Herontwikkelings-plan De Ververij Roosendaal

Herontwikkelings-
plan De Ververij
Roosendaal

9 juli 2015

Managementsamenvatting

De Ververij, een appartementencomplex met kleinschalige wooneenheden bedoeld voor verhuur onder de liberaliseringsgrens, wordt gebouwd in de Molenstraat van Roosendaal.

Project

Het project bestaat uit acht tweekamerappartementen en acht driekamer-appartementen. Op het achterterrein zijn parkeerplaatsen en bergruimten gesitueerd.

Het project wordt duurzaam ontwikkeld en energiezuinig geëxploiteerd. Het valt in label A+++ en het dak is voorzien van PV-panelen die in het grootste deel van de benodigde energie voorzien. Het complex wordt voorzien van een Groenverklaring.

Voor de realisatie van de woningen zullen met de aannemer ook afspraken worden gemaakt over het inzetten van bedrijven en mensen uit Roosendaal. Denk daarbij aan de inzet van onderaannemers en het te werkstellen van bouwvakkers die werkeloos zijn en/of in de bijstand zitten. Met het Da Vinci college zal bekeken worden of er enkele werkervaringsplaatsen gecreëerd kunnen worden. E.e.a. volgens de doelstellingen uit De Woonagenda.

Doelstelling project

De doelstelling van het project is een bijdrage te leveren aan de revitalisering van de Molenstraat en in het bijzonder de panden 131 t/m 139. Daarnaast wordt er voorzien in de behoefte aan woningen in het goedkope huursegment onder de liberaliseringgrens.

Businesscase en Markt

Er is een businesscase uitgewerkt met een realistisch en pessimistisch scenario met een huurbezetting van respectievelijk 90% en 80% Zie ook bijlage 4. In beide scenario's zijn voldoende middelen beschikbaar en blijft er een gezonde verhouding tussen de executiewaarde en financiering.

Er is een grote behoefte aan woningen onder de liberaliseringsgrens met name voor de doelgroep van kleinere huishoudens en jongeren in de binnenstad. Deze behoefte is vastgesteld in de door de gemeenteraad vastgestelde Woonagenda.

Financiële gegevens

Het project is begroot op € 2,15 miljoen. In de ontwikkeling wordt een eigen vermogen ingebracht van € 0,55 miljoen, dit eigen vermogen zal eerst ten behoeve van het project worden aangewend. Daarnaast dient er vreemd vermogen te worden aangetrokken voor € 1,6 miljoen.

Het project wordt ondergebracht in een besloten vennootschap met de naam "De Ververij Roosendaal B.V." Deze zal voor haar rekening en risico het project realiseren. De aandelen en daarmee de zeggenschap van De Ververij Roosendaal B.V. zijn in bezit van lokale privé-investeerders (verwezen wordt naar bijlage 5)

Noodzaak gemeentegarantie

Om het project en de doelstelling mogelijk te maken is voor het verkrijgen van de financiering een gemeentegarantie noodzakelijk. De businesscase en benodigde financiering is getoetst aan de beleidsregels voor gemeentegaranties 2015 ten behoeve van de Woonagenda zoals deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

Aanbieding

In overleg met de gemeente is de businesscase opgesteld en gevalideerd, hetgeen resulteert in de in hoofdstuk 1 opgenomen aanbieding.

Inhoudsopgave

1. Aanbieding 5

2. Inleiding 8

3. Projectomschrijving 9
- Tijdspad 10

4. Markt 11
- Algemeen 11
- Roosendaal 11

5. Financiële onderbouwing 13
- Specificatie begroting 13
- Financiering 13
- Exploitatierekening 13
- Scenario's 14
- Gemeentegarantie 15
- Belastingen 15

Bijlage:
1. Model overeenkomst geldlening, borging gemeente
2. Betaalschema (zie kopje K in de aanbieding)
3. CAP-tabel met investeringen
4. Markttechnische verhuurgegevens
5. Waardeverklaring
6. Doorrekening realistisch en pessimistisch scenario
7. VON-prijs en huurinkomsten
8. Kosten versus servicekosten

1. Aanbieding

Ten behoeve van de realisatie van het Project wordt van de gemeente Roosendaal Molenstraat 133a en 139 gekocht door Caceres B.V, (KvK nr. 20113945) gevestigd aan het Beatrixpark 112 te Etten-Leur. Caceres B.V. betaalt de koopsom, de leges, de parkeervergoeding en de 'kosten koper' en draagt vervolgens de panden Molenstraat 131 t/m 139 over aan De Ververij Roosendaal B.V.

Het plan (inhoudelijk, proces en financieel)

A. De Ververij Roosendaal B.V. neemt risicodragend de herontwikkeling van Molenstraat 131 t/m 139 ter hand en financiert en exploiteert de woningen.
B. Molenstraat 131 t/m 139 wordt herbestemd tot 16 betaalbare huurwoningen onder de liberaliseringgrens.
C. De benodigde vergunningen/toestemmingen, waaronder de benodigde, omgevingsvergunning voor de bouw zijn inmiddels verleend en onherroepelijk.

De Ververij Roosendaal B.V. spant zich in om voor de realisatie van de woningen met de aannemer afspraken te maken over het inzetten van bedrijven en mensen uit Roosendaal. Denk daarbij aan de inzet van onderaannemers en het te werkstellen van bouwvakkers die werkeloos zijn en/of in de bijstand zitten. Met het Da Vinci college zal door de Ververij Roosendaal B.V. bekeken worden of er enkele werkervaringsplaatsen gecreëerd kunnen worden.

Parkeren

D. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door de realisatie van 7 parkeerplaatsen. Daarnaast is er een overeenkomst gesloten in het kader van de verleende Omgevingsvergunning en wordt er in overstemming met het parkeerbeleid een afkoopsom betaald.

Koopovereenkomst

E. In het kader van de herontwikkeling van het Project worden de panden 133a en 139 van de gemeente gekocht in de toestand dat deze panden zich bevinden op het moment van sluiten van onderhavige overeenkomst. Daarvoor zal met Caceres B.V. een overeenkomst worden gesloten op basis van de bijgesloten model koopovereenkomst voor € 127.500,- k.k. Partijen zullen hun medewerking verlenen aan de levering onder de voor hen fiscaal meest gunstige voorwaarden.

Financiering en garantstelling ten behoeve van de realisatie en exploitatie:

F. De financiering van de aankoop, de herontwikkeling en de exploitatie is niet langs economische weg haalbaar gebleken. Ten behoeve van de maatschappelijke waarde voor de gemeente Roosendaal van de revitalisering van het Project verstrekt de gemeente Roosendaal aan de kredietverlener van De Ververij Roosendaal B.V., te weten de Waterschapsbank, een garantstelling (borgstelling) voor de (terug)betalingsverplichtingen van De Ververij Roosendaal B.V op basis van de concept garantstelling bijgevoegd als bijlage 1. Middels deze garantstelling van de gemeente Roosendaal kan De Ververij Roosendaal B.V. het benodigde kapitaal aantrekken waarmee de aankoop, de herontwikkeling en de exploitatie haalbaar is.
G. De Ververij Roosendaal B.V. zal desgevraagd voldoen aan alle (informatie) verplichtingen als benoemd in de "Beleidsregels voor gemeentegaranties

2015 ten behoeve van de Woonagenda” onder de bepalingen 4, tweede lid sub c, d en e;

H. Ten behoeve van de aankoop, de herontwikkeling en de exploitatie trekt De Ververij Roosendaal B.V., een financiering aan voor een bedrag van € 1.600.000 -, voor een periode van twee jaar gedurende welke periode de gemeente garant zal staan. De Ververij Roosendaal B.V. zal zich inspannen om binnen de looptijd van twee jaar het project te herfinancieren of te verkopen om de lening bij de Waterschapsbank tijdig af te kunnen lossen.

