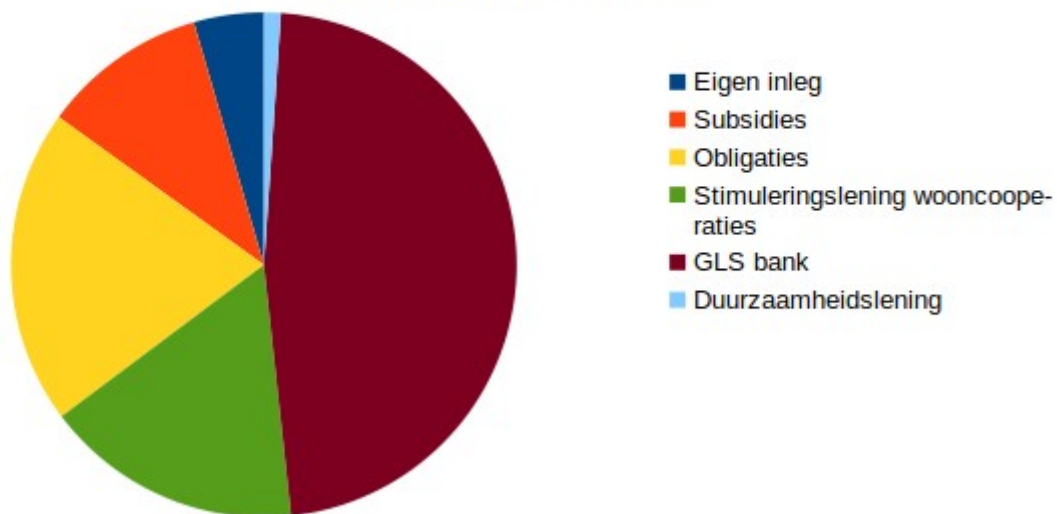
Bouwkosten			
bouwrijp maken kavel			414
nieuwbouw aannemersom	1100 m ²	1.974,09 €	2171504
architect, bouwkundig advies en directievoering			136213
aansluitkosten wamtenet en nutsbedrijven			39533
materiaal en aansturing eigen werkzaamheid, tuin, keuken, techniek, kunst			74000
zonnepanelen inclusief montage			40000
meer/minderwerk aannemer			169391
onvoorzien			10000
subtotaal			2641055
BTW		21,00%	554621
aftek BTW (verhuur van 38,5% van de ruimtes BTW belast)		38,50%	-213529
leges			56079
rentekosten tijdens de bouw			69044
Totaal nieuwbouw			3107269

Totaal kosten	3336855
----------------------	----------------

FINANCIERING

verdeling financieringsmiddelen

Het Nieuwe Bajesdorp - 21-08-2023



Financieringsmiddelen

Eigen middelen en subsidies	
Eigen vermogen (inleg bewoners/gebruikers)	130000
Broedplaatssubsidie Gemeente Amsterdam	258885
Ontwikkelbudgetten Bureau Broedplaatsen	94311
Donaties	2500
Bijdrage bewoners tijdelijk dorp aan erfpacht	16650
Totaal eigen middelen en subsidies	502346
Vreemde middelen	
Obligaties uitgifte 2021-22	599000
<i>Obligaties uitgifte 2023</i>	75000
Stimuleringsfonds wooncoöperaties gemeente Amsterdam	550000
Hypotheek GLS Bank	1575000
Duurzaamheidslening tbh zonnepanelen	36000
Totaal vreemde middelen	2835000
Totaal financieringsmiddelen	3337346

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	m ²	108612
effectief VVO (werken/broedplaats)	316,62	m ²	58080
gemeenschappelijke ruimtes verdiepingen (broedplaats)	100,26	m ²	10800
Totaal huurinkomsten			177492

Huurprijzen

unit	m ² (GO)	units	€ / maand	€ / jaar	€ / m ² / maand	totaal
woonatelier klein, sociale huur	27,15	3	647	7764	€ 23,83	23292
woonatelier, sociale huur	34,42	6	808	9696	€ 23,47	58176
woning middenhuur	48,22	2	1131	13572	€ 23,46	27144
atelier groot, 3rde verdieping, gedeeld	49,64	1	750	9000	€ 15,11	9000
atelier	23,19	3	365	4380	€ 15,74	13140
Café en keuken BG	49,53	1	750	9000	€ 15,14	9000
blackbox BG	67,91	1	1030	12360	€ 15,17	12360
Studio 1 BG	38,97	1	590	7080	€ 15,14	7080
Studio 2 BG	41,21	1	625	7500	€ 15,17	7500
gemeenschappelijke ruimtes	36,39	3	300	3600	€ 8,24	10800
huurinkomsten per jaar	828,93	22			17,84	177492



Uitgaven

Onderhoudskosten (jaarlijks en opbouw reserves)	€ / m ² / jaar	
1100,00 m ²	15,00	16500
Beheerskosten (KvK, verzekeringen, OZ-belasting, StB, publicatie, kantoor, etc.)		
1100,00 m ²	10,00	11000
Totaal onderhouds- en beheerskosten	27500	