I. De looptijd van de lening bij de Waterschapsbank kan worden verlengd met maximaal 3 jaar. Dat betekent dat alsdan ook de garantstelling van de gemeente met maximaal 3 jaar verlengd dient te worden. Voor de eventuele verlenging van de garantstelling is besluitvorming van het college nodig. Bij verlenging spant de Ververij zich in om het project zo spoedig mogelijk te herfinancieren of te verkopen om de lening van de Waterschapsbank af te lossen ten behoeve van het laten vervallen van de garantstelling door de gemeente. De gemeente zal haar medewerking aan de verlenging van de garantstelling niet op onredelijke gronden weigeren. Aan de verlenging van de gemeentegarantie kunnen door de gemeente redelijke voorwaarde worden gesteld.

J. Alvorens de gelden van de lening worden aangesproken zal eerst het Eigen Vermogen in het Project worden ingezet;

K. Op het percentage van de lening door de bank wordt een opslag berekend ten gunste van de gemeente Roosendaal. Deze opslag is vastgesteld op 1,5 % per jaar van het te lenen bedrag voor het eerste jaar vanaf het moment van sluiten van deze Overeenkomst, daarna geldt een opslagpercentage van 2, 5 % per jaar van het te lenen bedrag. Deze opslag dient deels als risico en kostenvergoeding voor de gemeente Roosendaal en deels als compensatie voor het rentevoordeel dat de Ververij Roosendaal B.V. geniet. Ter zekerheid van een rechtmatige besteding van het aangetrokken kapitaal (1,6 mln.) voor de koop en herontwikkeling van het Project, wordt het kapitaal gestort op een door de gemeente Roosendaal te bepalen rekening. Eventuele rente op deze rekening komt ten goede van het project. Voornoemde rekening zal dusdanig worden ingericht dat er geen gelden opgenomen kunnen worden zonder de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente. Partijen hebben in bijlage 2 een betalingsschema opgenomen. Goedkeuring van betalingen ten behoeve van het project zullen conform dit schema plaatsvinden tenzij de Ververij Roosendaal B.V. haar afspraken uit deze Overeenkomst niet tijdig nakomt of de bank aanspraak maakt op de garantstelling door de gemeente Roosendaal.

L. Gedurende de periode dat de gemeente garant staat zullen er geen onttrekkingen uit de Ververij Roosendaal B.V. worden gedaan en de rendementsvergoedingen nog niet worden uitbetaald;

M. Gedurende de exploitatieperiode wordt er door de Ververij Roosenaal B.V. een halfjaarlijks financiële rapportage ter bespreking aangeboden aan de gemeente. Van de bespreking wordt een verslag gemaakt. De rapportage bevat tevens een verslag van de inspanningen als bedoeld onder H en I die de Ververij Roosendaal B.V. heeft verricht om tot herfinanciering of verkoop over te gaan.

N. Ten behoeve van de gemeente Roosendaal wordt een eerste recht van hypotheek gevestigd op de ondergronden en de (in aanbouw zijnde) opstallen Molenstraat 131 t/m 139 alsmede een (eerste) pandrecht op de aandelen in het kapitaal van De Ververij Roosendaal B.V.

O. Als door de kredietverlener een beroep wordt gedaan op de garantstelling van gemeente Roosendaal, verkrijgt gemeente Roosendaal een (regres)vordering op De Ververij Roosendaal B.V.

Totstandkomingsvoorwaarde

P. Uit deze overeenkomst vloeien voor de Gemeente Roosendaal geen verplichtingen voort dan nadat de Gemeenteraad van de gemeente Roosendaal besloten heeft tot het aangaan van de in het kader van deze overeenkomst gevraagde garantstelling.

Bijlagen:

Q. De volgende bijlagen maken een bindend onderdeel uit van deze overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en deze aanbieding prefereert deze aanbieding. Bij strijdigheid tussen de bijlagen prefereert de eerst genoemde bijlage:
   1. Modelovereenkomst van geldlening, borging gemeente;
   2. Betalingsschema als bedoeld onder K in de aanbieding;

2. Inleiding

De Ververij, een appartementencomplex met kleinschalige wooneenheden bedoeld voor verhuur onder de liberaliseringsgrens, is gelegen in de Molenstraat van Roosendaal.
Deze straat is onderdeel van het voormalige project CREDO (Centrum Roosendaal Enthousiast Doortastend Ondernemend).

De Molenstraat was jaren geleden een gebied met relatief veel coffeeshops, bijhorende criminaliteit en verloedering. Reden voor de overheid om het initiatief te nemen tot het project CREDO. Met als doelstelling: de Molenstraat en omliggende straten weer schoon, heel en veilig maken.
Voor het gebied is destijds een visie opgesteld, die gericht is op het versterken van de woonfunctie en het behoud van lokale speciaalzaken.
De bewoners en ondernemers hebben in het project een centrale rol: zij hebben niet alleen direct belang bij een goede woon- en werkomgeving, maar zijn tevens de oren en ogen van de straat.

Huidig beeld locatie

Negatieve activiteiten zijn inmiddels uit de straat verdwenen en hij is volledig heringericht. Het straatbeeld kan nog verder worden verbeterd omdat relatief veel panden op dit moment geen of geen goede invulling en/of achterstallig onderhoud hebben.
Het project CREDO is inmiddels succesvol beëindigd en het gebied is omgedoopt tot ’t Oude Centrum. Er is een actieve ondernemers-/bewonersvereniging.
Het te realiseren project, De Ververij, zal een bijdrage leveren aan verdere verbetering van het beeld van de Molenstraat en een goede functie geven aan panden die nu een inferieur gebruik hebben of leegstaan.

In de Molenstraat staan veel panden uit de jaren 30 tot 50 van de vorige eeuw. Karakteristieke kenmerken zijn o.a. metselwerk, houten goten, grote gevelopeningen op de begane grond en kleinere op de verdieping en een individuele uitstraling met bijzondere plint. Voor de uitwerking van project De Ververij is gekozen om aan te sluiten op deze bouwperiode en karakteristiek.

3. Projectomschrijving

Het project De Ververij bestaat uit 16 appartementen variërend in grootte van ruim 45 tot 60 m2 met op het achterterrein 7 parkeerplaatsen en (deels gezamenlijke) bergruimten. Acht appartementen bestaan uit twee kamers en acht appartementen uit drie kamers. De driekamerwoningen hebben een eigen buitenruimte.

Bij de uitwerking van het project worden duurzame materialen gebruikt en het complex zal worden voorzien van PV-panelen, lucht-warmtepomp en led-verlichting waarmee de jaarlijkse energiehuishouding zeer beperkt zal zijn. Het enegielabel is A+++.

Er kan in samenspraak met een bank bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland een ‘Groenverklaring’ worden aangevraagd.
Deze verklaring is beschikbaar voor projecten die extra duurzaam zijn ten opzichte van de wettelijke regelgeving. Belangrijke punten hiervoor zijn: 35% meer energiezuinig, geen lozing van regenwater op het rioolsysteem (infiltreren in grond) en het gebruikt van duurzaam geproduceerd hout.
Aan alle voorwaarden die met deze verklaring samenhangen wordt voor het project voldaan.
Door de ‘Groenverklaring’ komt het project in aanmerking voor een lening via een ‘Groenfonds’. De verklaring zal daarmee een positieve bijdrage leveren aan de herfinancierbaarheid op de markt.

Referentiebeeld vroegere Molenstraat

Voor de realisatie van de woningen zullen met de aannemer ook afspraken worden gemaakt over het inzetten van bedrijven en mensen uit Roosendaal. Denk daarbij aan de inzet van onderaannemers en het te werkstellen van bouwvakkers die werkeloos zijn en/of in de bijstand zitten. Met het Da Vinci college zal bekeken worden of er enkele werkervaringsplaatsen gecreëerd kunnen worden.
E.e.a. volgens de doelstellingen uit De Woonagenda.

De woningen worden verhuurklaar opgeleverd. Dat wil zeggen, wanden en plafonds van verblijfsgebieden geverfd, houtwerk binnen geverfd, compleet ingerichte badkamer inclusief accessoires, keuken met alle apparatuur en laminaat op de vloeren. Huurders hoeven dus alleen gordijnen en enkele lampen op te hangen en de meubels te plaatsen.

De beoogde bewoners zijn mensen die op zoek zijn naar goede en betaalbare woonruimte in de huursector met een flexibele looptijd. Denk daarbij aan starters (al dan niet samenwonend), gescheiden mensen, mensen met tijdelijke arbeidscontracten, weekendouders en ouderen die na verkoop van hun woning wachten op een passende seniorenwoning. De bewoners komen veelal uit Roosendaal en omgeving of zijn oorspronkelijke bewoners die terugkomen.
De woningen worden aangeboden onder de liberaliseringsgrens. Nu 710,68 euro.
De contracten worden aangegaan voor minimaal één jaar waarna een opzeggingstermijn geldt van twee maanden.

Tijdsplan
Het afgelopen jaar heeft de voorbereiding van het project plaats gevonden. De omgevingsvergunning is verleend en de sloopmelding is afgewerkt.
Realisatie van het project kan, onder voorbehoud van financiering, beginnen vanaf september 2015.
De sloop van de huidige opstallen start dan op 1 oktober a.s. Aansluitend volgt de bouw van het complex.
Eind juni 2016 staat de oplevering gepland, waarna de huurders hun intrek kunnen nemen.

4. Markt

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt in Nederland een moeilijke tijd door gemaakt. De daarmee gepaard gaande daling van onroerend goed waardes is inmiddels gestabiliseerd en prijzen lijken inmiddels weer te stijgen. Per regio en doelgroep zijn er grote verschillen te ontdekken in kansen en bedreigingen voor commercieel vastgoed.

Algemeen
Een belangrijke tendens op de woningmarkt is dat er steeds meer en steeds kleinere huishoudens komen. Mensen zijn steeds meer op zoek naar kleinschalige huisvesting met een flexibele looptijd. Niet alleen de arbeidsmarkt flexibiliseert maar mede daardoor ook de woningmarkt. Een trend die volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) voorlopig doorzet. Denk daarbij bijvoorbeeld aan starters (al dan niet samenwonend), woningzoekenden na een relatiebreuk, weekend-ouders, tijdelijke arbeidscontractanten of aan de ouderen, die na verkoop van hun woning, wachten op een passende seniorenwoning. Een dynamische woonomgeving met goede voorzieningen in stedelijk gebied heeft dan veelal de voorkeur.

Als het gaat om groeicijfers maakt het CBS onderscheid tussen vertrek- en toestroomregio's. In de vertrekregio's neemt de bevolking af waardoor de druk op de woningmarkt ook afneemt. Dit betreft vooral de meer landelijke gebieden in Nederland. Voor het Noordwesten van West-Brabant voorziet het CBS een groei. De druk zal daar dus eerder toe dan afnemen. Dat er in Roosendaal een sterke groei komt is echter niet aannemelijk. De sterke groei is namelijk vooral waarneembaar in studentensteden zoals Tilburg en Breda.

Roosendaal
Ervaring met de lokale markt leert dat er bij de verschillende genoemde doelgroepen voldoende vraag is voor de te ontwikkelen kleinschalige twee- en driekamer appartementen.
De huidige markt is verhuurdersmarkt waardoor de vraag groter is dan het aanbod. Ondanks dat er uitbreiding is mag je veronderstellen dat dit de komende jaren zo blijft omdat ook de vraag zal blijven stijgen. De bouwproductie is in Roosendaal de afgelopen jaren achtergebleven bij vraag en prognoses.

De gemeente heeft de afgelopen maanden met consumenten en betrokken marktpartijen de Roosendaalse situatie in kaart gebracht. Door middel van drie zogenaamde Woontafels (bijeenkomsten) zijn op basis van analyses verschillende beleidslijnen en oplossingsrichtingen geformuleerd. Meer informatie is terug te vinden op:
http://www.roosendaal.nl/wonen werken en leven/bouwen/wonen in roosendaal
en op:
http://www.roosendaal.nl/woonagenda

Eén van de zaken die naar voren komt is dat de vraag in Roosendaal met name ligt in de betaalbare sector. Zowel koop als huur. De koop richt zich vooral op eengezinswoningen. Voor studio's en appartementen geldt dat huren maximaal rond de 700 euro moeten liggen. De vraag naar huren boven de 800 euro is beperkt in Roosendaal.

Zie ook het bericht van CS wonen in de bijlage 4.

De ligging van project De Ververij aan de rand van de binnenstad bij uitvalswegen en voorzieningen is aantrekkelijk. De appartementen onderscheiden zich door goede kwaliteit en compleetheid: huurders hoeven niet eerst de woning op te knappen maar kunnen direct hun intrek nemen.

Het aanbod in dit segment is nu vooral te vinden in bestaande panden die zijn opgedeeld in meerdere wooneenheden. Nieuwbouw voorziet tot op heden niet of nauwelijks in dit type woningen. Voor driekamerwoningen ligt het aanbod zelfs nog veel lager dan voor de tweekamerwoningen.

5. Financiële onderbouwing

Specificatie begroting
Koopprijs voor het project vrij op naam is 2.075.000 euro.
Deze bestaat uit:
- 675.000 euro koop project: locatie, vergunningen, overdracht, sloop en dergelijke;
- 1.400.000 euro aanneemsom inclusief BTW. Het betreft een vaste prijs voor verhuurklaar opleveren.

Zie ook waardeverklaring van hoogdalem makelaardij in bijlage 5 en berekening VON prijzen per woning in bijlage 7

Financiering
Deels eigenvermogen (EV) en deels vreemd vermogen (VV):
Aanwezig EV 550.015 euro.
Benodigd VV 1.600.000 euro.

EV bestaat uit 550.015 euro gestort kapitaal. 450.000 euro preferente aandelen A, 100.000 euro preferente aandelen B en 15 euro gewone aandelen. Zie bijlage 3.

Naast de 2.075.000 euro voor aanschaf van het complex is er 75.015 euro liquiditeit voor bouwrente en aanloopkosten.

Voor VV is een garantstelling bij de gemeente Roosendaal gevraagd die daarvoor een 1e hypotheekrecht krijgt op he tonroerend goed en pandrecht op de aandelen van De Ververij Roosendaal BV. Met deze garantstelling kan een lening worden verkregen bij een financiële instelling c.q. De Nederlandse Waterschapsbank.
Verkrijgen van VV is essentieel voor doorgang project.
De garantstelling van de gemeente Roosendaal moet door de gemeenteraad worden goedgekeurd.

Aanvangsexploitatie (kosten en opbrengsten)		
Opbrengsten huur (100%)	132.780 euro	
Servicekosten (100%)	27.480 euro	
Opbrengst subsidie PV panelen	2.000 euro	162.260 euro
Kosten jaarlijks beheer, onderhoud e.d.	22.770 euro	
Reservering grootonderhoud	5.000 euro	
Rente	52.500 euro	
Verhuurdersheffing	4.435 euro	
VPB gemiddeld over 5 jaar	15.568 euro	100.273 euro
Resultaat		61.987 euro
Aflossing		52.500 euro
Maximaal beschikbaar/marge per jaar bij 100% verhuurd		9.487 euro

Zie ook huuropbrengstenberekening in bijlage 7 en (service)kostenberekening in bijlage 8.

Scenario's

Om inzicht te krijgen in de effecten van verschillende marktomstandigheden zijn verschillende scenario's uitgewerkt. Een realistisch scenario waarbij uitgegaan wordt van 10% minder opbrengsten en/of leegstand en een scenario waarbij rekening is gehouden met 20% minder opbrengsten en/of leegstand. Beide berekeningen zijn als bijlage 6 bij dit herontwikkelingsplan opgenomen.

Er is rekening gehouden met verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting (VPB). Zie ook kopje belastingen verderop in dit her-ontwikkelplan.

Bij de berekeningen is rekening gehouden met een gemiddelde indexatie van 2%.