Geschatte huurderving – 3% van de huurinkomsten			
	167302	3,09%	5170
Solidaire bijdrage VrijCoop	Beginbedrag		
828,93 m ²	x 12 x	0,05	497
Totaal huisexploitatiekosten (eis GLS Bank: ≥ 20% van de huurinkomsten)	19,36%		5667

Kosten Erfpacht	Canon	Grondwaarde	Annuiteit
Erfpacht gemeente	2,39%	1110958	26552

Kosten rente en aflossing	Rente	Bedrag	Aflossing	Bedrag	Annuiteit
Obligaties 2021/22	2,05%	12317	2,00%	12000	24317
Obligaties 2023	2,00%	1500	2,00%	1500	3000
annuiteit hypotheek/bankkrediet	3,20%	50400	1,70%	26785	77185
stimuleringsfonds wooncooperaties	1,50%	8250	0,00%	0	8250
Totaal kosten rente en aflossing	2,66%	72467	1,48%	40285	112752
<i>looptijd hypotheek GLS (jaren)</i>	32,72				
<i>basis annuiteit lening fonds (jaren)</i>	30				
Totaal uitgaven					172471

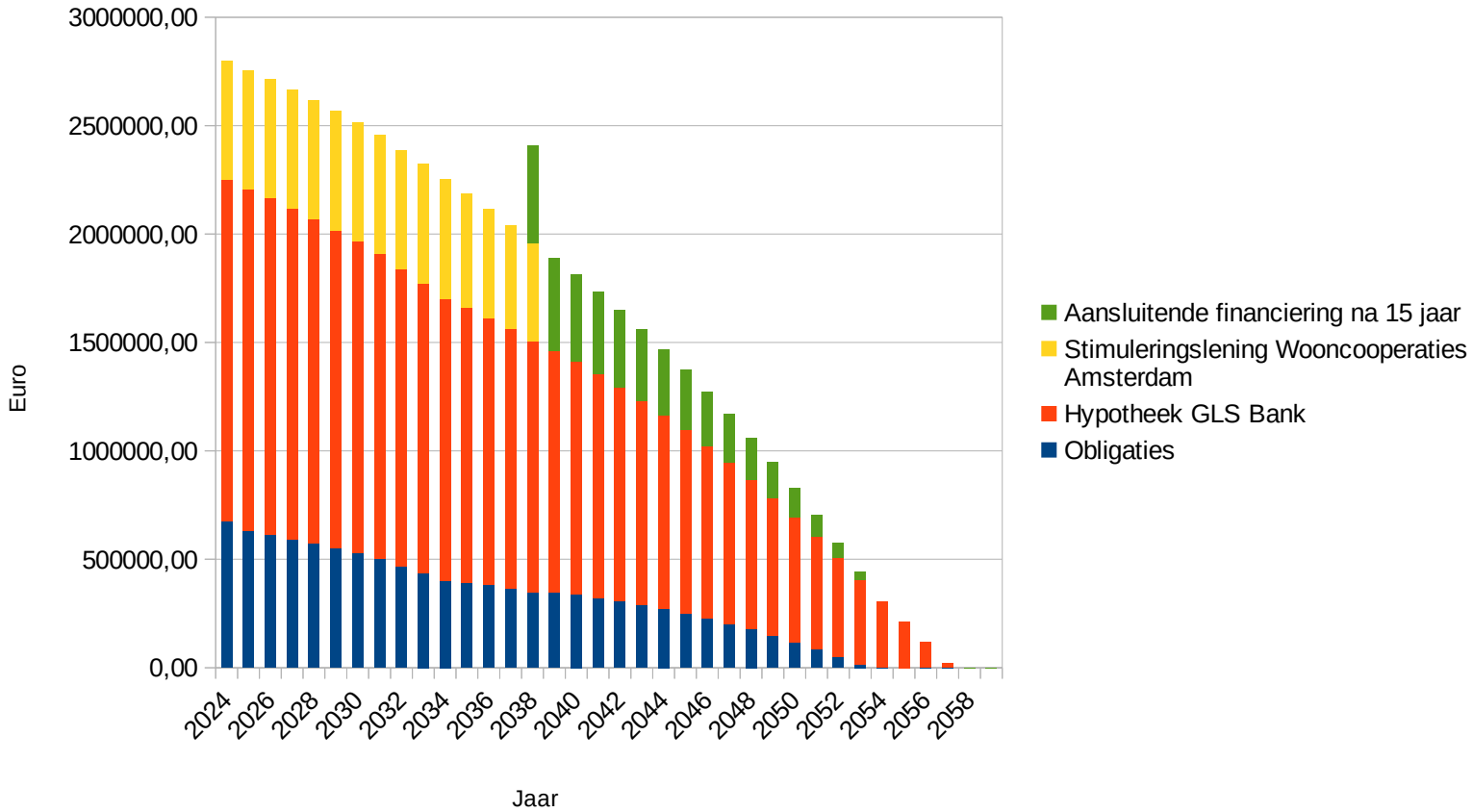
Stimuleringslening wooncooperaties Amsterdam is de eerste 10 jaar aflossingsvrij
 Na 10 jaar zal de aflossing worden berekend over een resterende aflossingstijd van 20 jaar

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



PROGNOSE

Prognose saldo schulden



Rente en aflossing per jaar