In de bouw- en aanloopfase worden alleen rente op lening en kosten voor garantie betaald. Hierbij is rekening gehouden met totaal percentage voor rente en kosten van 3,5% van het leenbedrag 1,6 miljoen wat in één keer beschikbaar komt.
Na 2 jaar wordt een aflossing gedaan van 100.000 euro.
In de vervolgfase na herfinanciering is rekening gehouden met een marktconforme rente van 3,5% en een zelfde percentage voor aflossing. Totaal 7% voor rente en aflossing samen.

Bij het realistische scenario blijft er de eerste vijf jaar voldoende liquiditeit aanwezig voor eventueel vertraging van de bouw, onvoorziene aanloopkosten, beperkte leegstand en onderhouds- en andere tegenvallers.

Ook bij het pessimistische scenario ontstaat er geen liquiditeitstekort. De marges zijn beperkter maar nog steeds voldoende. Door af te schrijven op het onroerend goed zal het percentage van de financiering in verhouding tot de boek- ,c.q. onroerend goed waarde blijven staan. Er is overigens geen aanleiding om aan te nemen dat dit scenario werkelijkheid wordt. Vier van de zestien woningen moeten dan structureel leeg staan. Het scenario is opgenomen om inzichtelijk te maken wanneer structurele maatregelen nodig zijn in verband met tegenvallende resultaten.

Voorgevel tekening nieuwbouw

Gemeentegarantie
Bij reguliere banken is financiering zonder een gerantstelling niet mogelijk gebleken.
Bij de gemeente Roosendaal is een garantstelling gevraagd om het bouw- en verhuurrisico af te dekken. Als zekerheid vestigt de gemeente een 1e hypotheek op het onroerend goed en pandrecht op de aandelen van De Ververij Roosendaal BV. De lening wordt op basis van de garantie door een marktpartij afgegeven.
Binnen twee jaar zal het project als bestaand en verhuurd onroerend goed bij een marktpartij worden herfinanciert waarbij de gemeentegarantie en daarvoor benodigde zekerheden vervallen.

Mocht om wat voor reden dan ook de verwachtingen niet worden waargemaakt is de gemeente Roosendaal gevraagd de garantie op voorhand met 3 jaar te verlengen zodat de aandeelhouders in de gelegenheid zijn om maatregelen te nemen om zaken zo goed mogelijk in banen te leiden.
Als extra zekerheid zullen de aandeelhouders zolang de gemeentegarantie van toepassing is geen (financiële) onttrekkingen doen aan de vennootschap.

Belastingen
Binnen de onderneming is Vennootschapsbelasting verschuldigd.
In de huidige kostenopzet valt de vennootschap in het 20% belastingtarief.

Sinds enige tijd bestaat er een verhuurdersheffing voor woningen onder de liberalisatiegrens van ~710 euro. De te ontwikkelen woningen voldoen aan die criteria. De hoogte van de heffing zal de komende jaren circa een half procent van 6/16 van de gemiddelde WOZ-waarde bedragen (er is gerekend met 0,55% verhuurdersheffing per jaar). Er zou sprake zijn van een tijdelijke maatregel. Of en wanneer deze heffing vervalt is onbekend.

Dividend c.q. winstuitkering wordt belast. De hoogte is afhankelijk van de wijze van deelname.
Voor partijen die vanuit een andere onderneming deelnemen geldt een vrijstelling.
Voor particulieren is de dividendbelasting op dit moment 25%.

BIJLAGE 1 - Model overeenkomst geldlening, borging gemeente

OVEREENKOMST VAN GELDLENING
leningsnummer: «leningnummer»

Tussen De Ververij Roosendaal BV, gevestigd te Roosendaal, hierna te noemen geldneemster, ten deze ingevolge artikel van de statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door

en

de Nederlandse Waterschapsbank N.V., gevestigd te 's-Gravenhage, hierna te noemen geldgeefster, ten deze ingevolge artikel 16 van de statuten vertegenwoordigd door de directie,

is aangegaan een overeenkomst van geldlening ten bedrage van € 1.600.000,00 (zegge: éénmiljoen zeshonderdduizend euro) onder de volgende voorwaarden:

1. Geldgeefster verbindt zich om aan geldneemster ter leen te verstrekken en geldneemster verbindt zich bij geldgeefster op te nemen een som van € 1.600.000,00 tegen een koers van 100%, onder voorwaarde dat deze lening door de gemeente Roosendaal, hierna te noemen de borg, zal worden gegarandeerd.

2. Geldgeefster verbindt zich om het bedrag van de geldlening groot € 1.600.000,00 aan geldneemster te voldoen per 25 september 2015 ingevolge het bepaalde sub 1 tegen een koers van 100%, door storting bij de , gevestigd te , op rekeningnummer .
   De uitbetaling geschiedt op de in dit artikel genoemde datum mits de door geldgeefster verlangde stukken tijdig voor de stortingsdatum in het bezit van geldgeefster zijn. Latere uitbetaling - voor zover niet aan geldgeefster te wijten - brengt geen wijziging in de in deze overeenkomst genoemde datum van rente-ingang noch in andere daarin genoemde bepalingen of door geldneemster aangegane verplichtingen.

3. Geldneemster verbindt zich om:

   a. over het opgenomen onafgeloste nominale bedrag van de lening een rente te betalen berekend naar «rente»% per jaar, vervallende in jaarlijkse termijnen, telkens op 25 september, voor het eerst op 25 september 2016 te rekenen vanaf de onder punt 2. genoemde stortingsdatum. Bij de berekening van de rente worden de maand en het jaar op het werkelijke aantal dagen gesteld;
   b. het nominale bedrag van de lening af te lossen in één termijn, groot € 1.600.000,00, te voldoen op 25 september 2017.

4. Vervroegde gehele of gedeeltelijke en/of versterkte aflossing van de lening is gedurende de gehele looptijd niet toegestaan.

5. Alle betalingen zullen, zonder dat een betalingsherinnering nodig zal zijn, in algemeen gangbaar wettig Nederlands betaalmiddel, zonder korting of verrekening en zonder kosten voor geldgeefster worden gedaan op haar rekening bij de Nederlandse Waterschapsbank N.V., gevestigd te 's-Gravenhage, BIC code NWABNL2G op IBAN NL77NWAB0636763668 of op zodanige andere wijze als door geldgeefster tijdig zal worden opgegeven, terwijl geen kwijting zal kunnen worden gevorderd voor en aleer de verschuldigde bedragen in het bezit van geldgeefster zijn of op de door haar aangegeven plaats gestort zijn.
   Betaling van de gelden die door geldneemster aan geldgeefster zijn verschuldigd zal steeds plaatsvinden op zodanige wijze dat uiterlijk op de overeengekomen vervaldatum geldgeefster daarover de volledige en vrije beschikking krijgt. De betalingen zullen worden geacht allereerst te zijn geschied ter voldoening van kosten, vervolgens van boeten, daarna van vergoedingen, vervolgens van renten en het laatst van de hoofdsom.

6. Indien .....

6. Indien enige termijn van rente en/of aflossing niet op de vervaldatum als voren omschreven mocht zijn betaald zal door geldneemster, van de dag af waarop geldneemster in verzuim is tot die van de betaling, een vergoeding van 1 1/2% (één en één/tweede ten honderd) per maand verschuldigd zijn over het achterstallige bedrag, waarbij gedeelten van een maand voor een gehele maand worden gerekend.

7. De hoofdsom van de lening of het restant daarvan zal met rente, boeten vergoedingen en kosten terstond in zijn geheel opeisbaar zijn, zonder dat een betalingsherinnering, ingebrekestelling door een bevel of soortgelijke akte of rechterlijke tussenkomst nodig zal zijn:

   a. bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming door geldneemster van één of meer van de in deze akte omschreven bepalingen of aangegane verplichtingen;
   b. bij door geldneemster gedaan verzoek tot verkrijging van surséance van betaling of aankondiging het voornemen daartoe te hebben;
   c. bij faillissement, eigen aangifte, verzoek of vordering tot faillietverklaring of aanbieding van akkoord buiten faillissement;
   d. bij beslag op eigendommen van geldneemster;
   e. bij ontbinding, verlies van rechtspersoonlijkheid of fusie van geldneemster;
   f. bij overdracht van een aanmerkelijk deel van de activa van geldneemster;
   g. na drie maanden tevoren door geldgeefster schriftelijk gedane waarschuwing indien in de statuten van geldneemster een wijziging is aangebracht, welke de belangen van geldgeefster zou kunnen schaden en die niet de instemming van geldgeefster heeft.

   Alles onverminderd de bevoegdheid van geldgeefster om te allen tijde alle zodanige maatregelen te nemen tot behoud van haar rechten of tot verhaal van haar vordering als de wet te harer beschikking stelt en haar nuttig of nodig zullen voorkomen.
   Geldneemster is verplicht om, zodra één of meer dezer feiten plaats vindt, welke ingevolge het in deze overeenkomst bepaalde, de geldlening opeisbaar doet zijn en van iedere voorgenomen wijziging in de statuten, geldgeefster onverwijld hiervan in kennis te stellen. Wanneer zich één der in dit artikel genoemde gevallen van onmiddellijke opeisbaarheid voordoet, zal na te noemen borg zo spoedig mogelijk door geldgeefster bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gesteld. Indien de na te noemen borg binnen 30 dagen na ontvangst van dit aangetekend schrijven de verschuldigde rente en/of aflossing betaalt, zullen het in verzuim zijn en de onmiddellijke opeisbaarheid worden geacht niet te hebben bestaan, een en ander onverminderd het hierboven bepaalde ten aanzien van de vergoeding van 1 1/2% per maand.

8. Ingeval van opeising ingevolge het in het vorige artikel bepaalde zal door geldneemster een terstond opeisbare vergoeding verschuldigd zijn van 5% (vijf ten honderd) over het dan nog uitstaande bedrag van de lening, onverminderd het bepaalde inzake de vergoeding voor te late betaling en alle andere rechten van geldgeefster.

9. Ingeval van opeising zal geldgeefster de borg daarvan bij aangetekend schrijven op de hoogte stellen. Geldneemster is alsdan verplicht om binnen 10 werkdagen, te rekenen vanaf de datum van schriftelijke opeising, het verschuldigde, dat wil zeggen het schuldrestant te zamen met de lopende rente, vergoedingen en kosten totaal en ineens aan geldgeefster te voldoen.

10. De uitoefening door geldgeefster van de uit de overeenkomst van geldlening voortvloeiende rechten, de tijdstippen waarop en de volgorde waarin deze zullen worden uitgeoefend, is ter keuze van geldgeefster, zonder dat het niet uitoefenen van enig recht kan worden uitgelegd als zou geldgeefster van dat recht afstand willen doen.

11. Geldneemster .....

11. Geldneemster verbindt zich jaarlijks per 31 december of per zodanige andere tijdstippen als geldgeefster zal verlangen, zodanige saldobiljetten als geldgeefster aan geldneemster zal toezenden, aangevende het op dat tijdstip door geldneemster uit hoofde van deze overeenkomst aan geldgeefster nog verschuldigde bedrag, binnen acht dagen daarna namens haar getekend aan geldgeefster terug te zenden.

12. Geldneemster zal, zo geldgeefster te eniger tijd mocht wensen dat de lening geheel of gedeeltelijk wordt overgenomen door een of meer door geldgeefster nader te bepalen instellingen, haar medewerking verlenen door de ontvangst van de mededeling van een dergelijke cessie alsdan schriftelijk te bevestigen.

13. Geldneemster verbindt zich om, op eerste verzoek, aan geldgeefster een exemplaar van het laatst verschenen jaarverslag ter beschikking te stellen.

14. Alle kosten op sluiten en tenuitvoerleggen dezer overeenkomst, nu en later, alsmede alle belastingen en/of heffingen, die op of met betrekking tot de aflossing van deze lening en de betaling van rente, vergoedingen of kosten worden of zullen worden geheven, zijn voor rekening van geldneemster.

BORGTOCHTVERKLARING

Voorts verklaart de Burgemeester van de Gemeente Roosendaal, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet de Gemeente Roosendaal rechtsgeldig vertegenwoordigend en in deze hoedanigheid handelend krachtens het besluit van Burgemeester & Wethouders d.d. na kennisneming van bovenvermelde voorwaarden hierbij, dat de Gemeente Roosendaal zich ten behoeve van geldgeefster borgstelt voor de juiste nakoming van de verplichting tot betaling van al hetgeen geldgeefster van geldneemster danwel haar rechtsopvolgster onder algemene titel, uit hoofde van de onderhavige overeenkomst van geldlening te vorderen heeft of zal hebben, zulks onder afstanddoening van alle rechten, bevoegdheden en verweermiddelen bij de Wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen, in het bijzonder van die welke de borg al dan niet te harer bevrijding zou kunnen ontlenen aan het bepaalde in de artikelen 6:139, 6:154, 7:852, 7:853 en 7:856 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, en voorts van alle rechten, welke de borg te harer bevrijding zou kunnen ontlenen aan door haar met geldneemster gesloten overeenkomst(en) en/of gemaakte afspraken en aan door haar aan geldneemster in verband met deze borgtocht gestelde voorwaarden.

Geldgeefster verklaart deze borgtocht aan te nemen.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend te:

Roosendaal, d.d.

DE VERVERIJ ROOSSENDAAL BV

's-Gravenhage, d.d. 2 juli 2015

NEDERLANDSE WATERSCHAPSBANK N.V.

Directeur.

Roosendaal, d.d.
Voor de Gemeente Roosendaal:

BIJLAGE 2 - Betaalschema gemeente Roosendaal
(zie kopje K in de aanbieding)

TERMIJNSTAAT "DE VERVERIJ" KOOP- EN AANNEEMSOM

Betaalschema vanuit gemeente

1	€ 174.000,00	ten behoeve van koop via notaris
2	€ 272.250,00	bij start bouw (na sloop en bouwvak) aan Ververij
3	€ 272.250,00	bij 1e verdiepingsvloer gereed aan Ververij
4	€ 272.250,00	2e verdiepingsvloer gereed aan Ververij
5	€ 272.250,00	3e verdiepingsvloer gereed aan Ververij
6	€ 297.000,00	bij wind- en waterdicht aan Ververij
7	€ 40.000,00	na oplevering/gereed aan Ververij
	€ 1.600.000,00	

9-jul-15

BIJLAGE 3 - CAP-tabel met investeringen

Overzicht deelneming

CAP TABEL DE VERVERIJ ROOSENDAAL BV io

Soort aandeel	Aandeelhouder	Aantal	Waarde nominaal		Totale inbreng
preferent A	Stade Eland Beheer BV, kvk 20113007	1750	100 euro	35/90	175.000,00
	……	800		16/90	80.000,00
	Juvera BV, kvk 20120614	1350		27/90	135.000,00
	Laverdu BV, kvk 22058304	600		12/90	60.000,00
		4500			
preferent B					450.000,00
	Stade Eland Beheer BV	1000	100 euro		100.000,00
					550.000,00
gewone	Stade Eland Beheer BV	1000	1 eurocent		10,00
	Juvera BV	500	1 eurocent		5,00
Totaal aantal	preferent A (met stemrecht)	4500			550.015,00
	preferent A, B en gewone	7000			

Als bestuurders worden aangesteld Juvera BV en Stade Eland Beheer BV.

26 juni 2015

Korte omschrijving aandeelhouders

Stade Eland Beheer BV (architect/ontwikkelaar)
Aandeelhouder/bestuurder Arjan Eland is na zijn studie aan de TU in Delft parttime gaan werken als adviseur in de wijkontwikkeling in achterstandsgebieden in Breda. Met als uitgangspunt de bewonersbelangen.
Daarnaast runt hij al meer dan 20 jaar zijn architecten- en ingenieursbureau dat vooral actief is in renovatie en binnenstedelijke (her)ontwikkeling. Waarvan ruim 10 jaar fulltime.
Kernwaardes: maatschappelijk relevant, duurzaam en uitdagend.

Juvera BV (participaties)
Jules Veraart is een ondernemer die participeert in kleine tot middelgrote ondernemingen.
Deze participaties bestaan uit zowel het verschaffen van kapitaal, als het inbrengen van expertise. Uitgangspunt daarbij is het investeren in een langdurige relatie waarbij samen met het management wordt gestreefd naar duurzame groei en waardevermeerdering.

…… BV (……)
……

Laverdu BV (participaties en vastgoed)
Mathijs Breel is een ondernemer die participeert in kleine tot middelgrote ondernemingen.
Deze participaties bestaan uit zowel het verschaffen van kapitaal, als het inbrengen van expertise. Uitgangspunt daarbij is het investeren in een langdurige relatie waarbij samen met het management wordt gestreefd naar duurzame groei en waardevermeerdering.
Daarnaast heeft Mathijs een vastgoed portefeuille.

BIJLAGE 4 - Markttechnische verhuurgegevens

Arjan Eland

Onderwerp: FW: Molenstraat 131, 133 en 139 Roosendaal

Van: CS Wonen [mailto:info@cswonen.nl]
Verzonden: woensdag 29 april 2015 12:08
Aan: Arjan Eland
Onderwerp: RE: Molenstraat 131, 133 en 139 Roosendaal

Beste Arjan,

Hartelijk dank voor jouw bericht en goed om te horen dat er weer progressie is.

Wij zien nog steeds een grote vraag naar 2 en 3 kamer appartementen. Dit betreffen veelal starters op de woningmarkt en alleenstaanden. De huurprijzen voor de woningen zijn marktconform. Wel belangrijk dat de mensen in aanmerking kunnen komen voor huursubsidie. De combinatie van de kale huurprijs en de componenten van de op te geven servicekosten dienen tezamen niet meer als de liberalisatiegrens (nu € 710,68) te bedragen.

Wij zien dat de afname van parkeerplaatsen bij een deel van de doelgroep, de jongeren, lager is. Wij achten een huurprijs van € 55,00 per parkeerplaats te realiseren.

Op dit moment ondervinden wij inderdaad grote vraag naar dergelijke appartementen, vooral met de door jou aangegeven afwerking en kwaliteit. Zodra wij dergelijke appartementen beschikbaar hebben zijn er veelal meerdere bezichtigingen waardoor er kandidaten "overblijven". De vraag naar 3 kamer appartementen is inderdaad nog groter dan de vraag naar 2 kamer appartementen.

Kortom nog steeds een mooi project met goede vooruitzichten.

Mocht je nog aanvulling wensen dan hoor ik dat uiteraard graag.

Wij zijn verhuisd ons nieuwe adres is Nispensestraat 72 te Roosendaal.

Met vriendelijke groet,

Chris Schillemans
CS Wonen
Nispensestraat 72
4701 CX Roosendaal
T: 0165-870000
F: 0165-554614
E: info@cswonen.nl

De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien de lezer van deze mededeling niet de geadresseerde is, wordt u hierbij op gewezen, dat u geen recht hebt kennis te nemen van de resterende inhoud van deze e-mail, het te kopiëren of te verstrekken aan andere personen dan de geadresseerde. Indien u deze mail abusievelijk hebt ontvangen, brengt u dan de afzender op de hoogte waarbij u gevraagd zal worden het originele bericht te vernietigen. CS Wonen is niet verantwoordelijk en wijst iedere aansprakelijkheid af voor en/of in verband met alle gevolgen en/of schade van een onjuiste en/of onvolledige verzending en ontvangst van deze e-mail.

Van: Arjan Eland [mailto:info@arjaneland.nl]
Verzonden: dinsdag 28 april 2015 22:17
Aan: CS Wonen
CC: Jules Veraart; 'info'; 'Matthijs Breel'
Onderwerp: RE: Molenstraat 131, 133 en 139 Roosendaal

Dag Chris,

De gemeente Roosendaal heeft het beleid voor wonen in de vorm van De Woonagenda gereed. De 16 nieuwbouw appartementen in de Molenstraat staan weer op de agenda. Ten opzichte van vorig jaar zijn de cijfers iets geïndexeerd. Zie ook bijgevoegd overzicht.

De huren liggen onder de liberalisatiegrens en variëren 590 euro voor 2-kamerappartement van 40 m2 tot 710 euro 3-kamerappartment studio/appartement van 60 m2. Dat is compleet afgewerkt geschilderd, laminaat, complete keuken met afwasmachine en (beschikbaarheid van) wasmachine en droger.
De servicekosten variëren 130 tot 155 euro voor energie, water, tv en internet en afschrijving apparatuur en laminaat.
Parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor 60 euro.

Kun jij aangeven of bovenstaande nog steeds marktconform is?

Ben benieuwd naar je reactie. Als je nog aanvullende informatie nodig hebt hoor ik dat graag en ben ik van harte bereid die te verstrekken.

Groet,
Arjan

ARJAN ELAND
ARCHITECTEN & INGENIEURS

Beatrixpark 12, 4872 BJ Etten-Leur
T: 076 5016618, M: 06 28764835
E: info@arjaneland.nl
W: www.arjaneland.nl

please consider the environment before printing this email

Van: CS Wonen [mailto:info@cswonen.nl]
Verzonden: donderdag 26 juni 2014 15:58
Aan: Arjan Eland
Onderwerp: RE: Molenstraat 131, 133 en 139 Roosendaal

Beste Arjan,

Hier alles prima, dank je wel. Bij jou ook?

Op dit moment is de vraag naar betaalbare woonruimte in Roosendaal erg groot. Veel starters en kleine huishoudens wachten al erg lang bij de woningcorporatie en willen graag de volgende stap zetten. Onze ervaring is dat veel van deze mensen afzonderlijk en samen voldoende inkomen hebben om te voldoen aan de inkomens richtlijnen.

Een belangrijk aspect voor de verhuurbaarheid van de appartementen is ook zeker de indicatie van de servicekosten. Hoe gaan deze gesplitst worden en in hoe verre wordt hier rekening gehouden met de te declareren hoogte voor de aanvraag huursubsidie? Voor huurders is het mogelijk om de servicekosten mee te nemen bij de aanvraag naar de belastingdienst voor een maximum van € 12,00 per type servicekosten. Indien er sprake is van servicekosten zijn zij zelfs verplicht deze mee te nemen. Indien deze 4 componenten (€ 48,00) tezamen met de kale

huurprijs het niveau van de huursubsidiegrens overgaan is huursubsidie aanvragen niet meer mogelijk. De servicekosten die meetellen zijn:

- schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten
- energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten
- huismeesterkosten
- kosten voor dienst- en recreatieruimten

Wij zien in de praktijk dat servicekosten als volgt verdeeld worden:

- Levering en diensten (Omvat schoonmaakkosten, huismeester kosten & kosten voor dienst- en recreatieruimten)
- Service kosten (omvat energiekosten gemeenschappelijke ruimte)
- Gas/water/elektra
- Berging (feitelijk huur)

Wel willen wij hierbij aangeven dat de hoogte van de "Levering en diensten" vaak vraagtekens oproept bij huurders, daar deze wel in verhouding tot de feitelijk geleverde diensten dienen te staan.

Een duidelijk voordeel van hetgeen jij hebt ontworpen is de aparte slaapkamer(s). Veel zoekers in ons bestand zoeken minimaal één aparte slaapkamer, liever nog zelfs twee. De doorstroom bij units met een aparte slaapkamer is beduidend lager dan de doorstroom bij studio's.

Ter vergelijking hebben wij een complex bekeken dat in 2011 is gerenoveerd. Dit complex telt 12 units waarvan op dit moment 1 unit opnieuw beschikbaar komt in september 2014. Van de 12 units zijn 6 units op dit moment nog verhuurd aan eerste huurder. Ter verduidelijking, we praten over een periode van 3 jaar. Deze appartementen beschikken allemaal over 1 of twee slaapkamers.

Kortom wij hebben er alle vertrouwen in dat de appartementen binnen korte termijn voor langere periode verhuurd gaan worden.

Mocht je nog toelichting willen dan hoor ik dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

Chris Schillemans
CS Wonen
Raadhuisstraat 78
4701 PV Roosendaal
T: 0165-870000
F: 0165-554614
E: info@cswonen.nl

De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien de lezer van deze mededeling niet de geadresseerde is, wordt u hierbij op gewezen, dat u geen recht hebt kennis te nemen van de resterende inhoud van deze e-mail, het te kopiëren of te verstrekken aan andere personen dan de geadresseerde. Indien u deze mail abusievelijk hebt ontvangen, brengt u dan de afzender op de hoogte waarbij u gevraagd zal worden het originele bericht te vernietigen. CS Wonen is niet verantwoordelijk en wijst iedere aansprakelijkheid af voor en/of in verband met alle gevolgen en/of schade van een onjuiste en/of onvolledige verzending en ontvangst van deze e-mail.

Van: Arjan Eland [mailto:info@arjaneland.nl]
Verzonden: dinsdag 24 juni 2014 10:24

Aan: CS Wonen
Onderwerp: Molenstraat 131, 133 en 139 Roosendaal

Dag Chris,

Alles goed? We zijn bijna klaar met de voorbereiding van de 16 appartementen in de Molenstraat. Voor definitieve businessplan heb ik nog een verklaring o.i.d. nodig over huren, servicekosten en markt. En hoe reëel is het dat 95% de komende jaren verhuurd zal zijn? Wil jij onderstaande gegevens controleren en daarover en over bovenstaande iets op de mail zetten? Dan voeg ik dat toe in de rapportage. Bij voorbaat dank.

De oplevering staat gepland voor september 2015. Ik dacht drie maanden daarvoor, eind mei 2015, te starten met aanbieden voor verhuur? De aftrap daarvan door publiciteit rond een hoogste puntfeestje.

Zie ook laatste tekeningen.

Hoor graag.

Groet,
Arjan

PROJECT 167 - 16 APPARTEMENTEN BRUGSTRAAT-MOLENSTRAAT 131 IN ROOSENDAAL

- **Nr. appartement**	m2	tuin/balkon	berging	kale huur	servicekosten	inclusief huur
1, 5 en 9	*45*	gezamenlijk	gezamenlijk	€ 580	€ 145	€ 725
2	*50*	privetuin	gezamenlijk	€ 675	€ 150	€ 825
3 en 4	60	privetuin	priveberging	€ 700	€ 165	€ 865
6 en 10	*50*	gezamenlijk	gezamenlijk	€ 650	€ 150	€ 800
7,8,11,12	60	privebalkon	priveberging	€ 700	€ 165	€ 865
13	*40*	gezamenlijk	gezamenlijk	€ 590	€ 145	€ 735
14	*45*	gezamenlijk	gezamenlijk	€ 635	€ 145	€ 780
15 en 16	55	privebalkon	priveberging	€ 680	€ 165	€ 845
parkeerplaats				€ 60		

Vaste servicekosten: energie, water, cai, internet, schoonmaak algemeen, keukenapparatuur (wasmachine?),
laminaat, administratie,
……..

ARJAN ELAND
ARCHITECTEN & INGENIEURS

Beatrixpark 12, 4872 BJ Etten-Leur
T: 076 5016618, M: 06 28764835
E: info@arjaneland.nl
W: www.arjaneland.nl

please consider the environment before printing this email

BIJLAGE 5 - Waardeverklaring

Hoogdalem
Makelaardij

Makelaars van goede huizen

Waardeverklaring

Ondergetekende:

Jasper Gerard Willem van Hoogdalem, makelaar in onroerende goederen en als zodanig beëdigd als taxateur van onroerende zaken op 20 december 2005 door de NVM te Nieuwegein, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen NVM onder lidnummer 19.278 en verbonden aan Hoogdalem Makelaardij BV, gevestigd te 4761 DD Zevenbergen aan de Noordhaven 120 en als taxateur ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB onder certificaatnummer RMT RMT07.111.350

Verklaart te hebben opgenomen en gewaardeerd:

Het nieuwbouwproject De Veverij te Roosendaal, plaatselijk bekend hoek Brugstraat/ Molenstraat 131,133 en 139 te Roosendaal. Het betreft hier een nieuwbouwproject van 16 appartementen met bergingen en parkeerplaatsen. De appartementen variëren tussen de 40m2 en 60 m2 en worden turn key opgeleverd.

Opdrachtgever:

De opdracht tot de waardeverklaring is gegeven door Caceres BV, t.a.v. de heer A. Eland, Beatrixpark 12, 4872 BJ te Etten-Leur.

Waardering:

Rekening houdende met de hiervoor gereleveerde constateringen en overwegingen en waarbij er voorts van is uitgegaan, dat zich in de bodem geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn en er geen ernstige bouwkundige en/of constructieve gebreken aanwezig zijn.

Ondergetekende waardeert het nieuwbouwproject:

Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik en VON: **€ 2.150.000,--**

Zegge: Tweemiljoenhonderdvijftigduizend euro VON.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, te Zevenbergen op 22 juni 2015.

De taxateur:

J. van Hoogdalem

Van Hoogdalem Makelaardij Lid NVM Noordhaven 120 4761 DD Zevenbergen T. 0168 - 37 15 73 F. 0168 - 37 15 77 info@hoogdalem-makelaardij.nl
www.hoogdalem-makelaardij.nl NL03 RABO 03 20 93 74 02 BTW NL 15 53 12 790 B02 KvK 58 04 60 11

Op onze leveringen en diensten zijn de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM van toepassing. Deze voorwaarden en onze kantoortarieven worden desgewenst door ons verstrekt. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

BIJLAGE 6 - Doorrekening realistisch en pessimistisch scenario

De Ververij BV io, realistisch scenario (90%)

Winst & Verliesrekening	start	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Huurinkomsten, 90%	0	0	59.751	121.892	124.330	126.816	129.353
Servicekosten, 90%	0	0	12.366	25.227	25.731	26.246	26.771
Subsidie PV panelen	0	0	1.000	1.961	1.922	1.885	1.848
Kosten	0	1.500	11.385	23.225	23.690	24.164	24.647
Rentelasten	24.000	6.667	53.750	34.250	50.969	49.131	47.294
Afschrijvingen	0	0	0	0	0	0	0
Reservering	0	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Verhuurdersheffing	0	0	0	4.434	4.434	4.434	4.434
Vpb	0	0	0	3097	13.578	14.444	15.319
Nettoresultaat	-24.000	-8.167	2.982	79.073	54.312	57.774	61.277

Balans	start	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Onroerend goed	675.000	1.219.500	2.075.000	2.075.000	2.075.000	2.075.000	2.075.000
Huurachterstand + subsidietegoeden	0	0	2.350	3.365	3.327	3.317	3.309
Debiteuren + overige vorderingen	0	0	500	510	520	531	541
Liquide middelen (bank)	49.015	16.848	59.439	25.116	32.087	42.494	56.403
Totaal activa	724.015	1.236.348	2.137.289	2.103.991	2.110.935	2.121.341	2.135.253
Aandelen kapitaal	550.015	550.015	550.015	550.015	550.015	550.015	550.015
Algemene reserve	0	-32.167	-29.185	49.888	104.200	161.974	223.251
Voorziening grootonderhoud	0	0	5.000	10.000	15.000	20.000	25.000
Bancaire lening	174.000	718.500	1.600.000	1.482.500	1.430.000	1.377.500	1.325.000
Borg (ontvangen van huurders)	0	0	9.959	10.058	10.159	10.260	10.363
Crediteuren / Overige Schulden	0	0	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624
Totaal passiva	724.015	1.236.348	2.137.289	2.103.991	2.110.935	2.121.341	2.135.253

7-jul-15

Toelichting

- De bouwstart medio 2015 en er wordt medio 2016 opgeleverd. De inkomsten en uitgaven zijn voor 2016 gebasserd op vijf maanden
- Vanaf 2017 alles 2% per jaar geindexeerd

- Jaarhuur 100% is 132.780 euro
- Servicekosten 100% is 27.480 euro
- Subside PV panelen wordt verstrekt voor 15 jaar op basis van verschil kosten en marktprijs. De subsidie zal afnemen als prijs stijgt. Gerekend met 2% afname.
- (Bouw)rente inclusief kosten garantie 1e en 2de jaar 3,5%, daarna alleen rente 3,5%
- Bij te betalen rente is rekening gehouden met een te ontvangen bankrente van 0,75%
- Verhuurdersheffing is gerekend met 0,55% (nu 0,449%) van 6/16 van de totale WOZ-waarde (2,15 miljoen), peildatum januari dus pas in 3de jaar van toepassing
- VpB 20%, rekening gehouden met 37.500 euro "energieinvesteringsaftrek"

- Circa 1% huurachterstand en subsidie PV panelen achteraf
- Debiteuren en overigen vorderingen post 500 euro per jaar, 2% index per jaar
- Geen aflossing tijdens bouw- en opstart, eenmalig 100.000 euro na twee jaar, daarna 52.500 per jaar
- Borg is 1x maandhuur, indexering 1% per jaar
- Crediteuren en overige schulden post 1500 euro per jaar, indexering 2%

De Ververij BV io, pessimistisch scenario (80%)

Winst & Verliesrekening	start	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Huurinkomsten, 75%	0	0	53.112	108.348	110.515	112.726	114.980
Servicekosten, 75%	0	0	10.992	22.424	22.872	23.330	23.796
Subsidie PV panelen	0	0	1.000	1.961	1.922	1.885	1.848
Kosten	0	1.500	11.385	23.225	23.690	24.164	24.647
Rentelasten	24.000	6.667	53.750	34.250	50.969	49.131	47.294
Afschrijvingen	0	0	0	20.000	40.000	40.000	40.000
Reservering	0	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Verhuurdersheffing	0	0	0	4.280	4.280	4.280	4.280
Vpb	0	0	0	0	0	0	3.484
Nettoresultaat	-24.000	-8.167	-5.031	45.978	11.371	15.365	15.920

Balans	start	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Onroerend goed	675.000	1.219.500	2.075.000	2.055.000	2.015.000	1.975.000	1.935.000
Huurachterstand + subsidietegoeden	0	0	2.350	3.338	3.327	3.317	3.309
Debiteuren + overige vorderingen	0	0	500	510	520	531	541
Liquide middelen (bank)	49.015	16.848	50.319	2.918	6.910	14.896	23.437
Totaal activa	724.015	1.236.348	2.128.169	2.061.766	2.025.757	1.993.744	1.962.287
Aandelen kapitaal	550.015	550.015	550.015	550.015	550.015	550.015	550.015
Algemene reserve	0	-32.167	-37.198	8.780	20.151	35.517	51.437
Voorziening grootonderhoud	0	0	5.000	10.000	15.000	20.000	25.000
Bancaire lening	174.000	718.500	1.600.000	1.482.500	1.430.000	1.377.500	1.325.000
Borg (ontvangen van huurders)	0	0	8.852	8.941	9.030	9.120	9.211
Crediteuren / Overige Schulden	0	0	1.500	1.530	1.561	1.592	1.624
Totaal passiva	724.015	1.236.348	2.128.169	2.061.766	2.025.757	1.993.744	1.962.287

7-jul-15

Toelichting

- De bouwstart medio 2015 en er wordt begin 2016 opgeleverd. De inkomsten en uitgaven zijn voor 2016 gebasserd op vijf maanden
- Vanaf 2017 alles 2% per jaar geindexeerd

- Jaarhuur 100% is 132.780 euro
- Servicekosten 100% is 27.480 euro
- Subside PV panelen wordt verstrekt voor 15 jaar op basis van verschil kosten en marktprijs. De subsidie zal afnemen als prijs stijgt. Gerekend met 2% afname.
- (Bouw)rente inclusief kosten garantie 1e 2 jaar 3,5%, daarna alleen rente 3,5%
- Bij te betalen rente is rekening gehouden met een te ontvangen bankrante van 0,75%
- Verhuurdersheffing is gerekend met 0,55% (nu 0,449%) van 6/16 van de totale WOZ-waarde (2,15 miljoen), peildatum januari dus pas in 3de jaar van toepassing
- VpB 20%, rekening gehouden met 37.500 euro "energieinvesteringsaftrek"

- Circa 1% huurachterstand en subsidie PV panelen achteraf
- Debiteuren en overigen vorderingen post 500 euro per jaar, 2% index per jaar
- Geen aflossing tijdens bouw- en opstart, eenmalig 100.000 euro na twee jaar, daarna 52.500 per jaar
- Borg is 1x maandhuur, indexering 1% per jaar
- Crediteuren en overige schulden post 1500 euro per jaar, indexering 2%

BIJLAGE 7 - VON-prijs en huurinkomsten

DE VERVERIJ - 16 APPARTEMENTEN HOEK BRUGSTRAAT-MOLENSTRAAT IN ROOSENDAAL

Prijzen (euro) en rendement (%) op basis van afname 16 appartementen

Nr. appartement	m2	tuin/balkon	berging	VON per app.	VON totaal	Maandhuur		Inclusief	Totaal mnd
1, 5 en 9	45,00	gezamenlijk	gezamenlijk	117.000	351.000	595	130	725	1.785
2	50,00	privetuin	gezamenlijk	132.000	132.000	675	135	810	675
3 en 4	60,00	privetuin	priveberging	139.500	279.000	710	155	865	1.420
6 en 10	50,00	gezamenlijk	gezamenlijk	128.000	256.000	650	135	785	1.300
7, 8,11,12	60,00	privebalkon	priveberging	139.500	558.000	710	155	865	2.840
13	40,00	gezamenlijk	gezamenlijk	116.000	116.000	590	130	720	590
14	45,00	gezamenlijk	gezamenlijk	128.000	128.000	650	135	785	650
15 en 16	55,00	privebalkon	priveberging	139.500	279.000	710	150	860	1.420
Parkeren				9.000	63.000	55			385
Afronding	840,00		VON	135.125	-87.000		2.290		
			VON	129.688	2.075.000		143	Maandhuur	11.065
Bruto-aanvangsrendement OG (BAR)							27.480	Jaarhuur	**132.780**

15-5-2015

BIJLAGE 8 - Kosten versus servicekosten

DE VERVERIJ - 16 APPARTEMENTEN HOEK BRUGSTRAAT-MOLENSTRAAT IN ROOSENDAAL

Service- en bijkomendekosten

	per jaar	per maand	per won.		servicekosten	
OZB (0,010119%/jaar)	2.100	175	11		0	(voor verhuurder)
Totaal energie	14.500	1.208	76		85	
Water	750	63	4		8	
cai/internet	2.520	210	13		25	
Riool/afval	0	0	0		0	(voor huurder)
Waterschap	0	0	0		0	(voor huurder)
Verzekeringen	2.450	204	13		0	(voor verhuurder)
Kosten schoonmaak	1.800	150	9		0	(service)
Verhuur- en administratiekosten	3.000	250	16		0	(voor verhuurder)
jaarlijksonderhoud	2.400	200	13		0	(voor verhuurder)
Afschrijving					25	(keukenapp, laminaat e.d.)
Bruto kosten per jaar	29.520	2.460	154		143	143
Totaal kosten per jaar	29.520			4	130	2 kamer appartement per maand (45m2)
Energieopbrengst PV panelen	-4.000			4	135	2 kamer appartement per maand (50m2)
Energiebesparing door investeringen	-2.750			2	150	3 kamer appartement per maand (55m2)
(circa 37500 euro investeringen)				6	155	3 kamer appartement per maand (60 m2)
Nettokosten per jaar	**22.770**					

26-jun-15

De Ververij